

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA BĘDZINA NA LATA 2018-2022

Wstęp

§ 1

1. Ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego z późn. zm. określono, iż tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej to zadanie własne gminy. W związku z powyższym uregulowaniem, ustawowym obowiązkiem gmin jest zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych, tymczasowych pomieszczeń oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, gmina zobowiązana jest wskazać pomieszczenie tymczasowe, noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe członkom wspólnoty samorządowej, względem których orzeczono eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom pomieszczenia tymczasowego wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia. Gmina może wykonywać przypisane jej zadania, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.
2. Opracowanie niniejszego dokumentu wynika w sposób bezpośredni z delegacji, zawartej w przepisie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy przywołanej w ust. 1 niniejszego paragrafu i w swoich założeniach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej zapisanej w poprzednich Programach, która na ich podstawie była wdrażana.
3. W okresie obowiązywania Programu (lata 2018-2022) polityka czynszowa oparta będzie na stopniowej podwyżce czynszów, przy jednoczesnej realizacji działań osłonowych o charakterze podmiotowym w formie systemu obniżek czynszów na wniosek najemcy, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych, na kontynuowaniu możliwości odpracowania zaległości przez osoby zajmujące gminne lokale mieszkalne, windykacji należności czynszowych z tytułu zajmowania lokali komunalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.
4. Polityka prywatyzacyjna prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i sprzedaży lokali na rzecz ich najemców głównie w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
5. Polityka remontowa będzie uwzględniała zarówno bieżące potrzeby nieruchomości, jak i działania zwiększające komfort zamieszkania mieszkańców gminnych zasobów. W ramach działań remontowych zasobu przewiduje się prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych, termomodernizacji budynków, stopniowe uciepłownienie budynków i remonty tzw. „pustostanów”.

6. Podstawę do opracowania założeń Programu na lata 2018-2022 stanowiła diagnoza stanu istniejącego na dzień 30 września 2017 r. w następującym zakresie:
 - a. liczebności zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale komunalne, lokale socjalne oraz tymczasowe pomieszczenia,
 - b. wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego zasobu,
 - c. potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego,
 - d. niezrealizowanych potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych znajdujących się na listach oczekujących oraz mających wyroki sądowe z prawem do lokalu socjalnego.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, tymczasowe pomieszczenia i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2

1. Obowiązki ustawowe Miasta Będzina, wynikające wprost z obowiązujących przepisów prawa przywołanych w § 1, powodują konieczność (w miarę możliwości finansowych gminy oraz w przypadku pozyskania dodatkowych środków zewnętrznych w ramach dostępnych instrumentów) podejmowania skutecznych działań, w wyniku których będą następować korzystne zmiany w zakresie liczby oraz struktury mieszkaniowego zasobu gminy, mające na celu tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Działania Miasta Będzina zostaną ukierunkowane na utrzymanie lub zwiększenie podaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy do takiego poziomu, aby umożliwił realizację: listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy, prawomocnych wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego, uprawnień do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Aby zrealizować Program, którego celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i zapobieganie wykluczeniu społecznemu, dopuszcza się możliwość najmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych - według zasad określonych w niniejszym Programie i innych przepisach dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina.
4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Będzina wraz z prognozą zmian przedstawia tabela 1. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali komunalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń w końcowym etapie obowiązywania obecnego Programu bezpośredni wpływ będą mieć m. in. realizowane w miarę występujących potrzeb przekwalifikowania lokali komunalnych na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia oraz sprzedaż lokali komunalnych.

Tabela 1. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina w latach 2018-2022 (wraz z samoistnym posiadaniem)

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 30.09. 2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale mieszkalne ogółem	Liczba	3186	3047	3006	2965	2924	2882
	Pu m ²	140626,97	134411,21	132476,21	130541,21	128606,21	126671,21
		w tym:					
Lokale komunalne	Liczba	2834	2657	2572	2487	2402	2318
	Pu m ²	127467,40	119591,90	115787,06	111982,22	108177,38	104417,06
Lokale socjalne	Liczba	350	384	424	464	504	544
	Pu m ²	13117,74	14688,44	16469,24	18250,04	20030,84	21811,64
Tymczasowe pomieszczenia	Liczba	2	6	10	14	18	20
	Pu m ²	41,83	130,87	219,91	308,95	397,99	442,5

5. Szacunkową prognozę potrzeb mieszkaniowych w zakresie lokali komunalnych, lokali socjalnych (z uwzględnieniem wyroków sądowych z zasobu pozagminnego), przedstawia odpowiednio tabela 2 i 3. Na dzień 30 września 2017 r. 92 gospodarstwa domowe oczekiwały na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, z czego 12 na lokal komunalny lub zamienny, a 80 na lokal socjalny. Dodatkowo gmina nie zrealizowała 95 wyroków sądowych z zasobu pozagminnego z prawem do lokalu socjalnego. Ponadto obecnie złożone są 63 wnioski bez prawa do lokalu socjalnego, co powoduje konieczność zwiększenia liczby tymczasowych pomieszczeń w ramach zasobu.
6. Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania Programu do listy osób uprawnionych do najmu lokalu dopisywani będą nowi wnioskodawcy spełniający warunki do najmu lokalu komunalnego oraz lokalu socjalnego. Dodatkowo zakłada się w kolejnych latach potrzeby w zakresie realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobu pozagminnego z prawem do lokalu socjalnego.

Tabela 2. Prognoza potrzeb mieszkaniowych Miasta Będzina w zakresie lokali komunalnych w latach 2018- 2022

Lata	Nowe wnioski	Odzysk	Przekwalifikowania na:		Remont pustostanów	Potrzeby na koniec roku
			tymczasowe pomieszczenia	lokal socjalny		
30.09. 2017						12
2018	+9	-38	+2	+40	-12	13
2019	+9	-38	+2	+40	-12	14
2020	+9	-38	+2	+40	-12	15
2021	+9	-38	+2	+40	-12	16
2022	+9	-38	+1	+40	-12	16

Tabela 3. Prognoza potrzeb mieszkaniowych Miasta Będzina w zakresie lokali socjalnych w latach 2018- 2022 (łącznie lista wraz z wyrokami eksmisjami z zasobu pozagminnego)

Lata	Nowe wnioski lista + eksmisje	Odzysk	Przekwalifikowania na lokal socjalny z lokalu komunalnego	Najem w innym zasobie	Remont pustostanów	Potrzeby na koniec roku
30.09. 2017						175
2018	+36	-12	-40		-13	146
2019	+36	-12	-40	-10	-13	107
2020	+36	-12	-40		-13	78
2021	+36	-12	-40		-13	49
2022	+36	-12	-40		-13	20

7. Realizacja potrzeb mieszkaniowych w kolejnych latach obowiązywania Programu odbywać się będzie poprzez:
- odzysk lokali z ruchu naturalnego ludności,
 - remont około tzw. 25 pustostanów rocznie,
 - najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - przekwalifikowania lokali komunalnych na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia.
8. Przyrost liczby lokali socjalnych w kolejnych latach oraz szacunkowy koszt ich pozyskania zawiera tabela 4. Na osiągnięcie prognozowanego stanu liczby lokali socjalnych na koniec obowiązywania Programu bezpośredni wpływ będzie mieć sukcesywne przekwalifikowanie na lokale socjalne około 40 lokali komunalnych rocznie.

Tabela 4. Przyrost liczby lokali socjalnych i koszty ich pozyskania

Wyszczególnienie	Lata				
	2018	2019	2020	2021	2022
Przyrost liczby lokali socjalnych w roku	40	40	40	40	40
Powierzchnia w m ²	1780,8	1780,8	1780,8	1780,8	1780,8
Koszt pozyskania w zł	400 000	428 000	458 000	490 000	524 000

9. Pomniejszenie mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina może nastąpić poprzez:
- sprzedaż lokali komunalnych stanowiących własność gminy,
 - wyłączenie z użytkowania lokali z uwagi na stan techniczny i nieopłacalność ekonomiczną wykonania remontu, a następnie wyburzenie budynku lub jego zbycie,
 - zwrot nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu na rzecz prawowitych właścicieli.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 3

1. Zasób mieszkaniowy gminy jest w zróżnicowanym stanie technicznym, ponieważ został wybudowany zarówno w XIX wieku, jak i XX wieku. Wpływ na stan techniczny budynku, oprócz roku budowy, ma rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób użytkowania oraz wysokość środków finansowych, przeznaczanych na wykonywanie koniecznych napraw i remontów.
2. Znajomość stanu technicznego posiadanych i administrowanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczna kontrola i analiza mająca na celu określenie stopnia zużycia budynków umożliwi racjonalne planowanie remontów i wpływa na właściwe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.
3. Za konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, inwestycji i remontów w takim zakresie, aby nieruchomości mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.
4. Podstawowym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie użytkownikom lokali bezpieczeństwa i komfortu przebywania. Kryteria ustalania planów remontów i termomodernizacji będą następujące:
 - a. usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku,
 - b. realizacja zaleceń ppoż,
 - c. zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją,
 - d. stan techniczny budynku lub jego elementu,
 - e. względy oszczędnościowe, np. straty ciepła,
 - f. sukcesywna likwidacja nieefektywnych źródeł ciepła,
 - g. względy estetyki,
 - h. potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.
5. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina przedstawiają tabele 5-11.

Tabela 5. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy - stan na 30.09.2017 r.)

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział
1	Wybudowane przed 1899 rokiem	30	11,41%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	64	24,34%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	130	49,43%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	7	2,66%
5	Wybudowane po 2007 roku	12	4,56%
6	Brak danych	20	7,60%
Razem		263	100,00%

Tabela 6. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy (stan na 30.09.2017 r.)

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział
1	Wybudowane przed 1899 rokiem	27	25,00%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	51	47,22%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	10	9,26%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	5	4,63%
5	Wybudowane po 2007 roku	12	11,11%
	Brak danych	3	2,78%
Razem		108	100,00%

Tabela 7. Aktualny stan techniczny ogółem wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali w samoistnym posiadaniu (stan na 30.09.2017 r.)

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	2977	93,44%
	a) centralne ogrzewanie	1278	40,11%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	2	0,06%
	c) ogrzewanie piecowe	1697	53,27%
2	Instalacja elektryczna	3186	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	3166	99,37%
4	Instalacja gazowa	1154	36,22%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	238	7,47%
6	Lokale z łazienką i wc	2045	64,19%
7	Lokale z wc	1015	31,86%
8	Lokale bez urządzeń	127	3,99%
Razem		3186	100,00%

Tabela 8. Aktualny stan techniczny lokali socjalnych (stan na 30.09.2017 r.)

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	350	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	170	48,57%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	180	51,43%
2	Instalacja elektryczna	350	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	347	99,14%
4	Instalacja gazowa	37	10,57%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00%
6	Lokale z łazienką i wc	223	63,71%
7	Lokale z wc	83	23,71%
8	Lokale bez urządzeń	42	12,00%
Razem		350	100,00%

Tabela 9. Aktualny stan techniczny pozostałych lokali (stan na 30.09.2017 r.)

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	2627	92,63%
	a) centralne ogrzewanie	1108	39,07%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	2	0,07%
	c) ogrzewanie piecowe	1517	53,49%
2	Instalacja elektryczna	2836	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	2819	99,40%
4	Instalacja gazowa	1117	39,39%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	238	8,39%
6	Lokale z łazienką i wc	1822	64,24%
7	Lokale z wc	932	32,86%
8	Lokale bez urządzeń	85	3,00%
	Razem	2836	100,00%

Tabela 10. Stan techniczny ogółem wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali w samoistnym posiadaniu (stan na 30.09.2017 r.)

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Wysoki standard	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	131	4,11%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	1149	36,06%
4	Dostateczny	Lokale z ubikacją i/lub łazienką, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	1400	43,95%
5	Obniżony	Lokale bez ubikacji i/lub łazienki, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	297	9,32%
6	Minimalny	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	209	6,56%
		Razem	3186	100,00%

Tabela 11. Stan techniczny lokali socjalnych (stan na 30.09.2017 r.)

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Wysoki standard	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym) ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	5	1,43%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	161	46,00%
4	Dostateczny	Lokale z ubikacją i/lub łazienką, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	144	41,14%
5	Obniżony	Lokale bez ubikacji i/lub łazienki, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	40	11,43%
6	Minimalny	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0
		Razem	350	100,00%

§ 4

1. Zakłada się, że docelowy standard budynku powinien cechować się następującymi atrybutami:
 - a. elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, pozbawiona płyt azbestowych, ocieplona,
 - b. szczelny i zakonserwowany dach budynku, pozbawiony płyt azbestowych,
 - c. sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
 - d. ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
 - e. sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - f. szczelna instalacja gazowa,
 - g. sprawna instalacja odgromowa,
 - h. sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
 - i. bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym,
 - j. szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
 - k. odmalowane klatki schodowe.

2. W celu podniesienia stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przyjęto zasadę systematycznego zwiększania środków finansowych na remonty w kolejnych latach.
3. W celu ograniczenia emisji substancji szkodliwych do atmosfery, powstających w wyniku ogrzewania części lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy piecami węglowymi, stopniowo likwidowane będą nieefektywne źródła ciepła. Planuje się wymianę źródeł ciepła w około 20 lokalach rocznie.
4. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy na koniec 2018 r., 2019 r., 2020 r., 2021r. oraz na koniec obowiązywania Programu przedstawiają tabele 12 - 46.

Tabela 12. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy) na koniec 2018 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział
1	Wybudowane przed 1899 rokiem	30	11,41%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	64	24,34%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	130	49,43%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	7	2,66%
5	Wybudowane po 2007 roku	12	4,56%
	Brak danych	20	7,60%
Razem		263	100,00%

Tabela 13. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy na koniec 2018 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział
1	Wybudowane przed 1899 rokiem	27	25,00%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	51	47,22%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	10	9,26%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	5	4,63%
5	Wybudowane po 2007 roku	12	11,11%
	Brak danych	3	2,78%
Razem		108	100,00%

Tabela 14. Stan techniczny ogółem wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali w samoistnym posiadaniu na koniec 2018 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	2846	93,40%
	a) centralne ogrzewanie	1269	41,65%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	2	0,07%
	c) ogrzewanie piecowe	1575	51,69%
2	Instalacja elektryczna	3047	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	3037	99,67%
4	Instalacja gazowa	1103	36,20%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	255	8,37%
6	Lokale z łazienką i wc	1953	64,10%
7	Lokale z wc	964	31,64%
8	Lokale bez urządzeń	127	4,17%
Razem		3047	100,00%

Tabela 15. Stan techniczny lokali socjalnych na koniec 2018 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	384	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	170	44,27%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	214	55,73%
2	Instalacja elektryczna	384	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	384	100,00%
4	Instalacja gazowa	37	9,64%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00%
6	Lokale z łazienką i wc	223	58,07%
7	Lokale z wc	105	27,34%
8	Lokale bez urządzeń	59	15,36%
	Razem	384	100,00%

Tabela 16. Stan techniczny pozostałych lokali na koniec 2018 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	2462	92,45%
	a) centralne ogrzewanie	1099	41,27%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	2	0,08%
	c) ogrzewanie piecowe	1361	51,11%
2	Instalacja elektryczna	2663	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	2653	99,62%
4	Instalacja gazowa	1066	40,03%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	255	9,58%
6	Lokale z łazienką i wc	1730	64,96%
7	Lokale z wc	859	32,26%
8	Lokale bez urządzeń	68	2,55%
	Razem	2663	100,00%

Tabela 17. Stan techniczny ogółem wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali w samoistnym posiadaniu na koniec 2018 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Wysoki standard	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	134	4,40%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	1102	36,17%
4	Dostateczny	Lokale z ubikacją i/lub łazienką, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	1320	43,32%
5	Obniżony	Lokale bez ubikacji i/lub łazienki, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	287	9,42%
6	Minimalny	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	204	6,69%
Razem			3047	100,00%

Tabela 18. Stan techniczny lokali socjalnych na koniec 2018 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Wysoki standard	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	5	1,30%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	162	42,19%
4	Dostateczny	Lokale z ubikacją i/lub łazienką, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	165	42,97%
5	Obniżony	Lokale bez ubikacji i/lub łazienki, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	52	13,54%
6	Minimalny	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,00%
Razem			384	100,00%

Tabela 19 Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy) na koniec 2019 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział
1	Wybudowane przed 1899 rokiem	30	11,41%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	64	24,34%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	130	49,43%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	7	2,66%
5	Wybudowane po 2007 roku	12	4,56%
	Brak danych	20	7,60%
Razem		263	100,00%

Tabela 20. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy na koniec 2019 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział
1	Wybudowane przed 1899 rokiem	27	25,00%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	51	47,22%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	10	9,26%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	5	4,63%
5	Wybudowane po 2007 roku	12	11,11%
	Brak danych	3	2,78%
Razem		108	100,00%

Tabela 21. Stan techniczny ogółem wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali w samoistnym posiadaniu na koniec 2019 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	2807	93,38%
	a) centralne ogrzewanie	1266	42,12%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	2	0,07%
	c) ogrzewanie piecowe	1539	51,20%
2	Instalacja elektryczna	3006	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	3006	100,00%
4	Instalacja gazowa	1088	36,19%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	271	9,02%
6	Lokale z łazienką i wc	1925	64,04%
7	Lokale z wc	949	31,57%
8	Lokale bez urządzeń	127	4,22%
Razem		3006	100,00%

Tabela 22. Stan techniczny lokali socjalnych na koniec 2019 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	424	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	170	40,09%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	254	59,91%
2	Instalacja elektryczna	424	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	424	100,00%
4	Instalacja gazowa	37	8,73%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00%
6	Lokale z łazienką i wc	223	52,59%
7	Lokale z wc	127	29,95%
8	Lokale bez urządzeń	76	17,92%
Razem		424	100,00%

Tabela 23. Stan techniczny pozostałych lokali na koniec 2019 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	2383	92,29%
	a) centralne ogrzewanie	1096	42,45%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	2	0,08%
	c) ogrzewanie piecowe	1285	49,77%
2	Instalacja elektryczna	2582	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	2582	100,00%
4	Instalacja gazowa	1051	40,70%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	271	10,50%
6	Lokale z łazienką i wc	1702	65,92%
7	Lokale z wc	822	31,84%
8	Lokale bez urządzeń	51	1,98%
Razem		2582	100,00%

Tabela 24. Stan techniczny ogółem wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali w samoistnym posiadaniu na koniec 2019 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Wysoki standard	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	142	4,72%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	1100	36,59%
4	Dostateczny	Lokale z ubikacją i/lub łazienką, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	1287	42,81%
5	Obniżony	Lokale bez ubikacji i/lub łazienki, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	277	9,21%
6	Minimalny	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	200	6,65%
Razem			3006	100,00%

Tabela 25. Stan techniczny lokali socjalnych na koniec 2019 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Wysoki standard	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	5	1,18%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	163	38,44%
4	Dostateczny	Lokale z ubikacją i/lub łazienką, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	186	43,87%
5	Obniżony	Lokale bez ubikacji i/lub łazienki, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	70	16,51%
6	Minimalny	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,00%
Razem			424	100,00%

Tabela 26. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy) na koniec 2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział
1	Wybudowane przed 1899 rokiem	30	11,41%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	64	24,34%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	130	49,43%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	7	2,66%
5	Wybudowane po 2007 roku	12	4,56%
	Brak danych	20	7,60%
Razem		263	100,00%

Tabela 27. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy na koniec 2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział
1	Wybudowane przed 1899 rokiem	27	25,00%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	51	47,22%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	10	9,26%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	5	4,63%
5	Wybudowane po 2007 roku	12	11,11%
	Brak danych	3	2,78%
Razem		108	100,00%

Tabela 28. Stan techniczny ogółem wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali w samoistnym posiadaniu na koniec 2020 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	2767	93,32%
	a) centralne ogrzewanie	1262	42,56%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	2	0,07%
	c) ogrzewanie piecowe	1503	50,69%
2	Instalacja elektryczna	2965	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	2965	100,00%
4	Instalacja gazowa	1073	36,19%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	286	9,65%
6	Lokale z łazienką i wc	1897	63,98%
7	Lokale z wc	934	31,50%
8	Lokale bez urządzeń	127	4,28%
Razem		2965	100,00%

Tabela 29 Stan techniczny lokali socjalnych na koniec 2020 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	464	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	170	36,64%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	294	63,36%
2	Instalacja elektryczna	464	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	464	100,00%
4	Instalacja gazowa	37	7,97%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00%
6	Lokale z łazienką i wc	223	48,06%
7	Lokale z wc	150	32,33%
8	Lokale bez urządzeń	93	20,04%
Razem		464	100,00%

Tabela 30. Stan techniczny pozostałych lokali na koniec 2020 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	2303	92,08%
	a) centralne ogrzewanie	1092	43,66%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	2	0,08%
	c) ogrzewanie piecowe	1209	48,34%
2	Instalacja elektryczna	2501	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	2501	100,00%
4	Instalacja gazowa	1036	41,42%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	286	11,44%
6	Lokale z łazienką i wc	1674	66,93%
7	Lokale z wc	784	31,35%
8	Lokale bez urządzeń	34	1,36%
Razem		2501	100,00%

Tabela 31. Stan techniczny ogółem wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali w samoistnym posiadaniu na koniec 2020 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Wysoki standard	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	150	5,06%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	1098	37,03%
4	Dostateczny	Lokale z ubikacją i/lub łazienką, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	1255	42,33%
5	Obniżony	Lokale bez ubikacji i/lub łazienki, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	267	9,00%
6	Minimalny	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	195	6,58%
Razem			2965	100,00%

Tabela 32. Stan techniczny lokali socjalnych na koniec 2020 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Wysoki standard	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	5	1,07%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	163	35,13%
4	Dostateczny	Lokale z ubikacją i/lub łazienką, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	209	45,04%
5	Obniżony	Lokale bez ubikacji i/lub łazienki, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	87	18,75%
6	Minimalny	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,00%
Razem			464	100,00%

Tabela 33. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy) na koniec 2021r.

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział
1	Wybudowane przed 1899 rokiem	30	11,41%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	64	24,34%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	130	49,43%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	7	2,66%
5	Wybudowane po 2007 roku	12	4,56%
	Brak danych	20	7,60%
Razem		263	100,00%

Tabela 34. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy na koniec 2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział
1	Wybudowane przed 1899 rokiem	27	25,00%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	51	47,22%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	10	9,26%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	5	4,63%
5	Wybudowane po 2007 roku	12	11,11%
	Brak danych	3	2,78%
Razem		108	100,00%

Tabela 35. Stan techniczny ogółem wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali w samoistnym posiadaniu na koniec 2021 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	2729	93,33%
	a) centralne ogrzewanie	1260	43,09%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	2	0,07%
	c) ogrzewanie piecowe	1467	50,17%
2	Instalacja elektryczna	2924	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	2924	100,00%
4	Instalacja gazowa	1058	36,18%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	301	10,29%
6	Lokale z łazienką i wc	1872	64,02%
7	Lokale z wc	920	31,46%
8	Lokale bez urządzeń	127	4,34%
Razem		2924	100,00%

Tabela 36. Stan techniczny lokali socjalnych na koniec 2021 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	504	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	170	33,73%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	334	66,27%
2	Instalacja elektryczna	504	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	504	100,00%
4	Instalacja gazowa	37	7,34%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00%
6	Lokale z łazienką i wc	223	44,25%
7	Lokale z wc	172	34,13%
8	Lokale bez urządzeń	110	21,83%
Razem		504	100,00%

Tabela 37. Stan techniczny pozostałych lokali na koniec 2021 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	2225	91,94%
	a) centralne ogrzewanie	1090	45,04%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	2	0,08%
	c) ogrzewanie piecowe	1133	46,82%
2	Instalacja elektryczna	2420	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	2420	100,00%
4	Instalacja gazowa	1021	42,19%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	301	12,44%
6	Lokale z łazienką i wc	1649	68,14%
7	Lokale z wc	748	30,91%
8	Lokale bez urządzeń	17	0,70%
Razem		2420	100,00%

Tabela 38. Stan techniczny ogółem wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali w samoistnym posiadaniu na koniec 2021 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Wysoki standard	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	158	5,40%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	1096	37,48%
4	Dostateczny	Lokale z ubikacją i/lub łazienką, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	1218	41,65%
5	Obniżony	Lokale bez ubikacji i/lub łazienki, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	262	8,96%
6	Minimalny	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	190	6,50%
Razem			2924	100,00%

Tabela 39. Stan techniczny lokali socjalnych na koniec 2021 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Wysoki standard	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	5	1,00%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	164	32,54%
4	Dostateczny	Lokale z ubikacją i/lub łazienką, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	230	45,63%
5	Obniżony	Lokale bez ubikacji i/lub łazienki, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	105	20,83%
6	Minimalny	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,00%
Razem			504	100,00%

Tabela 40. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy) na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział
1	Wybudowane przed 1899 rokiem	30	11,41%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	64	24,34%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	130	49,43%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	7	2,66%
5	Wybudowane po 2007 roku	12	4,56%
	Brak danych	20	7,60%
Razem		263	100,00%

Tabela 41. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział
1	Wybudowane przed 1899 rokiem	27	25,00%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	51	47,22%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	10	9,26%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	5	4,63%
5	Wybudowane po 2007 roku	12	11,11%
	Brak danych	3	2,78%
Razem		108	100,00%

Tabela 42. Stan techniczny ogółem wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali w samoistnym posiadaniu na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	2697	93,58%
	a) centralne ogrzewanie	1258	43,65%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	2	0,07%
	c) ogrzewanie piecowe	1437	49,86%
2	Instalacja elektryczna	2882	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	2882	100,00%
4	Instalacja gazowa	1045	36,26%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	315	10,93%
6	Lokale z łazienką i wc	1848	64,12%
7	Lokale z wc	907	31,47%
8	Lokale bez urządzeń	127	4,41%
Razem		2882	100,00%

Tabela 43. Stan techniczny lokali socjalnych na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	544	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	170	31,25%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	374	68,75%
2	Instalacja elektryczna	544	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	544	100,00%
4	Instalacja gazowa	37	6,80%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00%
6	Lokale z łazienką i wc	223	40,99%
7	Lokale z wc	194	35,66%
8	Lokale bez urządzeń	127	23,35%
Razem		544	100,00%

Tabela 44. Stan techniczny pozostałych lokali na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	2153	92,09%
	a) centralne ogrzewanie	1088	46,53%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	2	0,08%
	c) ogrzewanie piecowe	1063	45,47%
2	Instalacja elektryczna	2338	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	2338	100,00%
4	Instalacja gazowa	1008	43,11%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	315	13,47%
6	Lokale z łazienką i wc	1625	69,50%
7	Lokale z wc	713	30,50%
8	Lokale bez urządzeń	0	0,00%
Razem		2338	100,00%

Tabela 45. Stan techniczny ogółem wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali w samoistnym posiadaniu na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Wysoki standard	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	166	5,76%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	1094	37,96%
4	Dostateczny	Lokale z ubikacją i/lub łazienką, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	1180	40,94%
5	Obniżony	Lokale bez ubikacji i/lub łazienki, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	257	8,92%
6	Minimalny	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	185	6,42%
Razem			2882	100,00%

Tabela 46. Stan techniczny lokali socjalnych na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Wysoki standard	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	5	0,92%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	165	30,33%
4	Dostateczny	Lokale z ubikacją i/lub łazienką, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	247	45,40%
5	Obniżony	Lokale bez ubikacji i/lub łazienki, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	127	23,35%
6	Minimalny	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,00%
Razem			544	100,00%

5. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.
6. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy gminy określane będą na każdy rok kalendarzowy w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków, tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych, najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w rocznym planie prac remontowo-modernizacyjnych, m. in. na wniosek zarządcy nieruchomości na kolejny rok.
7. Analizę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy (własność, współwłasność, samoistne posiadanie) zawiera tabela 6.
8. Za sporządzenie oceny, o której mowa w ust. 7, oraz sporządzenie harmonogramów remontów budynków odpowiedzialny jest Miejski Zakład Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o. w Będzinie.
9. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, wynika z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali na zebraniach, drogą indywidualnego zbierania głosów lub w formie mieszanej.

10. Zakłada się, że w wyniku przyjętych założeń Programu, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, nastąpi:

- a. zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- b. zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
- c. zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- d. polepszenie jakości zamieszkania.

Tabela 47. Potrzeby w zakresie nakładów remontowych i inwestycyjnych nieruchomości stanowiących własność, współwłasność miasta oraz będących w samoistnym posiadaniu

Wyszczególnienie	Miara	Stan wyjściowy	2018	2019	2020	2021	2022
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓLWLASNOŚĆ GMINY							
Utrzymanie techniczne	zł/m ² /m-c	0,30	0,32	0,33	0,34	0,35	0,36
	zł/m ² /rok	3,60	3,84	3,96	4,08	4,20	4,32
Remonty (fundusz remontowy)	zł/m/m-c	0,65	0,66	0,67	0,68	0,70	0,72
	zł/m/rok	7,80	7,92	8,04	8,16	8,40	8,64
Inwestycje termomodernizacyjne	zł		150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WLASNOŚĆ GMINY ORAZ W SAMOISTNYM POSIADANIU							
Remonty	zł/m ² /m-c	1,70	1,70	1,80	1,90	2,00	2,10
	zł/m ² /rok	20,40	20,40	21,60	22,80	24,00	25,20
Inwestycje	zł	250 000	300 000	400 000	400 000	500 000	550 000
LOKALE STANOWIĄCE ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY							
Ogółem	zł/m ² /m-c	0,52	0,55	0,57	0,60	0,64	0,67
	zł/m ² /rok	6,24	6,60	6,84	7,20	7,68	8,04
w tym :							
stolarka okienna i drzwiowa	zł/m ² /m-c	0,04	0,05	0,06	0,08	0,09	0,10
	zł/m ² /rok	0,48	0,60	0,72	0,96	1,08	1,20
pustostany	zł/m ² /m-c	0,40	0,42	0,45	0,48	0,50	0,52
	zł/m ² /rok	4,80	5,04	5,40	5,76	6,00	6,24
inne	zł/m ² /m-c	0,08	0,08	0,06	0,04	0,05	0,05
	zł/m ² /rok	0,96	0,96	0,72	0,48	0,60	0,60
WYDATKI INWESTYCYJNE - TERMOMODERNIZACJE	zł	650 000	700 000	750 000	800 000	850 000	900 000

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina w kolejnych latach

§ 5

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej Będzina.
2. Kontynuując sprzedaż lokali mieszkalnych, Miasto Będzin będzie mieć na uwadze:
 - a. stopniowe wychodzenie gminy ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych, a także wyłączenie ze sprzedaży lokali wskazanych w uchwale Rady Miejskiej Będzina określającej zasady sprzedaży lokali stanowiących własność gminy,

- b. racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
 - c. pozyskanie środków na inne zadania inwestycyjne w posiadanych zasobach mieszkaniowych.
3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali, tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, dopuszczając jednocześnie możliwość dokonywania sprzedaży lokali i budynków na rzecz osób trzecich w przypadku wolnych samodzielnych lokali mieszkalnych, a także nie skorzystania z możliwości wykupu lokalu przez najemcę.
4. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku objętym Programem może następować sukcesywne zbywanie lokali komunalnych, a sprzedaż dotyczyć może około 40-45 lokali.
5. Miasto Będzin może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

Z uwagi na obowiązki gminy w zakresie dbania o właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy (w tym konieczność utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia ich standardu technicznego), a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina wynikające z niniejszego Programu, które mają na celu zwiększenie środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

§ 7

Dla mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale komunalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne,
- 3) czynsz za tymczasowe pomieszczenia,
- 4) czynsz wolny.

§ 8

Czynsz wolny, o którym mowa w § 7 pkt. 4, może być zastosowany między innymi do lokali komunalnych oddawanych w najem w drodze przetargu, po kapitalnym remoncie lub wynajmowanych jako lokale mieszkalne od innych podmiotów i ulega zmianom w terminach dokonywania zmian stawek czynszowych za lokale mieszkalne.

§ 9

1. Ustala się, iż aktualna stawka czynszu dla danego lokalu mieszkalnego jest iloczynem kwoty bazowej i wszystkich wskaźników korygujących.
2. Dla określenia stawki czynszowej w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Będzina wprowadza się podział miasta na strefy:

- 1) **Strefę 1** – obejmującą budynki zlokalizowane na obszarze ograniczonym od wschodu linią kolejową Katowice-Warszawa, od zachodu: ulicami Małobądzką i Świerczewskiego (obie strony ulicy), od południa: granicą administracyjną Miasta Będzina i Sosnowca, od północy: ulicami Brzozowicką i Siemońską, w tym:
 - Podstrefę A** - obejmującą budynki frontowe zlokalizowane przy ul. Małachowskiego, Piłsudskiego – odcinek od ul. Małachowskiego do ul. Modrzejowskiej, Sączewskiego, Plac 3-go Maja, ul. Potockiego, ul. Kościuszki od budynku nr 2 do 18 włącznie.
 - 2) **Strefę 2** – obejmującą budynki zlokalizowane na osiedlu Syberka, budynki w Łagiszy przy ul. Pokoju 29, 31 a,b, 31 c,d, ul. Radosnej, ul. Kolorowej oraz wszystkie budynki położone na wschód od linii kolejowej Katowice - Warszawa.
 - 3) **Strefę 3** – obejmującą budynki zlokalizowane poza strefami 1 i 2 oraz oficyny budynków podstrefy A.
3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające i obniżające (korygujące), mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - 1) Czynniki korygujące w zależności od lokalizacji budynku w mieście:
 - a. **Strefa 1** - wskaźnik 1,10,
 - b. **Strefa 2** - wskaźnik 1,06,
 - c. **Strefa 3** - wskaźnik 1,00;
 - 2) Czynniki korygujące w zależności od położenia lokalu w budynku:
 - a. pierwsza kondygnacja (parter), w budynkach trzy i wyższych kondygnacjach - z wyjątkiem parterów frontowych w Strefie A - wskaźnik 0,95,
 - b. partery (pierwsze kondygnacje) w budynkach frontowych strefy A - wskaźnik 1,30,
 - c. lokale w budynkach 1 i 2 kondygnacyjnych (z wyjątkiem lokali w budynkach przy ul. Hutniczej 24, Energetycznej 10, 10 a, Promyka 65), lokali w budynkach położonych na drugiej kondygnacji w budynkach 3 kondygnacyjnych, 2 i 3 kondygnacji (I i II piętro) dla budynków wyższych niż 3 kondygnacyjny - wskaźnik 1,05,
 - d. lokale w budynkach przy ul. Hutniczej 24, Energetycznej 10, 10 a, Promyka 65 - wskaźnik 0,90,
 - e. ostatnie kondygnacje w budynkach 3 kondygnacyjnych i wyższych - wskaźnik 0,95,
 - f. pozostałe kondygnacje - wskaźnik 1,00;
 - 3) Czynniki korygujące w zależności od wyposażenia budynku i lokalu:
 - a. wod-kan, centralne ogrzewanie, łazienka, wc, lub łazienka z wc, gaz, cwu lub bez cwu, bez instalacji gazowej, z wc, gaz - wskaźnik 1,00,
 - b. wod-kan, centralne ogrzewanie, łazienka, wc lub łazienka z wc - wskaźnik 0,90,
 - c. wod-kan, łazienka lub łazienka z wc - wskaźnik 0,65,
 - d. wod-kan, wc - wskaźnik 0,60,
 - e. wod-kan - wskaźnik 0,55;
 - 4) Czynniki korygujące w zależności od ogólnego stanu technicznego budynku: budynki docieplone – spełniające normy współczynnika przenikalności ciepła - wskaźnik 1,10.
 4. Czynniki podwyższających oraz czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia.
 5. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina ustala się w wysokości czynszu za dany lokal, wyliczony zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Będzina.

§ 10

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jej wysokość.

2. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.
3. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust.1.

§ 11

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę czynszu mogą występować najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina, w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o przyznanie czasowej obniżki czynszu. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy lokalu mieszkalnego, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 12

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - a. zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - b. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - c. zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - d. bieżące administrowanie nieruchomością,
 - e. utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - f. uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.
2. Obecnie czynności administrowania mieszkaniowym zasobem gminy w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta Będzina oraz nieruchomościami pozostającymi w zarządzie miasta realizuje w sposób bezpośredni Miejski Zakład Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o. w oparciu o stosowne Zarządzenie Prezydenta Miasta Będzina, które szczegółowo określa zakres powierzonych zadań.
3. W okresie obowiązywania Programu mogą zostać podjęte działania związane ze zmianą sposobu administrowania mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina wyłącznie wtedy jeżeli w wyniku tych zmian nastąpiłaby optymalizacja ponoszonych kosztów i poprawa efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13

1. Finansowanie wydatków dotyczących gospodarki mieszkaniowej, o których mowa w Programie, m. in. w zakresie modernizacji, inwestycji i remontów nieruchomości, w których Miasto Będzin jest właścicielem lub współwłaścicielem następuje ze środków ujętych w budżecie gminy.
2. Środki pieniężne na finansowanie wydatków, o których mowa w ust.1 mogą pochodzić z następujących źródeł:
 - a. budżetu gminy,
 - b. wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - c. opłat za dzierżawę terenu,
 - d. dotacji z budżetu państwa,
 - e. dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
 - f. innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Partycypacja Miasta Będzina w kosztach zarządu nieruchomością wspólną i remontach nieruchomości stanowiących jej współwłasność następuje zgodnie z zakresem wynikającym z uchwał wspólnot mieszkaniowych wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości lub w oparciu o decyzje właścicieli podjętą w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Przewidywane przychody z wynajmu lokali mieszkalnych, wynajmu lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, koszty utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w kolejnych latach obowiązywania Programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych, jak również z ich uwzględnieniem, przedstawia tabela 48 i tabela 49.

Tabela 48. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali komunalnych, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy założeniu braku zaległości czynszowych

Wyszczególnienie	Lata				
	2018	2019	2020	2021	2022
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych ogółem w m ²	134411,77	132476,77	130541,77	128606,77	126671,77
Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych czynszowanych w m ²	119592,46	115787,62	111982,78	108177,94	104417,62
Stawka średnia czynszu w zł/m ² /m-c	2,99	2,99	3,29	3,29	3,61
Przychód roczny w zł	4290977	4154460	4421080	4270865	4523371
Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych czynszowanych w m ²	14688,44	16469,24	18250,04	20030,84	21811,64
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	0,95	0,95	1,05	1,05	1,15
Przychód roczny w zł	167448	187749	229951	252389	301001
Powierzchnia użytkowa tymczasowych pomieszczeń	130,87	219,91	308,95	397,99	442,51
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	0,95	0,95	1,05	1,05	1,15
Przychód roczny w zł	1492	2507	3893	5015	6107
Razem przychód w zł	4459918	4344716	4654923	4528268	4830479
Koszty eksploatacji zasobu mieszkaniowego gminy	2 661 353	2 623 040	2 584 727	2 546 414	2 508 101
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	1 102 096	1 062 155	1 022 214	982 273	942 333
Wynagrodzenie zarządcy z tytułu powierzonych czynności	2 661 353	2 623 040	2 584 727	2 546 414	2 508 101
Strata w zł	-1 964 884	-1 963 519	-1 536 745	-1 546 833	-1 128 056
Powierzchnia użytkowa lokali należących do gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	53 393,00	51 458,00	49 523,00	47 588,00	45 653,00
Koszty remontów budynków stanowiących współwłasność gminy	627 902	617 496	606 162	599 609	591 663
Powierzchnia użytkowa lokali w budynkach stanowiących 100% własności gminy oraz będących w samoistnym posiadaniu	81 018,77	81 018,77	81 018,77	81 018,77	81 018,77
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy oraz będących w samoistnym posiadaniu	1 652 783	1 750 005	1 847 228	1 944 450	2 041 673
Koszty remontów lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy	887 118	791 987	806 276	830 807	839 518
Wydatki inwestycyjne (w tym termomodernizacja i uciepłownienie lokali)	1 150 000	1 300 000	1 350 000	1 500 000	1 600 000
Odszkodowania z tytułu niewskazania lokalu socjalnego	286 891	258 201	206 561	165 249	99 149
Brak pokrycia gotówki	-6 569 577	-6 681 209	-6 352 971	-6 586 948	-6 300 059
Inne źródła finansowania	6 569 577	6 681 209	6 352 971	6 586 948	6 300 059
Wynik	0	0	0	0	0

Tabela 49. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali komunalnych, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy założeniu zaległości czynszowych

Wyszczególnienie	Lata				
	2018	2019	2020	2021	2022
Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m ²	134411,77	132476,77	130541,77	128606,77	126671,77
Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych czynszowanych w m ²	119592,46	115787,62	111982,78	108177,94	104417,62
Stawka średnia czynszu w zł/m ² /m-c	2,99	2,99	3,29	3,29	3,61
Przychód roczny w zł	4290977	4154460	4421080	4270865	4523371
Współczynnik windykacji	81,50%	82,50%	83,50%	84,50%	85,50%
Przychód po uwzględnieniu współczynnika windykacji	3497147	3427429	3691602	3608881	3867482
Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych czynszowanych w m ²	14688,44	16469,24	18250,04	20030,84	21811,64
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	0,95	0,95	1,05	1,05	1,15
Przychód roczny w zł	167448	187749	229951	252389	301001
Współczynnik windykacji	31,00%	33%	35%	37%	39%
Przychód po uwzględnieniu współczynnika windykacji	51909	61957	80483	93384	117390
Powierzchnia użytkowa pomieszczeń tymczasowych	130,87	219,91	308,95	397,99	442,51
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	0,95	0,95	1,05	1,05	1,15
Przychód roczny w zł	1492	2507	3893	5015	6107
Współczynnik windykacji	100%	100%	100%	100%	100%
Przychód po uwzględnieniu współczynnika windykacji	1492	2507	3893	5015	6107
Razem przychód w zł	4459918	4344716	4654923	4528268	4830479
Przychód po uwzględnieniu współczynnika windykacji	3550547	3491894	3775977	3707279	3990979
Koszty eksploatacji zasobu mieszkaniowego gminy	2 661 353	2 623 040	2 584 727	2 546 414	2 508 101
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	1 102 096	1 062 155	1 022 214	982 273	942 333
Wynagrodzenie zarządcy z tytułu powierzonych czynności	2 661 353	2 623 040	2 584 727	2 546 414	2 508 101
Strata w zł	-2 874 254	-2 816 341	-2 415 691	-2 367 822	-1 967 555
Powierzchnia użytkowa lokali należących do gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	53 393	51 458	49 523	47 588	45 653
Koszty remontów budynków stanowiących współwłasność gminy	627902	617496	606162	599609	591663
Powierzchnia użytkowa lokali w budynkach stanowiących 100% własności gminy oraz będących w samoistnym posiadaniu	81 019	81 019	81 019	81 019	81 019
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy oraz będących w samoistnym posiadaniu	1 652 783	1 750 005	1 847 228	1 944 450	2 041 673
Koszty remontów lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy	887 118	791 987	806 276	830 807	839 518
Wydatki inwestycyjne (w tym termomodernizacja i uciepłownienie lokali)	1 150 000	1 300 000	1 350 000	1 500 000	1 600 000
Odszkodowania z tytułu niewskazania lokalu socjalnego	286891	258201	206561	165249	99149
Brak pokrycia gotówki	-7 478 947	-7 534 031	-7 231 917	-7 407 937	-7 139 558
Inne źródła finansowania	7 478 947	7 534 031	7 231 917	7 407 937	7 139 558
Wynik	0	0	0	0	0

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 14

1. W celu zrealizowania założeń określonych w Programie związanych z posiadaniem wystarczającej liczby lokali mieszkalnych, w tym socjalnych, oraz właściwego i zgodnego z obowiązującymi przepisami standardu zasobu mieszkaniowego, przewiduje się systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Analizę potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela 50.
2. W okresie obowiązywania Programu pożądane jest dojście do takiego modelu finansowania wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową, aby ich wzrost był skorelowany ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, a ta była ustalana na poziomie umożliwiającym finansowanie całości zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie nie pogorszonym, a tylko ewentualna niewielka różnica pokrywana byłaby z innych źródeł przychodowych w budżecie miasta.
3. Na wysokość planowanych wydatków wpływ będą miały:
 - a. bieżące potrzeby w zakresie eksploatacji zasobu,
 - b. zmieniająca się wielkość zasobu i jego struktura,
 - c. potrzeby remontowe zgłaszane przez zarządcę zasobu,
 - d. plany inwestycyjne,
 - e. poziom inflacji.
4. Przyjmuje się, że wydatki na te cele będą się kształtować na poziomie szacowanym w tabeli 50 z zastrzeżeniem, iż podane wartości są szacunkowe i w zależności od wysokości przychodów z czynszu oraz innych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz czynników zewnętrznych, m. in. takich jak sytuacja finansowa gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą podlegać zmianom.

Tabela 50. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych [w zł] rocznie

Wyszczególnienie	Lata				
	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego	2 661 353	2 623 040	2 584 727	2 546 414	2 508 101
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy oraz będących w samoistnym posiadaniu	1 652 783	1 750 005	1 847 228	1 944 450	2 041 673
Koszty remontów i modernizacji lokali	887 118	791 987	806 276	830 807	839 518
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	1 102 096	1 062 155	1 022 214	982 273	942 333
Koszty remontów budynków stanowiących współwłasność gminy	627 902	617 496	606 162	599 609	591 663
Koszty termomodernizacji budynków stanowiących współwłasność gminy	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Inwestycje	1 000 000	1 150 000	1 200 000	1 350 000	1 450 000

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina

§ 15

1. Poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy oraz racjonalizację jego wykorzystania osiągnąć można przez kontynuowanie działań w zakresie:
 - a. przeprowadzania zamian lokali mieszkalnych mających na celu racjonalne prowadzenie napraw i remontów lokali poprzedzone dostarczeniem lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu komunalnego w przypadkach określonych w uchwalonych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
 - b. zmniejszania liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i realizację obowiązującego *Programu ułatwienia spłaty należności czynszowych, odszkodowań za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, opłat niezależnych od właściciela oraz odsetek ustawowych osobom korzystającym z lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Będzin – w formie odpracowania należności na rzecz Gminy Będzin*;
 - c. realizacji Programu odpracowania zadłużeń czynszowych;
 - d. wychodzenia ze współwłasności poprzez proponowanie sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom w nieruchomościach, gdzie udział gminy jest niewielki;
 - e. regulacji stanów prawnych nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu gminy,
 - f. pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
2. Podjęte zostaną działania związane z systematyczną weryfikacją zawartych umów najmu na lokale komunalne, socjalne, tymczasowe pomieszczenia i wypowiedziane będą umowy najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy lub nie przestrzegają postanowień umowy (w szczególności podnajmują lokale bez zgody właściciela zasobu).
3. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się:
 - a. powiększanie zasobu lokali mieszkalnych w wyniku nabycia spadku (dziedziczenie ustawowe),
 - b. przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
 - c. adaptację „pustostanów” na lokale komunalne lub socjalne.
4. Kontynuowana będzie sprzedaż lokali komunalnych z bonifikatą na poziomie około 40 - 45 lokali rocznie, w szczególności w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Będzin posiada udziały.