

Załącznik
do uchwały nr XLV/443/10
Rady Miejskiej Wodzisławia Śl
z dnia 29 kwietnia 2010 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA WODZISŁAWIA ŚLĄSKIEGO NA LATA 2010 - 2014

Wstęp

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisławia Śląskiego został opracowany na lata 2010 – 2014. Podstawę opracowania programu stanowi art. 21 ust. 2 pkt 1-8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zamianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 r. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.).

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
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;
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali

Rokiem bazowym dla wszelkich danych zawartych w niniejszym programie jest rok 2009. Program opracowano we współpracy z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śląskim.

Rozdział I***Prognoza dotycząca wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne***

1. Miasto Wodzisław Śląski utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców i przeznaczają lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o ich przydział spełniających jednocześnie kryteria określone w uchwale w sprawie zasad gospodarowania tym zasobem lub oczekujących na przydział lokalu socjalnego w oparciu o prawomocny wyrok sądu.

2. Stan zasobu mieszkaniowego Miasta Wodzisławia Śląskiego na dzień 31.12.2009 r. przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1 - Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego wg stanu na dzień 31.12.2009 r.

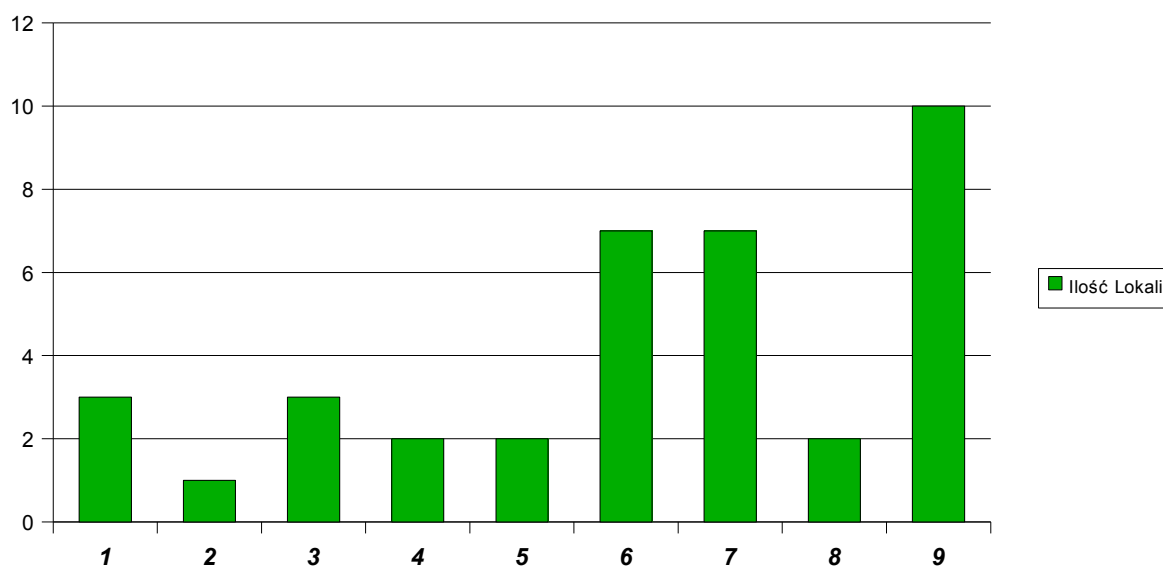
	Ogółem mieszkaniowy zasób Gminy	Z tego w budynkach			W tym:				Lokale socjalne		
		Komunalnych	Wspólnoty mieszkaniowe	Inne	Ogółem	Z tego w budynkach			ogółem	Z tego w budynkach	
						komunalnych	Wspólnot mieszkaniowych	inne		Komunalnych	Wspólnot mieszkaniowych
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
Ilość lokali	2.543	513	2.030	-	2.405	387	2.018	-	138	126	12
Pow. uż. m ²	109.055,18	21.588,9	87.466,28	-	105.649,9	18.577,52	87.072,38	-	3.405,28	3.011,38	393,9

Źródło: ZGMiR

3. W celu podjęcia działań zmierzających do wydzielenia zasobu lokali socjalnych wyznacza się budynki, w których lokale zwolnione przez dotychczasowego najemcę przeznaczone zostały na lokale socjalne. Wykaz tych lokali określa wykres nr 1.

Wykres nr 1 – Wykaz budynków, w których lokale mieszkalne przeznaczono na socjalne

1. ul. Górnicza 1-3
2. ul. Górnicza 2-6
3. ul. Wojska Polskiego 16-20
4. ul. Tysiąclecia 12-22
5. ul. Kościelna 2
6. ul. Kościelna 4
7. ul. Kościelna 8
8. ul. Kościelna 10
9. ul. Kokoszycka 180



Źródło: ZGMiR

4. Przyjmuje się za celowe i konieczne zmniejszenie niedoboru lokali mieszkalnych i tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta, zakładając jednocześnie, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisław Śląski następować będzie w miarę systematyczny wzrost liczby lokali tworzących ten zasób, w tym przede wszystkim zwiększony zostanie zasób lokali socjalnych.

5. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych latach będzie realizowane w szczególności poprzez:

- przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
- przejęcie budynków lub lokali mieszkalnych oraz ich adaptację na lokale mieszkalne i socjalne,
- nowe budownictwo komunalne w oparciu o istniejące i nowe programy rządowe i pozarządowe.

6. Prognozę zmian w wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego w okresie obowiązywania niniejszego programu obrazuje tabela nr 2.

Tabela nr 2 – Prognoza zmian zasobu mieszkaniowego

LATA	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba lokali mieszkalnych w najmie szt.	2.543	*2.484	2.449	2.439	2.429	2.445
Pow. użytkowa m ²	109.055,18	106.513,92	105.013,12	10.584,32	104.155,52	104.841,6
w tym:						
Liczba lokali pełnostandardowych szt.	2.286	2.225	2.190	2.180	2.170	2.160
Pow. użytkowa m ²	100.584,0	98.042,74	96.541,94	96.113,14	95.684,34	95.728,7
Liczba lokali niepełnostandardowych szt.	119	119	119	119	119	119
Pow. użytkowa m ²	5.065,9	5.065,9	5.065,9	5.065,9	5.065,9	5.065,9
Liczba lokali socjalnych szt.	138	138	138	138	138	164
Pow. użytkowa m ²	3.405,28	3.405,28	3.405,28	3.405,28	3.405,28	4.047,0

* 2010 – 6 lokali mieszkalnych ul. M. Skłodowskiej- Curie 5

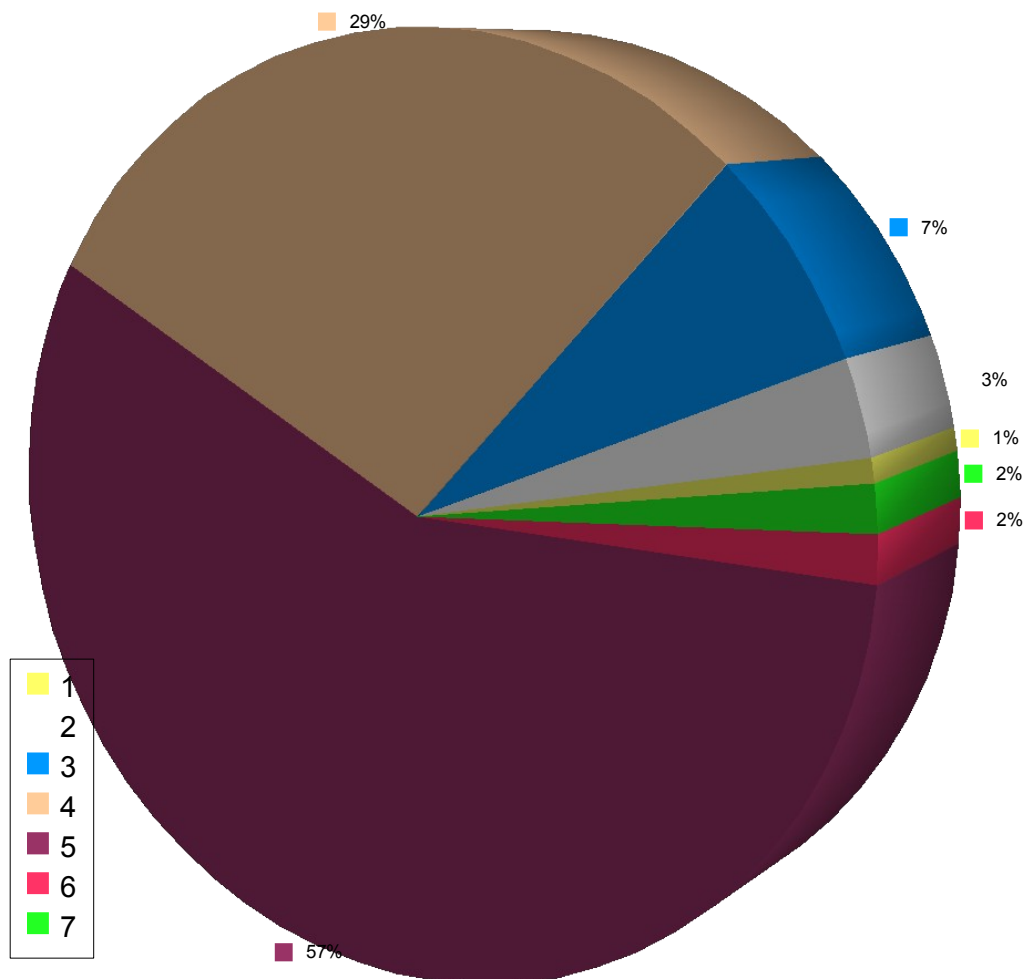
Źródło: ZGMiR

7. W okresie obowiązywania programu przewiduje się możliwość zakończenia tworzenia lokali socjalnych w obrębie rynku oraz w miarę możliwości lokalowych, likwidację lokali socjalnych przy ulicy Kościelnej (zmian nie ujęto w tabeli nr 2).

8. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego stanowi wykres nr 2 oraz tabele nr 3 i nr 4.

Wykres nr 2 - Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego (udział procentowy w całości)

<u>Lata budowy:</u>	<u>Ilość sztuk</u>
1 - Wybudowane przed 1910	1
2 - Wybudowane w latach 1911-1930	4
3 - Wybudowane w latach 1931-1950	9
4 - Wybudowane w latach 1951-1960	37
5 - Wybudowane w latach 1961-1970	74
6 - Wybudowane w latach 1971-1980	2
7 - Wybudowane po 1980	2
RAZEM	129



Źródło: ZGMiR

Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3 – Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Udział procentowy w całości
1.	Ogrzewanie	100 %
	a) centralne ogrzewanie	92,8%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	1,4%
	c) ogrzewanie piecowe	5,8%
2.	Instalacja elektryczna	100%
3.	Instalacja wodno- kanalizacyjna	100%
4.	Instalacja gazowa	91%
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	29,7%
6.	Lokale z łazienką i wc	99,8%
7.	Lokale z wc	0,2%

Źródło: ZGMiR

Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych obrazuje tabela nr 4.

Tabela nr 4 – Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	Sztuki	Udział procentowy w całości
1.	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	30	1,18%
2.	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	928	36,5%
3.	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	1579	62,06%
4.	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	6	0,24%
5.	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie usytuowane w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	-----	-----
RAZEM:			2.543	100 %

Źródło: ZGMiR

Rozdział II

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

1. Zakładając systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Wodzisławia Śląskiego za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w większości budynków stanowiących własność i współwłasność Miasta napraw głównych i remontów bieżących.

2. Priorytetem remontów budynków i lokali będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności.

3. Partycypacja Miasta Wodzisławia Śląskiego w remontach budynków stanowiących współwłasność Miasta odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, a w stosunku do budynków, gdzie Miasto jest 100 % właścicielem, do wysokości kwot przyjętych w budżecie gminy danego roku z przeznaczeniem na ten cel.

4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Miasta określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

5. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

a/doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta,

b/ wytyczanie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasoby gminy a także tworzenie ram działalności dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu oraz świadczonych usług pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych gminy,

Analiza potrzeb remontowych i modernizacji budynków stanowiących własność i współwłasność Miasta Wodzisław Śląski wynikająca ze stanu technicznego budynków a także potrzeby remontowe lokali tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Wodzisławia Śląskiego oddawanych w najem na lata 2010-2014 przedstawiają tabele od nr 5 do nr 10.

Tabela nr 5

LP.	ADRES	ZAKRES ROBÓT	SZACUNKOWY KOSZT ROBÓT OGÓŁEM w tys. zł.	UDZIAŁ W KOSZTACH MIASTA WODZISŁAW ŚLĄSKI w tys. zł.
ROK 2009				
I. TERMOMODERNIZACJA BUDYNKÓW				
1.	-	-	-	-
2.	-	-	-	-
II. MODERNIZACJA BUDYNKÓW				
1.	26 Marca 82-92; Wyszyńskiego 2-12; Tysiąclecia 24-34; 26 Marca 21, Plac Zwycięstwa 6	Modernizacja inst. c.o.	200,0	166,4
III. REMONTY DACHÓW				
1.	Rynek 13; Apteczna 3 / Jana 19	Wykonanie remontu dachu z dachówki ceramicznej karpiówki	75,0	75,0
2.	26 Marca 20-24; 26-30, 32-36;	Wymiana pokryć z papy, wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych	90,0	78,6
IV. REMONTY ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH				
1.	-	-	-	-
2.	-	-	-	-
V. REMONTY ELEWACJI				
1.	-	-	-	-
2.	-	-	-	-
RAZEM zł:			365,0	320,0
Z tego przypada na:			-	-

Źródło: ZGMiR

Tabela nr 6

LP.	ADRES	ZAKRES ROBÓT	SZACUNKOWY KOSZT ROBÓT OGÓŁEM w tys. zł.	UDZIAŁ W KOSZTACH MIASTA WODZISŁAW ŚLĄSKI w tys. zł. (roczny koszt kredytu narastająco od roku 2010)
ROK 2010				
I. TERMOMODERNIZACJA BUDYNKÓW				
1.	Wyszyńskiego 33-37	Ocieplenie przegród budowlanych	520,0	55,9 (roczna rata kredytu)
2.	PCK 2-4, 6-8, 10-12	Ocieplenie przegród budowlanych	870,0	95,3 (roczna rata kredytu)
II. MODERNIZACJA BUDYNKÓW				
1.	II blok urbanistyczny	Modernizacja inst. c.o.	120,0	96,0
III. REMONTY DACHÓW				
1.	ADM	Wymiana pokryć z papy oraz dachówki, wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych	100,0	85,0
IV. REMONTY ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH				
1.	-	-	-	-
2.	-	-	-	-
V. REMONTY ELEWACJI				
1.	-	-	-	-
2.	-	-	-	-
RAZEM zł:			1.610,0	332,2
Z tego przypada na:				

Źródło: ZGMiR

Tabela nr 7

LP.	ADRES	ZAKRES ROBÓT	SZACUNKOWY KOSZT ROBÓT OGÓŁEM w tys. zł.	UDZIAŁ W KOSZTACH MIASTA WODZISŁAW ŚLĄSKI w tys. zł. (roczny koszt kredytu narastająco od roku 2010)
ROK 2011				
I. TERMOMODERNIZACJA BUDYNKÓW				
1.	Tysiąclecia 1-11, 13-23	Ocieplenie przegród budowlanych	1.660,0	170,6 (roczna rata kredytu) + kredyty zeszłoroczne 151,2
II. MODERNIZACJA BUDYNKÓW				
1.	II blok urbanistyczny	Modernizacja inst. c.o.	100,0	85,0
III. REMONTY DACHÓW				
1.	ADM	Wymiana pokryć z papy oraz dachówki, wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych	150,0	127,5
IV. REMONTY ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH				
1.	-	-	-	-
2.	-	-	-	-
V. REMONTY ELEWACJI				
1.	-	-	-	-
2.	-	-	-	-
RAZEM zł:			1.910,0	534,3
Z tego przypada na:				

Źródło: ZGMiR

Tabela nr 8

LP.	ADRES	ZAKRES ROBÓT	SZACUNKOWY KOSZT ROBÓT OGÓŁEM w tys. zł.	UDZIAŁ W KOSZTACH MIASTA WODZISŁAW ŚLĄSKI w tys. zł. (roczny koszt kredytu narastająco od roku 2010)
ROK 2012				
I. TERMOMODERNIZACJA BUDYNKÓW				
1.	Tysiąclecia 12-22, 24-34	Ocieplenie przegród budowlanych	1.260,0	128,8 (roczna rata kredytu) + kredyty zeszłoroczne 321,8
II. MODERNIZACJA BUDYNKÓW				
1.	II blok urbanistyczny	Modernizacja inst. c.o.	90,0	76,5
III. REMONTY DACHÓW				
1.	ADM	Wymiana pokryć z papy oraz dachówki, wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych	120,0	102,0
IV. REMONTY ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH				
1.	-	-	-	-
2.	-	-	-	-
V. REMONTY ELEWACJI				
1.	-	-	-	-
RAZEM zł:			1.470,0	629,1
Z tego przypada na:				

Źródło: ZGMiR

Tabela nr 9

LP.	ADRES	ZAKRES ROBÓT	SZACUNKOWY KOSZT ROBÓT OGÓŁEM w tys. zł.	UDZIAŁ W KOSZTACH MIASTA WODZISŁAW ŚLĄSKI w tys. zł. (roczny koszt kredytu narastająco od roku 2010)
ROK 2013				
I. TERMOMODERNIZACJA BUDYNKÓW				
1.	Tysiąclecia 36-46, 48-58	Ocieplenie przegród budowlanych	1.260,0	132,4 (roczna rata kredytu) + kredyty zeszłoroczne 450,6
II. MODERNIZACJA BUDYNKÓW				
1.	II blok urbanistyczny	Modernizacja inst. c.o.	80,0	68,0
III. REMONTY DACHÓW				
1.	ADM	Wymiana pokryć z papy oraz dachówki, wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych	150,0	127,5
IV. REMONTY ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH				
1.	-	-	-	-
2.	-	-	-	-
3.	-	-	-	-
V. REMONTY ELEWACJI				
1.	-	-	-	-
2.	-	-	-	-
3.	-	-	-	-
RAZEM zł:			1.490,0	778,5
Z tego przypada na:				

Źródło: ZGMiR

Tabela nr 10

LP.	ADRES	ZAKRES ROBÓT	SZACUNKOWY KOSZT ROBÓT OGÓŁEM w tys. zł.	UDZIAŁ W KOSZTACH MIASTA WODZISŁAW ŚLĄSKI w tys. zł. (roczny koszt kredytu narastająco od roku 2010)
ROK 2014				
I. TERMOMODERNIZACJA BUDYNKÓW				
1.	Tysiąclecia 78-92, 86-90, 80-84	Ocieplenie przegród budowlanych	1.260,0	134,0 (roczna rata kredytu) + kredyty zeszłoroczne 583
II. MODERNIZACJA BUDYNKÓW				
1.	II blok urbanistyczny	Modernizacja inst. c.o.	80,0	68,0
III. REMONTY DACHÓW				
1.	ADM	Wymiana pokryć z papy oraz dachówki, wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych	150,0	127,5
IV. REMONTY ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH				
1.	-	-	-	-
2.	-	-	-	-
3.	-	-	-	-
V. REMONTY ELEWACJI				
1.	-	-	-	-
2.	-	-	-	-
3.	-	-	-	-
RAZEM zł:			1.490,0	912,5
Z tego przypada na:				

Źródło: ZGMiR

Rozdział III***Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach***

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego odbywać się będzie na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Wodzisławia Śląskiego.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest:

- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta,
- prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- pozyskiwanie środków na podnoszenie standardów zasobów oraz nowe budownictwo,
- pozyskiwanie środków na utrzymanie lokali socjalnych.

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców oraz na sprzedaży wolnych lokali w drodze przetargu.

1. Planowaną sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego w latach 2010 – 2014 obrazuje tabela nr 11.

Tabela nr 11 – Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na lata 2010 – 2014

Rok	Sprzedaż lokali komunalnych
2009	100
2010	65
2011	35
2012	10
2013	10
2014	10
Razem	230

Źródło: ZGMiR

5. W wyniku planowanej sprzedaży lokali komunalnych mieszkaniowy zasób Miasta Wodzisławia Śląskiego zostanie pomniejszony o 130 mieszkań.

6. O wykup najmowanego lokalu nie mogą się ubiegać osoby, które zajmują komunalne lokale wyodrębnione z mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego jako lokale socjalne a także najemcy lokali w budynkach wyłączonych ze sprzedaży ujętych w tabeli nr 11a.

Tabela nr 11a – wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Stan prawny budynku
1.	Targowa 1	4	Własność Gminy
2.	Opolskiego 1/ Rynek 18	6	Własność Gminy
3.	Opolskiego 2	4	Własność Gminy
4.	Opolskiego 4	4	Własność Gminy
5.	Jana 12/ Piłsudskiego 3,5,7,9	37	Własność Gminy
6.	Jana 13	6	Własność Gminy
7.	Jana 15/ Apteczna 4	9	Własność Gminy
8.	Jana 19,21/ Apteczna 3	11	Własność Gminy
9.	Jana 23	7	Własność Gminy
10.	Apteczna 1	4	Własność Gminy
11.	Apteczna 2/ Rynek 23	11	Własność Gminy
12.	Rynek 13	6	Własność Gminy
13.	Rynek 14	7	Własność Gminy
14.	Rynek 16,17/ Sądowa 2	7	Własność Gminy
15.	Rynek 19	7	Stan prawny nieuregulowany
16.	Rynek 20	4	Stan prawny nieuregulowany
17.	Rynek 22	2	Własność Gminy
18.	Rynek 24	5	Własność Gminy
19.	Rynek 29	4	Własność Gminy
20.	Styczyńskiego 2	2	Własność Gminy
21.	Styczyńskiego 4	4	Własność Gminy
22.	Styczyńskiego 6	5	Własność Gminy
23.	Ks. Konstancji 2	4	Własność Gminy
24.	Sądowa 4/ Kościelna 2	5	Stan prawny nieuregulowany
25.	Kościelna 4	10	Własność Gminy
26.	Kościelna 8	4	Stan prawny nieuregulowany
27.	Kościelna 10	6	Stan prawny nieuregulowany
28.	Boguminska 44	4	Własność Gminy
29.	Kubsza 15	10	Własność Gminy
30.	Markłowicka 17A	16	Własność Gminy
31.	Skrzyszowska 11	32	Własność Gminy
32.	Chrobrego 229	3	Własność Gminy
33.	Żeromskiego 3	12	Własność Gminy
34.	Górnicza 1-3	18	Własność Gminy
35.	Górnicza 9,11	18	Własność Gminy
36.	Górnicza 13,15	18	Własność Gminy
37.	Górnicza 42,44	18	Własność Gminy
38.	Górnicza 50,52	18	Własność Gminy
39.	Górnicza 54,56	18	Własność Gminy
40.	Pszowska 2	6	Własność Gminy
41.	Kokoszycka 180	42	Własność Gminy
42.	Czyżowicka 131A	26	Własność Gminy
43.	M. Skłodowskiej – Curie 5	6	Własność Gminy

Źródło: ZGMiR

7. W okresie objętym programem dopuszcza się możliwość sprzedaży budynku mieszkalnego położonego przy ul. Plac Gladbeck 2, z uwagi na jego zły stan techniczny.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego Miasta Wodzisławia Śląskiego a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego.

2. Aktualizacja stawek czynszu z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego możliwa jest w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta.

3. Czynsz obejmuje:

- podatek od nieruchomości,
- koszty administrowania,
- koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty,
- koszty utrzymania zieleni,
- koszty wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości,
- energię elektryczną oraz opłaty publiczno – prawne.

4. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

5. Warunki i zasady obniżania czynszu zostały określone Uchwałą Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego Nr XL/397/09 z dnia 26 listopada 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 15 stycznia 2010 r. , Nr 5, poz. 73).

6. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego:

- czynsz za lokale mieszkalne pełnostandardowe,
- czynsz za lokale socjalne,
- czynsz wolny.

7. Wzajemne obowiązki wynajmującego i najemcy w zakresie utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym realizowane są zgodnie z zapisami przewidzianymi w Kodeksie cywilnym w części dotyczącej najmu lokali mieszkalnych a także w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział V

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

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasta prowadzone jest w sposób bezpośredni przez zakład budżetowy- Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej.

3. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej zarządza w imieniu Miasta nieruchomościami stanowiącymi własność gminy (tj. mieszkaniami komunalnymi, lokalami użytkowymi oraz gminnymi mieszkaniami socjalnymi) i własność wspólnot mieszkaniowych, członkiem których jest gmina w oparciu o stosowne umowy.

4. Celem zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta jest podniesienie przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej standardów zarządzanych przez Zakład nieruchomości.

5. Zakłada się także rozszerzenie zarządzania przez zakład budżetowy:

- w imieniu Miasta,
- nieruchomościami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych, członkiem których jest Miasto Wodzisław Śląski,

Rozdział VI***Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach***

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- wpływy z czynszów z najmów lokali mieszkalnych,
- wpływy z czynszów najmu lokali użytkowych,
- wpływy z odszkodowań,
- dotacje z budżetu gminy w tym dotacje celowe,
- kredyty
- dotacje pozyskiwane w ramach programów z funduszy europejskich.

2. Wielkość środków finansowych niezbędnych do zrealizowania założeń wynikających z przyjętej polityki inwestycyjnej i remontowej obrazuje tabela nr 12.

Tabela nr 12 - Wielkość środków finansowych niezbędnych do zrealizowania założeń wynikających z przyjętej polityki inwestycyjnej i remontowej

Lp	Rodzaj robót	Podział kosztów remontów na lata (w tys. zł.)						Ogółem
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
I	Remonty kapitalne i modernizacje							
1.	Termomodernizacja budynków	----	151,2	321,8	450,6	583,0	717,0	2.223,6
2.	Modernizacja budynków	166,4	96,0	85,0	76,5	68,0	68,0	559,9
3.	Remonty dachów	153,6	85,0	127,5	102,0	127,5	127,5	723,1
4.	Remonty elementów konstrukcyjnych	-	-	-	-	-	-	-
5.	Remonty elewacji	-	-	-	-	-	-	-
6.	Razem poz. 1-5	320,0	332,2	534,3	629,1	778,5	912,5	3.506,6
II	Remonty bieżące							
1.	Miejscowe remonty elementów konstrukcyjnych	34,2	34,9	35,9	37,2	38,4	39,2	219,8
2.	Miejscowe remonty elewacji	41,0	41,8	43,1	44,6	46,0	46,9	263,4
3.	Roboty dekarско- blacharskie	27,3	27,8	28,6	29,6	30,5	31,1	174,9
4.	Remonty instalacji wod-kan	273,4	287,1	295,7	306,0	315,8	322,1	1.800,1
5.	Remonty instalacji gazowej	47,8	48,8	50,2	51,9	53,6	54,7	307,0
6.	Remonty instalacji elektrycznej	123,0	125,5	129,3	133,8	138,1	140,8	790,5
7.	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	61,5	62,7	64,6	66,8	68,9	70,3	394,8
8.	Remonty mieszkań wolnostojących	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
9.	Roboty posadzkowe	75,2	76,7	79,0	81,7	84,3	85,9	482,8
10.	Roboty murarskie	355,4	362,5	373,4	386,4	398,7	406,7	2.283,1
11.	Indywidualna wymiana stolarki	341,7	348,5	358,6	371,1	382,9	390,6	2.193,4
12.	Roboty malarskie	109,3	111,5	114,8	118,8	122,6	125,1	702,1
13.	Zagospodarowanie terenów przydomowych	47,9	48,8	50,2	51,9	53,6	54,7	307,1
14.	Razem poz. 1-13	1.537,7	1.576,6	1.623,4	1.679,8	1.733,4	1.768,1	9.919,0
	Ogółem poz. I i II	1.857,7	2.966,9	3.200,9	2.888,4	2.987,9	3.035,5	13.425,6

Źródło: ZGMiR

3. Wysokość wpływów z opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych i użytkowych przewidywanych w latach 2010-2014 z uwzględnieniem wykupu mieszkań oraz przewidywanej 3% inflacji dla lokali użytkowych.

Tabela nr 13 - Wielkość wpływów z opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych i użytkowych przewidzianych w latach 2010-2014.

Lata	Wysokość wpływów z opłat czynszowych w tys. zł.					
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Lokale mieszkalne	4,739	4,671	4,615	4,578	4,559	4,541
Lokale użytkowe	1,185	1,225	1,263	1,301	1,340	1,380
Razem	5,924	5,896	5,878	5,879	5,899	5,921

Źródło: ZGMiR

Powyższe dane wskazują, że mimo wzrostu wpływów z lokali użytkowych i jednoczesnym wykupie mieszkań wpływy z lokali gminnych ogółem będą się zmniejszać.

4. Finansowanie napraw głównych nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków Miasta Wodzisławia Śląskiego ujętych w budżecie na dany rok kalendarzowy.

5. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

Rozdział VII

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

1. W związku z realizacją celów określonych w niniejszym programie, zakłada się systematyczny wzrost wydatków, zmierzających do stałego podnoszenia liczby i standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego do wysokości środków finansowych określonych w budżecie Miasta.

2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu miasta będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie miasta.

3. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu miasta z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków a także koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 14.

Tabela nr 14 – Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu miasta Wodzisławia Śląskiego

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł.)	Koszty bieżących remontów (w tys. zł.)	Koszty modernizacji remontów gruntownych (w tys. zł.)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Razem poz. 2+3+4+5
				Koszty bieżącego utrzymania Razem (w tys. zł.)	
1	2	3	4	5	6
2009	2.620	1.537,7	320,0	1.580,0	6.057,7
2010	2.640	1.576,6	332,2	1.590,0	6.138,8
2011	2.660	1.623,4	534,3	1.570,0	6.387,7
2012	2.700	1.679,8	629,1	1.600,0	6.608,9
2013	2.720	1.733,4	778,5	1.610,0	6.841,9
2014	2.740	1.768,1	912,5	1.620,0	7.040,6
Ogółem	16.080	9.919,0	3.506,6	9.570,0	39.075,6

Źródło: ZGMiR

4. Przyjmuje się, iż wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 14a z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza miasta, mogą ulec wahaniom.

Tabela 14a – Szacunkowe wartości kosztów poniesionych na modernizację i remonty zasobu mieszkaniowego

Lp.	Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w latach					
		2009	2010	2011	2012	2013	2014
1.	Koszty eksploatacji	2.620	2.640	2.660	2.700	2.720	2.740
2.	Koszty remontów i modernizacji	1.857,7	1.908,8	2.157,7	2.308,9	2.511,9	2.680,6
3.	Koszty wspólnot mieszkaniowych	1.580,0	1.590,0	1.570,0	1.600,0	1.610,0	1.620,0
RAZEM:		6.057,7	6.138,8	6.387,7	6.608,9	6.841,9	7.040,6

Źródło: ZGMiR

5. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

6. Potrzeby inwestycyjne związane ze zwiększeniem zasobu mieszkaniowego Miasta Wodzisław Śląski przedstawia tabela nr 14b.

Tabela nr 14b - Potrzeby inwestycyjne miasta

Lp.	Czas realizacji	Nazwa zadania	Pozyskany zasób mieszkaniowy		Prognozowany koszt (w tys. zł)
			Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali	
1	2012-2014	Budowa budynku socjalnego	26	791,52m ²	3 000,000
RAZEM			26	791,52 m²	3 000,000

Źródło: ZGMiR

Rozdział VIII***Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisławia Śląskiego***

Inne działania mające na celu racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta Wodzisławia Śląskiego:

1. Zwiększenie zasobu lokali socjalnych.
2. Zintensyfikowanie zamiany lokali o dużych powierzchniach, zajmowanych przez rodziny, które nie są w stanie uregulować opłat związanych z najmem tych lokali.
3. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych.
4. Zwiększenie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali.
5. Dokładna i kompleksowa weryfikacja wniosków osób ubiegających się o najem mieszkania w oparciu o zasady zawarte w uchwale w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.
6. Zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne.
7. Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Wodzisławia Śląskiego
Lech Litwora