



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 2 lipca 2015 r.

Poz. 3564

## UCHWAŁA NR IX/77/15 RADY MIASTA W MYSZKOWIE

z dnia 25 czerwca 2015 r.

### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Myszków na lata 2015 -2020**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj.Dz. U. 2014 r., poz. 150) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.Dz. U. z 2013 r., poz. 594)

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Myszków na lata 2015-2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Myszkowa.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta w Myszkowie

**Jerzy Woszczyk**

Załącznik do Uchwały Nr IX/77/15

Rady Miasta w Myszkowie

z dnia 25 czerwca 2015 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myszków na lata 2015-2020**



**Gmina Myszków**  
**Powiat Myszkowski**  
**Województwo Śląskie**  
**Myszków 2015**

**Spis treści**

## Spis treści

1. Podstawa prawna opracowania-3
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Myszków-4
  - 2.1. Charakterystyka zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków-4
    - 2.1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego-4
    - 2.1.2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego-8
    - 2.1.3. Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego-8
  - 2.2. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne-8
3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali -9
  - 3.1. Analiza potrzeb mieszkaniowych-9
  - 3.2. Rzeczowy zakres potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu Gminy Myszków-9
  - 3.3. Zasady określenia skali zapotrzebowania na remonty-18
4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015-2020-19
  - 4.1. Polityka Gminy Myszków w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych-19
  - 4.2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych-19
5. Zasady polityki czynszowej oraz zasady obniżania czynszu-20
  - 5.1. Zasady polityki czynszowej na terenie Gminy Myszków-20
  - 5.2. Zaległości w opłaceniu czynszów-22
  - 5.3. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego-22
6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Myszków w latach 2015-2020 -23
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020-23
8. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty technicznego utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków-23
9. Pozostałe działania poprawiające i racjonalizujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Myszków-24
10. Spis tabel-26
11. Spis wykresów-26

## 1. Podstawa prawna opracowania

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myszków na lata 2015-2020** jest podstawowym dokumentem planistycznym obejmującym działania operacyjne pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Obowiązek uchwalenia niniejszego dokumentu wynika z art. 21 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.z 2014 r. poz. 150). Zgodnie z powyższą ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w perspektywie najbliższych pięciu lat, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju zasobu mieszkaniowego należącego do gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy Program ten obejmuje następujące zagadnienia:

- prognozę zawierającą wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy, uwzględniając jednocześnie podział na lokale socjalne i mieszkalne w poszczególnych latach,· analizę potrzeb remontowych, która wynika ze stanu technicznego budynków,
- planowaną sprzedaż lokali,
- zasady polityki czynszowej,
- zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy,
- wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, w tym: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami oraz wydatki inwestycyjne,
- opis innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem Programu jest określenie kierunków działania Gminy Myszków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

- zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach; poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy Myszków; poprawy stanu technicznego lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Myszków.

Obowiązki Gminy, dotyczące polityki mieszkaniowej, wynikają z następujących przepisów prawa:

1. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
2. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
3. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
4. ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej;
5. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
6. ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
7. aktów prawa miejscowego.

Ilekoć w dokumencie jest mowa o:

1. programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myszków na lata 2015-2020,
2. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Myszków,
3. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

4. budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek stanowiący w całości własność Gminy Myszków,
5. lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć lokal komunalny stanowiący w całości własność Gminy Myszków,
6. lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal socjalny, o którym mowa w ustawie,
7. lokalu służbowym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny będący własnością Gminy, lokal przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy;
8. lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w ustawie;
9. budynku wspólnotowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym znajdują się lokale stanowiące odrębne nieruchomości oraz nieruchomość wspólna (określana także jako część wspólna nieruchomości),
10. mieszkaniowym zasobie Gminy Myszków – należy przez to rozumieć lokale, o których mowa w ustawie,
11. konserwacji (remoncie bieżącym) – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów technicznych budynku,
12. remoncie – należy przez to rozumieć przywrócenie budynkowi bądź jego elementowi pierwotnej lub zbliżonej do pierwotnej wartości użytkowej, nie stanowiącej konserwacji,
13. modernizacji – należy przez to rozumieć nadanie budynkowi lub jego części wartości użytkowej większej niż miał on w momencie oddania do użytku,
14. wartości odtworzeniowej – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany w drodze obwieszczenia Wojewody Śląskiego w wojewódzkim Dzienniku Urzędowym,
15. powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w ustawie;
16. tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w ustawie;
17. gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

## **2. Zasób mieszkaniowy Gminy Myszków**

### **2.1. Charakterystyka zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków**

#### **2.1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego**

Mieszkaniowy zasób Gminy Myszków objęty Programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy oraz lokale w budynkach wspólnotowych.

W swoim zasobie mieszkaniowym Gmina Myszków posiada 83 wyodrębnione lokale socjalne.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Myszków, według stanu na dzień 01.10.2014, wchodzi 555 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 21 687,12 m<sup>2</sup>, w tym:

- 130 lokali (w tym 83 lokale socjalne) o łącznej powierzchni użytkowej 4 155,48m<sup>2</sup> (bez pomieszczeń przynależnych), położonych w budynkach stanowiących własność Gminy,
- 425 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 17 531,64 m<sup>2</sup> (bez pomieszczeń przynależnych), położonych w budynkach wspólnotowych.

**Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków – stan na 04.11.2014 r.**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Liczba budynków</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych [m<sup>2</sup>]</b>
100% własność Gminy	14,00	130,00	4 155,48
Budynki wspólnotowe	60,00	425,00	17 466,41
<b>Razem</b>	<b>74,00</b>	<b>555,00</b>	<b>21 621,89</b>

Źródło: Urząd Miasta w Myszkowie

Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków prezentuje tabela 2.

**Tabela 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Myszków – budynki należące w 100% do Gminy**

L.p.	Adres (ulica nr budynku)	Ilość lokali mieszkaln.	Pow. użyt. lokali mieszkalnych	Rok budowy budynku	Wyposażenie techniczne budynków					
					Inst. elektry.	Inst. wod-kan	Inst. gazu	Inst. c.o.	Inst. c.cw.	Piece węglowe
1.	Kościuszki 2	16	419,54	1895	tak	tak				tak
2.	Kościuszki 2a	27	865,21	1895	tak	tak				tak
3.	Kościuszki 4	20	597,58	1895	tak	tak				tak
4.	Kościuszki 6	12	378,68	1895	tak	tak				tak
5.	1-go Maja 45	2	80,34	1984	tak	tak				tak
6.	Millenium 32	4	130,08	1969	tak	tak				tak
7.	Szpitalna 13	4	174,31	1959	tak	tak		tak		tak
8.	Okrzei 65	3	150,90	1964	tak	tak		tak		tak
9.	1-go Maja 3	1	50,37	1952	tak	tak				tak
10.	Kopernika 80a	20	358,66	brak danych	tak	tak				tak
11.	Folwarczna 6	4	130,96	brak danych	tak	tak				tak
12.	Folwarczna 8	4	217,40	brak danych	tak	tak				tak
13.	Folwarczna 10	9	385,45	brak danych	tak	tak				tak
14.	Folwarczna 12	4	216,00	brak danych	tak	tak				tak
<b>Razem</b>		<b>130</b>	<b>4 155,48</b>							

Źródło: Urząd Miasta w Myszkowie

Tabela 3. Zasób mieszkaniowy Gminy Myszków – budynki wspólnotowe

L.p.	Adres (ulica nr budynku)	Ilość lokali miesz.	Pow. użyt. lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkaln. gminnych	Pow. gminnych lokali mieszkalnych	Rok budowy budynku	Wyposażenie techniczne budynków					
							inst. elektry.	inst. wod-kan	inst. gazu	inst. c.o.	inst. c.cw.	piece węglowe
1.	Kościelna 5	21	810,10	3	116,49	1964	tak	tak	tak	tak	junkersy	
2.	Kościelna 5a	25	961,07	4	169,36	1963	tak	tak	tak	tak	junkersy	tak
3.	Skłodowskiej 6	16	682,60	7	248,05	1953	tak	tak	częś. tak		tak	
4.	Skłodowskiej 6a	18	821,58	9	367,73	1954	tak	tak	częś. tak		tak	
5.	Skłodowskiej 6b	18	877,81	9	448,45	1953	tak	tak	częś. tak		tak	częś. tak
6.	Skłodowskiej 8	18	760,47	11	462,86	1958	tak	tak			tak	
7.	Skłodowskiej 10	18	801,16	6	262,39	1952	tak	tak	tak		tak	
8.	Skłodowskiej 10a	12	763,60	5	318,79	1952	tak	tak			tak	
9.	Skłodowskiej 11a	21	865,92	7	240,14	1962	tak	tak	tak		tak	
10.	Skłodowskiej 12	12	761,93	4	255,24	1952	tak	tak			tak	tak
11.	Skłodowskiej 12a	18	807,51	6	252,25	1952	tak	tak			tak	częś. tak
12.	Skłodowskiej 13	17	741,81	6	264,19	1959	tak	tak	tak		tak	tak
13.	Skłodowskiej 13a	21	853,33	9	367,56	1961	tak	tak	tak		tak	tak
14.	Skłodowskiej 14	21	864,38	7	276,95	1959	tak	tak	tak		tak	tak
15.	Skłodowskiej 14a	21	858,80	3	85,70	1959	tak	tak	tak		tak	tak
16.	Skłodowskiej 15	33	1 362,46	9	402,10	1961	tak	tak	tak		dwufunkcyjne	tak
17.	Skłodowskiej 15b	21	863,01	6	243,29	1961	tak	tak	tak		tak	tak
18.	Skłodowskiej 15c	40	1 587,08	19	789,56	1966	tak	tak	tak		tak	tak
19.	Sikorskiego 4	21	861,03	3	128,98	1962	tak	tak	tak		dwufunkcyjne	tak
20.	Sikorskiego 6	21	851,81	4	117,95	1962	tak	tak	tak		dwufunkcyjne	tak
21.	Sikorskiego 8	21	859,84	4	156,49	1962	tak	tak	tak		dwufunkcyjne	tak
22.	Sikorskiego 10	21	853,69	10	321,14	1962	tak	tak			dwufunkcyjne	tak
23.	Sikorskiego 47	55	2 203,15	19	764,60	1968	tak	tak	tak		tak	tak
24.	Sikorskiego 49	55	2 163,57	30	1 159,32	1969	tak	tak	tak		tak	tak
25.	Kościuszki 64a	36	1 339,20	20	759,72	1963	tak	tak	tak		tak	
26.	Kościuszki 70a	36	1 345,33	17	608,19	1963	tak	tak	tak		tak	częś. tak
27.	Leśna 7	25	1 065,53	4	167,50	1979	tak	tak	tak	tak	tak	tak
28.	Leśna 7a	25	1 064,44	6	243,50	1979	tak	tak	tak	tak	tak	tak
29.	Leśna 7d	25	1 055,41	3	130,20	1983	tak	tak	tak	tak	tak	

30.	Leśna 11	6	269,92	1	49,57	1962	tak	tak		tak	tak		
31.	Leśna 11a	6	270,94	1	49,57	1962	tak	tak		tak	tak		
32.	Leśna 11b	6	267,37	3	136,95	1962	tak	tak		tak	tak		
33.	Wolności 27/2	12	527,34	9	394,18	1951	tak	tak	tak			tak	tak
34.	Wolności 27/4	18	794,64	5	204,09	1954	tak	tak	tak			tak	
35.	Wolności 27/5	12	529,13	8	352,20	1954	tak	tak	tak			tak	tak
36.	Wolności 27/6	18	878,21	9	421,73	1955	tak	tak	tak			tak	
37.	Wolności 27/7	18	756,06	8	332,24	1955	tak	tak	tak			tak	
38.	Wolności 27/8	18	761,65	13	496,55	1955	tak	tak	tak			tak	
39.	Wolności 27/9	12	537,50	8	356,55	1956	tak	tak	tak			tak	
40.	Wolności 27/10	18	775,49	4	159,84	1956	tak	tak	tak			tak	tak
41.	Wolności 27/11	12	548,25	8	353,53	1957	tak	tak	tak			tak	tak
42.	Wolności 27/12	27	1 107,66	16	620,49	1957	tak	tak	tak			tak	
43.	Wolności 24a	25	1 069,90	5	235,50	1977	tak	tak	tak	tak	tak		tak
44.	Wolności 24	23	971,99	8	304,00	1977	tak	tak	tak	tak	tak		tak
45.	Kwiatkowskiego 2a	6	393,95	0	0,00	1974	tak	tak	tak	tak	tak		część. tak
46.	Spółdzielcza 8	25	1 072,02	2	92,80	1976	tak	tak	tak	tak	tak		
47.	Spółdzielcza 10	25	1 039,37	3	114,00	1976	tak	tak	tak	tak	tak		
48.	Spółdzielcza 12	25	1 064,05	8	330,80	1977	tak	tak	tak	tak	tak		
49.	Spółdzielcza 14	25	1 067,61	4	162,00	1978	tak	tak	tak	tak	tak		
50.	Spółdzielcza 16	25	1 050,31	2	92,80	1978	tak	tak	tak	tak	tak		
51.	Spółdzielcza 18	25	1 060,00	6	254,80	1979	tak	tak	tak	tak	tak		
52.	Kościuszki 245	9	335,63	5	195,11	1989	tak	tak				tak	tak
53.	Pińczycka 2a	4	149,74	2	44,64	1960	tak	tak				tak	
54.	Skłodowskiej 15a	21	859,24	7	276,74	1961	tak	tak	tak			tak	
55.	Skłodowskiej 3	21	897,10	1	75,15	1959	tak	tak	tak			tak	
56.	Wolności 27/3	18	807,12	7	242,90	1954	tak	tak				tak	
57.	Wolności 27/1	12	531,32	9	386,61	1951	tak	tak				tak	
58.	Leśna 7c	25	1 059,67	6	258,83	1978	tak	tak	tak	tak	tak		
59.	Leśna 7e	25	1 067,83	4	161,10	1979	tak	tak	tak	tak	tak		
60.	Pułaskiego 40	20	800,00	3	182,45	1896	tak	tak		tak			
<b>Razem</b>		<b>1 254</b>	<b>53 028,63</b>	<b>425</b>	<b>17 466,41</b>								

Źródło: Urząd Miasta w Myszkowie



Lokale tworzące zasób mieszkaniowy Gminy Myszków znajdują się w budynkach wspólnotowych (76,6% wszystkich lokali) oraz w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Myszków (23,4% wszystkich lokali).

### 2.1.2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Analiza zasobu mieszkaniowego wskazuje, że do najstarszych należą budynki wybudowane w 1895 roku. Pozostałe budynki zostały wybudowane w latach 1951 -1989.

Część budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Myszków znajduje się w zadowalającym stanie technicznym. Budynki, których stan techniczny nie został zakwalifikowany jako zadowalający, wykazują potrzeby remontowe, zwłaszcza w zakresie remontu połaci dachu i stropu.

### 2.1.3. Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego

Gmina Myszków poprzez swoje działania kontynuuje utrzymywanie zadowalającego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Zakres działań wynika z możliwości finansowych Gminy, a także z możliwości rozwojowych infrastruktury technicznej.

**Tabela 4. Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków– stan na 01.10.2014 r.**

Rodzaj wyposażenia	Liczba lokali	% udział liczby lokali w całym zasobie mieszkaniowym Gminy
instalacja elektryczna	555	100,00%
instalacja wod.-kan.	555	100,00%
gaz przewodowy	333	60,00%
centralne ogrzewanie	83	14,95%
centralna ciepła woda	66	11,89%
piece węglowe	449	80,90%

Źródło: Urząd Miasta w Myszkowie

Wszystkie mieszkania należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków wyposażone są w instalacje elektryczną i wodno-kanalizacyjną. 60% lokali mieszkalnych wyposażonych jest w gaz przewodowy. Dostęp do centralnego ogrzewania ma 14,95% lokali mieszkalnych, natomiast tylko 11,89% lokali ma zapewniony dostęp do ciepłej wody użytkowej.

### 2.2. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków, z podziałem na lokale socjalnei pozostałe lokale mieszkalne

Przewiduje się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych latach, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, co prezentuje tabela 5.

**Tabela 5. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków do 2020 r.**

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Budynki Gminy</b>						
Liczba budynków	14	14	14	14	14	14
Liczba lokali	130	130	130	130	130	130
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	4 155,48	4 155,48	4 155,48	4 155,48	4 155,48	4 155,48
<b>Budynki wspólnotowe</b>						
Liczba budynków	60	60	59	58	58	58
Liczba lokali	397	369	341	313	285	257
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	16 346,41	15 226,41	14 106,41	12 986,41	11 866,41	10 746,41

Źródło: Opracowanie własne

Zakłada się, że w latach obowiązywania Programu ogólna powierzchnia zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków zmniejszy się z 555 do 387 lokali mieszkalnych. Sprzedaży podlegają samodzielne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wspólnotowych z wyjątkiem lokali wynajętych na czas określony oraz lokali oddanych w najem jako lokal zamienny na czas remontu lub modernizacji mieszkania poprzednio zajmowanego.

Prognozuje się, że powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych bez pomieszczeń przynależnych zmniejszy się o ok. 6 720,00 m<sup>2</sup> (z ok. 21 621,89 m<sup>2</sup> do ok. 14 901,89 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej bez pomieszczeń przynależnych).

**Tabela 6. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków**

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>stan techniczny budynku</i>						
<b>Budynki Gminy (100%)</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
Zadowolający	4	4	6	8	9	11
Średni	10	10	8	6	5	4
Zły	0	0	0	0	0	0
<i>stan techniczny budynku</i>						
<b>Budynki wspólnotowe</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>59</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>58</b>
Zadowolający	60	60	59	58	58	58
Średni	0	0	0	0	0	0
Zły	0	0	0	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Myszkowie.

### 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali

#### 3.1. Analiza potrzeb mieszkaniowych

W latach 2010-2014 do Urzędu Miasta w Myszkowie wpłynęły wnioski o wynajem lokali komunalnych i lokali socjalnych. Pozytywnie zakwalifikowane wnioski do realizacji w latach 2010 - 2014 przedstawia tabela 7.

**Tabela 7. Pozytywnie rozpatrzone wnioski dot. lokali socjalnych i komunalnych.**

Rok	Lokale socjalne	Lokale komunalne	Ilość pozytywnie zakwalifikowanych wniosków do realizacji
<b>2010</b>	6	13	19
<b>2011</b>	5	12	17
<b>2012</b>	10	15	25
<b>2013</b>	9	18	27
<b>2014</b>	8	15	23

Źródło: Dane Urzędu Miasta w Myszkowie

Prognozuje się na podstawie danych historycznych, że w kolejnych latach obowiązywania Programu liczba wniosków będzie utrzymywała się na podobnym poziomie jak w latach poprzednich.

#### Lokale socjalne

Według stanu na listopad 2014 roku na terenie Gminy Myszków wyznaczone były 83 lokale socjalne, z czego 100% znajduje się w budynkach komunalnych należących w 100% do Gminy Myszków.

#### Lokale służbowe

Z zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków nie zostały wyodrębnione lokale związane ze stosunkiem pracy.

#### Lokale zamienne

Gmina Myszków nie dysponuje lokalami zamiennymi, jednak w razie konieczności zapewni lokale zamienne.

#### Pomieszczenia tymczasowe

Gmina Myszków nie dysponuje pomieszczeniami tymczasowymi, jednak w razie konieczności zapewni pomieszczenia tymczasowe.

### **3.2. Rzeczowy zakres potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu Gminy Myszków**

Część budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy Myszków wymaga przeprowadzenia remontów głównych. W latach 2015 - 2020 będą przeprowadzane zarówno remonty bieżące i konserwacje, jak i remonty główne (wymiana pokryć dachowych).

Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków oraz zabezpieczenia instalacji technicznych i zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Remonty zapewniają utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

- w zakresie standardu budynków m.in.:
- sprawną instalację odgromową,
- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- elewację budynku bez ubytków,
- sprawną instalację elektryczną,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy
- odwodnienia dachów,
- w zakresie standardu technicznego lokali mieszkalnych m.in.:
- sprawną wentylację w kuchni i łazience,
- sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- sprawne instalacje elektryczne i gazowe,
- wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

Jako główne elementy zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom oraz zabezpieczenia mienia Gminy Myszków wskazuje się remonty obejmujące:

- roboty dekarstwo – blacharskie;
- prace w zakresie przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych;
- wymianę/naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji,
- remont schodów wejściowych oraz na klatkach schodowych.

Prace remontowe wykonywane będą między innymi ze środków bieżących (czynsze, wpływy ze sprzedaży mieszkań). Z uwagi na duże potrzeby zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków należy zapewnić na remonty dodatkowe środki z budżetu Gminy.

Zakres potrzeb remontowych poszczególnych budynków będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Myszków sporządzany jest na podstawie dokumentacji technicznej (protokoły z okresowych przeglądów technicznych budynków, orzeczeń stanu technicznego zasobu).

Potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie rzeczowym przedstawia tabela 8.

**Tabela 8. Szacowana wartość niezbędnych prac remontowych w latach 2014 – 2020**

Przykładowy zakres prac	Wartość łączna	Wartość szacunkowa w poszczególnych latach (zł)						
		2014 (stan na 30.10.2014)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
roboty dekarско-blaharskie	171 000,00	37 000,00	8 000,00	45 000,00	10 000,00	26 000,00	25 000,00	20 000,00
roboty elektryczne, odgromowe, dźwigowe	25 000,00	7 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
remonty przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych	77 000,00	17 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
naprawa tynków elewacji	113 000,00		20 000,00	32 000,00	31 000,00	15 000,00		15 000,00
wymiana / naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji	40 000,00		5 000,00		35 000,00			
remonty balkonów, schodów	50 000,00			25 000,00	10 000,00	15 000,00		
remonty pustostanów	120 000,00		20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach komunalnych i socjalnych	294 000,00	60 000,00	54 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	20 000,00
wymian pieców grzewczych w lokalach komunalnych i socjalnych	121 000,00	36 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	10 000,00
roboty malarskie części wspólnej budynku	77 000,00		25 000,00	25 000,00	14 000,00	5 000,00		8 000,00
remont pomieszczeń sanitarnych	31 000,00		5 000,00		26 000,00			
roboty związane z izolacją fundamentów	20 000,00					20 000,00		
<b>Razem</b>	<b>1 139 000,00</b>	<b>157 000,00</b>	<b>165 000,00</b>	<b>215 000,00</b>	<b>214 000,00</b>	<b>169 000,00</b>	<b>113 000,00</b>	<b>106 000,00</b>

Źródło: Dane Urzędu Miasta w Myszkowie

Z danych przedstawionych w tabeli 8 wynika, że najwięcej środków finansowych zostanie przeznaczonych na wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, roboty dekarско-blaharskiej oraz wymianę pieców grzewczych.

Zaplanowane prace remontowe, które na pewno będą realizowane w latach 2014 - 2020 przedstawiają się następująco:

**Tabela 9. Szacowana wartość planowanych prac remontowych w latach 2014 – 2020**

L.p.	Adres	Zakres prac remontowych	Szacowany koszt (zł)								Liczba lokali	Powierzchnia mieszkalna budynku (m <sup>2</sup> )	
			2014 (stan na 30.10.2014)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Łącznie			
1.	Wszystkie zasoby komunalne i socjalne	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	60 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	300 000,00	555	21 621,89
2.	Wszystkie zasoby komunalne i socjalne	wymiana pieców grzewczych	25 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	115 000,00	555	21 621,89
3.	Wszystkie zasoby komunalne i socjalne	remont instalacji elektrycznej	5 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	23 000,00	555	21 621,89
4.	Wszystkie zasoby komunalne i socjalne	remont przewodów kominowych	7 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	67 000,00	555	21 621,89
5.	Wszystkie zasoby komunalne i socjalne	remont mieszkań podbiorowych	0,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	120 000,00	555	21 621,89
6.	Kościuszki 2	wykonanie nowej wentylacji	6 700,00								41 700,00	16	419,54
		naprawa tynków elewacji				7 000,00							
		schody wewnętrzne do remontu			5 000,00								
		wymiana drzwi zewnętrznych		6 000,00									
		remont pomieszczeń sanitarnych				7 000,00							
		malowanie klatek schodowych		10 000,00									
7.	Kościuszki 2a	naprawa tynków elewacji		8 000,00							43 000,00	27	865,21
		schody wewnętrzne do remontu			5 000,00								
		wymiana drzwi zewnętrznych		8 000,00									
		remont pomieszczeń				7 000,00							

		sanitarnych										
		malowanie klatek schodowych		15 000,00								
8.	Kościuszki 4	okładziny schodów wewnętrznych			7 000,00							
		naprawa tynków elewacji			7 000,00							
		remont pomieszczeń sanitarnych								5 000,00		
		malowanie klatki schodowej			10 000,00							
		nowe pokrycie dachu z papy wraz z remontem kominów			15 000,00							
9.	Kościuszki 6	remont głowic kominów, uszczelni. pokrycia dachu	4 000,00									
		okładziny schodów wewnętrznych wraz z naprawą balustrad			8 000,00							
		remont pomieszczeń sanitarnych								7 000,00		
		malowanie klatek schodowych			15 000,00							
		nowe pokrycie dachu z papy wraz z remontem kominów						20 000,00				
10.	Komórki przy budynkach Kościuszki 2,2a,4,6	naprawa tynków elewacji			10 000,00							
		naprawa pokrycia dachu					10 000,00					
11.	Kopernika 80a	naprawa podłóg i posadzek					10 000,00					
		remont pomieszczeń sanitarnych		5 000,00								
		wykonanie izolacji ścian fundamentowych						20 000,00				
		remont bocznej klatki schodowej					10 000,00					
12.	Szpitalna 13	wymiana pieca centraln. ogrzewania	16 000,00									
		uzupełnienie tynków elewacji, remont schodów zewnętrznych					7 000,00					
										44 000,00	20	597,58
										54 000,00	12	378,68
										20 000,00		
										45 000,00	20	358,66
										28 000,00	4	174,31

		malowanie klatki schodowej							5 000,00			
13.	Folwarczna 6	remont daszków nad wejściami		5 000,00						30 000,00	4	130,96
		strop nad parterem do wymiany				25 000,00						
14.	Folwarczna 8	nowe pokrycie dachu z papy wraz z remontem kominów							15 000,00	34 000,00	4	217,40
		malowanie klatki schodowej				4 000,00						
		naprawa schodów zewnętrznych					5 000,00					
		naprawa tynków ścian zewnętrznych, malowanie elewacji			10 000,00							
15.	Folwarczna 10	nowe pokrycie dachu z papy wraz z remontem kominów							15 000,00	36 000,00	9	385,45
		malowanie klatki schodowej				6 000,00						
		naprawa schodów zewnętrznych					5 000,00					
		naprawa tynków ścian zewnętrznych, malowanie elewacji			10 000,00							
16.	Folwarczna 12	nowe pokrycie dachu z papy wraz z remontem kominów							15 000,00	34 000,00	4	216,00
		malowanie klatki schodowej				4 000,00						
		naprawa schodów zewnętrznych					5 000,00					
		naprawa tynków ścian zewnętrznych, malowanie elewacji				10 000,00						
17.	Milenium 32	wymiana daszków nad wejściami	8 000,00							18 000,00	4	130,08
		naprawa tynków ścian zewnętrznych wraz z malowaniem				10 000,00						
18.	Okrzei 65	wykonanie inst. domofonowej	1 500,00							14 500,00	3	150,90
		uzupełnienie tynków				7 000,00						

		elewacji remont balkonów										
		wykonanie nowego pokrycia dachu				6 000,00						
19.	1-go Maja 3	Wymiana pokrycia dachu (eternit)			30 000,00					42 000,00	1	50,37
		naprawa tynków ścian zewnętrznych, malowanie elewacji			12 000,00							
20.	1-go Maja 45	wymiana drzwi wejściowych do budynku	2 300,00							15 300,00	2	80,34
		tynki na cokole budynku do naprawy			5 000,00							
		wykonanie nowego pokrycia dachu			8 000,00							
21.	Garaże ul. Leśna, Wolności, Okrzei Spółdzielcza	wykonanie nowego pokrycia dachu	25 000,00							35 000,00	31	492,90
		naprawa tynków na elewacji			10 000,00							
22.	Kościuszki 245	wyburzenie budynku ze względu na stan techniczny	24 000,00							24 000,00	5	195,11
23.	Kościelna 5a	naprawa dróg i chodników osiedlowych	11 700,00							11 700,00	4	169,36
<b>Razem</b>			<b>196 200,00</b>	<b>165 000,00</b>	<b>245 000,00</b>	<b>202 000,00</b>	<b>149 000,00</b>	<b>103 000,00</b>	<b>135 000,00</b>	<b>1 195 200,00</b>		

Źródło: Dane Urzędu Miasta w Myszkowie



Łączny planowany koszt prac remontowych w latach 2014 - 2020 szacuje się na ok. 1 195 200,00 zł. Przeprowadzenie prac remontowych pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych oraz na poprawę stanu technicznego budynków.

### 3.3. Zasady określenia skali zapotrzebowania na remonty

Głównym celem remontów jest przywrócenie wartości użytkowej budynku poprzez naprawę powstałych uszkodzeń lub wymianę zużytych elementów obiektu. Racjonalna gospodarka mieszkaniowa ma za zadanie nie dopuszczać do sytuacji, w której budynek ulegnie uszkodzeniu. W tym celu stosuje się:

- naprawy główne,
- naprawy bieżące,
- konserwacje.

Część budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Myszków wymaga przeprowadzania napraw głównych (wymiana pokrycia dachowego, wymiana stropu). Budynki znajdujące się w stanie zadowalającym wymagają jedynie prowadzenia napraw bieżących oraz konserwacji, w razie konieczności.

Wysokość niezbędnych nakładów finansowych na remonty ustala się przy pomocy poniższych założeń:

- normatywne potrzeby w zakresie nakładów na konserwacje i remonty bieżące powinny kształtować się na poziomie 0,6% kosztów odtworzenia;
- koszty remontów pośrednich i zabezpieczających powinny osiągnąć poziom około 10% kosztów odtworzenia zasobów zakwalifikowanych do tych remontów;
- remontom gruntownym powinny zostać poddane zasoby o umiarkowanym stopniu zużycia nieodwracalnego.

Przeciętny koszt remontu głównego kształtuje się na poziomie około 35% kosztu odtworzenia, w tym:

- 30% dla odtworzenia stanu pierwotnego,
- 5% dla dostosowania warunków mieszkaniowych do współczesnego standardu.

Dla określenia wartości odtworzenia przyjmuje się koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Wartość wskaźnika zostaje ogłoszona obwieszczeniem Wojewody Śląskiego dwa razy w ciągu roku dla województwa śląskiego, z wyłączeniem Katowic.

Tabela 10 prezentuje wskaźniki opracowane przez Instytut Rozwoju Miast, będące jednym z narzędzi oceny potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego jednostek samorządu terytorialnego. Wskaźniki te mają zastosowanie także w przypadku Gminy Myszków.

**Tabela 10. Wskaźniki stóp remontowych dla poszczególnych grup wiekowych zasobów mieszkaniowych**

Zasoby według okresu budowy	Wskaźnik stóp remontowych w skali roku (%)	Stopy remontowe dla poszczególnych rodzajów remontów		
		bieżące	pośrednie i zabezpieczające	gruntowne
do 1918 r.	1,2	0,5	0,2	0,5
1919 – 1944	2,6	0,6	0,4	1,6
1945 – 1960	1,1	0,6	0,5	-
1961 – 1970	1	0,6	0,4	-
1971 – 1990	0,8	0,6	0,2	-
po 1990 r.	0,5	0,5	-	-

Źródło: *Ocena stopnia degradacji technicznej i funkcjonalnej polskich miast na wybranych przykładach i w oparciu o zgromadzone informacje*, dr T. Żelawski, doc. dr J. Korniłowicz, prof. dr hab. arch. W. Werner, prof. dr hab. arch. H. Zaniewska, mgr M. Thiel, Warszawa, 2008

Uwzględniając stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków, do obliczeń przyjęto 0,5% oraz 0,6% koszt odtworzenia w zakresie nakładów na konserwacje i remonty bieżące. Przyjmując koszt otworzenia w wysokości 3 658,00 zł/m<sup>2</sup> oraz stopę remontową 0,5% oraz 0,6% określono nakłady na techniczne na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, które kształtują się na poziomie 1,52 zł/m<sup>2</sup> dla budynków w grupie wiekowej do 1918 r. oraz 1,83 zł/m<sup>2</sup>. Do remontów bieżących i konserwacji zakwalifikowano 100% powierzchni zasobów.

Istnieje wiele ograniczeń związanych z realizacją programu remontowego w zasobach mieszkaniowych. Do najistotniejszych zaliczyć można:

- ograniczone możliwości finansowe części właścicieli lokali mieszkalnych (w przypadku budynków wspólnotowych),
- trudności w porozumieniu się z właścicielami lokali w sprawie wypracowania niezbędnych robót remontowych (w przypadku budynków wspólnotowych),
- ograniczone możliwości finansowe budżetu Gminy Myszków w latach obowiązywania Programu,
- sytuacje, których nie można przewidzieć (np. dewastacja, pożary), które pociągają za sobą wysokie koszty remontu zniszczonych budynków bądź koszty związane z rozbiórką budynków.

#### 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015-2020

##### 4.1. Polityka Gminy Myszków w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. nr 102 poz. 651 z późn. zm).

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących zasób nieruchomości Gminy Myszków określa Uchwała nr XLII/370/10 Rady Miasta w Myszkowie z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Myszków, wysokości stawek procentowych i warunków udzielania bonifikat.

Lokale mieszkalne w budynkach należących do Gminy sprzedawane są bez konieczności przeprowadzania procedury przetargowej, w przypadku dotychczasowych najemców lokali, natomiast w pozostałych przypadkach mogą być przedmiotem sprzedaży w drodze przetargu. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego każdorazowo ustalona zostaje przez Burmistrza Miasta Myszków na podstawie wyceny danego lokalu mieszkalnego dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

**Tabela 11. Liczba sprzedanych mieszkań wraz z ich powierzchnią użytkową na terenie Gminy Myszków w latach 2010-2014**

Liczba sprzedanych mieszkań									
2010		2011		2012		2013		2014 - 18.09.2014	
Ilość	Pow. uż. (m <sup>2</sup> )	Ilość	Pow. uż. (m <sup>2</sup> )	Ilość	Pow. uż. (m <sup>2</sup> )	Ilość	Pow. uż. (m <sup>2</sup> )	Ilość	Pow. uż. (m <sup>2</sup> )
37	1 531,03	40	1 651,91	22	986,11	27	1 110,94	16	706,77

Źródło: Urząd Miasta w Myszkowie

**Tabela 12. Wpływy ze sprzedaży mieszkań na terenie Gminy Myszków w latach 2010 - 2014**

Wpływy ze sprzedaży (zł)				
2010	2011	2012	2013	2014 - 18.09.2014
325 144,38	387 595,57	218 515,70	266 342,75	183 785,80

Źródło: Urząd Miasta w Myszkowie

W latach 2010-2014 sprzedano 142 mieszkania o powierzchni 5 986,76m<sup>2</sup> i wartości 1 381 384,20zł.

##### 4.2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Gmina Myszków dysponuje obecnie 555 lokalami mieszkalnymi i nie wyklucza sprzedaży lokali zarówno w budynkach wspólnotowych, jak i w budynkach w 100% należących do Gminy Myszków. Gmina

nie precyzuje planów dotyczących sprzedaży mieszkań, która odbywa się w odpowiedzi na napływające wnioski.

Prognozę sprzedaży mieszkań w latach 2015-2020 sporządzono w trzech wariantach obejmujących ilość sprzedanych mieszkań, ich powierzchnię oraz średnią ceną 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z 2014 roku (866,79 zł/m<sup>2</sup>).

**Tabela 13. Prognoza sprzedaży mieszkań na terenie Gminy Myszków w latach 2015-2020**

Wyszczególnienie	Lata					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>wariant realistyczny</i>						
liczba sprzedanych mieszkań	28	28	28	28	28	28
pow. sprzedanych mieszkań w m <sup>2</sup>	1 180,49	1 197,35	1 197,35	1 197,35	1 197,35	1 197,35
stawka za 1 m <sup>2</sup>	866,79	892,79	919,58	947,16	975,58	1 004,85
wpływy ze sprzedaży w zł	1 023 235,10	1 068 988,32	1 101 057,97	1 134 089,71	1 168 112,40	1 203 155,77
<i>wariant optymistyczny</i>						
liczba sprzedanych mieszkań	28	29	30	31	32	33
pow. sprzedanych mieszkań w m <sup>2</sup>	1 180,49	1 222,65	1 264,81	1 306,97	1 349,13	1 391,29
stawka za 1 m <sup>2</sup>	866,79	910,13	955,64	1 003,42	1 053,59	1 106,27
wpływy ze sprzedaży w zł	1 023 235,10	1 112 768,17	1 208 696,46	1 311 435,66	1 421 427,03	1 539 138,96
<i>wariant pesymistyczny</i>						
liczba sprzedanych mieszkań	28	27	26	25	24	23
pow. sprzedanych mieszkań w m <sup>2</sup>	1 180,49	1 138,33	1 096,17	1 054,01	1 011,85	969,69
stawka za 1 m <sup>2</sup>	866,79	758,44	663,64	580,68	508,10	444,58
wpływy ze sprzedaży w zł	1 023 235,10	863 354,61	727 456,20	612 042,48	514 115,68	431 107,42

Źródło: Opracowanie własne

Założenia do prognozy sprzedaży mieszkań w latach 2015-2020:

**wariant pesymistyczny:**

- coroczny spadek liczby sprzedanych mieszkań w latach 2015 - 2020;
- spadek wartości 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań o 12,5% w okresie 5-letnim;

**wariant realistyczny:**

- liczba sprzedanych mieszkań utrzymuje się na stałym poziomie – 28 mieszkań rocznie;
- cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań wzrasta o 3%;

**wariant optymistyczny:**

- coroczny wzrost liczby sprzedanych mieszkań;
- cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań wzrasta o 5%.

**5. Zasady polityki czynszowej oraz zasady obniżania czynszu**

**5.1. Zasady polityki czynszowej na terenie Gminy Myszków**

Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, a w przyszłości wpłynęłyby na zmniejszenie dopłaty z budżetu do utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, ale również zapewniać pozyskanie środków na remonty.

Zgodnie z ustawową granicą 3% wartości odtworzenia, maksymalna miesięczna stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> na terenie Gminy Myszków, może wynosić ok. 9,15 zł. Biorąc pod uwagę stopę bezrobocia na terenie Miasta Myszków oraz status mieszkańców lokali gminnych, w najbliższym czasie nie planuje się zmiany obecnej polityki czynszowej Gminy Myszków i doprowadzenia stawki czynszu do poziomu maksymalnego.

Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz Miasta Myszkowa w drodze zarządzenia. Aktualnie miesięczna stawka bazowa przyjęta Zarządzeniem z dnia 4 lutego 2005 r. Nr 11/05/IM Burmistrza Miasta Myszkowa w sprawie: zmiany Zarządzenia Nr 115 Burmistrza Miasta Myszkowa z dnia 26.11.2004r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne wynosi 2,16 zł, co oznacza, że stanowi 23,61% wartości odtworzenia.

Czynsz z tytułu najmu lokalu mieszkalnego obejmuje:

- podatek od nieruchomości,
- koszty administrowania,
- koszty konserwacji,
- koszty utrzymania technicznego budynku,
- koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Myszków uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wartość, które określone są na podstawie zarządzenia Burmistrza Miasta Myszkowa. Obecnie obowiązującym aktem jest Zarządzenie Nr 115 Burmistrza Miasta Myszkowa z dnia 26.11.2004r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne zmienione przez Zarządzenie Burmistrza Miasta Myszkowa z dnia 4 lutego 2005 r. Nr 11/05/IM.

Wysokość stawek czynszu dla lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Myszków przedstawia tabela 14.

**Tabela 14. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej z podziałem na rodzaje lokali**

Kategoria lokalu	Stawka za 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej (zł)
Lokal mieszkalny	2,16

Źródło: Zarządzenie Nr 115 Burmistrza Miasta Myszkowa z dnia 26.11.2004r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne

Wysokość stawki czynszu może ulec podwyższeniu bądź obniżeniu zgodnie z poniższą tabelą.

**Tabela 15. Czynniki wpływające na poziom czynszu**

Czynniki wpływające na poziom czynszu			
Obniżające stawkę bazową lokalu <sup>1)</sup>	% obniżki w stosunku do stawki bazowej	Podwyższające stawkę bazową za wyposażenie:	% zwwyżki w stosunku do stawki bazowej
Lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	20%	W.C. <sup>3)</sup>	30%
		Łazienka <sup>4)</sup>	30%
		Centralne ogrzewanie <sup>5)</sup>	30%
Mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych <sup>2)</sup>	30%	Gaz przewodowy w budynku <sup>6)</sup>	15%
		Gaz przewodowy w lokalu	15%
		Budynek po termomodernizacji	30%

Uwagi:

1. Obniżenie stawki może nastąpić tylko z tytułu 1 czynnika.
2. Przez urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo),
3. Przez W.C. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i sfluczki: dotyczy również W.C. przynależnego do lokalu położonego poza nim na tej samej kondygnacji,
4. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodno-kanalizacyjną, oraz ciepłej wody dostarczanej centralnie lub z urządzeń zainstalowanych w lokalu bądź inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, a także piecyka (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.).
5. Dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczoną z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych, domowych), a także systemów grzewczych współfinansowanych z budżetu Gminy.
6. Dotyczy współfinansowania z budżetu Gminy wykonania pionu gazowego.
7. Dotyczy współfinansowania z budżetu Gminy wykonania przyłącza do lokalu.

Źródło: Dane Urzędu Miasta w Myszkowie

Uwzględniając ograniczone możliwości finansowe mieszkańców uzasadnione wydaje się być rozłożenie w czasie procesu dochodzenia do stawek czynszu równych 3% wartości odtworzeniowej w skali roku.

W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego uzasadniony wydaje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu. Dochody z tytułu czynszu zostaną przeznaczone na sfinansowanie wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków.

Dla województwa śląskiego, wyłączając Katowice, wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 01 października 2014 r. do 31 marca 2015 r. wynosi 3 658 zł. Wskaźnik ten został ogłoszony obwieszczeniem Wojewody Śląskiego z dnia 30 września 2014 r.

Wysokość wskaźnika ustalana jest na podstawie:

- danych pozyskanych z Urzędu Statystycznego, gdzie wskazana jest średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie śląskim, za kwartał poprzedzający kwartał, w którym obliczony jest wskaźnik;
- danych Głównego Urzędu Statystycznego, dotyczącego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych dla województwa dolnośląskiego;
- danych wynikających z własnej analizy Urzędu opartej o informacje przekazane przez inwestorów budynków wielorodzinnych.

Wysokość wskaźnika ma istotne znaczenie dla ustalania stawek czynszu lokali mieszkalnych na terenie Gminy Myszków. Roczny czynsz za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie może przekraczać 3% wartości wskaźnika.

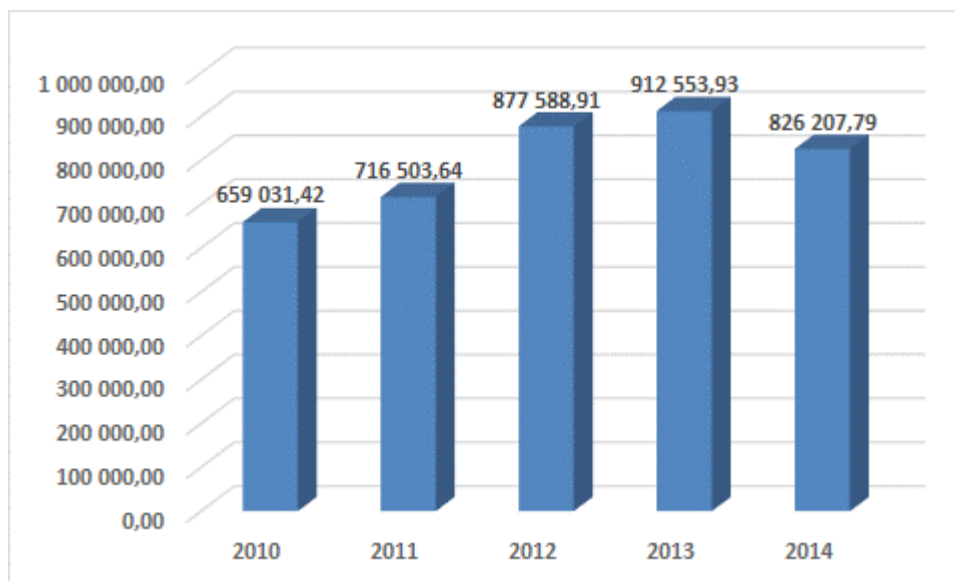
## 5.2. Zaległości w opłacaniu czynszów

Zgodnie z art. 59 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 roku, zadłużenia mogą być umarzane, odraczane bądź rozkładane na raty. Szczegółowe zasady dotyczące sposobu i trybu udzielania ulg oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej określa organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego.

**Tabela 16. Zaległości z tytułu czynszu w latach 2010 - 2013 (stan na 01.10.2014)**

Rok	Wysokość zaległości z tytułu czynszu w (zł)			
	Lok. mieszkalne	Lok. użytkowe	Odsetki	Razem
<b>2010</b>	628 831,02	557,75	29 642,65	<b>659 031,42</b>
<b>2011</b>	683 402,21	5 599,04	27 502,39	<b>716 503,64</b>
<b>2012</b>	778 644,27	4 934,64	94 010,00	<b>877 588,91</b>
<b>2013</b>	780 700,72	3 988,97	127 864,24	<b>912 553,93</b>
<b>2014</b>	689 573,71		136 634,08	<b>826 207,79</b>

Źródło: Dane Urzędu Miasta w Myszkowie

**Wykres 1. Zadłużenie z tytułu czynszu na terenie Gminy Myszków w latach 2010 – 2014 (stan na 01.10.2014)**

Źródło: Opracowanie własne

Z danych zawartych w tabeli 15 oraz na wykresie 1 wynika, że zadłużenie z tytułu niepłacenia czynszu przez najemców lokali do roku 2013 systematycznie wzrastało. W latach 2010 – 2013 nastąpił wzrost zadłużenia o 38,47%.

Wysokość zadłużenia z tytułu czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Myszków na dzień 01.10.2014r. wyniosła 826 207,79 zł. Gmina od 2012 roku prowadzi działania windykacyjne mające na celu obniżenie poziomu zadłużenia.

### **5.3. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego**

Osoby, które zajmują lokal bez tytułu prawnego, powinny opróżnić lokal i uiścić odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy. Odszkodowanie będzie uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 3 ww. ustawy. Wysokość odszkodowania ustalana jest na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokali w skali roku.

W 2014 roku ilość umów wypowiedzianych w lokalach komunalnych wyniosła 91, w lokalach socjalnych – 25, zatem ogółem – 116.

### **6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Myszków w latach 2015-2020**

Do dnia 31.12.2014r. lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy Myszków zarządza Myszkowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą 42- 300 Myszków, ul. Skłodowskiej 6c.

Od 1 stycznia 2015 zasobem mieszkaniowym Gminy Myszków będzie zarządzała gminna jednostka organizacyjna w formie jednostki budżetowej pod nazwą Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Myszkowie, która została powołana Uchwałą Nr XLIV/394/14 Rady Miasta w Myszkowie z dnia 18 czerwca 2014 r..

### **7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Myszków są:

- wpływy z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Myszków,
- środki z budżetu Gminy.

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Myszków w latach 2015 - 2020 mogą być środki pozyskane z:

- Funduszu Dopłat, o którym mowa w art. 5 ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2002 r. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.) – program polega na współfinansowaniu przez Bank Gospodarstwa Krajowego części kosztów przedsięwzięć mających na celu utworzenie lokali socjalnych i komunalnych pod warunkiem powiększenia zasobu lokali socjalnych o lokale w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równiej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej utworzonych lokali komunalnych. Wsparcie udzielane jest m.in. gminom, związkom międzygminnym, powiatom i ma charakter bezzwrotny pod warunkiem utrzymania socjalnego charakteru utworzonego zasobu po jego realizacji na warunkach ustawowych, a wysokość wsparcia wynosi od 30 do 50% kosztów przedsięwzięcia;

- Funduszu Termomodernizacji i Remontów – o którym mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. Nr 223, poz. 1459 z późn. zm) w formie:

- premii termomodernizacyjnej;
- premii remontowej;

- Funduszu Rozwoju Inwestycji Komunalnych – z którego udzielane są kredyty przeznaczone na finansowanie dokumentacji projektowanych inwestycji komunalnych przewidzianych do współfinansowania z funduszu Unii Europejskiej. Do projektów tych zaliczyć można: studium wykonalności inwestycji, analizę kosztów i korzyści, pozostałą dokumentację projektową, analizy, ekspertyzy, niezbędne studia do przygotowania realizacji inwestycji.

Szczegółowe zapotrzebowanie na środki oraz ich wielkość z poszczególnych źródeł określone zostaną w odrębnych uchwałach.

#### **8. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty technicznego utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków**

Podstawowym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Myszków są wpływy z czynszów za najem lokali oraz budżet Gminy Myszków. Głównym założeniem w zakresie kształtowania racjonalnej gospodarki mieszkaniowej będzie dążenie do kształtowania stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne na takim poziomie, aby uzyskane wpływy pozwoliły na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym.

**Tabela 17. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2010-2014 na terenie Gminy Myszków**

Wyszczególnienie	Lata (zł)				
	2010	2011	2012	2013	2014
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	96 481,87	90 336,10	88 064,20	106 833,95	94 724,34
Koszty remontów bieżących, konserwacji, usuwania awarii, przeglądów okresowych	267 950,30	279 924,62	249 595,75	276 099,16	164 672,57
Koszty modernizacji budynków i lokali	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	220 829,40	226 806,92	260 123,45	234 797,52	165 255,62
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	20 000,00

Źródło: Dane Urząd Miasta w Myszkowie (stan na 30.10.2014)

Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków w latach 2015-2020 przedstawia tabela 18.

**Tabela 18. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2015-2020 na terenie Gminy Myszków**

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	94 000,00	92 000,00	90 000,00	88 000,00	86 000,00	84 000,00
Koszty remontów bieżących, konserwacji, usuwania awarii, przeglądów okresowych	50 000,00	82 000,00	81 000,00	55 000,00	0,00	23 000,00
Koszty modernizacji budynków i lokali	110 000,00	133 000,00	98 000,00	114 000,00	113 000,00	83 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	165 000,00	163 000,00	161 000,00	159 000,00	157 000,00	155 000,00
Wydatki inwestycyjne	0,00	65 000,00	225 000,00	150 000,00	0,00	225 000,00

Źródło: Dane Urząd Miasta w Myszkowie

Prognozuje się, że w wyniku zmniejszenia ogólnej powierzchni zasobu mieszkaniowego Gminy, koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą się sukcesywnie zmniejszać. Ponadto przewiduje się, że w latach obowiązywania Programu nastąpi spadek wysokości funduszu remontowego.

Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Gminę Myszków udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, o których mowa w ust. 8 pokrywane będą w szczególności z:

- środków zgromadzonych na funduszu remontowym;
- środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadkach, gdy remont jest niezbędny i uzasadniony, Gmina zabezpiecza dodatkowe środki);
- kredytów.

### **9. Pozostałe działania poprawiające i racjonalizujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Myszków**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina Myszków będzie podejmować działania zmierzające do:

- zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących;
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;
- rozważenia możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej;
- realizacji założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego oraz poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach;
- ciągłego monitorowania stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów, jak również ewentualnych korzyści wynikających z ich zbycia;
- wskazania pomieszczeń tymczasowych na terenie Gminy Myszków, w związku nowelizacją ustawy – art. 25a, która nakłada na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem.



**10. Spis tabel**

- Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków – stan na 04.11.2014 r.-4
- Tabela 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Myszków – budynki należące w 100% do Gminy-4
- Tabela 3. Zasób mieszkaniowy Gminy Myszków – budynki wspólnotowe-6
- Tabela 4. Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków – stan na 01.10.2014 r. -8
- Tabela 5. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków do 2020 r.-8
- Tabela 6. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Myszków-9
- Tabela 7. Pozytywnie rozpatrzone wnioski dot. lokali socjalnych i komunalnych.-9
- Tabela 8. Szacowana wartość niezbędnych prac remontowych w latach 2014 – 2020-10
- Tabela 9. Szacowana wartość planowanych prac remontowych w latach 2014 – 2020-12
- Tabela 10. Wskaźniki stóp remontowych dla poszczególnych grup wiekowych zasobów mieszkaniowych -18
- Tabela 11. Liczba sprzedanych mieszkań wraz z ich powierzchnią użytkową na terenie Gminy Myszków w latach 2010-2014-19
- Tabela 12. Wpływy ze sprzedaży mieszkań na terenie Gminy Myszków w latach 2010 - 2014-19
- Tabela 13. Prognoza sprzedaży mieszkań na terenie Gminy Myszków w latach 2015-2020-19
- Tabela 14. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej z podziałem na rodzaje lokali-21
- Tabela 15. Czynniki wpływające na poziom czynszu-21
- Tabela 16. Zaległości z tytułu czynszu w latach 2010 - 2013 (stan na 01.10.2014)-22
- Tabela 17. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2010-2014 na terenie Gminy Myszków-24
- Tabela 18. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2015-2020 na terenie Gminy Myszków-24

**11. Spis wykresów**

- Wykres 1. Zadłużenie z tytułu czynszu na terenie Gminy Myszków w latach 2010 – 2014 (stan na 01.10.2014)-22