



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 3 lipca 2015 r.

Poz. 3621

UCHWAŁA NR IX/85/15 RADY MIEJSKIEJ WODZISŁAWIA ŚLĄSKIEGO

z dnia 24 czerwca 2015 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisławia Śląskiego na lata 2015-2019"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 4 ust. 1 i 2, art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 150), art.4 ust.1, art.8, art.13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych aktów prawnych (tekst jednolity z 2011 r. Dz.U. Nr 197, poz. 1172 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego.

Rada Miejska Wodzisławia Śląskiego

uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisławia Śląskiego na lata 2015 -2019", który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 25 marca 2015 r. Nr V/51/15 w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisławia Śląskiego na lata 2015-2019".

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wodzisławia Śląskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dnia od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Wodzisławia
Śląskiego

Jan Grabowiecki

Załącznik do Uchwały Nr IX/85/15
Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego
z dnia 24 czerwca 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA WODZISŁAWIA ŚLĄSKIEGO NA LATA 2015 - 2019

Postanowienia ogólne

I. Ilekroć w programie jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz.150),
2. gminie – należy przez to rozumieć Miasto Wodzisław Śląski,
3. mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Wodzisławia Śląskiego,
4. Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego,
5. ZGMiR – należy przez to rozumieć zakład budżetowy, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śląskim,
6. lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu ustawy,
7. tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy,
8. zakładzie – należy przez to rozumieć podmiot upoważniony do zarządzania zasobem mieszkaniowym.

II. Rokiem bazowym dla wszelkich danych zawartych w niniejszym programie jest rok 2014. 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**

- Mieszkaniowy zasób Miasta Wodzisławia Śląskiego na dzień 31.12.2014 r. tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność:
 - Gminy (452 lokale)
 - Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem (1977 lokali)
- Wielkość mieszkaniowego zasobu według stanu na dzień 31.12.2014 r. oraz prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach przedstawia tabela nr 1.
- Wielkość mieszkaniowego zasobu jest wielkością prognozowaną, uwzględnia przewidywaną sprzedaż lokali mieszkalnych, jak również prognozy pozyskania dodatkowych lokali.

Tabela nr 1. Obecna i prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu

		2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy		2429	2379	2369	2359	2354	2349
W tym	Lokale socjalne	149	149	149	149	149	149

źródło: ZGMiR

- Miasto z mieszkaniowego zasobu wydziela budynki, w których zwalniane lokale przeznaczają się do wynajęcia jako lokale socjalne.

Tabela nr 2. Wykaz budynków, w których lokale mieszkalne przeznaczono na socjalne

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Stan prawny budynku
1.	Pokoju 2-10	1	Wspólnota Mieszkaniowa
2.	Górnicza 1-3	3	Własność Gminy
3.	Górnicza 2-6	4	Własność Gminy
4.	Górnicza 10-14	3	Wspólnota Mieszkaniowa
5.	Górnicza 24-26	1	Wspólnota Mieszkaniowa
6.	Górnicza 58-60	1	Wspólnota Mieszkaniowa
7.	Pszowska 269	1	Wspólnota Mieszkaniowa
8.	Rynek 14	1	Własność Gminy
9.	Rynek 20	1	Własność Gminy
10.	Kościelna 2 / Sądowa 4	2	Własność Gminy
11.	Kościelna 4	7	Własność Gminy
12.	Kościelna 8	7	Własność Gminy
13.	Kościelna 10	1	Własność Gminy
14.	Piłsudskiego 8	4	Wspólnota Mieszkaniowa
15.	Bogumińska 44	6	Własność Gminy
16.	Chrobrego 229	2	Własność Gminy
17.	Młodzieżowa 49	1	Własność Gminy
18.	Kokoszycza 180	19	Własność Gminy
19.	Skrzyszowska 11	12	Własność Gminy
20.	Markłowicka 17A	44	Własność Gminy
21.	Czyżowicka 131A	28	Własność Gminy

źródło: ZGMiR

5. Miasto może tworzyć zasób pomieszczeń tymczasowych na wynajem w szczególności poprzez zmianę przeznaczenia lokali socjalnych, mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych, na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta.
6. Prognozę zmian w wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego w okresie obowiązywania niniejszego programu obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3. Prognoza zmian zasobu mieszkaniowego

Lata	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba lokali mieszkalnych w najmie szt.	2.429	2.379	2.369	2.359	2.354	2.349
Pow. użytkowa m ²	103.734,19	101.535,33	101.096,23	100.657,13	100.437,58	100.218,03

w tym:

Liczba lokali pełnostandardowych szt.	2.280	2.230	2.220	2.210	2.205	2.200
Pow. użytkowa m ²	100.118,16	97.919,30	97.480,20	97.041,10	96.821,55	96.602,00

Liczba lokali socjalnych szt.	149	149	149	149	149	149
Pow. użytkowa m ²	3.616,03	3.616,03	3.616,03	3.616,03	3.616,03	3.616,03

źródło: ZGMiR

7. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego przedstawia tabela nr 4 , nr 5, nr 6 oraz 7 i 7a.

Tabela nr 4. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	Sztuki	Udział procentowy w całości
1.	Wybudowane przed 1910	2	1,65 %
2.	Wybudowane w latach 1911-1930	2	1,65 %
3.	Wybudowane w latach 1931-1950	10	8,26 %
4.	Wybudowane w latach 1951-1960	38	31,40 %
5.	Wybudowane w latach 1961-1970	65	53,74 %
6.	Wybudowane w latach 1971-1980	2	1,65 %
7.	Wybudowane po 1980	2	1,65 %
	Razem	121	100 %

źródło: ZGMiR

Tabela nr 5. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Udział procentowy w całości
1.	Ogrzewanie	100,00 %
	a) centralne ogrzewanie	94,40 %
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	1,40 %
	c) ogrzewanie piecowe	4,20 %
2.	Instalacja elektryczna	100,00 %
3.	Instalacja wodno- kanalizacyjna	100,00 %
4.	Instalacja gazowa	91,00 %
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	29,70 %
6.	Lokale z łazienką i wc	99,80 %
7.	Lokale z wc	0,20 %

źródło: ZGMiR

Tabela nr 6. 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	1222	50,31%
2.	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	1017	41,87%
3.	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	175	7,20%
4.	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	15	0,62%
5.	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie usytuowane w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	-	-
Razem			2.429	100 %

źródło: ZGMiR

Tabela nr 7. Prognoza stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych w kolejnych latach

Stan techniczny/ Rok	2015	2016	2017	2018	2019
Bardzo dobry	53,46%	54,75%	56,68%	58,71%	60,75%
Dobry	38,54%	37,23%	36,33%	34,28%	32,23%
Średni	7,36%	7,39%	6,36%	6,37%	6,60%
Zły	0,64%	0,63%	0,63%	0,64%	0,42%
Bardzo zły	-	-	-	-	-

źródło: ZGMiR

Tabela nr 7a. Prognoza stanu technicznego lokali socjalnych w kolejnych latach

Stan techniczny/ Rok	2015	2016	2017	2018	2019
Bardzo dobry	-	-	-	-	-
Dobry	-	-	-	-	-
Średni	89,93%	89,93%	89,93%	89,93%	93,29%
Zły	10,07%	10,07%	10,07%	10,07%	6,71%
Bardzo zły	-	-	-	-	-

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.
5. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta.
6. Analizę potrzeb remontowych budynków stanowiących własność i współwłasność Miasta Wodzisławia Śląskiego przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Planowane potrzeby remontowe

Lp.	Rodzaj robót	Planowane realizacje potrzeb remontowych (w tys. zł)						Ogółem
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	
1.	Remont dachów	120	90	120	130	140	150	750
2.	Remonty kapitalne	200	210	250	260	280	310	1.510
3.	Remonty mieszkań do zasiedleń	60	60	60	60	60	60	360
4.	Remonty bieżące	1.042	1.246	1.220	1.250	1.240	1.220	7.218
5.	Fundusz remontowy	1.776	1.650	1.990	2.070	2.180	2.300	11.966
	Ogółem	3.198	3.256	3.640	3.770	3.900	4.040	21.804

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 Miasta Wodzisławia Śląskiego.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest:
 - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta,
 - częściowa prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
 - pozyskiwanie środków na podnoszenie standardów zasobów oraz nowe budownictwo,
 - pozyskiwanie środków na utrzymanie lokali socjalnych.
3. Prywatyzacja polegać będzie na wytypowaniu w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta w mieście budynków do całkowitego sprywatyzowania przez sprzedaż lokali, w których Miasto posiada mniej niż 80 % udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Najemcom nie wyrażającym woli skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu Prezydent Miasta na mocy art. 21 ust.4 ustawy, zaoferuje wynajęcie innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.
5. Wolne lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których najemcy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargu.
6. Sprzedaż lokali mieszkalnych 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.
7. W czasie obowiązywania programu w latach 2015-2019, planuje się sprzedaż 80 lokali mieszkalnych. Ilość ta może ulec zwiększeniu o niewykorzystaną liczbę przeznaczonych do sprzedaży lokali mieszkalnych w latach poprzednich.

Planowaną sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego w latach 2015 – 2019 obrazuje tabela nr 9.

Tabela nr 9. Planowana sprzedaż lokali na lata 2015-2019

Rok	Sprzedaż lokali komunalnych
2015	50
2016	10
2017	10
2018	5
2019	5
Razem	80

8. 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 10.

Tabela nr 10. Wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali
1.	Targowa 1	4
2.	Opolskiego 1/Rynek 18	2
3.	Opolskiego 2	4
4.	Opolskiego 4	4
5.	Jana 12	9
6.	Jana 13	6
7.	Jana 15/ Apteczna 4	9
8.	Jana 19,21/ Apteczna 3	11
9.	Jana 23	7
10.	Piłsudskiego 3-9	31
11.	Apteczna 1	4
12.	Apteczna 2 / Rynek 23	11
13.	Rynek 13	6
14.	Rynek 14	7
15.	Rynek 16,17/Sądowa 2	8
16.	Rynek 19	7
17.	Rynek 20	4
18.	Rynek 22	2
19.	Rynek 24	5
20.	Rynek 29	4
21.	Styczyńskiego 2	2
22.	Styczyńskiego 4	4
23.	Styczyńskiego 6	5
24.	Ks. Konstancji 2	4
25.	Sądowa 4/Kościelna 2	10
26.	Kościelna 4	7
27.	Kościelna 8	7

28.	Kościelna 10	6
29.	Bogumińska 44	4
30.	Kubsza 15	10
31.	Marklowicka 17A	44
32.	Skrzyszowska 11	32
33.	Chrobrego 229	3
34.	Pszowska 2	6
35.	Kokoszycka 180	42
36.	Czyżowicka 131A	28
37.	M. Skłodowskiej Curie 5	6

źródło: ZGMiR

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 zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego wynikające z niniejszego Programu.
2. Czynsz obejmuje m.in.: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno - prawne.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela 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.
4. Dla mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) czynsz za lokale mieszkalne pełnostandardowe,
 - 2) czynsz za lokale socjalne,
 - 3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe,
 - 4) czynsz wolny.
5. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i pomieszczenia tymczasowego - ustala Prezydent Miasta, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
6. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Wodzisławia Śląskiego i może zostać zróżnicowana w zależności od standardu budynku, w którym znajdują się lokale socjalne.
7. Stawka czynszu za najem pomieszczeń tymczasowych ustalana jest zgodnie z zapisami pkt. 6 niniejszego programu.
8. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.

9. Wprowadza się następujące czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

Czynniki obniżające stawki czynszu:

a) brak w lokalu:

- centralnego ogrzewania lub pieców akumulacyjnych do 5%
- łazienki lub w.c. do 5%
- gazu do 5%
- urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych do 10%

b) budynki bez termomodernizacji do 10%

c) budynki usytuowane poza I strefą

(budynki I strefy: Rynek; II i III blok urbanistyczny) do 5%

d) położenie lokalu w budynku:

- mieszkanie na parterze do 5%
- mieszkanie powyżej V kondygnacji w bud. bez windy do 5%

Czynniki podwyższające stawki czynszu:

- stan techniczny budynku podwyższony poprzez jego termomodernizację

10. Obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek mogą być udzielane najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego w przypadku, jeżeli stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie, co najmniej 3,0 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

11. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w pkt. 10 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, 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.

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. Gmina zarządza zasobem mieszkaniowym poprzez zakład - podmiot upoważniony do zarządzania zasobem mieszkaniowym.
2. Oddanie w najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu następuje na podstawie umowy najmu sporządzonej w formie pisemnej na podstawie skierowania do jej zawarcia, wystawionego przez Prezydenta Miasta lub osobę przez niego upoważnioną.
3. Zarządzanie częścią wspólną nieruchomości, w których Miasto posiada udziały, powierzane jest podmiotom wskazanym przez Wspólnotę Mieszkaniową w drodze podjętej przez nią uchwały.
4. Gminę w wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje Prezydent Miasta lub osoby przez niego odpowiednio umocowane.
5. W przypadku budynków stanowiących wyłączną własność Miasta, w latach 2015 - 2019 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - wpływy z czynszów z najmu lokali mieszkalnych,
 - wpływy z czynszów z najmu lokali użytkowych,
 - wpływy z odszkodowań,
 - dotacje z budżetu gminy, w tym dotacje celowe,
 - kredyty,
 - dotacje pozyskiwane ze źródeł zewnętrznych,
 - inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa,
 - środki ze sprzedaży mieszkań- tj. 50 % kwoty w formie dotacji inwestycyjnej na odtworzenie zasobów mieszkaniowych.
2. Wysokość wpływów z opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych i użytkowych przewidywanych w latach 2015-2019 z uwzględnieniem wykupu mieszkań oraz przewidywanej 3% inflacji dla lokali użytkowych przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach (w tys. zł)

Lata	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Lokale mieszkalne	5 325,50	5 199,00	5 168,00	5 137,00	5 121,00	5 105,00
Lokale użytkowe	1 063,80	1 091,50	1 124,40	1 157,90	1 192,70	1 228,50
Dotacje	500	500	1000	1000	1000	1000
Razem	6 889,30	6 790,50	7 292,20	7 264,90	7 313,70	7 313,50

źródło ZGMiR

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

3. Finansowanie napraw głównych nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków Miasta Wodzisławia Śląskiego ujętych w budżecie na dany rok kalendarzowy.
4. 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 nieruchomościami 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. Planowane wydatki na funkcjonowanie mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach, biorąc pod uwagę możliwości finansowe Miasta przedstawia tabela nr 12.

Tabela nr 12. Prognozowane potrzeby w zakresie wydatków na utrzymanie i inwestycje zasobu mieszkaniowego (w tys. zł)

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty bieżących remontów	Inwestycje	Modernizacje	Fundusz remontowy Razem	Razem poz. 2+3+4+5+6
1	2	3	4	5	6	7
2014	2.881	1.422	49	30	1.776	6.158
2015	2.900	1.606	161	30	1.650	6.347
2016	2.930	1.650	600	-	1.990	7.170
2017	2.950	1.700	-	120	2.070	6.840
2018	3.000	1.720	-	120	2.180	7.020
2019	3.020	1.740	-	120	2.300	7.180
Ogółem	17.681	9.838	810	420	11.966	40.715

źródło: ZGMiR

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

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 komunalnych poprzez budownictwo nowych mieszkań.
2. Zwiększenie liczby lokali socjalnych poprzez przekwalifikowanie części lokali komunalnych.
3. Zasób pomieszczeń tymczasowych będzie tworzony w szczególności poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu oraz adaptację budynków i pustostanów. Przekwalifikowania lokali mieszkalnych będą dokonywane z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych. Miasto będzie podejmować działania zmierzające do realizacji wyroków bez uprawnienia do lokalu socjalnego tj. zapewniając miejsca noclegowe w placówkach odpowiadających wymogom tymczasowego pomieszczenia. Miasto będzie również kontynuować działania polegające na wynajmowaniu lokali mieszkalnych od innych właścicieli celem ich podnajęcia osobom uprawnionym.
4. Zintensyfikowanie zamian lokali o dużych powierzchniach, zajmowanych przez rodziny, które nie są w stanie uregulować opłat związanych z najmem tych lokali.
5. Utrzymanie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali.
6. 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.
7. Zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne.
8. Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.