



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 3 grudnia 2015 r.

Poz. 6181

UCHWAŁA NR XI/259/2015 RADY MIASTA GLIWICE

z dnia 19 listopada 2015 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gliwice na lata 2016-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2014 roku Dz. U. poz. 150 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miasta Gliwice uchwala, co następuje:

- § 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gliwice na lata 2016-2025 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.
- § 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2016 roku.

Przewodniczący Rady Miasta Gliwice

Marek Pszonak

Załącznik do Uchwały Nr XI/259/2015

Rady Miasta Gliwice

z dnia 19 listopada 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA GLIWICE NA LATA 2016-2025

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gliwice na lata 2016 – 2025.

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Miasta Gliwice w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. Wielkość oraz prognoza zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób objęty wieloletnim programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta Gliwice oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Miasta i innych podmiotów.

2. Zasób mieszkaniowy Miasta Gliwice według stanu na dzień 31.12.2014 r. stanowi 13 298 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 648 542 m² będące w zarządzie ZBM I TBS Sp. z o.o., ZBM II TBS Sp. z o.o.

3. Zasób lokali socjalnych na dzień 31.12.2014 r. tworzy 165 lokali.

4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach:

Rok	Stan zasobu mieszkaniowego (szt.)	w tym lokale socjalne (szt.)
2015	12 950	180
2016	12 700	200
2017	12 450	225
2018	12 200	250
2019	12 000	270
2020	11 800	300
2021	11 600	280
2022	11 400	260
2023	11 200	240
2024	11 000	220
2025	10 800	200

5. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalone plany związane z wykwaterowaniem z budynków podlegających rozbiórce oraz sprzedaży lokali mieszkalnych (sytuacja zmniejszająca zasób mieszkaniowy Miasta Gliwice), jak również związane z budową budynków komunalnych, przebudową lokali użytkowych na lokale mieszkalne (sytuacja zwiększająca zasób mieszkaniowy Miasta Gliwice) mogą odbiegać od założeń.

§ 3. Stan techniczny

1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków stanowiących zasób Miasta Gliwice są m.in.: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców.

2. Stan techniczny budynków oceniany jest na podstawie analizy wpisów w książkach obiektów oraz dokonywanych przeglądów.

3. Liczbę budynków odpowiadającą poszczególnym przedziałom wiekowym przedstawia poniższa tabela:

Lata budowy	do 1945	1946 – 1980	1981 – 2000	po 2000	brak danych	ogółem
Liczba budynków	528	62	2	7	7	606

4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Gliwice na dzień 31.12.2014 r.

Stan techniczny	dobry	dostateczny	zły	bardzo zły
Ilość nieruchomości	176	251	144	35

Dobry – wymagający bieżącej konserwacji,

Dostateczny – wymagający remontów bieżących wg potrzeb, głównie dachów i izolacji termicznej,

Zły – wymagający remontów dachów, elewacji, izolacji fundamentów, wymiany instalacji,

Bardzo zły – wymagający remontu kapitalnego.

5. Standard i wyposażenie lokali, stan na dzień 31.12.2014 r.

Standard budynku	Ilość lokali	Udział % w stosunku do całości zasobu
Wyposażenie budynku:		
w kanalizację sanitarną	13 157	99%
w centralne ogrzewanie	3 054	23%
w centralna ciepłą wodę	699	5%
w instalację gazową	10 250	77%
w łazienkę z wc w mieszkaniu	7 052	53%
tylko wc w mieszkaniu	2 731	21%

§ 4. Określenie potrzeb mieszkaniowych

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Miasta Gliwice oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydzielenia mieszkania. Podstawowym zadaniem Miasta jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Prognozowany zakres potrzeb mieszkaniowych:

Zakres potrzeb	Ilość wniosków (szt.)									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale zamienne (wykwaterowania)	45	38	20	20	20	20	20	20	20	20
Lokale dla osób pozostających w niedostatku	610	580	550	500	450	450	430	410	400	400
Lokale socjalne	1 600	1 550	1 500	1 350	1 300	1 250	1 200	1 150	1 100	1 050
Lokale do remontu	1 800	1 700	1 600	1 500	1 400	1 350	1 300	1 250	1 200	1 150

3. W związku z tzw. „ruchem ludności” – tj. eksmisje, zgony, wyprowadzenia się najemcy około 300 lokali mieszkalnych rocznie przeznacza się na realizację potrzeb mieszkaniowych.

4. Ponadto w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Miasto planuje komunalne budownictwo mieszkaniowe. Na lata 2017–2025 planowana jest budowa około 70 lokali mieszkalnych.

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata****§ 5. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych**

1. Zestawienie potrzeb remontowych uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych.

2. Poniższa tabela przedstawia zestawienie potrzeb remontowych na lata 2016-2025

Rok	Rodzaj potrzeb remontowych (zł)	
	Modernizacje	Roboty remontowe w budynkach komunalnych
2016	14 550 000	18 000 000
2017	13 500 000	16 100 000
2018	13 000 000	15 600 000
2019	12 500 000	15 000 000
2020	12 000 000	14 000 000
2021	11 500 000	13 500 000
2022	11 000 000	13 000 000
2023	10 500 000	12 500 000
2024	10 000 000	12 000 000
2025	9 500 000	11 000 000

3. Zakłada się, że wydatki na remonty budynków komunalnych ulegną zmniejszeniu w stosunku do lat ubiegłych a wzrośnie udział Miasta Gliwice w wydatkach na utrzymanie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

4. Zakłada się możliwość finansowania wydatków na remonty zasobu komunalnego z budżetu Miasta Gliwice na poziomie ok. 12 000 000 zł rocznie.

5. Prognoza nakładów finansowych na realizację robót remontowych budynków komunalnych.

Rok	Nakłady remontowe (zł)	
	Modernizacje	Roboty remontowe w budynkach komunalnych
2016	5 250 000	5 680 000
2017	5 000 000	7 000 000
2018	5 000 000	7 000 000
2019	5 000 000	7 000 000
2020	5 000 000	7 000 000
2021	5 000 000	7 000 000
2022	5 000 000	7 000 000
2023	5 000 000	7 000 000
2024	5 000 000	7 000 000
2025	5 000 000	7 000 000

6. Prognoza udziału Miasta Gliwice w nakładach remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Rok	Fundusz remontowy w budynkach wspólnot mieszkaniowych (zł)
2016	17 000 000
2017	17 400 000
2018	17 800 000
2019	18 200 000
2020	18 600 000
2021	19 000 000
2022	19 200 000
2023	19 400 000
2024	19 600 000
2025	19 800 000

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach**

§ 6. 1. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie podporządkowana działaniom zmierzającym do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gliwice.

2. Kontynuowany będzie proces wycofywania udziału Miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych a w szczególności, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jego własnością.

3. Realizowany będzie proces sprzedaży lokali mieszkalnych w nieruchomościach, w których zaliczki na koszty eksploatacji i fundusz remontowy wpłacane przez Miasto Gliwice na wspólnotę mieszkaniową przewyższają wpływy uzyskiwane z czynszów.

4. Szczegółowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych reguluje Uchwała Nr XXV/674/2004 z dnia 2 grudnia 2004 r. (z późn. zmianami) w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Gliwice w zakresie nabycia, zbycia, obciążenia oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata.

5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2016–2025.

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sprzedaż lokali mieszkalnych (szt.)	270	250	230	230	230	200	200	200	200	200

Rozdział 5.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania oraz podwyższania czynszu**

§ 7. 1. Wysokość miesięcznych stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta ustala Prezydent Miasta w drodze Zarządzenia uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice:

- a) czynsz najmu za lokale mieszkalne,
- b) czynsz najmu za lokale socjalne,
- c) czynsz najmu ustalony w wyniku przetargu.

3. Wysokość stawki czynszowej za lokale mieszkalne należące do zasobu Miasta z wyłączeniem przypadków określonych w § 7 pkt 2, ppkt b i c ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

4. Ustala się następujące czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu:

L.p.	Czynnik powodujący obniżenie stawki bazowej czynszu	Wysokość obniżki (% stawki bazowej czynszu)
1.	brak wody w lokalu	10
2.	brak w.c. w lokalu	5
3.	brak w.c. w budynku	10
4.	brak łazienki	10
5.	wspólne mieszkanie – gdy lokatorzy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń; kuchni, przedpokoju, łazienki, w.c.	10
6.	lokal usytuowany w suterenie	5
7.	zły stan techniczny budynku	15
L.p.	Czynnik powodujący podwyższenie stawki bazowej czynszu	Wysokość podwyżki (%stawki bazowej czynszu)
1.	lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	5
2.	lokal wyposażony w instalację centralnej ciepłej wody	5
3.	lokal w budynku jednorodzinny	60
4.	lokal w budynku wybudowanym po 2000 roku lub w budynku po kapitalnym remoncie	50
5.	lokal w budynku dwurodzinnym	20
6.	c.o. etażowe wykonane na koszt właściciela lokalu i konserwowane przez zarządcę	15
7.	budynek wyposażony w windę dla mieszkań od I piętra	5
8.	lokal mieszkalny mieszczący się w budynku położonym w obrębie ulic Dolnych Wałów – numery parzyste i Górnych Wałów – numery nieparzyste (tzw. Starówka)	3

5. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wysokości czynszu o której mowa w § 7 nie może być mniejsza niż 50 % stawki bazowej czynszu.

6. Obniżenie stawki bazowej ze względu na zły stan techniczny budynku następuje od czasu umieszczenia najemcy na liście wykwaterowań lub podjęciu decyzji przez Wynajmującego dotyczącej wykwaterowania najemcy na czas trwania remontu lokalu.

7. Do czynszu za lokale socjalne nie mają zastosowania czynniki wpływające na wysokość czynszu.

§ 8. 1. W przypadku określenia stawki czynszu za 1m² powierzchni lokalu na poziomie co najmniej 3 % wartości odtworzeniowej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszone w obwieszczeniu Wojewody, stosuje się odpowiednio progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu najmu przez Wynajmującego:

- a) dla gospodarstw domowych, w których dochód na członka rodziny nie przekracza 50 % najniższej emerytury na 1 osobę - 40 % obniżki,
- b) dla gospodarstw domowych, w których dochód na członka rodziny przekracza 50 % i nie przekracza 75 % najniższej emerytury na 1 osobę – 20 % obniżki.

2. Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy, na okres dwunastu miesięcy.

3. Obniżek nie stosuje się dla lokali mieszkalnych wynajętych na wysokość czynszu wolnego.

§ 9. 1. Za zapłatę czynszu wolnego wynajmowane będą zwolnione lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², które nie znalazły nabywcy lub lokale znajdujące się w obrębie ulic Dolnych Wałów – numery nieparzyste i Górnych Wałów – numery parzyste (tzw. Starówka) oraz przy ul. Zwycięstwa.

2. Wylicytowana miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu może ulec podwyższeniu. Prezydent w Zarządzeniu podaje wysokość podwyżki czynszu wolnego.

§ 10. 1. Dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu może nastąpić w czasie trwania umowy najmu w przypadku gdy:

- a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez Wynajmującego,

b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego budynku, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub lokalu lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 1 pkt a i b powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

3. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego miasta oraz przewidywane sposoby zarządzania zasobem mieszkaniowym w latach kolejnych

§ 11. 1. Zarządzanie zasobem komunalnym powierza się podmiotom utworzonym w tym celu przez Miasto Gliwice, tj. ZBM I TBS Sp. z o.o. oraz ZBM II TBS Sp.z o.o. Przyjęty model zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Miasto Gliwice wobec swoich nieruchomości.

2. W celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych Miasto Gliwice może występować do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań dot. nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe działek funkcjonalnych, o ile nie spełniają one wymogów przewidzianych dla działki budowlanej.

3. Zmiany w systemie zarządzania zasobem Miasta Gliwice wynikać będą z przeprowadzonych analiz i zmierzać będą m.in. do stałego podnoszenia standardu usług na rzecz najemców, zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem Miasta Gliwice, skuteczniejszego zabezpieczania interesu Miasta Gliwice we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. Koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gliwice będą finansowane z następujących źródeł:

1. Środki wewnętrzne; środki uzyskiwane z wpływów z majątku własnego Miasta Gliwice, w tym m.in. z czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, środki z budżetu Miasta.

2. Środki zewnętrzne wspierające sferę mieszkalnictwa w tym m.in; dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali socjalnych, preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa w ustawach realizujących politykę mieszkaniową, premie na działania termomodernizacyjne, środki unijne.

Rozdział 8.

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

§ 13.

Rok	Koszty zarządzania zasobem Miasta (zł)	Nakłady na remonty i modernizacje (zł)	Inwestycje (zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł)	Fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych (zł)
2016	26 000 000	10 930 000	-----	12 000 000	17 000 000
2017	26 300 000	12 000 000	3 600 000	11 900 000	17 400 000
2018	26 600 000	12 000 000	4 000 000	11 800 000	17 800 000
2019	26 900 000	12 000 000	-----	11 700 000	18 200 000
2020	27 200 000	12 000 000	-----	11 600 000	18 600 000
2021	27 400 000	12 000 000	3 000 000	11 500 000	19 000 000
2022	27 600 000	12 000 000	4 000 000	11 400 000	19 200 000
2023	27 800 000	12 000 000	3 000 000	11 300 000	17 400 000

2024	28 000 000	12 000 000	2 500 000	11 200 000	19 600 000
2025	28 200 000	12 000 000	-----	11 100 000	19 800 000

Rozdział 9.

Pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym

§ 14. Kierunki działań podejmowanych w zakresie przekazywania wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych:

1. Zbycie lub dzierżawa gruntów na rzecz wspólnot mieszkaniowych /działki funkcjonalne/.
2. Uporządkowanie stanów formalno – prawnych w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Miasta.
3. Zawieranie umów dzierżawy na miejsca przeznaczone na zbiórki odpadów komunalnych.

§ 15. 1. Podejmowanie działań w celu pozyskania nowej substancji mieszkaniowej poprzez zmianę sposobu użytkowania i przeznaczenia niektórych, nie znajdujących najemców lub nabywców, lokali użytkowych na lokale mieszkalne.

2. Dążenie do zapewnienia w miarę posiadanych możliwości odpowiedniej liczby lokali zamiennych przeznaczonych do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin przekwaterowywanych z budynków przeznaczonych do remontu, modernizacji, sprzedaży.

3. Przeznaczanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
4. Dążenie do prywatyzacji posiadanego zasobu mieszkaniowego, zgodnie z obowiązującą uchwałą.
5. Wykonanie inwentaryzacji zasobów mieszkaniowych w celu stworzenia jednolitej bazy danych.
6. Urealnienie opłat czynszowych za lokale mieszkalne.
7. Skuteczne egzekwowanie należności czynszowych, zawieranie ugód dotyczących spłaty zadłużenia oraz zamiany lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice na mniejsze i tańsze w eksploatacji.
8. Przeznaczanie odpowiednich środków finansowych na remonty mieszkań w celu bieżącego przygotowywania ich do zasiedlenia.
9. Pozyskiwanie środków unijnych na realizację zadań (remonty lokali socjalnych, termomodernizacja zasobu mieszkaniowego).