



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 4 listopada 2016 r.

Poz. 5539

UCHWAŁA NR XXVII/339/16 RADY MIASTA PIEKARY ŚLĄSKIE

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie w latach 2017 – 2021

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz.446 z późn. zm.) w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610)

Rada Miasta Piekary Śląskie uchwała:

§ 1. Przyjąć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie w latach 2017 – 2021, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piekary Śląskie.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dniem 1 stycznia 2017 r.

Przewodniczący Rady Miasta Piekary Śląskie

dr inż. Piotr Buchwald

Załącznik do Uchwały Nr XXVII/339/16

Rady Miasta Piekary Śląskie

z dnia 27 października 2016 r.

***PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY PIEKARY ŚLĄSKIE
W LATACH 2017 – 2021***

PIEKARY ŚLĄSKIE

Spis treści

I. WSTĘP	4
II. DEFINICJE	5
III. Mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie	7
Struktura demograficzna i społeczna Piekar Śląskich	7
Substancja mieszkaniowa	8
Mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie	9
Prognoza zmian w wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie	10
Analiza potrzeb mieszkaniowych	14
IV. Stan techniczny zasobu oraz prognoza zmian.....	16
Stan techniczny zasobu	16
Wyposażenie techniczne budynków i lokali	19
V. Analiza potrzeb remontowych oraz ogólny plan remontów na lata 2017-2021	21
Analiza potrzeb remontowych	21
Ogólny plan remontów.....	23
VI. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	25
VII. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach	28
VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	29
IX. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie.....	30
X. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie	31

I. WSTĘP

Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) nakłada na gminę, jako jednostkę samorządu terytorialnego obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Są to m. in. zadania związane z gospodarką nieruchomościami oraz gminnym budownictwem mieszkaniowym. Z kolei Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) określa szczegółowe zadania gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy, zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W celu wykonania zadań nałożonych na gminę, ta powinna dysponować mieszkaniowym zasobem, poprzez który należy rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność gminy oraz będące w samoistnym posiadaniu gminy. Ponadto gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

Ustawa o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 i 2 nakłada na gminę posiadającą zasób mieszkaniowy, obowiązek uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz określa zakres zagadnień wymaganych przy sporządzaniu programu.

Pięcioletni okres obowiązywania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie na lata 2012-2016 przyniósł szereg doświadczeń, które pozwalają inaczej spojrzeć na sprawy mieszkaniowe. Na zawartość programu na lata następne wpływ ma również wiele czynników zewnętrznych. Zmianie uległy uregulowania ustawowe, przepisy prawa miejscowego, założenia strategiczne Gminy.

Przedstawiony program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie na lata 2017-2021 zawiera opis mieszkaniowego zasobu, prognozy zmian oraz opisuje działania zmierzające do realizacji zadań własnych gminy, adekwatnie do potrzeb, przy uwzględnieniu wsparcia zewnętrznymi środkami finansowymi, które umożliwią zmodernizowanie zasobów bądź budowę nowych mieszkań.

Ujęte w programie działania koncentrują się na utrzymaniu w odpowiednim stanie technicznym lokali i budynków tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie, poprawie jakości życia mieszkańców zasobu komunalnego oraz racjonalizacji wykorzystania istniejących zasobów.

II. DEFINICJE

W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie wykorzystano definicje pojęć ujęte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 8 z późn. zm.). W pozostałych przypadkach użyte w treści definicje i skróty oznaczają:

- a) **ustawa** – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610);
- b) **mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie** – lokale stanowiące własność Gminy Piekary Śląskie albo miejskich osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gminy Piekary Śląskie, a także lokale znajdujące się w samoistnym posiadaniu Gminy Piekary Śląskie;
- c) **lokal gminny** – lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie;
- d) **budynek komunalny** – budynek, w którym znajdują się lokale gminne, stanowiący wyłączną własność Gminy Piekary Śląskie lub będący w samoistnym posiadaniu Gminy;
- e) **remont kapitalny budynku** – wymiana i/lub naprawa zużytych, zniszczonych lub uszkodzonych elementów budynku (m.in. ściany konstrukcyjne, konstrukcja i pokrycie dachu, tynki zewnętrzne i wewnętrzne, stropy, stolarka otworowa) i wyposażenia (m.in. instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu sieciowego, elektryczna) przeprowadzone w celu przywrócenia pierwotnej wartości i sprawności budynku;
- f) **termomodernizacja budynku** – wykonanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, zgodnie z wymogami ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów z dnia 21 listopada 2008 r. (t. j. Dz. U. z 2014r. poz. 712 z późn. zm.), w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku mieszkalnego na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania;
- g) **instalacja wodociągowa** – układ połączonych przewodów, armatury i urządzeń służących do zaopatrywania w zimną albo ciepłą wodę, w tym hydrofor oraz instalacje do ogrzewania wody znajdującej się w lokalu;
- h) **instalacja kanalizacyjna** – układ połączonych przewodów wraz z urządzeniami, w tym zbiornik bezodpływowy wraz z przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki lub wody opadowe;
- i) **centralne ogrzewanie sieciowe** – wyposażenie lokalu w instalację umożliwiającą ogrzewanie lokalu energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni lub kotłowni lokalnej (osiedlowej lub domowej);
- j) **instalacja ciepłej wody użytkowej** – wyposażenie lokalu w instalację umożliwiającą korzystanie z ciepłej wody doprowadzanej układem przewodów z wymiennika, ciepłowni lub kotłowni lokalnych;
- k) **instalacja gazowa** – zasilany z sieci gazowej układ połączonych przewodów za zaworem głównym, prowadzonych wewnątrz budynku lub lokalu, wraz z armaturą, wyposażeniem, urządzeniami do pomiaru zużycia gazu, urządzeniami gazowymi;
- l) **instalacja elektryczna siłowa** – instalacja trójfazowa, zasilająca urządzenia (np. grzejne, podgrzewacze wody) o dużej mocy znamionowej (powyżej 6 kW na 1 fazę);
- m) **toaleta (wc)** – wydzielone pomieszczenie w mieszkaniu, budynku lub poza budynkiem z doprowadzoną instalacją wodociągową i kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki;
- n) **toaleta sucha** – wydzielone pomieszczenie poza budynkiem, z urządzeniami sanitarnymi nie wymagającymi podłączenia wody i kanalizacji, ze zbiornikiem bezodpływowym;

- o) **łazienka** – wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągową i kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie umywalki, wanny, brodzika, muszli sedesowej, spłuczki, itp., instalację ciepłej wody lub urządzenia umożliwiającego przygotowanie ciepłej wody, typu piecyk gazowy, bojler, przepływowy podgrzewacz wody;
- p) **kuchnia** – wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w tron kuchenny albo kuchnię gazową lub elektryczną, instalacje wodociągową i kanalizacyjną umożliwiające podłączenie zlewozmywaka lub zlewu;
- q) **ślepa kuchnia** – pomieszczenie kuchni bez okna na zewnątrz budynku;
- r) **aneks kuchenny** – część pomieszczenia, np. pokoju lub przedpokoju wyposażona w tron kuchenny albo kuchnię gazową lub elektryczną oraz instalacje wodną i kanalizacyjną umożliwiające podłączenie zlewozmywaka lub zlewu;
- s) **poddasze** – kondygnacja zawarta między najwyższym stropem, a dachem budynku;
- t) **indywidualny pomiar zużycia zimnej lub ciepłej wody w lokalu** – możliwość rozliczania zużycia zimnej lub ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków w oparciu o wskazania wodomierza lub wodomierzy zainstalowanych na ujęciach wody, z których korzysta wyłącznie użytkownik lokalu;
- u) **indywidualny pomiar zużycia ciepła w lokalu** – możliwość rozliczania zużycia ciepła do ogrzewania lokalu wyposażonego w centralne ogrzewanie, w oparciu o wskazania urządzenia lub urządzeń pomiarowych;
- v) **Osiedle** – budynki usytuowane przy ulicach: ul. Alojzjanów, ul. Teodora Heneczka, ul. Konstytucji 3- go Maja 42, ul. Królowej Jadwigi, ul. Jana Ludygi, ul. Ofiar Katynia, ul. Papieża Jana Pawła II, ul. Ks. Jakuba Roczковского, ul. Gen. Stanisława Szeptyckiego, ul. Śląska, ul. Gen. Jerzego Ziętka, ul. Gen. Władysława Andersa, ul. Armii Krajowej, ul. Gen. Józefa Hallera, ul. Gen. Zygmunta Jankego, ul. Gen. Franciszka Kleeberga, ul. generała Stanisława Maczka, ul. Stanisława Mastalerza, ul. Gen. Leopolda Okulickiego, ul. Gen. Stefana Roweckiego, ul. księdza Gerarda Waculika.

III. Mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie

W gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie przyjęto realizację długotrwałych celów użytkowych, czyli dążenie do tego, aby budynki i lokale mieszkalne mogły pełnić rolę użytkową w dłuższym przedziale czasu. Służyć temu będzie ukierunkowanie działań remontowych na termomodernizację budynków mieszkalnych oraz zmiana źródeł ciepła w budynkach (z pieców węglowych na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową z sieci miejskiej), wpływające na podwyższenie standardu lokali gminnych przy jednoczesnym obniżeniu kosztów ich utrzymania i uzyskania efektu ekologicznego (ograniczenie niskiej emisji).

Realizacja celów użytkowych zakłada utrzymanie w sprawności technicznej wszelkich instalacji budynków i jego elementów konstrukcyjnych. Przy realizacji tego zakresu robót budowlanych przeprowadzanych w ramach remontów i modernizacji budynków należy brać pod uwagę określone (przewidywane) wielkości środków finansowych pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe.

Należy podkreślić fakt, iż środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy pochodzą wyłącznie z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe i o ile są wystarczające na pokrywanie kosztów bieżących remontów, to jednak nie pozwalają na realizację poważniejszych zadań modernizacyjnych i inwestycyjnych.

Struktura demograficzna i społeczna Piekar Śląskich

Piekary Śląskie to miasto na prawach powiatu położone na obszarze 3.998 ha w centrum Aglomeracji Górnośląskiej, zamieszkiwane przez ok. 56.536 mieszkańców (stan na 31.12.2015 r.; źródło: GUS). Wg danych statystycznych Piekary Śląskie mają ujemny przyrost naturalny wynoszący -126. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu - 2,3 na 1000 mieszkańców Piekar Śląskich.

W 2014 r. zarejestrowano 473 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 591 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla Piekar Śląskich -118. W tym samym roku 39 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 142 wymeldowań za granicę – daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące -103.

Saldo migracji wewnętrznej i zagranicznej na pobyt stałej ludności w mieście w 2014r. wynosiło: - 221, w tym saldo migracji wewnętrznej -118 i saldo migracji zagranicznej - 103.

Struktura ludności wg płci wskazuje przewagę liczby kobiet – ponad 52,1% mieszkańców.

Zgodnie z danymi GUS na koniec czerwca 2015 r. w Gminie Piekary Śląskie liczba osób w wieku przedprodukcyjnym wynosiła 13,41%, w wieku produkcyjnym - 68,63%, natomiast w wieku poprodukcyjnym kształtowała się na poziomie 17,96% (tabela 1).

Ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym wg płci (liczba osób)			
	kobiety	mężczyźni	ogółem
w wieku przedprodukcyjnym - poniżej 15 lat	4 525	4 745	9 270
w wieku produkcyjnym: 15-59 lat kobiety, 15-64 lata mężczyźni	16 918	18 764	35 682
w wieku poprodukcyjnym	8 059	3 577	11 636

Tabela 1 Ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w Piekarach Śląskich wg płci na 30.06.2015 r. (Źródło: GUS, BDR)

Społeczeństwo Piekar Śląskich jest w przeważającej części w wieku produkcyjnym (ponad 63,4% populacji), co stanowi niewątpliwie atut rozwojowy. Spowodowane jest to wejściem

w wiek produkcyjny roczników wyżowych młodzieży. Niepokojące są jednak skutki społeczne regresu tradycyjnego przemysłu.

Zgodnie z prognozami GUS liczba mieszkańców Piekar Śląskich będzie systematycznie spadać, co jest zgodne z trendem dla całego województwa. Tabela 2 przedstawia prognozy ludności dla Piekar Śląskich na tle województwa śląskiego.

Prognoza liczby ludności stan na 31.12 danego roku (osoby)				
	2015	2020	2025	2030
Województwo Śląskie	4.569,0 tys.	4.477,7 tys.	4.369,7 tys.	4.245,1 tys.
Piekary Śląskie	56.536	54.787	52.797	50.602

Tabela 2 Prognoza liczby mieszkańców Miasta Piekary Śląskie oraz Województwa Śląskiego w latach 2015-2030 (Źródło: GUS) grudzień 2014 r.

Prognozy GUS dotyczące salda migracji oraz przyrostu naturalnego w Piekarach Śląskich wykazują utrzymującą się, niepokojącą tendencję spadkową.

Reasumując należy podkreślić, że liczba mieszkańców Piekar Śląskich maleje, a społeczeństwo systematycznie starzeje się. Sytuacja taka, wg prognoz będzie utrzymywała się co najmniej do roku 2030.

Substancja mieszkaniowa

Na obszarze kraju na koniec 2014 r., wg danych GUS, 10,3% wszystkich mieszkań tj. 934.863 lokali stanowiło własność komunalną (własność gmin) - strukturę mieszkań według stosunków własnościowych przedstawia tabela 3. W Piekarach Śląskich udział mieszkań będących własnością Gminy jest zdecydowanie większy (18,73% ogółu), znacznie mniejszy jest natomiast udział mieszkań spółdzielczych (11,36% w Piekarach Śląskich, 18,3% w Polsce).

Własność	Mieszkania w Polsce w tys.	Udział w ogóle mieszkań w Polsce
Ogółem, w tym:	9 066	100,00 %
Spółdzielni mieszkaniowych	2 249	24,82 %
Gmin (komunalna)	935	10,32 %
Zakładów pracy	105	1,20 %
Skarbu Państwa	31	0,31 %
TBS	92	1,01 %
Zasoby wspólnot mieszkaniowych	3101	34,20%
Osób fizycznych:		
(a) we wspólnotach mieszkaniowych	2 524	27,84 %
(b) poza wspólnotami mieszkaniowymi	29	0,30 %

Tabela 3 Struktura własności lokali mieszkalnych w Polsce wg stanu na dzień 31.12.2014 r. (Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach)

Przeciętne gospodarstwo domowe w miastach naszego kraju zajmowało¹ w 2014 r. mieszkanie o powierzchni 70,2 m², w mieście Piekary Śląskie powierzchnia ta wynosiła 61,7 m².

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w 2014 r. w województwie śląskim² wynosiła 26,5 m², natomiast w mieście Piekary Śląskie wielkość ta wynosiła 24,0 m².

¹ GUS W-wa – Sytuacja gospodarstw domowych w 2014 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych ;

² GUS W-wa – Rocznik Statystyczny Województw 2014.

W Piekarach Śląskich w 2014 r. na 1000 mieszkańców przypadały 387,7 mieszkania. Z kolei przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w Piekarach Śląskich wynosiła 2,57. Dla województwa śląskiego (dane za 2014 r.)³ – 2,65, co wskazuje na to, iż warunki mieszkaniowe w Piekarach Śląskich są lepsze od przeciętnych w woj. śląskim.

WYSZCZEGÓLNIENIE (rodzaj własności)	Liczba mieszkań	Udział w ogóle mieszkań (%)	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)
SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE	2.406	10,88 %	121.865	50,6
GMINA (a)	4.050	18,33 %	177.964	43,9
ZAKŁADY PRACY	487	2,20 %	23.223	47,7
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE	7.270	32,90 %	349.622	48,0
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE WŁASNOŚĆ OSÓB FIZ. (b)	3.677	16,64 %	180.888	49,1
PRYWATNA	4.210	19,05 %	509.616	121,0
RAZEM	22.100	100%	1.363.178	61,7

(a) W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy

(b) Dotyczy właścicieli mieszkań w domach jednorodzinnych oraz w budynkach wielorodzinnych

Tabela 4 Struktura własności lokali mieszkalnych na terenie Gminy Piekary Śląskie, wg stanu na dzień 31.12.2013 r.
(Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach)

Mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie wchodzi:

- lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Piekary Śląskie,
- lokale mieszkalne będące własnością Gminy Piekary Śląskie w budynkach stanowiących współwłasność, tj. zasoby spółdzielni mieszkaniowej, wspólnoty mieszkaniowe,
- lokale mieszkalne w budynkach znajdujących się w samoistnym posiadaniu Gminy Piekary Śląskie, stanowiące własność osób trzecich.

Wg stanu na dzień 30.06.2016 r. mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie stanowi 3 946 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 175.089,89 m², położonych w 217 budynkach, stanowiących własność, współwłasność lub będących w samoistnym posiadaniu Gminy.

Strukturę i wielkość zasobu przedstawia tabela 5

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki mieszkalne własności Gminy	Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy	Budynki mieszkalne w samoistnym posiadaniu Gminy	RAZEM
Liczba budynków	78	134	5	217
Liczba lokali mieszkalnych Gminy Piekary Śląskie	946	2.929	53	3.928
Powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	41.582,65	131.568,16	1.939,08	175.089,89

Tabela 5 Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie (stan na 30.06.2016 r.)

³ GUS W-wa – Rocznik Statystyczny Województw 2014

W mieszkaniowym zasobie Gminy Piekary Śląskie wyodrębnia się lokale mieszkalne, które będą wynajmowane jako lokale socjalne, przy czym na lokale socjalne przeznaczają się lokale o obniżonym standardzie technicznym.

Na dzień 31.12.2015 r. na lokale socjalne przekwalifikowanych zostało 481 lokali w 68 budynkach. Strukturę i wielkość zasobu lokali socjalnych podano w tabeli 6.

Z zasobu lokali socjalnych wydziela się również pomieszczenia tymczasowe, w miarę potrzeb określonych wyrokami o eksmisję bez prawa do lokalu oraz wnioskami właścicieli lokali, z których orzeczono eksmisję.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki mieszkalne własności Gminy	Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy	Budynki mieszkalne w samoistnym posiadaniu Gminy	RAZEM
Liczba budynków	58	7	3	68
Liczba lokali socjalnych	416	30	35	481
Powierzchnia użytkowa [m ²]	15.703,58	764,54	1.142,58	17 610,70

Tabela 6 Liczba lokali socjalnych (stan na dzień 31.12.2015 r.)

Prognoza zmian w wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie

Zmiany w wielkości zasobu mieszkaniowego mogą następować poprzez:

- zwiększenie zasobu w związku z adaptacją budynków niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
- zwiększenie zasobu w związku z przejściami budynków (darowizny, zakup, itp.) lub budową,
- zmniejszenie zasobu poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców oraz w drodze przetargu,
- zmniejszenie zasobu poprzez wyłączenie z eksploatacji lokali lub budynków ze względu na nieodpowiedni stan techniczny,
- zwrot właścicielom nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu Gminy.

Ad a) Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie w latach 2017 – 2021 może nastąpić tylko poprzez zmianę sposobu użytkowania budynków i lokali.

Na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.833, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26. 02. 2016 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 259), Gmina Piekary Śląskie złożyła wniosek o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie niestanowiących lokali socjalnych. Pozyskane środki z Banku Gospodarstwa Krajowego będą przeznaczone na realizację zadania "Rozbudowa z przebudową wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku przy ul. Gen. Jerzego Ziętka 60 w Piekarach Śląskich z przeznaczeniem na lokale gminne wraz z budową parkingu", w wyniku którego planowane jest w okresie 24 miesięcy przygotowanie do eksploatacji 62 mieszkań gminnych, z podziałem na 25 lokali mieszkalnych w pierwszym roku oraz 37 lokali w drugim roku. Prace prowadzone będą pod nadzorem zarządcy budynku – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich.

Szacowana wartość inwestycji: 5.543.680 (brutto).

Ad b) Rozważa się możliwości budowy lub zakupu nowych nieruchomości z przeznaczeniem na powiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy.

Ad c) Mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie będzie ulegał systematycznemu zmniejszaniu w związku z przyjętymi zasadami sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Piekary Śląskie, które zostały szczegółowo określone w następujących aktach prawa miejscowego:

- Uchwale Nr L/487/06 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności gruntu lub wraz z oddaniem we współużytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Gminy Piekary Śląskie oraz zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z późniejszymi zmianami;
- Zarządzeniu Nr ORo.0151-702/10 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie z dnia 30 listopada 2010 r. w sprawie zmiany Zarządzenia Nr OR.0151-116/2006 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie z dnia 18 kwietnia 2006 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu określającego zasady sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność Gminy Piekary Śląskie oraz określającego zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych oraz przyjęcia tekstu jednolitego Regulaminu określającego zasady sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność Gminy Piekary Śląskie oraz określającego zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z późniejszymi zmianami.

Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego przysługuje osobie, która jest najemcą tego lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Ponadto sprzedaż lokalu mieszkalnego i udzielenie bonifikaty może nastąpić wyłącznie na rzecz najemcy nie zalegającego z opłatami z tytułu czynszu najmu oraz na rzecz najemcy, który nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Piekary Śląskie, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Zgodnie z pkt. 6 ww. Regulaminu Prezydent Miasta Piekary Śląskie udziela bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, zbywanych osobom, o których mowa w art. 34 ust 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w następującej wysokości:

WIEK BUDYNKU	Do 20 lat	Od 21 do 50 lat	Ponad 50 lat	Od 21 lat ⁴
Wysokość bonifikaty ⁵	nie podlega sprzedaży	30 %	50 %	90 %

Tabela 7 Wysokość bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego

Przy obliczaniu wieku budynku określa się rok wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu, a w przypadku braku pozwolenia na podstawie innego dokumentu potwierdzającego rok wybudowania obiektu, nie ma tu znaczenia miesiąc, przy czym nie uwzględnia się roku, w którym doszło do wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu (wybudowania budynku).

Wiek budynku oraz przysługującą bonifikatę określa się na dzień złożenia wniosku o zakup lokalu bez względu na termin zawarcia umowy sprzedaży lokalu. Powyższy zapis nie dotyczy sytuacji, gdy sprzedaż wszystkich bądź wszystkich pozostałych lokali mieszkalnych w budynku następuje jednocześnie z 90% bonifikatą.

Zarządzeniem Nr ORo.0050.443.2011 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie z dnia 20.07.2011 r. do ww. Regulaminu został dodany pkt. 6d, który ogranicza udzielanie bonifikat od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, w brzmieniu:

„Nie wyraża się zgody na udzielanie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych zbywanych osobom, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

⁴ W przypadku, gdy sprzedaż wszystkich lokali w budynku nastąpi jednocześnie.

⁵ Kwotę udzielonej bonifikaty pomniejsza się o kwotę kaucji mieszkaniowej, jednocześnie cena do zapłaty za lokal mieszkalny zostanie pomniejszona o kwotę kaucji podlegającej zwrotowi.

o gospodarce nieruchomościami, w sytuacji gdy lokale mieszkalne znajdują się w budynkach, w których dokonano prac remontowo budowlanych, w tym termomodernizacji chyba, że:

- upłynęło co najmniej pięć lat od dnia zakończenia prac lub
- prace wykonane były przy pomocy środków uzyskanych z zaciągniętego przez gminę kredytu, a otrzymany kredyt pokrył w całości koszt udziału gminy w inwestycji lub
- łączna wartość prac w ostatnich trzech latach nie przekroczyła kwoty 200.000 zł brutto.”

Ze sprzedaży wyłącza się również:

- lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, które zgodnie z decyzją nadzoru budowlanego zostały wyłączone z użytkowania lub zakwalifikowane do rozbiórki;
- lokale mieszkalne znajdujące się na terenie szkół i innych placówek oświatowo – wychowawczych,
- lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach w wieku 20 lat i poniżej 20 lat,
- lokale mieszkalne o obniżonym standardzie (socjalne),
- lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, gdzie z mocy prawa nie powstała wspólnota mieszkaniowa - powyższy zapis nie dotyczy sytuacji, gdy wnioski o zakup lokalu mieszkalnego złożą jednocześnie wszyscy najemcy lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku i sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych w budynku nastąpi jednocześnie.

Ponadto przyjmuje się, że lokale mieszkalne będą sprzedawane w drodze przetargu na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.), zwłaszcza w budynkach, w których większa część lokali nie stanowi zasobu Gminy.

Biorąc pod uwagę sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2011 – 2015, którą przedstawiono w tabeli 8 oraz w związku z tym, że sprzedaż lokali mieszkalnych uzależniona jest od ilości złożonych przez najemców wniosków, jak również możliwości finansowych najemców lokali, w latach 2017 – 2021 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych na poziomie 25 lokali rocznie (tabela 9).

LATA	2011	2012	2013	2014	2015	RAZEM
Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	143	45	48	32	27	295

Tabela 8 Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2011 – 2015

LATA	2017	2018	2019	2020	2021	RAZEM
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	25	25	25	25	25	125

Tabela 9 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017 – 2021

Ad d) W pierwszym półroczu 2016 r. przeprowadzona została kontrola okresowa (5-letnie przeglądy budowlane) wszystkich budynków stanowiących własność bądź współwłasność Gminy Piekary Śląskie, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290).

W efekcie kontroli w części obiektów budowlanych stwierdzono możliwość powstania w nieokreślonej przyszłości, stanu zagrożenia dla ich użytkowników. Wobec tego w przypadku nieopłacalności remontu, może zaistnieć konieczność wyłączenia ich z użytkowania.

L.P.	Adres budynku	Liczba lokali w budynku	Przewidywany rok wyłączenia z użytkowania	
1	Wyszyńskiego 26	-	2018	oficyna
2	Kalwaryjska 53	1	2019	socjalny-oficyna
3	Drzymały 19	8	2020	budynek socjalny
RAZEM		9		

Tabela 10 Wykaz budynków przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania ze względu na stan techniczny

Ad e) W przypadku budynków o nieuregulowanym stanie prawnym, będących w samoistnym posiadaniu Gminy Piekary Śląskie podjęte zostały działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości:

- ul. Karola Szymanowskiego 1a i 1b – trwa regulacja prawna działek nr 2316/126 i nr 903/125, stanowiących własność Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Piekary Śląskie – wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej; po zebraniu stosownej dokumentacji złożony zostanie do Wojewody Śląskiego wniosek o wydanie deklaratoryjnej decyzji stwierdzającej nabycie z mocy prawa własności wydzielonej zabudowanej działki zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r., Nr 32 poz. 191 z późn. zm.),
- ul. Biskupa Nankera 179 – Gmina Piekary Śląskie wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, postępowanie sądowe jest nadal w toku,
- ul. Kalwaryjska 63 – Gmina Piekary Śląskie wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, postępowanie jest nadal w toku,
- ul. Jagiellońska 58 – Gmina Piekary Śląskie zrealizowała konieczne przesłanki - samoistne nieprzerwane trzydziestoletnie posiadanie przedmiotowej i wystąpi z odpowiednim wnioskiem o zasiedzenie,
- ul. Bytomskiej 182 - znajdującej się częściowo na gruncie Gminy Piekary Śląskie, a częściowo Skarbu Państwa – w przygotowaniu jest wniosek do Wojewody Śląskiego o stwierdzenie z mocy prawa nabycia działki nr 366/89 stanowiącej własność Skarbu Państwa do gminnego zasobu nieruchomości.

W związku z podjętymi działaniami, mającymi na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu Gminy Piekary Śląskie oraz brakiem nowych wniosków spadkobierców poprzednich właścicieli nieruchomości o ich zwrot, nie przewiduje się zwrotu nieruchomości na rzecz jej poprzedniego właściciela.

Przyczyna zmiany wielkości zasobu	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
a) Adaptacja budynków i lokali	0	0	0	0	0	0
b) Przejęcie lub budowa budynków i lokali	25	37	0	0	0	62
c) Sprzedaż lokali	- 25	- 25	- 25	- 25	- 25	- 125
d) Wyłączenie z eksploatacji	0	0	-1	-8	0	-9
e) Zwrot właścicielom	0	0	0	0	0	0
Łącznie	0	12	- 26	- 33	- 25	- 72

Tabela 11 Prognoza zmian wielkości zasobu komunalnego Gminy (w szt. lokali)

Analiza potrzeb mieszkaniowych

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba osób uprawnionych do otrzymania lokalu gminnego. Podstawowym zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, również pomieszczeń tymczasowych, w ramach określonych ustawą.

Gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne osobom, którym sądy powszechne w wyrokach nakazujących eksmisję, orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego oraz osobom znajdującym się w trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej bądź społecznej. Ponadto zobowiązana jest do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych w sytuacjach, gdy sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego. W związku z brakiem pomieszczeń, które mogłyby zostać przeznaczone na pomieszczenia tymczasowe, zakłada się, że niektóre lokale socjalne będą wynajmowane jako pomieszczenia tymczasowe. W przypadku braku wystarczającej liczby pomieszczeń, przewiduje się wynajęcie pomieszczeń spełniających kryteria ustawowe oraz podnajęcie ich osobom eksmitowanym.

Według szacunków Biura Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta Piekary Śląskie potrzeby są dużo większe od liczby lokali socjalnych posiadanych przez Gminę. Wynikają one z sytuacji materialnej mieszkańców Piekar Śląskich, którzy składają wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, w związku z niskimi dochodami oraz wyrokami eksmisyjnymi. Zaznaczyć należy, że nasze potrzeby mieszkaniowe są dużo niższe niż w okolicznych miastach.

Wg stanu na dzień 30.04.2016 r. liczba rodzin uprawnionych do najmu lokalu socjalnego w Gminie Piekary Śląskie wynosi 157, w tym 134 na podstawie wyroków o eksmisję oraz 23 rodziny spełniające kryteria przyjęte uchwałą Rady Miasta.

Liczba osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego z roku na rok rośnie, zwłaszcza uprawnionych na drodze wyroku eksmisyjnego z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego. W tabeli 12 zestawiono liczbę osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku, z podziałem na właścicieli lokali.

WYSZCZEGÓLNIENIE (właściciel zasobu)	Gmina Piekary Śląskie	Spółdzielnie mieszkaniowe	Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości	Spółka Restrukturyzacji Kopalń Sp. z o.o.	Agencja Nieruchomości „Orzeł” (w upadłości likwidacyjnej)	Pozostali	RAZEM
Liczba osób uprawnionych do otrzymania lokali socjalnych (wyroki)	110	4	0	8	7	5	134

Tabela 12 Liczba wyroków eksmisyjnych (w szt.) z prawem do lokalu socjalnego w Piekarach Śląskich wg stanu na 30.04.2016 r.

Obecnie przeznaczenie lokalu mieszkalnego na socjalny możliwe jest w 50 budynkach, w których lokale zwalniane oddawane są w najem jako lokale socjalne. Potencjalnie na lokale socjalne można przeznaczyć 580 lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Piekary Śląskie. Przewiduje się tworzenie ok. 10 lokali socjalnych rocznie.

Gmina Piekary Śląskie wynajmuje lokale mieszkalne jako docelowe oraz jako przeznaczone do remontu na koszt przyszłego najemcy lokalu, na podstawie Uchwały Nr XXXIV/313/01 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 30.10.2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (t.j. Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2015 r., poz. 3627 z późn. zm.) Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego może złożyć każdy mieszkaniec Piekar Śląskich. Po stwierdzeniu spełnienia warunków określonych w uchwale, po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku, zostaje ujęty na liście oczekujących, odpowiednio na lokal socjalny, lokal mieszkalny „docelowy”, lokal mieszkalny do remontu we własnym zakresie na własny koszt.

Prognozowana liczba osób ubiegających się o najem lokali;

Tytuł (ubieganie się o lokal)	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
Listy oczekujących na najem Lokale gminne	280	305	321	295	294	1 495
Wyrok orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego	50	45	51	40	65	251
Trudna sytuacja uprawniająca do najmu lokalu socjalnego	130	120	125	135	130	640
Wyroki eksmisyjne bez prawa do lokalu socjalnego	15	13	18	10	16	72
Łącznie	475	483	515	480	505	2 458

Tabela 13 Prognozowana liczba wniosków (w szt.) o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie

Analiza potrzeb w zakresie przydzielenia lokalu według stanu na koniec kwietnia 2016 r. wskazuje na konieczność zapewnienia co najmniej 134 lokali socjalnych z tytułu realizacji wyroków, 23 lokale dla osób uprawnionych do lokalu socjalnego z tytułu niskich dochodów, oraz około 200 mieszkań gminnych dla osób z list przydziału.

Na podstawie danych historycznych ustalono przewidywaną na lata 2017 - 2021 ilość pozytywnie rozpatrzonych wniosków, dla których konieczne będzie zapewnienie lokalu mieszkalnego. Dane przedstawiono w tabeli 14.

Tytuł uprawnienie do lokalu	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
Lokale gminne	150	180	190	175	175	870
Lokale socjalne (trudna sytuacja)	15	22	25	20	17	99
Wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu socjalnego	50	45	51	40	65	251
Łącznie	215	247	266	235	257	1 220

Tabela 14 Prognozowana liczba osób uprawnionych do otrzymania lokalu

Podjęmowane przez Gminę działania, w szczególności weryfikacja stosunków najmu, wszczynanie postępowań wyjaśniających w każdym przypadku, w którym stwierdzono niezgodne z umową korzystanie z lokalu (np. zamieszkanie przez osoby nieuprawnione, dewastacja, itp.) często zakończone eksmisją z lokalu lub dobrowolnym opuszczeniem przez lokatora, a także naturalny ruch ludności, tj. zgon jedyne go najemcy, zdanie lokalu przez najemcę, porzucenie lokalu, pozwalają na odzyskanie rocznie ok. 150 lokali mieszkalnych, które są przeznaczane na realizację potrzeb mieszkaniowych. Przewidywaną liczbę lokali, które będzie można przeznaczyć na realizację potrzeb mieszkaniowych przedstawia tabela 15.

Prognozowana liczba lokali odzyskanych przez ZGM

Tytuł	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
Lokale odzyskane (szt.)	175	185	145	140	145	780

Tabela 15 Prognozowana liczba lokali przeznaczanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych

Analiza możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Piekarach Śląskich wskazuje, iż w pięcioletnim okresie zapotrzebowanie na mieszkania może być wyższe od liczby mieszkań możliwych do wynajęcia. Wobec tego można spodziewać się kumulacji wniosków o mieszkania i wydłużenia czasu oczekiwania na mieszkanie z zasobu Gminy, przy czym obecnie okres ten jest relatywnie krótki, w porównaniu z innymi gminami i miastami, co jest związane z lepszą sytuacją mieszkaniową oraz większym zasobem mieszkaniowym Gminy Piekary Śląskie.

IV. Stan techniczny zasobu oraz prognoza zmian

Stan techniczny zasobu.

Ocena stanu technicznego zasobu pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynniki wpływającymi na stan techniczny są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, warunki geologiczne, sposób użytkowania przez mieszkańców oraz przeprowadzane w poprzednich okresach remonty.

W oparciu o dane inwentaryzacyjne dotyczące roku budowy poszczególnych budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie należy stwierdzić, że zdecydowana część zasobu (43%) to budynki wybudowane w latach 1950 do 1960 oraz przed 1945 rokiem (35%), z których znaczna liczba, tj. 30 budynków, znajduje się pod ochroną konserwatorską.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki mieszkalne własności Gminy		Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy		Budynki mieszkalne w samodzielnym posiadaniu Gminy		RAZEM	
	liczba	udział	liczba	udział	Liczba	udział	liczba	udział
do 1945 r.	61	78%	10	8%	4	80%	76	35%
od 1946 r. do 1950 r.	-	-	3	2%	0	-	3	1%
od 1951 r. do 1960 r.	10	13%	82	61%	0	-	92	43%
od 1961 r. do 1979 r.	7	9%	38	29%	1	20%	46	21%
Suma	78	100%	134	100%	5	100%	217	100%

Tabela 16 Struktura wiekowa budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie (stan na 31.05.2016 r.)

Ocena stanu technicznego budynków i budowli dokonywana jest podczas obowiązkowych rocznych i pięcioletnich kontroli okresowych. Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290) w 2016 roku przeprowadzona została kontrola okresowa wszystkich budynków stanowiących własność bądź współwłasność Gminy Piekary Śląskie, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

Na podstawie wyników kontroli każdy budynek przyporządkowany został do jednej z pięciu kategorii ogólnego stanu technicznego, opracowanych na potrzeby niniejszej analizy. W tabeli 17 podano opisy kategorii oraz stanu technicznego, który decydował o przypisaniu budynku do danej kategorii.

Na stan techniczny ocenianych budynków największy wpływ ma ich normalne bieżące zużycie oraz niewystarczający zakres remontów w okresach poprzednich, w szczególności w latach 70 i 80 ubiegłego wieku. W latach ostatnich doszło do wyposażenia w instalacje gazowe wielu mieszkań

i budynków, naprawiano elewacje. Najwięcej remontów objęło teren Osiedla. Na przełomie XX i XXI wieku, podjęto akcję wymiany starych, zużytych okien drewnianych na nowoczesne okna PCV. Obecnie w niewielu budynkach została stara stolarka, która dalej systematycznie będzie wymieniana.

Systematycznie przebudowywane są dachy budynków i kominów, jak i wykonywane są roboty częściowe, klatkami budynków.

KATEGORIA	KLASYFIKACJA	STAN TECHNICZNY
A	Występuje możliwość zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców, stateczności całego budynku lub jego części.	Budynki, w których występuje konieczność wymiany całej instalacji gazowej, uszczelnienie lub przebudowa przewodów kominowych, remont kapitalny konstrukcji budynku lub jego poszczególnych elementów konstrukcyjnych, jak belki stropowe, nadproża, słupy, konstrukcje schodów.
B	Zużycie funkcjonalne i architektoniczne budynku.	Budynki, w których konieczna jest wymiana przestarzałego wyposażenia budynku, takiego jak urządzenia sanitarne, wykładziny podłóg i schodów, okładziny i wyprawy ścienne wewnętrzne jak i zewnętrzne, stolarka drzwiowa, okienna, urządzenia grzewcze, wymiana poręczy, balustrad schodów i balkonów oraz przebudowa wejść, schodów do budynku z dostosowaniem do aktualnych przepisów.
C	Normalne zużycie techniczne budynku.	Budynki, w których wymagana jest wymiana zużytego wyposażenia budynku, dostosowanie do aktualnych wymogów technicznych i funkcjonalnych (instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, wymiana pokrycia dachu, naprawa elewacji).
D	Stan zadawalający.	Budynki, w których wykonano wszystkie roboty remontowe w celu jego utrzymania w należytym stanie technicznym.
E	Budynki nowe i zmodernizowane.	Budynki nowe, lub zmodernizowane (wyposażone w nieistniejące wcześniej instalacje z mediami albo w których wykonano termomodernizację obejmującą elewacje, dach instalacje grzewcze).

Tabela 17 Kategorie ogólnego stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie

W tabeli 18 przedstawiono wyniki oceny 204 budynków administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki mieszkalne własności Gminy		Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy		Budynki mieszkalne w samoistnym posiadaniu Gminy		RAZEM	
	liczba	udział	liczba	udział	liczba	udział	liczba	udział
A	1	1,3 %	0	0%	0	0 %	1	0,5 %
B	36	46,1 %	9	7,4 %	2	40 %	47	23 %
C	34	43,6 %	94	77,7 %	3	60%	131	64,3%
D	6	97,7%	12	9,9 %	0	0 %	18	8,8 %
E	1	1,3 %	6	5 %	0	0 %	7	3,4 %
Razem	78	100%	121	100%	5	100%	204	100%

Tabela 18 Struktura budynków wg oceny stanu technicznego

Stan techniczny wielu obiektów budowlanych wskazuje na konieczność przeprowadzenia robót remontowych. W przypadku budynków z kategorii „A”, a są to również budynki najstarsze, stwierdzono podczas przeglądów pęknięcia i zarysowania, zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych, ugięcia stropów oraz więźby dachowej, uszkodzenia drewnianych klatek schodowych, spękania kominów ponad dachem, zniszczenie pokrycia dachowego papowego lub dachówkowego.

W pozostałych przypadkach (kategoria B, C) stwierdzono konieczność wykonania remontów przywracających sprawność poszczególnych elementów konstrukcji lub wyposażenia.

Szczególną pozycję w tym zakresie zajmuje problem ochrony gospodarki odpadami i unieszkodliwianie odpadów zawierających azbest. W Piekarach Śląskich, podobnie jak i w innych

miastach Śląska nadal są budynki mieszkalne, przy budowie których stosowano materiały zawierające azbest. Prace związane z usuwaniem azbestu, jak i unieszkodliwienie odpadów azbestowych choć konieczne, należą do bardzo kosztownych.

Gmina Piekary Śląskie w 2016 r. podjęła działania w celu pozyskania środków na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, m.in. poprzez przystąpienie do Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020., osi priorytetowej „V. Ochrona środowiska i efektywne wykorzystanie zasobów”, działania 5.2. „Gospodarka odpadami”, poddziałanie 5.2.1 „Gospodarka odpadami ZIT Subregionu Centralnego obejmującego typ projektu „Kompleksowe unieszkodliwianie odpadów zawierających azbest”. W ramach tego projektu wsparcie uzyskują inwestycje związane z oczyszczeniem terenu z odpadów zawierających azbest, a także usuwaniem azbestu z budynków użyteczności publicznej, wielorodzinnych budynków mieszkalnych, budownictwa jednorodzinnego wraz z zapewnieniem bezpiecznego unieszkodliwienia odpadów. Dopuszcza się także możliwość zastąpienia unieszkodliwionych odpadów innymi materiałami niezawierającymi azbestu.

Program ten został przyjęty przez Zarząd Województwa Śląskiego i zaakceptowany przez Komisję Europejską w 2014 r. Zgodnie z wytycznymi Programu Zakład może osiągnąć maksymalny poziom dofinansowania w wysokości 85% wydatków kwalifikowanych, zaś minimalny wkład własny beneficjenta będzie wynosił 15% wydatków kwalifikowanych.

Wobec korzystnych warunków dofinansowania robót, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej spośród 4 budynków mieszkalnych Gminy, wytypował 3 budynki usytuowane przy ul. Przyjaźni 269, ul. Przyjaźni 270 oraz ul. Gen. Jerzego Ziętka 60, w których wykonana zostanie termomodernizacja ścian wraz z likwidacją okładzin azbestocementowych. Przewidywany termin realizacji zadania - przełom 2017/2018 rok.

W kolejnym etapie Programem zostanie objęty budynek mieszkalny Gminy Piekary Śląskie przy ul. Władysława Sikorskiego 8. Szacowana wartość inwestycji (I etap) wynosi: 1.431.800 zł (brutto).

Na podstawie przeprowadzonej kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, w części obiektów budowlanych stwierdzono nieodpowiedni stan techniczny lub możliwość powstania zagrożenia dla ich użytkowników.

Przy nieopłacalności remontu, należy spodziewać się dalszego pogarszania stanu technicznego tych budynków oraz konieczności wyłączenia z użytkowania.

Prognozę stanu technicznego budynków i budowli, jak i przewidywane zmiany w wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie oraz ogólnego planu remontów na lata 2017-2021, przedstawia tabela nr 19

Stan techniczny A	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba budynków	1	1	0	0	0	0
Liczba mieszkań, w tym:	13	13	0	0	0	0
lokale socjalne	8	8	0	0	0	0
pozostałe lokale	5	5	0	0	0	0
Stan techniczny B	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba budynków	47	43	44	44	44	44
Liczba mieszkań, w tym:	573	481	494	494	494	494
lokale socjalne	362	362	402	402	402	402
pozostałe lokale	211	119	92	92	92	92
Stan techniczny C	2016	2017	2018	2019	2020	2021

Liczba budynków	131	123	99	76	60	60
Liczba mieszkań, w tym:	2745	2550	2021	1470	1109	1109
lokale socjalne	125	125	154	154	154	154
pozostałe lokale	2620	2425	1867	1316	955	955
Stan techniczny D	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba budynków	18	17	14	13	12	12
Liczba mieszkań, w tym:	352	320	241	200	170	160
lokale socjalne	1	1	1	1	1	1
pozostałe lokale	351	319	240	199	169	159
Stan techniczny E	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba budynków	7	19	47	67	84	84
Liczba mieszkań, w tym:	213	498	1143	1710	2076	2061
lokale socjalne	0	0	1	1	1	1
pozostałe lokale	213	498	1142	1709	2075	2060
RAZEM	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba budynków	204	203	204	203	203	203
Liczba mieszkań, w tym:	3896	3862	3899	3874	3849	3824
lokale socjalne	496	496	558	558	558	558
pozostałe lokale	3400	3366	3341	3316	3291	3266

Tabela 19 Prognoza stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale 2017-2021

Wyposażenie techniczne budynków i lokali

Na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Piekary Śląskie znaczny wpływ ma wyposażenie techniczne budynków i lokali mieszkalnych. Na 204 budynki administrowane przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej tylko 27 (13,3% ogółu) wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania, 9 (4,5% ogółu) w instalacje ciepłej wody, 55 (27% ogółu) w instalacje gazowe.

Tabela 20 obrazuje wyposażenie budynków w instalacje techniczne.

WYSZCZEGÓLNIENIE (rodzaj instalacji)	Budynki mieszkalne własność Gminy		Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy		Budynki mieszkalne w samodzielnym posiadaniu Gminy		RAZEM	
	liczba	udział	Liczba	udział	Liczba	udział	Liczba	udział
Ogólna liczba budynków	78	100,0 %	121	100,0 %	5	100,0 %	204	100,0 %
zimna woda	78	100,0 %	121	100,0 %	5	100,0 %	204	98,1 %
kanalizacja	78	100,0 %	121	100,0 %	5	100,0 %	204	98,1 %
ciepła woda	1	1,3 %	8	6,7 %	0	-	9	4,5 %
gaz przewodowy	6	7,7 %	49	40,5 %	0	-	55	27,0 %
centralne ogrzewanie	1	1,3 %	26	21,5 %	0	-	27	13,3 %
elektryczna	78	100,0 %	121	100,0 %	5	100,0 %	204	100,0 %
odgromowa	78	100,0 %	121	100,0 %	5	-	204	100,0 %

Tabela 20 Wyposażenie budynków w instalacje techniczne (stan na 30.06.2016 r.)

Wyposażenie budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie jest niewystarczające w stosunku do obecnych oczekiwań najemców oraz norm budowlanych obowiązujących dla nowo budowanych obiektów.

Poprawa warunków mieszkaniowych może następować tylko przez systematyczne remontowanie i wyposażenie kolejnych budynków w nowe instalacje, priorytet ma wyposażenie

budynków i lokali w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Wyposażenie budynków w instalacje gazowe możliwe jest tylko w tych obiektach, w których znajduje się odpowiednia liczba przewodów kominowych. Konieczność dobudowy nowych kominów stanowiłaby bardzo dużą uciążliwość dla mieszkańców (remont prawie całego lokalu), a także bardzo duży koszt, porównywalny z kosztami wyposażenia budynku w instalacje centralnego ogrzewania.

Przeprowadzanie zmian w zakresie wyposażania lokali mieszkalnych w powyższym zakresie wymaga wsparcia finansowego właściciela zasobów – Gminy Piekary Śląskie, jak i pozyskiwania środków na współfinansowanie inwestycji ze środków unijnych.

W związku z możliwością uzyskania dofinansowania w ramach Funduszy Europejskich, Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020, Działanie 1.7. Kompleksowa likwidacja niskiej emisji na terenie konurbacji śląsko-dąbrowskiej, Poddziałanie 1.7.1. „Wspieranie efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych w konurbacji śląsko-dąbrowskiej”, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jako zarządca wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność Gminy Piekary Śląskie planuje przystąpienie do realizacji zadania termomodernizacji i przebudowy instalacji odbiorczych ciepła lub likwidacji dotychczasowych indywidualnych przestarzałych źródeł ogrzewania obejmującego 75 budynków zlokalizowanych na obszarze Osiedla w Piekarach Śląskich. Wsparcie finansowe obejmuje otrzymanie dotacji, pożyczki oraz premii inwestycyjnej.

Równocześnie odnosząc się do przyjętego do realizacji uchwałą Nr XII/149/15 Rady Miasta Piekary Śląskie „Planu gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Piekary Śląskie” ZGM planuje współdziałać w realizacji zadania budowy lub przebudowy instalacji odbiorczych ciepła i likwidacji dotychczasowych indywidualnych przestarzałych źródeł ogrzewania oraz termomodernizacji w 5 budynkach komunalnych, stanowiących własność Gminy Piekary Śląskie, zlokalizowanych na Osiedlu w Piekarach Śląskich.

Wartość powyższej inwestycji oszacowano na 69 335 028 zł (brutto).

Wyposażenie lokali mieszkalnych w poszczególne instalacje zależne jest od doprowadzenia sieci zewnętrznych do budynków. Ponadto, mimo wielu zmian, przebudów budynków, nie wszystkie lokale zostały wyposażone w instalacje.

Stopień wyposażenia lokali mieszkalnych w instalacje techniczne przedstawiono w tabeli 21.

WYSZCZEGÓLNIENIE (rodzaj instalacji)	Lokale mieszkalne w budynkach Gminy		Lokale mieszkalne w budynkach współwłasności Gminy		Lokale mieszkalne w budynkach w samoistnym posiadaniu Gminy		RAZEM	
	liczba	udział	Liczba	udział	liczba	udział	Liczba	udział
Ogólna liczba lokali	946	100,0 %	2.899	100,0 %	53	100,0 %	3.898	100,0 %
zimna woda	946	100,0 %	2.899	100,0 %	53	100,0 %	3.898	100,0 %
kanalizacja	946	100,0 %	2.899	100,0 %	53	100,0 %	3.898	100,0 %
ciepła woda	24	2,6 %	202	5,1 %	0	0 %	226	5,8 %
gaz	128	13,6 %	1.476	51 %	0	0 %	1.604	41,2 %
centralne ogrzewanie	25	2,7	907	31,3 %	0	0 %	932	23,9 %
elektryczna	946	100,0 %	2 899	100,0 %	53	100,0 %	3.898	100,0 %
łazienka z toaletą	396	41,9 %	2.837	97,9 %	13	24,6 %	3.246	83,3 %
toaleta (wc)								
w mieszkaniu	0	0 %	12	0,4 %	0	0 %	12	0,3 %
toaleta (wc) na klatce								
schodowej	507	53,6%	50	1,7 %	31	58,5 %	588	15,1 %
toaleta (wc) sucha	43	4,5 %	0	0 %	9	17 %	52	1,3 %

Tabela 21 Wyposażenie lokali w urządzenia i instalacje techniczne (lokale w szt.) – stan na 30.06.2016 r.

Zmiana liczby lokali wyposażonych w poszczególne instalacje następować będzie w trakcie remontów bieżących zwalnianych lokali mieszkalnych (doposażanie pojedynczych mieszkań w wodę, kanalizację) oraz inwestycji polegającej na wyposażaniu lokali w nowe instalacje (np. centralne ogrzewanie, ciepła woda, gaz).

V. Analiza potrzeb remontowych oraz ogólny plan remontów na lata 2017-2021

Analiza potrzeb remontowych

Stan techniczny nieruchomości oraz ich wyposażenie w instalacje determinują zakres niezbędnych remontów i modernizacji budynków i lokali składających się na mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie.

Przeprowadzona przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2016 r. Nr 290) kontrola okresowa wszystkich budynków stanowiących własność bądź współwłasność Gminy Piekary Śląskie, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, pozwala na wskazanie elementów budynków i ich wyposażenia, dla których należy zaplanować remont bieżący lub kapitalny.

Dla każdego z elementów wymagających naprawy lub remontu określono stopień pilności wykonania robót:

- I Stopień pilności – oznacza roboty, które należy wykonać niezwłocznie po wykonanej kontroli obiektu,
- II Stopień pilności – oznacza roboty, które należy wykonać w okresie do następnej kontroli okresowej obiektu,
- III Stopień pilności – oznacza roboty, które należy wykonać w okresie do następnej kontroli pięcioletniej obiektu.

W tabeli 22 zestawiono liczbę budynków, w których stwierdzono stan elementów budynków wymagający naprawy lub remontu wg stopnia pilności.

WYSZCZEGÓLNIENIE ⁶ (rodzaj elementu)	Budynki mieszkalne własności Gminy i w samoistnym posiadaniu			Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy		
	I stopień	II stopień	III stopień	I stopień	II stopień	III stopień
Fundamenty	1	0	0	0	0	0
Piwnice – izolacje	-	7	63	3	64	26
Ściany konstrukcyjne	7	13	0	4	9	2
Stropy	4	6	2	0	0	0
Schody	19	12	3	4	4	2
Dach	5	0	0	0	4	3
Pokrycie dachu i obróbki blacharskie	57	10	0	13	6	8
Przewody kominowe	19	16	3	4	3	5
Stolarka okienna	4	9	19	0	8	2
Stolarka drzwiowa	2	13	5	2	6	12
Podłogi	0	2	0	0	0	0

⁶ Wskazanie elementu budynku nie jest jednoznaczne z koniecznością kompleksowego remontu, w wielu przypadkach, zwłaszcza przy I stopniu pilności, w przeglądzie wskazano wykonanie naprawy lub uzupełnienia elementu. Wnioski z przeglądów stanowią podstawę do szacowania wartości remontu.

Tynki wewnętrzne	3	21	39	6	64	32
Elewacja	13	59	2	39	54	10
Balkony	5	4	3	0	41	2
Daszki wejściowe	1	3	0	2	7	1
Inne pomieszczenia	1	0	1	0	0	0
Inne obiekty	11	12	2	2	1	0
Instalacja gazowa	0	2	0	1	3	0
Instalacja elektryczna	3	0	0	0	6	0
Instalacja piorunochronna	3	0	0	8	2	0
Sprawność przewodów kominowych	0	0	0	0	1	0
Instalacja wodna	0	0	0	0	0	0
Instalacja kanalizacyjna	0	0	0	0	0	0
Instalacja grzewcza	0	0	0	0	0	0

Tabela 22 Liczba elementów w budynkach wymagających remontu wg rodzaju i stopnia pilności⁷

Na podstawie wyników przeglądów budowlanych oraz w oparciu o przewidywane nakłady konieczne na usunięcie wykazanych usterek sporządzono zestawienie potrzeb remontowych wg wartości, z podziałem na budynki, w których całość kosztów ponosi Gmina Piekary Śląskie (czyli stanowiące własność oraz będące w samoistnym posiadaniu) oraz budynki, w przypadku których Gmina ponosi część kosztów (wspólnoty mieszkaniowe).

Aktualnie przeciętny udział Gminy we współwłasności wynosi 80 %.

Nakłady konieczne na wykonanie najpilniejszych robót budowlanych, wskazanych w trakcie przeglądów mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie przedstawione w tabeli 23, wynoszą 15.740,6 tys. zł, w tym:

- budynki Gminy i w posiadaniu 5.248,9 tys. zł,
- budynki wspólnot mieszkaniowych 8.393,4 tys. zł, (tj. 80 % z 10.491,7 tys. zł).

WYSZCZEGÓLNIENIE (rodzaj elementu)	Budynki mieszkalne własności Gminy i w samoistnym posiadaniu			Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy			
	Stopień pilności	I stopień	II stopień	III stopień	I stopień	II stopień	III stopień
Fundamenty		3,0	0	0	0	0	0
Piwnice		0	155,0	1511,0	80,0	1.556,0	582,0
Ściany konstrukcyjne		40,0	203,3	0	65,0	90,0	20,0
Stropy		36,0	58,0	6	0	0	0
Schody		131,2	91,0	10,5	19,7	190,0	5,0
Dach		33,0	0	0	0	270,0	60,0
Pokrycie dachu / obróbki blacharskie		251,0	50,0	0	625,5	215,0	300,0
Przewody kominowe		190,1	58,5	11,0	160,0	135,0	164,5
Stolarka okienna		80,5	164,0	20,0	0	54,0	8,0
Stolarka drzwiowa		6,0	24,1	22,0	10,5	32,0	96,5
Podłogi		10,0	2,5	0	0	0	0
Tynki wewnętrzne		54,0	140,0	5,0	153,0	1.459,0	791,0
Elewacja/ otoczenie		871,5	618,0	0	1.048,0	1.154,5	185,0
Balkony		54,0	42,0	0	0	608,0	25,0
Daszki wejściowe		1,0	6,7	0	2,0	60,0	7,0
Inne pomieszczenia		1,5	0	2,0	0	0	0

⁷ Tabela przedstawia rodzajowy wykaz, dla każdego elementu lub instalacji. Nie ma odniesienia do ogólnej liczby budynków, ponieważ w jednym obiekcie może występować konieczność remontu kilku elementów, w innym żadnego.

Inne obiekty	62,0	161,0	30,0	15,0	4,0	0
Instalacja gazowa	0	0,5	0	0,5	3,5	0
Instalacja elektryczna	2,5	0	0	0	115,0	0
Instalacja piorunochronowa	32,0	0	0	80,0	16,0	0
Sprawność przewodów kominowych	0	0	0	0	30,0	0
Instalacja wodna	0	0	0	0	0	0
Instalacja kanalizacyjna	0	0	0	0	0	0
Instalacja grzewcza	0	0	0	0	0	0
RAZEM:	1859,8	1771,6	1617,5	2.259,2,5	5.988,5	2.244,5

Tabela 23 Wartość remontów wg stopnia pilności oraz własności budynku (w tys. zł)

Ogólny plan remontów

Plan remontów mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie ustalany jest corocznie w ramach planu finansowego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich, przy uwzględnieniu obowiązujących standardów oraz priorytetów remontowych, a także wyników okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości. Podstawą do typowania remontów w latach 2012 - 2016 będą ustalenia pięcioletnich przeglądów (kontroli) aktualizowane corocznie podczas rocznych kontroli obiektów budowlanych.

Z uwagi na ograniczone środki finansowe, jakimi dysponuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z przeznaczeniem, na remonty oraz modernizacje lokali i budynków, zachodzi konieczność ustalenia priorytetów remontowych.

Priorytety remontowe uszeregowane wg kategorii pilności:

- eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń lub elementów budynków,
- zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach,
- udrożnienie, przebudowa i uszczelnienie przewodów kominowych,
- wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów,
- remonty lokali zwolnionych do dyspozycji wynajmującego,
- remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem,
- remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków (m.in. termomodernizacje, opomiarowanie mediów dostarczanych do lokali),
- przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia budynku.

Planując remonty bieżące i kapitalne budynków mieszkalnych, należy również uwzględnić zapisy obowiązującego w Piekarach Śląskich miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, które często wpływają na koszt przeprowadzanego remontu. Budynki stanowiące własność i współwłasność Gminy Piekary Śląskie położone są na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Część budynków objęta została ochroną konserwatorską, co oznacza obowiązek m.in. zachowania obiektów oraz utrzymania jednolitego charakteru elewacji m.in. w zakresie użytych materiałów elewacyjnych, kolorystyki, stylu i podziału stolarki oraz zachowania wewnętrznych elementów wystroju takich jak: schody, balustrady, sufity, sklepienia, polichromie, sztukaterie, boazerie, posadzki ceramiczne, zachowane urządzenia użytkowe.

Budynki objęte ochroną konserwatorską, to:

- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Biskupa Herberta Bednorza 4,

- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Biskupa Herberta Bednorza 47,
- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Norberta Bończyka 10,
- kamienica mieszkalno - usługowa przy ul. Bytomskiej 59,
- kamienica mieszkalno - usługowa przy ul. Bytomskiej 65 róg z ul. K. Miarki 1,
- budynek przy ul. Bytomskiej 72 róg z ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego,
- budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Bytomskiej 157,
- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Bytomskiej 159,
- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Bytomskiej 161,
- budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Bytomskiej 182,
- budynek administracyjny dawnego urzędu gminy przy ul. Konstantego Damrota 19,
- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Tadeusza Kościuszki 21,
- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Tadeusza Kościuszki 22,
- kamienica mieszkalno-usługowa przy ul. Karola Miarki 1,
- budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Oświęcimskiej 1 róg z ul. Pożarną,
- zespół budynków przy ul. Przyjaźni 48,
- budynek przy ul. Józefa Poniatowskiego 1,
- budynek Ochotniczej Straży Pożarnej przy ul. Walentego Roździeńskiego 36,
- budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Walentego Roździeńskiego 46,
- kamienica mieszkalna przy ul. Walentego Roździeńskiego 68,
- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Walentego Roździeńskiego 79 róg z ul. Biskupa Herberta Bednorza,
- kamienica mieszkalna przy ul. Romualda Traugutta 1,
- kamienica mieszkalno usługowa przy ul. Henryka Sienkiewicza 1a,
- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 26,
- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 34 róg z ul. Romualda Traugutta,
- budynek mieszkalny przy ul. 1-go Maja 28,
- budynek mieszkalny przy ul. 1-go Maja 30,
- budynek mieszkalny przy ul. Józefa Janty 6,
- budynek przy ul. Biskupa Nankera 103,
- budynek mieszkalno-handlowe przy ul. Bytomskiej 67,
- budynek administracyjny przy ul. Bytomskiej 343.

Ponadto, dla obszarów wzdłuż ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego oraz części wschodniej pierzei ul. Bytomskiej wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, gdzie ustalono ochronę układu ulic, placów, linii zabudowy oraz zewnętrznego charakteru bryły budynków od strony dróg publicznych.

Dodatkowo, na koszty remontów wielu obiektów budowlanych wpływa eksploatacja górnicza, a także pozostałości po wieloletniej eksploatacji górniczej węgla oraz rud.

W tabeli 24 przedstawiono wartościowy plan remontów wg rodzaju elementu budowlanego, na lata 2017 – 2021, przy założeniu usuwania uszkodzeń wskazanych w analizie potrzeb remontowych zgodnie ze stopniem pilności oraz przyjętymi priorytetami remontowymi, przy środkach finansowych przeznaczonych na remonty w wariantcie I.

W ramach prac konserwatorskich wykonywanych siłami własnymi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wykonuje się częściowe wymiany instalacji elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania.

Ponadto przewidziano, na podstawie poprzednich lat, wartość remontów zwalnianych lokali mieszkalnych oraz pozostawiono rezerwę na nieprzewidziane wydatki (np. koszty rozbiórek budynków, przekwaterowań, roboty awaryjne).

WYSZCZEGÓLNIENIE rodzaj elementu, wartość robót w tys. zł	2017	2018	2019	2020	2021	RAZEM
Fundamenty	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	3,0
Piwnice	353,68	776,80	776,80	988,36	988,36	3.884,0
Ściany konstrukcyjne	83,76	83,76	83,76	83,76	83,76	418,8
Stropy	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	100,0
Schody	89,48	89,48	89,48	89,48	89,48	447,4
Dach – konstrukcja	72,60	72,60	72,60	72,60	72,60	363,0
Pokrycie dachu / obróbki blacharskie	287,60	287,60	287,60	287,60	287,60	1.438,0
Przewody kominowe	143,22	143,22	143,22	143,22	143,22	716,1
Stolarka okienna	65,30	65,30	65,30	65,30	65,30	326,5
Stolarka drzwiowa	38,22	38,22	38,22	38,22	38,22	191,1
Podłogi	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	12,5
Tynki wewnętrzne	520,40	154,38	669,48	572,02	685,72	2.602,0
Elewacja/ otoczenie	775,40	775,40	775,40	775,40	775,40	3.877,0
Balkony	145,80	145,80	145,80	145,80	145,80	729,0
Daszki wejściowe	15,34	15,34	15,34	15,34	15,34	76,7
Inne pomieszczenia	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	3,5
Inne obiekty	54,40	54,40	54,40	54,40	54,40	272,0
Roboty instalacyjne	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	280,0
Remonty mieszkań	800,0	1000,0	600,0	600,0	600,0	3.600,0
Inne nieprzewidziane wydatki	820,0	820,0	820,0	820,0	813,3	1.350,0
RAZEM	4.345,0	4.602,1	4.717,2	4.831,3	4.938,3	23.433,9

Tabela 24 Wartość planowanych remontów w latach 2017 do 2021, w tys. zł.

VI. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Zasady ustalania wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie, z uwagi na szczególną rolę gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej ograniczone są przepisami art. 7, 8, 8a, 9 ustawy.

Na podstawie przyjętych zasad Prezydent Miasta, jako organ wykonawczy gminy wydaje zarządzenia w sprawie wysokości stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie:

1. Wysokość czynszu najmu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu:
 - 1) położenie budynku w mieście, ustala się 3 strefy:
 - a) Centrum (Piekary), Szarlej, **- strefa 1,**
 - b) Centrum (Osiedle), Brzozowice, Kamień, Brzeziny Śląskie **- strefa 2,**
 - c) Dąbrówka Wielka, Kozłowa Góra **- strefa 3,**
 - 2) położenie lokalu w budynku:
 - a) mieszkanie w suterenie,
 - b) mieszkanie na parterze,

3. Ustala się następujące wartości czynników obniżających wartość użytkową:
- a) położenie lokalu w budynku:
 - mieszkanie w suterenie 10 %,
 - mieszkanie na poddaszu 5 %,
 - mieszkanie na parterze 5 %,
 - mieszkanie powyżej czwartej kondygnacji bez windy 5 %,
 - ślepa kuchnia 5 %;
 - b) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje:
 - brak ujęcia wody w budynku 15 %,
 - brak ujęcia wody w mieszkaniu 10 %,
 - toaleta sucha 5 %.
4. Ustala się bonifikatę za utrzymanie czystości części wspólnych budynków: klatki schodowej, piwnicy, strychu, wózkowni, pralni, suszarni, itp. Wysokość bonifikaty ustala Prezydent Miasta na podstawie kalkulacji kosztów utrzymania czystości części wspólnych. Bonifikatę stosuje się w przypadku wyrażenia pisemnej zgody wszystkich użytkowników lokali w budynku na utrzymanie czystości części wspólnych we własnym zakresie.
W przypadku nie realizowania ustaleń pisemnych bonifikata za utrzymanie czystości zostaje cofnięta.
5. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.
6. W celu pokrycia przewidywanych wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, zakłada się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu najmu. Roczna podwyżka stawki bazowej czynszu nie może być wyższa niż 10% dotychczasowej stawki bazowej czynszu.
7. Stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem zniżek i zwyżek, powinna być ustalana w takiej wysokości, aby naliczone na jej podstawie przychody pokrywały koszty utrzymania zasobu.
8. 1. Obniżki czynszu najmu za lokale mieszkalne udzielane są na wniosek najemców posiadających niskie dochody, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
2. Najemcy udziela się obniżki czynszu w wysokości:
- a) 15 % w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - b) 20 % w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.
9. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu, wynajmujący występuje z powództwem do sądu o nakaz eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu nalicza się odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.
10. Zasady najmu lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m², określa art. 6 ust. 3 Uchwały Nr XXXIV/313/01 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 30.10.2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (t.j. Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2015 r., poz. 3627 z późn. zm.), tzn. lokale te wynajmowane są w drodze pisemnego przetargu ofertowego, za opłatą czynszu wolnego, o ile na wykazach osób oczekujących na mieszkania brak rodzin kwalifikujących się do jego otrzymania.
11. W przypadku dokonania przez wynajmującego w budynku lub lokalu mieszkalnym ulepszeń bądź modernizacji, o których mowa w ust. 2 rozdziału „Zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie” niniejszego Programu, podwyższających wartość użytkową budynku lub lokalu, w czasie trwania stosunku najmu istnieje możliwość zastosowania czynników podwyższających stawkę bazową czynszu.

12. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczenia, nie powoduje wzrostu wysokości czynszu.
13. Prawo do zamiany lokalu reguluje Uchwała Nr XXXIV/313/01 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 30 października 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (t. j. Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2015 r., poz. 3627 z późn. zm.).

VII. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie prowadzi działający w formie samorządowego zakładu budżetowego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą Piekary Śląskie, ul Gen. Jerzego Ziętka 60, utworzony Decyzją Nr 1/91 Zarządu Miasta Piekary Śląskie z dnia 21.06.1991 r., na podstawie Uchwały Rady Miasta w Piekarach Śląskich Nr X/88/91 z dnia 21 stycznia 1991 roku.

Zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Piekary Śląskie nr XLIX/478/06 z dnia 26.01.2006 r. Statut Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej (z późniejszymi zmianami) nakłada na Zakład Gospodarki Mieszkaniowej obowiązek zarządzania i administrowania nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi stanowiącymi własność Gminy Piekary Śląskie oraz nieruchomościami będącymi w samoistnym posiadaniu Gminy, określając wykonywane zadania.

Zakład wykonuje wszelkie czynności zarządzania lokalami mieszkalnymi i budynkami w zakresie eksploatacji, remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji zasobów mieszkaniowych, a także usługi w zakresie wynajmowania lub wdzierżawienia nieruchomości o charakterze niemieszkalnym.

Zakres zadań Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej obejmuje również zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi powstałymi w budynkach stanowiących wcześniej własność Gminy Piekary Śląskie, w których dominujący udział posiada Gmina Piekary Śląskie, lub których właściciele nie podjęli decyzji o zmianie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną.

Zakres działań Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej obejmuje:

1. Czynności administracyjne, a w szczególności:
 - a) przejmowanie do eksploatacji nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i innych dokumentów wynikających z przepisów prawa,
 - b) zawieranie, zmiana, rozwiązywanie umów dotyczących dostaw mediów i świadczenia usług komunalnych, usług związanych z utrzymaniem porządku i czystości oraz funkcjonowaniem urządzeń technicznych w użytkowanych nieruchomościach,
 - c) bieżące prowadzenie dla każdego lokalu oddzielnie tzw. „teczki lokalu” zawierającej, z zachowaniem ciągłości korespondencji, wszelkie dokumenty dotyczące kolejnych najemców,
 - d) kontrola przestrzegania przez najemców, umów najmu lokali mieszkalnych,
 - e) wykonywanie wszelkich czynności administracyjnych istotnych z punktu widzenia utrzymania zarządzanych nieruchomości w stanie niepogorszonym.
2. Czynności eksploatacyjne, a w szczególności utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych obciążonych prawem użytkowania.

3. Czynności technicznego utrzymania nieruchomości, w szczególności utrzymanie stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.
4. Czynności finansowe, a w szczególności:
 - a) pobieranie od najemców i innych użytkowników lokali mieszkalnych, najemców lokali użytkowych, dzierżawców nieruchomości należności z tytułu czynszu i opłat,
 - b) uiszczanie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, dotyczących wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Piekary Śląskie posiada udziały.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wykonuje zadania odpłatnie, pokrywając koszty swojej działalności z przychodów własnych, dotacji przedmiotowych, podmiotowych i celowych udzielanych przez Gminę Piekary Śląskie.

Podstawą gospodarki finansowej Zakładu jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, w tym dotacje z budżetu jednostki samorządu terytorialnego, koszty i inne obciążenia, stan środków obrotowych, stan należności i zobowiązań na początek i koniec okresu oraz rozliczenia z budżetem jednostki samorządu terytorialnego.

W kolejnych latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 będą przychody Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej:

- a) uzyskiwane z tytułu czynszów za lokale mieszkalne,
- b) uzyskiwane z tytułu czynszów za lokale użytkowe,
- c) uzyskiwane z najmu i dzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze dotyczące składników majątkowych miasta Piekary Śląskie, przekazanych Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej,
- d) uzyskiwane z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- e) uzyskiwane z tytułu świadczenia usług związanych z pozostałą działalnością Zakładu.

Ponadto gospodarka mieszkaniowa może być finansowana z innych źródeł, poprzez:

- a) dotacje przedmiotowe budżetu Gminy Piekary Śląskie, przeznaczone na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, m.in. remonty budynków i lokali,
- b) dotacje celowe na zadania bieżące finansowane z udziałem środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej oraz pochodzących ze źródeł zagranicznych,
- c) dotacje celowe budżetu Gminy Piekary Śląskie na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji (np. podwyższenie standardu budynku poprzez doprowadzenie gazu, centralnego ogrzewania, ciepłej wody).

Prognozę przychodów na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej przeprowadzono przyjmując następujące założenia:

- a) polityka czynszowa dotycząca lokali mieszkalnych prowadzona będzie zgodnie z zasadami przedstawionymi w niniejszym programie - do analizy przyjęte zostały potencjalne zmiany stawki czynszu najmu o 2% rocznie,
- b) polityka sprzedaży lokali mieszkalnych prowadzona będzie zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie,

- c) przychody z wynajmu lokali użytkowych i garaży będą rosły o wartość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych – zgodnie z zawartymi umowami,
- d) ściągальność należności czynszowych za lokale mieszkalne będzie utrzymywać się na poziomie 90%, zbliżonym do 2015 r., przy utrzymaniu dotychczasowej intensywności działań windykacyjnych,
- e) ściągальność należności czynszowych za lokale użytkowe oraz za dzierżawę gruntów będzie utrzymywać się na poziomie 90%.

Prognozowane przychody Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, które mogą zostać przeznaczone na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2021, w zależności od przewidywanych zmian stawki czynszu najmu, przedstawiono w tabeli 25.

Przychody (w tys. zł)	2017	2018	2019	2020	2021
Czynsz najmu lokali mieszkalnych – zmiana 2% rocznie	9.098,0	9.300,0	9.506,0	9.716,1	9.930,4
Bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych	788,4	804,1	820,2	836,6	853,4
Czynsz najmu lokali użytkowych i garaży	864,0	864,0	876,0	884,8	884,7
Pozostałe przychody	660,0	660,0	666,6	673,3	680,0
OGÓŁEM	11.410,4	11.628,1	11.868,8	12.110,8	12.348,5

Tabela 25 Prognoza wysokości przychodów na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2017–2021 (w tys. zł)

Wysokość przychodów na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej uzależniona jest od wysokości czynszu najmu lokali mieszkalnych pobieranego przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej – czynsz stanowi 87% ogółu przychodów. Ponieważ zasoby Gminy przeznaczone są dla osób o niskich dochodach, podwyżka czynszu najmu powyżej zdolności płatniczej mieszkańców spowoduje gwałtowne pogorszenie ściągальności opłat i realnie obniży wysokość środków przeznaczonych na gospodarkę mieszkaniową.

IX. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie

Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie ustalone zostały w oparciu o koszty utrzymania zasobu w latach poprzednich, z podziałem na:

- a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali gminnych,
- b) koszty remontów i konserwacji budynków i lokali gminnych,
- c) koszty modernizacji budynków i lokali,
- d) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w tym koszty remontów wraz z odpisem na fundusz remontowy,
- e) wydatki inwestycyjne.

Wysokość wydatków określana jest corocznie w planie finansowym Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 - 2021 będzie utrzymanie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zrównoważanie przychodów przeznaczanych na finansowanie gospodarki mieszkaniowej i kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Przewidywane koszty Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie w latach 2017 – 2021 przedstawiono w tabelach 26 w zależności od wielkości uzyskiwanego przychodu.

Koszty w tys. zł	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty eksploatacyjne budynków i lokali gminnych, w tym:	3.800,0	3.876,0	3.953,5	4.032,6	4.113,2
- amortyzacja budynków		877,0	877,0	877,0	877,0
	877,0				
Koszty remontów i konserwacji budynków i lokali gminnych, w tym:	1.870,0	1.907,4	1.945,5	1.984,5	2.021,1
- koszty konserwacji, drobnych napraw i usuwania awarii	650,0	600,0	600,0	600,0	600,0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi wg. udziału, w tym:	5.505,0	5.694,7	5.819,7	5.943,8	6.061,1
- koszty eksploatacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2.380,0	2.400,0	2.448,0	2.497,0	2.546,9
- koszty remontów i funduszu remontowego w budynkach wspólnot mieszkaniowych	3.125,0	3.294,7	3.371,7	3.446,8	3.514,2
Koszty modernizacji lokali i budynków	185,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Wydatki inwestycyjne	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
OGÓŁEM	11.410,0	11.628,1	11.868,8	12.110,8	12.348,5

Tabela 26 Wysokość wydatków w latach 2017 – 2021

W strukturze kosztów największą pozycję stanowią koszty eksploatacji budynków i lokali gminnych, na które składają się w szczególności koszty utrzymania czystości, przeglądów budowlanych, ubezpieczenia nieruchomości, administrowania zasobem oraz udział w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych, złożonych z wydatków na bieżącą konserwację i naprawy, przeglądy budowlane, opłaty za energię elektryczną części wspólnych, ubezpieczenia nieruchomości, podatki, wydatki na utrzymanie czystości, wynagrodzenie zarządcy, jako koszty eksploatacji oraz koszty remontów i funduszu remontowego.

Na remonty i konserwacje budynków i lokali gminnych oraz udział w kosztach remontów budynków wspólnot mieszkaniowych przewidziano w 2017 r. 4.530,0 tys. zł dla wariantu I (39 % ogółu kosztów). Jak można zauważyć, zmiana wysokości czynszu najmu przekłada się na wysokość nakładów, które można przeznaczyć na remonty zasobu mieszkaniowego.

X. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie następować będzie na skutek planowanych w latach 2017-2021, działań:

1. Kontynuacji rozpoczętego w 2009 r. wyposażania budynków w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody. W 2012 r. oddano instalacje w budynku Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. Bytomskiej 87, ul. Bytomskiej 91, ul. Bytomskiej 93 oraz w budynku komunalnym przy ul. Bytomskiej 89. Działania Gminy, w latach 2017 – 2021, ukierunkowane będą na pozyskanie środków finansowych na wyposażenie w instalacje centralnego ogrzewania w 75 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych położonych na Osiedlu.

2. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będących w samoistnym posiadaniu Gminy kontynuowane będą działania celem uregulowania stanu prawnego.
3. Na zasadach określonych w uchwałach Rady Miasta, prowadzona będzie polityka zamian mieszkań pomiędzy kontrahentami.
4. Dążenia do osiągnięcia docelowego stanu, w którym budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie, przeznaczone dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, będą spełniać kryteria określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2016r. poz. 290) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), w tym celu wprowadza się parametry pożądanego standardu oraz stanu technicznego budynków i lokali przeznaczanych do wynajęcia:
 - załącznik nr 1 określa docelowy standard budynku komunalnego,
 - załącznik nr 2 określa stan techniczny i docelowy standard lokalu gminnego,
 - załącznik nr 3 określa stan techniczny i docelowy standard lokalu socjalnego.
6. Na podstawie planowanej rozbudowie i planowanych remontów mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie, w okresie kolejnych pięciu lat (2017-2021) przewiduje się proces zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali mieszkalnych.

Załącznik nr 1 do
„Programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Piekary Śląskie na lata 2017-2021”

Docelowy standard budynku komunalnego

1. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin.
2. Pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku.
3. Kompletnie i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
4. Sprawne zamki w wejściu głównym lub w wejściach do zespołów mieszkań, sprawne skrzynki na listy, tablice ogłoszeń, wykaz telefonów alarmowych, regulamin porządku domowego.
5. Aktualne i czytelne oznakowanie budynku: numer, administrator.
6. Wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia i elementy małej architektury, takie jak: murki, ławki, punkty gromadzenia odpadów stałych, trzepak, dojście do budynku, chodnik na odcinku posesji.
7. Zamykane wejście na dach.
8. Sprawne ławy kominiarskie na dachu.
9. Sprawna instalacja odgromowa.
10. Umożliwienie odbioru programów radiowych i telewizyjnych, internetu.
11. Nieprzeciekający dach.
12. Zamykane pomieszczenia na wózki i rowery.
13. Sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.
14. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, zapotrzebowanie mocy 5 kW.
15. Sprawna i szczelna instalacja gazowa.
16. Główny zawór gazu wyniesiony na zewnątrz.
17. Bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku.
18. Elementy konstrukcji budynku (ściany, stropy, nadproża, balkony, galerie, więźby dachowe) niewykazujące objawów zagrożenia.
19. Wodomierze i instalacja wodociągowa poza mieszkaniem - zabezpieczone przed zamarzaniem i kondensacją pary wodnej (izolacje termiczne) oraz przed uszkodzeniem.
20. W budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej, węzeł cieplny wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe i pompowe, z pomiarem zużycia ciepła przez budynek i automatykę pogodową.

Załącznik nr 2 do
„Programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Piekary Śląskie na lata 2017-2021”

Stan techniczny i docelowy standard lokalu gminnego

Stan techniczny:

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków, zacieków.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Zamykające się drzwi i okna.
5. Sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu.

Docelowy standard:

1. Indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej wody i ciepłej wody.
2. Sprawne, stałe źródła ciepła:
 - grzejniki wodne radiatorowe (kaloryfery),
 - piece elektryczne akumulacyjne lub przerobione na ogrzewanie elektryczne,
 - piece i trzony kaflowe.
3. Własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i ustępem splukiwanym.
4. Własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę 2-palnikową lub 4-palnikową (zależnie od wielkości lokalu) na czynnik grzewczy gazowy lub elektryczny.
5. Przedpokój lub co najmniej przedsionek izolacyjny.
6. Przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające minimalne wymagania techniczne.
7. Zapewnienie warunków do wymiany powietrza - co najmniej wentylacja grawitacyjna kuchni i łazienki.
8. Ściany i sufity suche, bez zawilgoceń.
9. Okna szklone, co najmniej szybą podwójną, ze sprawnymi okapnikami, dające się zamykać i otwierać do wewnątrz pomieszczeń. Wyremontowane parapety i podokienniki.
10. Szczelne posadzki na balkonach i loggiach.
11. Wyremontowane podłogi „białe” oraz podłoża pod posadzki wraz z górnymi warstwami posadzkowymi właściwymi dla danych pomieszczeń.
12. Sprawne i nieprzeciekające:
 - instalacje centralnego ogrzewania,
 - piony wodne i kanalizacyjne.
13. Sprawne i o wystarczającej zdolności poboru mocy do 5 kW instalacje elektryczne.
14. Szczelne instalacje i sprawne urządzenia gazowe.

Załącznik nr 3 do
„Programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Piekary Śląskie na lata 2017-2021”

Stan techniczny i minimalny standard lokalu socjalnego

Stan techniczny:

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków i zacieków.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Zamykające się drzwi i okna.
5. Sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.

Minimalny standard:

1. Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii.
2. Woda nadająca się do celów domowych, dostępna w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
3. Ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
4. Pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne.
5. Lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. „lufcik” w oknie). W lokalach wieloizbowych - wentylacja kuchni.
6. Lokal wyposażony w stałe źródła ciepła: grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, trzony kuchenne.
7. Lokal wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową, elektryczną lub gazową.
8. Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze, służące m.in. jako skład opału.