



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 26 września 2017 r.

Poz. 5067

UCHWAŁA NR XLVI/515/17 RADY MIASTA ZABRZE

z dnia 18 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2018-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 446) 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 Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610) na wniosek Prezydenta Miasta

uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2018-2022 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zabrze.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie z dniem 01.01.2018 r., jednak nie wcześniej niż 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta Zabrze

mgr Marian Czochara

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze
na lata 2018-2022**

Wprowadzenie

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w tej ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina powinna wykonywać zadania, o których mowa powyżej, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

W celu zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz zaspokojenia potrzeb gospodarstw domowych o niskich dochodach gmina będzie utrzymywać zasób mieszkaniowy.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pozostałych członków wspólnoty samorządowej Gmina będzie tworzyć warunki do realizacji na terenie miasta mieszkaniowych inwestycji budowlanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego, budownictwa deweloperskiego i indywidualnego. Priorytetowym zadaniem w tym zakresie będzie kontynuowanie prac związanych z powstawaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzbrajaniem działek budowlanych, co pozwoli na zdynamizowanie przygotowywania i zbywania przez gminę nieruchomości gruntowych pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze stanowi średniookresowy dokument planistyczny wspierający Prezydenta Miasta w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

O kształcie programu decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnianiu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych. Jednym z kluczowych aspektów wieloletniego programu gospodarowania jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2018-2022

A. Charakterystyka komunalnych zasobów mieszkaniowych w latach 2012-2016

Miasto Zabrze dysponuje mieszkaniowym zasobem gminy, w skład którego wchodzi lokale mieszkalne położone w budynkach: komunalnych, wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Zabrze oraz prywatnych, pozostających w posiadaniu spółki komunalnej.

Poniżej przedstawiono informację o wielkości zasobu komunalnego w latach 2012-2016, z której wynika, że mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze ulega stopniowemu pomniejszeniu:

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA /STAN NA KONIEC				
	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba lokali mieszkalnych	13 629	13 385	12 950	12 620	12 359
Powierzchnia lokali mieszkalnych	622 180	610 208	589 745	575 310	563 851
Przeciętna wielkość mieszkania	45,65	45,59	45,60	45,51	45,62

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA /STAN NA KONIEC				
	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba mieszkań socjalnych	658	770	790	891	960
Powierzchnia lokali socjalnych	26 694	31 200	32 095	36 269	39 334
Przeciętna wielkość mieszkania	40,57	40,52	40,62	40,71	40,97

Spadek wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Zabrze w głównej mierze jest wynikiem dokonywania sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży. Poniżej przedstawiono informację dotyczącą prowadzonej sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2012-2016:

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ	LATA				
	2012	2013	2014	2015	2016
Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	692	652	418	360	330

B. Liczba osób ubiegających się o mieszkania komunalne

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznacza liczba złożonych w Urzędzie Miejskim wniosków o przyznanie mieszkania. Wydział Zarządzania Nieruchomościami prowadzi:

1. Listę oczekujących na mieszkanie komunalne (scaloną).
2. Listę oczekujących na mieszkanie socjalne.

WNIOSKI O MIESZKANIE KOMUNALNE	2012	2013	2014	2015	2016
Graniczna pozycja nadana na liście oczekujących na mieszkanie komunalne na dzień 31.12. kolejnego roku	23 751	24 085	24 469	24 860	25 287
Liczba niezrealizowanych wniosków mieszkaniowych złożonych do dnia 31.12. kolejnego roku	10 779	9 846	9 170	7 706	7 349
Liczba niezrealizowanych wniosków mieszkaniowych złożonych do dnia 31.12.2016 r.	6 254	6 413	6 654	6 913	7 349

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2018-2022

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy**

Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Zabrze z podziałem na poszczególne typy budynków (wg stanu na dzień 31.12.2016 r.) przedstawiono w poniższej tabeli, która obejmuje lokale mieszkalne komunalne, jak również i socjalne:

TYP BUDYNKU	ZARZĄDCA LOKALI	POWIERZCHNIA /m ² / LOKALI MIESZKALNYCH	ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH
KOMUNALNY	JGN	183 195	3 925
WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	JGN	231 228	5 154
W UŻYTKOWANIU	ZBM - TBS	237 600	4 836
PRYWATNY	ZBM - TBS	33 957	666
RAZEM		685 980	14 581

W poniższej tabeli przedstawiono wydzielony zasób lokali socjalnych w rozbiciu na poszczególne typy budynków.

TYP BUDYNKU	ZARZĄDCA LOKALI	POWIERZCHNIA /m ² / LOKALI SOCJALNYCH	ILOŚĆ LOKALI SOCJALNYCH
BUDYNKI KOMUNALNE/WSPÓLNOTY	JGN	38 694	944
W UŻYTKOWANIU	ZBM - TBS	640	16
PRYWATNY	ZBM - TBS	2 999	66
RAZEM		42 333	1 026

2. Pomniejszanie zasobu mieszkaniowego gminy

Pomniejszanie gminnego zasobu mieszkaniowego w prognozowanym okresie będzie następować poprzez:

- 1) zbywanie lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze przetargu lub negocjacji,
- 3) rozbiórkę budynków,
- 4) zwrot właścicielom zarządu nieruchomościami,
- 5) wnoszenie nieruchomości jako aportu do spółek prawa handlowego.

3. Powiększanie zasobu mieszkaniowego gminy

Powiększanie gminnego zasobu mieszkaniowego w prognozowanym okresie będzie następować poprzez:

- 1) przejęcia zakładowych budynków mieszkalnych,
- 2) nabywanie budynków w drodze sprzedaży, darowizny na wniosek zainteresowanych podmiotów lub zrzeczenia się przez dotychczasowego właściciela,
- 3) adaptację komunalnych budynków użytkowych na cele mieszkaniowe,
- 4) budownictwo mieszkaniowe.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2018-2022

4. Zasób lokali socjalnych

W prognozowanym okresie gmina będzie pozyskiwać lokale socjalne w drodze:

- 1) adaptacji budynków użytkowych na cele mieszkalne,
- 2) przekwalifikowania lokali mieszkalnych na socjalne,
- 3) adaptacji pustostanów lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 4) przekwalifikowania lokali mieszkalnych na socjalne w budynkach z przewagą tego typu lokali, opuszczanych przez najemców, korzystających z możliwości zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal komunalny.

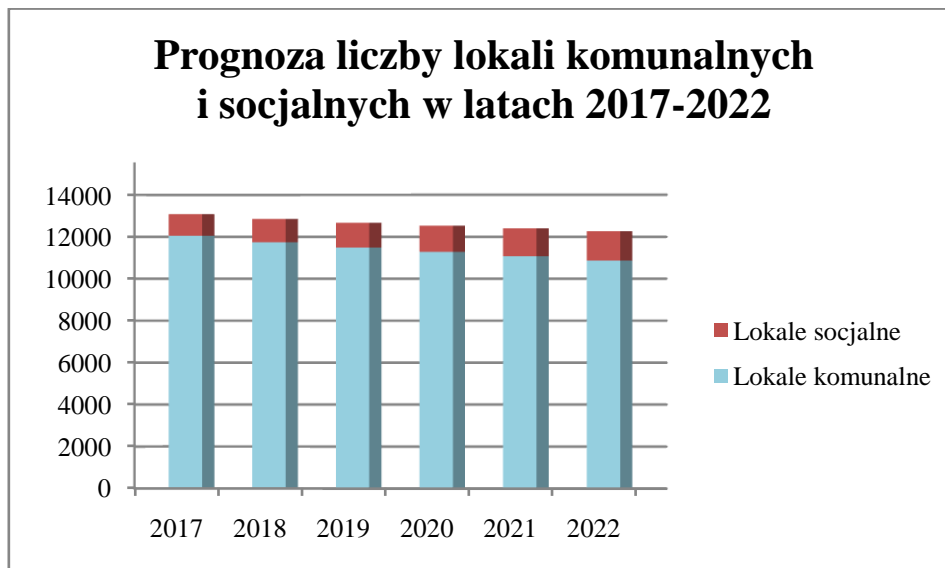
5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach

W latach 2018-2022 mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszaniu, w przeważającej mierze wskutek sprzedaży lokali na rzecz najemców.

SYMULACJA ILOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH	LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
STAN NA POCZĄTEK ROKU	12 359	12 051	11 743	11 485	11 277	11 069
ADAPTACJA NA CELE MIESZKALNE	0	5	5	5	5	6
NABYWANIE NA WŁASNOŚĆ	2	2	2	2	2	2
ZWROT WŁAŚCICIELOM	0	0	0	0	0	0
SPRZEDAŻ	-300	-300	-250	-200	-200	-200
ROZBIÓRKI	-10	-15	-15	-15	-15	-15
STAN NA KONIEC ROKU	12 051	11 743	11 485	11 277	11 069	10 862

SYMULACJA ILOŚCI LOKALI SOCJALNYCH	LICZBA LOKALI SOCJALNYCH/ POMIESZCZEŃ TYMCZASOWYCH					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
STAN NA POCZĄTEK ROKU	960	1 030	1 105	1 180	1 255	1 330
ADAPTACJA NA CELE MIESZKALNE	0	5	5	5	5	5
REMONTY PUSTOSTANÓW	60	60	60	60	60	60
ZMIANA STATUSU LOKALU NA SOCJALNY	35	35	35	35	35	35
UTRATA STATUSU LOKALU SOCJALNEGO	-25	-25	-25	-25	-25	-25
STAN NA KONIEC ROKU	1 030	1 105	1 180	1 255	1 330	1 405

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2018-2022



SYMULACJA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALI						
prognoza na dzień 31 grudnia	2017	2018	2019	2020	2021	2022
LOKALE KOMUNALNE	549 605	535 558	523 792	514 306	504 819	495 379
LOKALE SOCJALNE	42 202	45 275	48 348	51 421	54 494	57 567



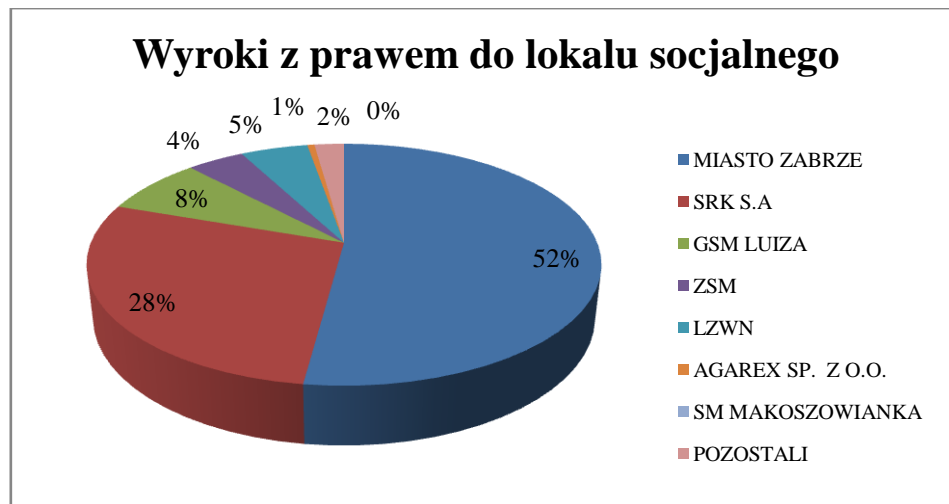
6. Dostarczanie lokali socjalnych w celu realizacji wyroków eksmisyjnych

Priorytetowym zadaniem gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej staje się dostarczanie lokali socjalnych w celu realizacji wyroków eksmisyjnych, zarówno w obrębie własnego zasobu, jak i zasobów mieszkaniowych należących do innych gestorów.

Według stanu na dzień 31.12.2016 roku na mieszkanie socjalne oczekuje 2 564 gospodarstw domowych, w tym 2 082 uprawnionych do jego otrzymania na podstawie wyroku sądu orzekającego eksmisję z zajmowanego lokalu. Pozostałe osoby oczekują na przyznanie mieszkania socjalnego na podstawie pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej z uwagi na trudną sytuację rodzinną i materialną.

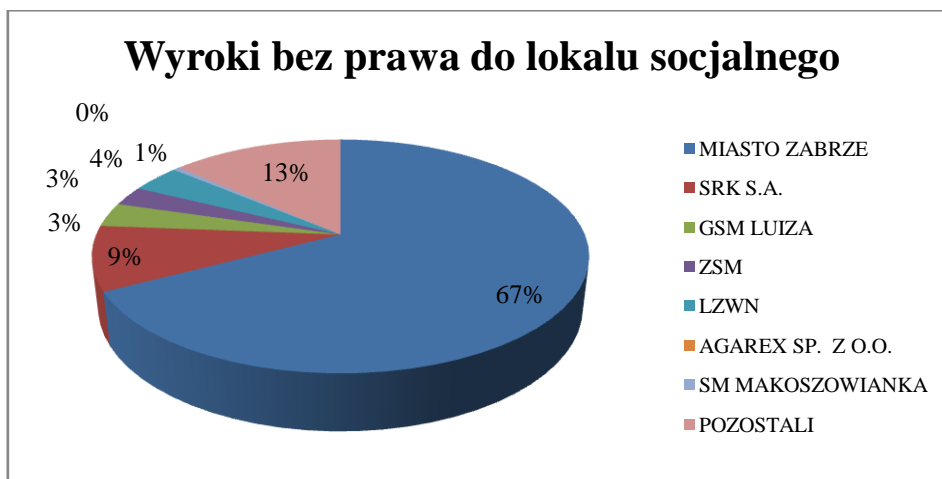
Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2018-2022

LICZBA WYROKÓW EKSMISYJNYCH Z PRAWEM DO LOKALU SOCJALNEGO	
WŁAŚCICIEL LOKALU	IŁOŚĆ WYROKÓW
MIASTO ZABRZE	1 085
SRK S.A./TERMA-DOM SP. Z O.O.	587
GSM LUIZA	159
ZABRZAŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA	89
LOKALNE ZRZESZENIE WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI	105
AGAREX SP. Z O.O.	11
SM MAKOSZOWIANKA	0
POZOSTALI	46
RAZEM	2 082



W wypadku, gdy sąd orzekając eksmisję z zajmowanego lokalu mieszkalnego, nie przyzna dłużnikowi prawa do lokalu socjalnego, wierzyciel lub gmina mogą wskazać eksmitowanemu pomieszczenie tymczasowe. Poniżej przedstawiono w formie tabeli informację o ilości wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego:

LICZBA WYROKÓW EKSMISYJNYCH BEZ PRAWA DO LOKALU SOCJALNEGO	
WŁAŚCICIEL LOKALU	IŁOŚĆ WYROKÓW
MIASTO ZABRZE	422
SRK S.A./TERMA-DOM SP. Z O.O.	56
GSM LUIZA	21
ZABRZAŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA	17
LOKALNE ZRZESZENIE WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI	24
AGAREX SP. Z O.O.	0
SM MAKOSZOWIANKA	3
POZOSTALI	84
RAZEM	627



Na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wypadku gdy gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję, właściciel lokalu może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za poniesione straty z tego tytułu.

Gmina nie jest w stanie zapewnić wystarczającej ilości lokali socjalnych w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego dla zabezpieczenia realizacji wyroków eksmisyjnych, zatem konieczne jest poszukiwanie innych rozwiązań.

Z uwagi na ograniczone możliwości w zakresie dostarczania lokali socjalnych, wobec kolejnych wezwań do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych kierowanych pod adresem gminy, kwestię powetowania strat gestorów zasobów mieszkaniowych rozwiązano poprzez zawieranie z nimi comiesięcznych porozumień określających wysokość odszkodowania na niedostarczenie lokalu socjalnego. W razie braku woli ugodowego zaspokojenia roszczenia, rozstrzygnięcie w kwestii wysokości odszkodowania należeć będzie do sądu powszechnego.

Wysokość odszkodowania ustalana jest w wysokości opłat należnych od byłego lokatora, wobec którego orzeczono eksmisję, pomniejszonych o dokonane przez niego wpłaty lub uzyskany dodatek mieszkaniowy. Pozwala to gminie na uniknięcie kosztów sądowych i zastępstwa procesowego w sprawach o zasądzenie odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego. Poniżej przedstawiono w formie tabeli wydatki na odszkodowania w latach 2012-2017:

ODSZKODOWANIA ZA NIEDOSTARCZENIE LOKALI SOCJALNYCH						
LATA	2012	2013	2014	2015	2016	2017
WYDATKI	1 983 811	1 371 572	1 061 312	688 760	1 571 478	1 698 423
*2012-2016 – wydatki rzeczywiste/ 2017 - plan						

PROGNOZA WYSOKOŚCI ODSZKODOWAŃ ZA NIEDOSTARCZENIE LOKALI SOCJALNYCH					
LATA	2018	2019	2020	2021	2022
PROGNOZA	5 000 000	5 000 000	3 000 000	3 200 000	3 500 000

Uzupełniającą formą dostarczania lokali socjalnych jest ich wynajmowanie od gestorów innych zasobów mieszkaniowych celem wskazania ich jako mieszkania socjalnego osobom oczekującym na realizację wyroku orzekającego opróżnienie innego lokalu w zasobach tego gestora. Aktualnie takie rozwiązanie stosowane jest we współpracy z GSM „Luiza” (48 lokali) i ZBM TBS sp. z o.o. (3 lokale).

7. Podział mieszkaniowego zasobu gminy na kategorie

Mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze dzieli się na trzy kategorie.

- 1) **Kategoria A** obejmuje lokale mieszkalne, znajdujące się przymusowym zarządzie lub będące własnością gminy, które nie zostaną sprywatyzowane i będą służyły realizacji potrzeb gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych, zamiennych oraz lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.
- 2) **Kategoria B** obejmuje lokale mieszkalne znajdujące się:
 - w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych,
 - w budynkach komunalnych stanowiących część budynków wieloklatkowych, będących architektoniczną całością, a podzielonych na odrębne nieruchomości, w których znajduje się przynajmniej jedna wspólnota mieszkaniowa, a pozostała część budynku wieloklatkowego jest komunalna,
 - w budynkach komunalnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie budynków wspólnot mieszkaniowych.

Lokale należące do kategorii B mogą zostać zbyte na wniosek najemcy, bądź - jako pustostany - w drodze przetargu lub negocjacji.
- 3) **Kategoria C** obejmuje lokale mieszkalne, które zostaną przeznaczone do sprzedaży w pierwszej kolejności, a znajdujące się w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych, w których udział Miasta Zabrze wynosi mniej niż 20%.

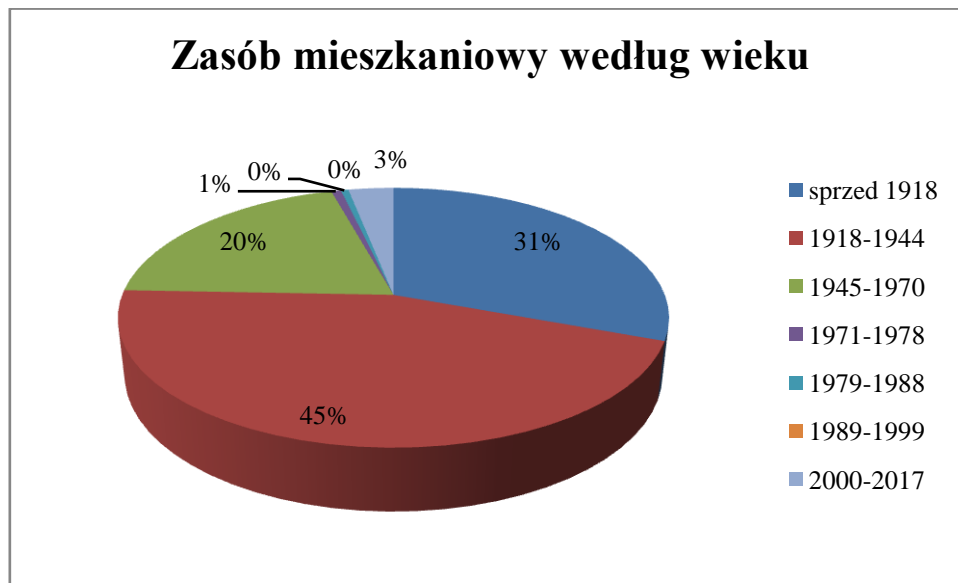
KATEGORIA ZASOBU	LOKALE MIESZKALNE POŁOŻONE W BUDYNKACH	SYMBOL KATEGORII
WYŁĄCZONY Z PRYWATYZACJI	➤ komunalnych przeznaczonych na lokale socjalne lub zamienne	A
PRZEZNACZONY DO PRYWATYZACJI	➤ istniejących wspólnot mieszkaniowych ➤ planowanych wspólnot mieszkaniowych	B
PRZEZNACZONY DO PRYWATYZACJI W PIERWSZEJ KOLEJNOŚCI	➤ wspólnot mieszkaniowych, w których udział Miasta Zabrze wynosi poniżej 20%	C

Prezydent Miasta Zabrze dokonał podziału mieszkaniowego zasobu gminy na przedstawione powyżej kategorie w drodze zarządzenia nr 66/ZN/08 z dnia 20.02.2008 r. w sprawie podziału mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze na kategorie.

W oparciu o przedmiotowe zarządzenie dokonano wytypowania nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na podstawie zarządzenia nr 389/ZN/08 Prezydenta Miasta Zabrze z dnia 11.07.2008 roku w sprawie przyjęcia wykazu nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi przeznaczonych do prywatyzacji.

8. Struktura wiekowa mieszkaniowego zasobu gminy

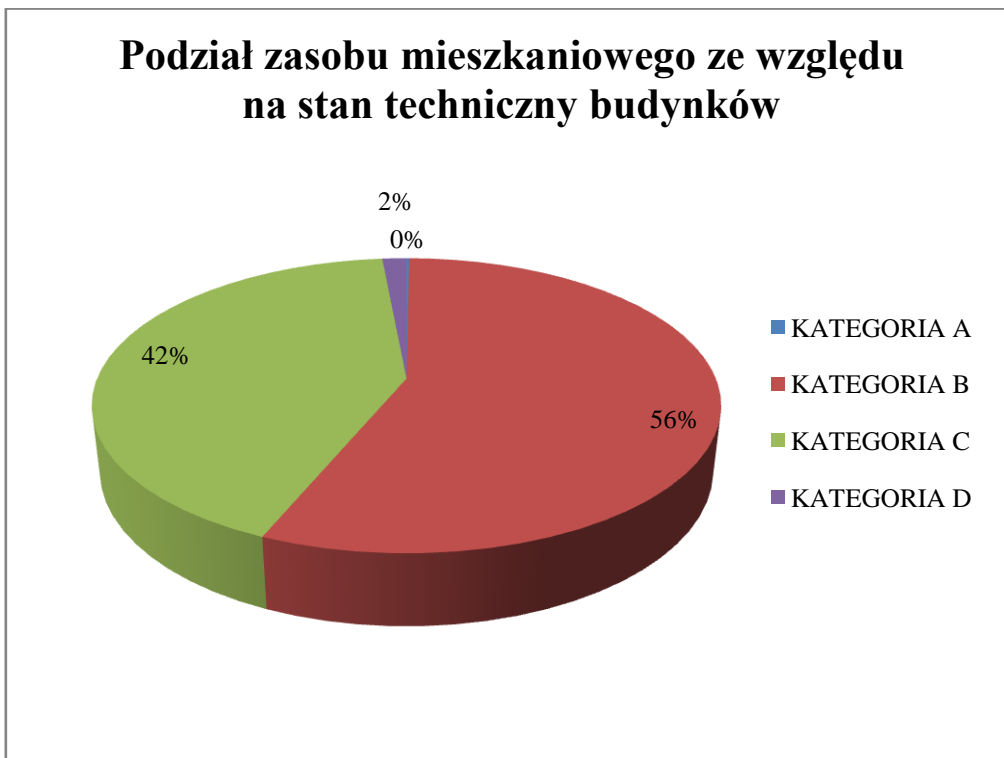
Mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze pochodzi w przeważającej mierze sprzed drugiej wojny światowej. Z uwagi na wiek, a w konsekwencji postępujące zużycie eksploatacyjne, jest poważnie zdekapitalizowany i wymaga stałych nakładów finansowych na utrzymywanie go w stanie zdatnym do eksploatacji. W najlepszym stanie technicznym znajdują się budynki położone na osiedlu Jodłowa, wybudowane w latach 2004-2006 w ramach budownictwa zamiennego w związku z powstaniem Drogowej Trasy Średnicowej.



9. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

Poniżej przedstawiono klasyfikację budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, uwzględniającą ich stan techniczny:

KATEGORIA	KLASYFIKACJA BUDYNKÓW	STAN TECHNICZNY
A	Wymagający prac remontowych w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców	Budynek wykwaterowany lub przeznaczony do rozbiórki Konieczność wymiany instalacji gazowej lub uszczelnienia przewodów kominowych
B	Wymagający prac celem zapobiegania degradacji substancji budynku	Konieczność remontu dachu, naprawy elewacji, wymiany instalacji wodnej lub kanalizacyjnej
C	Wymagający poprawy standardu	Konieczność wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznej, termorenowacji, likwidacji szamb i suchych ubikacji, przeprowadzenia robót ogólno-budowlanych
D	Niewymagający prac remontowych	W najbliższym czasie nie zachodzi konieczność prowadzenia prac remontowych



Kwalifikacji budynku do poszczególnej kategorii dokonano w oparciu o coroczne i pięcioletnie przeglądy obiektu budowlanego, uwzględniając zalecenia w nich zawarte.

Z powyższego wykresu wynika, że większość budynków komunalnych wymaga przeprowadzenia prac celem zapobiegania degradacji substancji budynku, w szczególności remontu dachu, naprawy elewacji, wymiany instalacji wodnej lub kanalizacyjnej, jak również podniesienia standardu poprzez wymianę stolarki okiennej lub drzwiowej, instalacji elektrycznej, termorenowacji, likwidacji szamb i suchych ubikacji, bądź przeprowadzenia robót ogólno-budowlanych.

Roboty remontowe najintensywniej prowadzone są w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Zabrze partycypuje wnosząc miesięczne zaliczki na koszty remontów (fundusz remontowy).

W 2017 r. przewidywane roczne wydatki na ten cel będą się kształtować na poziomie:

- w przypadku Jednostki Gospodarki Nieruchomościami – 9.043.937 zł,
- w przypadku ZBM - TBS sp. z o.o. – 3 876 000 zł.

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

1. Plan remontów i modernizacji

1. Priorytetem remontów budynków i lokali jest usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz substancji budynku.
2. Priorytetem modernizacji budynków i lokali jest poprawa standardu zamieszkiwania mieszkańców.
3. Remonty lokali mieszkalnych oraz budynków będą wykonywane przez Miasto Zabrze i Jednostkę Gospodarki Nieruchomościami na podstawie corocznie przygotowywanych planów remontów, jak również poza planem w razie zaistnienia nagłych zdarzeń powodujących konieczność natychmiastowego wykonania robót remontowych.
4. W pierwszej kolejności wykonywane będą roboty budowlane i rozbiórki, których konieczność wykonania wynika z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. Zakres niezbędnych robót remontowych w mieszkaniowym zasobie Miasta Zabrze

Zakres niezbędnych potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego finansowanego z budżetu Miasta Zabrze wg stanu na 2017 rok oraz ich szacunkowy koszt przedstawia poniższa tabela:

TYPY ROBÓT	SZACUNKOWA WARTOŚĆ
Roboty dekarско-blacharskie	19 310 000 zł
Naprawa kominów	660 000 zł
Roboty ogólnobudowlane	3 350 000 zł
Roboty elektryczne	2 540 000 zł
Remonty instalacji gazowej	15 000 zł
Remonty instalacji wod-kan	2 160 000 zł
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2 600 000 zł
Naprawa / wymiana pieców grzewczych	839 500 zł
Utwardzenia terenów	500 000 zł
Rozbiórki budynków	500 000 zł
Remonty lokali socjalnych i zamiennych	15 000 000 zł
RAZEM	47 474 500 zł



III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali w latach 2018-2022 będzie realizowana w ramach:
 - a) prywatyzacji rozproszonej,
 - b) prywatyzacji selektywnej.
2. Prywatyzacja rozproszona polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy, tj. na umożliwianiu nabycia lokalu w budynkach przeznaczonych do prywatyzacji przez:
 - a) dotychczasowego najemcę,
 - b) osoby trzecie w przypadku zbywania pustostanów.
3. Prywatyzacja selektywna polegać będzie na wytypowaniu w mieście budynków do całkowitego sprywatyzowania przez sprzedaż lokali. Do całkowitej prywatyzacji Prezydent Miasta przeznaczać będzie lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Zabrze posiada mniej niż 20% udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Najemcom lokali komunalnych w nieruchomościach, o których mowa w pkt. 3, będzie proponowane ich nabycie z przysługującą bonifikatą.
5. W ofercie nabycia lokalu mieszkalnego najemca uzyska pełną informację dotyczącą:
 - a) przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu,
 - b) ceny nabycia i przysługujących bonifikat,
 - c) lokalu zamiennego, będącego przedmiotem ewentualnej zamiany w przypadku odmowy skorzystania z możliwości pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu, o ile będzie taki w dyspozycji, a Prezydent Miasta Zabrze posiadać będzie plany odnośnie innego zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości,
 - d) dalszego sposobu postępowania w sytuacji, gdy najemca skorzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu,
 - e) dalszego sposobu postępowania w sytuacji, gdy najemca nie skorzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu.
6. Najemcom wyrażającym wolę skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu zostanie on sprzedany z zachowaniem przewidzianych w prawie lokalnym bonifikat.
7. Najemcom ostatnich nie sprzedanych lokali mieszkalnych w budynku, nie wyrażającym woli skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, Prezydent Miasta Zabrze może zaoferować wynajęcie innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.
8. Wolne lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których najemcy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu i zawarli umowę najmu innego lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta Zabrze, przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargu, a w razie nieskuteczności procedury przetargowej - w drodze negocjacji.
9. Prezydent Miasta w drodze zarządzenia w sprawie przyjęcia wykazu nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi przeznaczonych do prywatyzacji ustala wykaz nieruchomości, w których prowadzona będzie sprzedaż lokali na rzecz najemców bądź sprzedaż pustostanów w drodze przetargu lub negocjacji zgodnie z podziałem na kategorie przewidziane w rozdziale I pkt 7.
10. Poniżej w formie tabelarycznej przedstawiono prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2017-2022, zakładając stopniowe zmniejszenie liczby zbywanych lokali w związku z konsekwentną realizacją wniosków najemców w ostatnich latach:

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2017-2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nabywanie na własność	2	2	2	2	2	2
Zwrot właścicielowi	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż	300	300	250	200	200	200

IV. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżki czynszu

§ 1

Zasady polityki czynszowej Miasta Zabrze w latach 2018-2022

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jej wysokość określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.
2. Bazowa stawka czynszowa ulega zróżnicowaniu o czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalona zostaje jako iloczyn bazowej stawki czynszu oraz sumy wskaźników procentowych przypisanych czynnikom korygującym wpływającym na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej.
4. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej tymczasowego pomieszczenia odpowiada wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego.
6. Wysokość stawki bazowej czynszu może ulec podwyższeniu nie więcej niż 20% i nie częściej niż raz w roku na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta, o którym mowa w pkt. 1.
7. Podniesienie standardu mieszkania przez najemcę we własnym zakresie w trakcie trwania stosunku najmu nie wpływa bezpośrednio na wysokość ustalonego czynszu.
8. W przypadku zmian wprowadzonych przez wynajmującego w lokalu mieszkalnym wpływających na wysokość stawki czynszu, zmianę czynszu wprowadza się po dokonanych odbiorze technicznym, w wysokości określonej według zasad ustalonych w zarządzeniu, o którym mowa w pkt. 1.
9. Najemcy lokali, którzy dokonali: przyłączenia do lokalu mieszkalnego zaadaptowanej powierzchni niemieszkalnej, innego lokalu mieszkalnego lub jego części, bądź podziału dotychczas zajmowanego lokalu opłacają czynsz według stawki bazowej określonej dla dotychczas zajmowanego lokalu, niezależnie od wielkości jego powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników korygujących wynikających z zarządzenia, o którym mowa w pkt. 1, w odniesieniu do całości lokalu.
10. Osoby, z którymi zawarto umowę najmu na podstawie § 14 pkt 4 uchwały nr XXXII/329/04 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 11.10.2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze, opłacają czynsz według stawki bazowej określonej w zarządzeniu, o którym mowa w pkt. 1, z uwzględnieniem czynników korygujących wynikających z tego zarządzenia.
11. Najemcy lokali, z którymi zawarto umowę najmu po dokonaniu zamiany, o której mowa w § 15 uchwały nr XXXII/329/04 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 11.10.2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze, opłacają czynsz według stawki bazowej określonej dla poprzedniego najemcy, niezależnie od wielkości powierzchni użytkowej tego lokalu oraz trybu zawarcia umowy najmu.
12. Osoby, z którymi zawarto umowę najmu lokalu na podstawie § 16 uchwały nr XXXII/329/04 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 11.10.2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze, opłacają czynsz według stawki bazowej określonej dla dotychczas zajmowanego lokalu z uwzględnieniem czynników korygujących wynikających z zarządzenia, o którym mowa w pkt. 1, a w przypadku najemców zajmujących lokal uzyskany w wyniku przetargu lub negocjacji – według stawki bazowej wskazanej w zarządzeniu, o którym mowa w pkt. 1.
13. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są obowiązane od dnia powstania przyczyny zajmowania lokalu bez tytułu prawnego do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wysokości odpowiadającej bazowej stawce czynszowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jej wysokość określonego zgodnie z obowiązującym zarządzeniem Prezydenta Miasta Zabrze w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze.
14. Stawka czynszu za lokale mieszkalne, których umowy najmu zostały zawarte w trybie przetargu lub negocjacji wysokości stawki czynszowej, podlega jeden raz w roku podwyżce o wysokość średniorocznego

wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, podwyższonego o dwa punkty procentowe.

§ 2

Warunki obniżki czynszu

1. Najemcy lokali komunalnych, których dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza dochodu uzasadniającego ubieganie się o przyznanie lokalu socjalnego, określonego w uchwale nr XXXII/329/04 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 11.10.2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze, mogą ubiegać się o obniżkę czynszu na okres 12 miesięcy.
2. Obniżka czynszu przyznawana jest najemcom lokali komunalnych w wypadku, jeżeli wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w skali roku przekroczy 4% wskaźnika przeliczeniowego, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Warunkiem udzielenia obniżki czynszu jest bieżące regulowanie czynszu i opłat niezależnych od właściciela lub rzetelne wywiązywanie się z zawartej umowy na ratalną spłatę zobowiązań wobec Miasta Zabrze przez okres 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu.
4. Obniżka czynszu nie przysługuje osobom otrzymującym w dniu złożenia wniosku o jej udzielenie dodatek mieszkaniowy.
5. Wysokość obniżki uzależniona jest od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i wynosi:
 - 1) 50% - w przypadku, gdy średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wynajmującemu oświadczenia nie przekraczał 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 25% tej kwoty na każdego kolejnego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) 25% - w przypadku, gdy średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wynajmującemu oświadczenia wyniósł od 50% do 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i od 25% do 50% tej kwoty na każdego kolejnego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym.
6. Szczegółowy tryb składania i rozpatrywania wniosków o obniżkę czynszu określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

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

Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym w latach 2018-2022, analogicznie jak dotychczas, realizowane będzie dwutorowo poprzez:

- **Jednostkę Gospodarki Nieruchomościami;**
- **Zarząd Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.**

Obszarem działania JGN będą nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność Miasta Zabrze oraz lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Zabrze, które nie zostały obciążone prawem użytkowania na rzecz ZBM - TBS sp. z o.o.

Obszarem działania ZBM - TBS sp. z o.o. będą wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta Zabrze, które powierzyły zarządzanie nieruchomością wspólną tej spółce oraz lokale komunalne w tych nieruchomościach, które zostały obciążone prawem użytkowania na rzecz spółki oraz budynki prywatne pozostające w jej władaniu.

1. Jednostka Gospodarki Nieruchomościami

Uchwałą nr XXVII/299/16 Rady Miasta Zabrze z dnia 27.06.2016 r. dokonano zmiany nazwy Jednostki Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami na Jednostka Gospodarki Nieruchomościami.

Uchwałą nr XXV/264/16 Rady Miasta Zabrze z dnia 16.05.2016 r. dokonano korekt w Statucie Jednostki Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami poprzez dokonanie stosownych zmian związanych ze zmianą nazwy jednostki budżetowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2018-2022

Jednostka Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami została utworzona na podstawie uchwały nr XLIV/537/05 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 12 września 2005 roku w tej sprawie.

1.1 Przedmiot działania JGN

Zgodnie z § 5 pkt 1 uchwały nr XLV/561/05 z dnia 17 października 2005 r. w sprawie nadania Statutu jednostce budżetowej pod nazwą Jednostka Gospodarki Nieruchomościami, przedmiotem działania JGN jest:

1. Obsługa finansowa gospodarki nieruchomościami, które stanowią własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Zabrze oraz nieruchomościami Skarbu Państwa, dla których Prezydent Miasta wykonuje uprawnienia właścicielskie.
2. Zwykły zarząd:
 - a) nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi, będącymi własnością lub współwłasnością Miasta Zabrze, stanowiącymi grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi i użytkowymi oraz znajdującymi się na tych nieruchomościach obiektami infrastruktury technicznej, tj. urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków wraz z terenami niezbędnymi do prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków i urządzeń,
 - b) lokalami komunalnymi i Skarbu Państwa w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - c) nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi będącymi własnością lub współwłasnością Skarbu Państwa, stanowiącymi grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi i użytkowymi oraz znajdującymi się na tych nieruchomościach obiektami infrastruktury technicznej, tj. urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, dla których Prezydent Miasta wykonuje uprawnienia właścicielskie, wraz z terenami niezbędnymi do prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków i urządzeń.

1.2 Zadania JGN

Do zadań Jednostki Gospodarki Nieruchomościami należy:

- 1) prowadzenie rachunkowości obejmującej dochody z tytułu najmu nieruchomości oraz wydatki związane z eksploatacją nieruchomości,
- 2) przyjmowanie oraz kontrola pod względem merytorycznym, rachunkowym i formalnym dokumentów księgowych dotyczących usług oraz robót związanych z zasobem nieruchomości przekazany w zarząd,
- 3) dokonywanie przelewów należności,
- 4) przekazywanie na wyodrębnione rachunki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Zabrze lub Skarbu Państwa zaliczek na koszty zarządu i zaliczek na koszty związane z utrzymaniem lokali,
- 5) zawieranie, zmiana i rozwiązywanie porozumień dotyczących rozliczeń wspólnot mieszkaniowych z budżetem miasta po zatwierdzeniu rocznych sprawozdań z ich działalności za rok obrachunkowy,
- 6) wystawianie dokumentów sprzedaży usług związanych z zasobem nieruchomości przekazany w zarząd,
- 7) prowadzenie rejestru sprzedaży i rozliczanie podatku VAT,
- 8) windykacja zadłużeń oraz kontrole windykacji zadłużeń prowadzonych na zlecenie,
- 9) prowadzenie ewidencji środków trwałych nieruchomości przekazany w zarząd,
- 10) planowanie budżetu i wykonywanie sprawozdań z jego realizacji,
- 11) prowadzenie spraw związanych z naliczaniem i zwrotem kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali,
- 12) wykonywanie sprawozdań obowiązujących jednostkę budżetową w terminach ustawowych,
- 13) zawieranie, zmiana i rozwiązywanie umów o wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem zasobem nieruchomości oraz nadzór nad ich realizacją,
- 14) planowanie, organizowanie postępowań w celu wyboru wykonawcy oraz zawieranie umów w zakresie remontów lokali, budynków, infrastruktury technicznej oraz nadzór nad ich realizacją,
- 15) pełnienie funkcji inwestora, w tym przygotowywanie i realizowanie wskazanych zadań remontowych finansowanych lub współfinansowanych ze środków gminnych,
- 16) prowadzenie wszelkich czynności związanych z najmem pozostających w zarządzie lokali, dzierżawą nieruchomości lub ich części oraz infrastruktury technicznej,
- 17) prowadzenie archiwum dokumentów, w tym przejętych od byłych zarządców,
- 18) kontrola prawidłowości naliczeń udziału Miasta Zabrze lub Skarbu Państwa w kosztach utrzymania nieruchomości,

19) występowanie w imieniu Miasta Zabrze i Skarbu Państwa w postępowaniu przed sądami powszechnymi, Sądem Najwyższym i sądami administracyjnymi, w sprawach objętych zakresem działalności Jednostki, na podstawie pełnomocnictw udzielonych przez Prezydenta Miasta.

2. Zarząd Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

Zarząd Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o., powstały z przekształcenia Zarządu Budynków Komunalnych w Zabrze sp. z o.o., jest jednoosobową spółką Miasta Zabrze i kontynuatorem działalności Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej, które powstało w 1953 roku. W prognozowanym okresie spółka zarządzać będzie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie umów użytkowania oraz porozumienia nr CRU/959/2006.

2.1. Prawo użytkowania ustanowione na rzecz ZBM - TBS sp. z o.o.

Na podstawie uchwały nr XXXII/413/08 Rady Miejskiej w Zabrze z dnia 17.11.2008 r. w sprawie określenia zasad obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Zabrze zostanie ustanowione prawo użytkowania na nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych oraz na nieruchomościach zabudowanych stanowiących całkowitą własność gminy. Celem zapewnienia sprawnego zarządzania przy kwalifikowaniu nieruchomości z udziałem Miasta Zabrze do obciążenia prawem użytkowania przyjęto założenie, że przedmiotem obciążenia będzie udział w nieruchomościach wspólnych zarządzanych przez ZBM - TBS sp. z o.o.

Prawo użytkowania ustanawiane jest na okres 3 lat. Obecnie obowiązują umowy spisane w formie aktu notarialnego zawarte na lata 2015-2018. Po upływie tego okresu istnieje możliwość zawarcia kolejnych umów użytkowania na lata 2018-2021. ZBM - TBS sp. z o.o. jest zainteresowany taką formą powierzenia nieruchomości w zarządzanie.

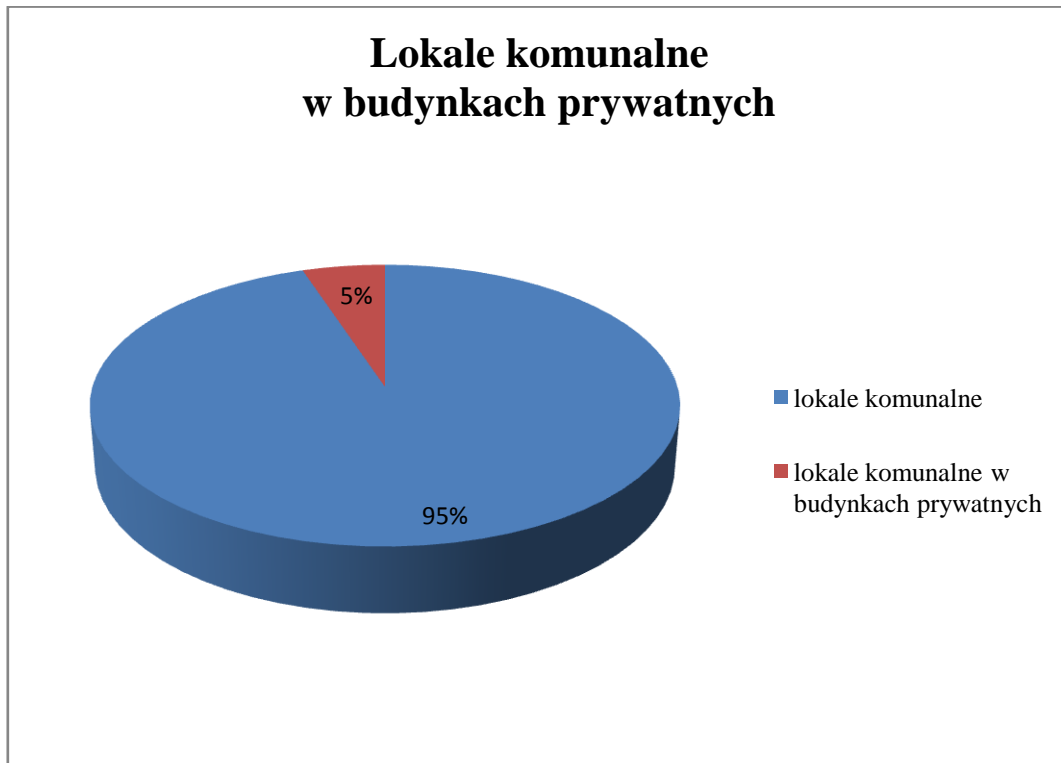
Zakres uprawnień i obowiązków użytkownika określony jest zarządzeniem Prezydenta Miasta Zabrze w tej sprawie i stanowi podstawę do określenia wzajemnych relacji stron w umowach użytkowania.

2.2. Nieruchomości oddane w przymusowy zarząd w latach 1953-1994

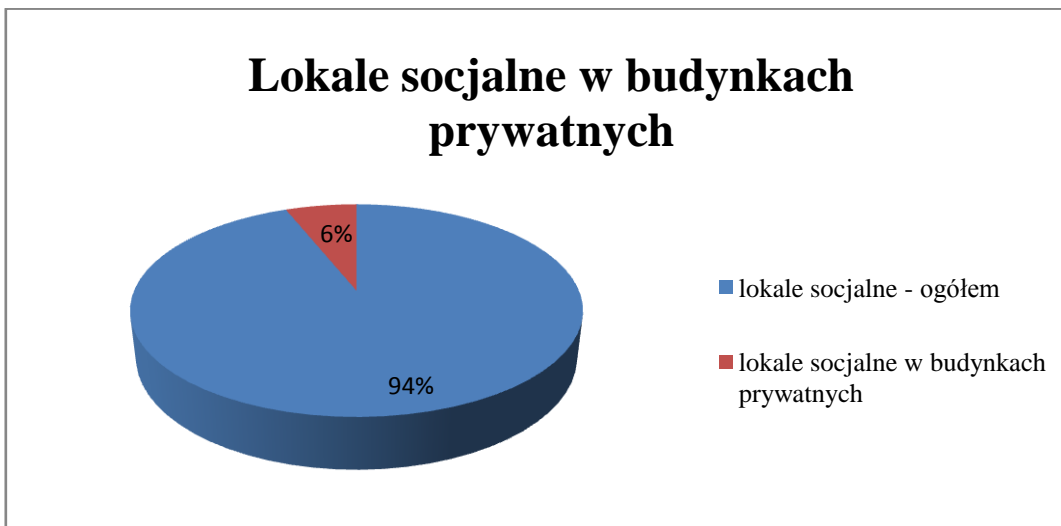
W dniu 31.03.2006 roku Miasto Zabrze i Zarząd Budynków Komunalnych w Zabrze sp. z o.o. (obecnie ZBM - TBS sp. z o.o.) zawarły porozumienie nr CRU/959/2006, którego przedmiotem były nieruchomości niestanowiące mienia gminnego, w stosunku do których gmina sprawowała zarząd, w szczególności nieruchomości, które w latach 1953-1994 zostały przejęte w przymusowy zarząd państwowy na podstawie decyzji administracyjnych wydanych na rzecz poprzedników prawnych ZBK w Zabrze sp. z o.o. lub Miasta Zabrze.

Na podstawie tego porozumienia Miasto Zabrze odstąpiło od sprawowania zarządu nad wspomnianymi nieruchomościami począwszy od dnia 01 kwietnia 2006 roku, natomiast zarządu nad ww. nieruchomościami podjął się ZBM - TBS sp. z o.o. Na podstawie tego porozumienia ZBM - TBS sp. z o.o. pobiera wszystkie przychody z tytułu najmu z ww. nieruchomości i z uzyskanych środków pokrywa wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości oraz płaci należny podatek od nieruchomości. ZBM - TBS sp. z o.o. jest zobowiązany również do wykonywania w ww. nieruchomościach wszystkich czynności wynikających ze sprawowania zwykłego zarządu, tj. podejmowania wszelkich decyzji i dokonywania czynności prawnych, faktycznych i procesowych w ramach obowiązujących przepisów prawnych i przepisów prawa lokalnego, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz przydatnym do użytkowania, zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia. Z nadwyżki przychodów nad kosztami zarządca zobowiązany jest do przeprowadzania drobnych prac remontowych i modernizacyjnych w przekazanych nieruchomościach.

Dzięki sukcesywnie prowadzonemu procesowi nabywania nieruchomości prywatnych przez Miasto Zabrze w drodze spadkobrania lub zasiedzenia (bądź komunalizacji nieruchomości nabytych w tym trybie przez Skarb Państwa), stopniowo zmniejsza się liczba budynków o nieuregulowanym stanie prawnym. Poniżej przedstawiono w formie wykresu proporcje pomiędzy liczbą lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych i prywatnych:



Z uwagi na wiek, niski standard i stopień wyeksploatowania substancji mieszkaniowej lokale w przedmiotowych nieruchomościach były przekwalifikowane na mieszkania socjalne. Według stanu na dzień 31.12.2016 r. 6% wszystkich lokali socjalnych na terenie naszej gminy znajduje się w budynkach prywatnych.



VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 będą środki pochodzące z budżetu miasta z zastrzeżeniem, że na ten cel przeznaczane będą dochody pozyskiwane z następujących źródeł:

- a) czynsze z lokali mieszkalnych,
- b) odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego,
- c) wpłaty za media od najemców lokali mieszkalnych,
- d) odsetki od nieterminowych wpłat,
- e) ściągnięte koszty sądowe,
- f) dotacje z budżetu państwa, w szczególności z Banku Gospodarstwa Krajowego,

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2018-2022

- g) dotacje z europejskich funduszy strukturalnych,
- h) kredyty celowe.

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

1. Z bieżącym utrzymaniem budynków mieszkalnych związane są wymienione poniżej koszty, których prognozowaną wysokość zestawiono w tabeli przedstawionej poniżej. Jako podstawę obliczeń przyjęto wydatki poniesione faktycznie w 2016 roku. Założono, że powierzchnia zasobu komunalnego będzie ulegać stopniowemu zmniejszeniu, w sposób przedstawiony w rozdziale I, natomiast wydatki, w oparciu o prognozowane podwyżki opłat za media i stale rosnące koszty wykonania prac remontowych w zasobach mieszkaniowych, będą wzrastać.
2. W latach 2018-2022 wydatki inwestycyjne mogą być powiększane o środki pozyskane w ramach projektów realizowanych we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego oraz inne środki pomocowe, jak również w oparciu o preferencyjne celowe kredyty bankowe. Pozyskanie dodatkowych środków finansowych pozwoliłoby na prowadzenie prac remontowych zapobiegających postępującej dekapitalizacji substancji mieszkaniowej.

WYDATKI	2018	2019	2020	2021	2022
BUDYNKI KOMUNALNE					
koszty bieżącej eksploatacji	21 298 980	22 260 000	23 222 200	24 185 500	25 150 000
koszty remontów	15 419 107	11 442 000	11 429 000	11 416 000	11 403 000
rozbiórki	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
modernizacje/inwestycje	2 900 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE					
zaliczki na koszty zarządu	10 712 707	10 557 138	10 389 528	10 229 770	10 074 873
zaliczki na media	14 650 546	14 569 412	14 499 179	14 437 945	14 386 311
zaliczki na remonty	11 511 823	12 053 819	12 605 016	13 165 212	13 733 559
inne koszty	690 000	655 500	622 700	592 000	562 400
RAZEM	77 283 163	73 637 870	74 867 623	76 126 427	77 410 143

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym gmina może zaproponować zamianę dotychczas zajmowanego lokalu najemcom:
 - 1) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji,
 - 2) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach z przewagą lokali socjalnych.
pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.
2. Na wniosek najemcy gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal wchodzący w skład jej zasobu mieszkaniowego w przypadku, gdy:
 - 1) najemca nie jest w stanie ponieść kosztów utrzymania aktualnie zajmowanego lokalu i wnioskuje o jego zamianę na lokal mniejszy, bądź o gorszym wyposażeniu technicznym,
 - 2) najemca lub członek jego rodziny są osobami niepełnosprawnymi ze znacznym ograniczeniem możliwości samodzielnego poruszania się.
3. Gmina zobowiązana jest w szczególności do zawierania umów najmu lokali zamiennych w następujących przypadkach:

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2018-2022

- 1) przeznaczenia budynku do modernizacji lub remontu,
 - 2) rozbiórki budynku,
 - 3) uznania dotychczasowego lokalu za niemieszkalny,
 - 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
 - 5) wykwaterowania najemców z budynków użyteczności publicznej, których Gmina jest wyłącznym właścicielem,
 - 6) przeznaczenia budynku do sprzedaży.
4. Gmina podejmie działania w celu stopniowej likwidacji lokali niesamodzielnych poprzez scalanie mieszkań korzystających ze wspólnych pomieszczeń w razie opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu przez jednego z najemców.
 5. Gmina podejmować będzie starania w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości poprzez nabycie ich własności w drodze zasiedzenia lub spadkobrania.
 6. Gmina stwarzać będzie warunki do przyznania pierwszeństwa w otrzymaniu mieszkań w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego lokatorom, którzy złożą oświadczenie o rezygnacji z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
 7. Gmina będzie przygotowywała kolejne lokale socjalne lub chronione oraz składała wnioski o dofinansowanie ich remontu w ramach środków przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.
 8. Gmina będzie przygotowywać nieruchomości gruntowe celem zbycia pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe. Powstanie nowych lokali mieszkalnych spowoduje migrację części osób dotychczas zajmujących mieszkania komunalne do nowych zasobów mieszkaniowych, co pozwoli na ponowne zasiedlenie mieszkań komunalnych przez osoby oczekujące na przyznanie mieszkania komunalnego.