



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 6 kwietnia 2017 r.

Poz. 2306

UCHWAŁA NR XXXI/346/17 RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH

z dnia 28 marca 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czechowice-Dziedzice na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.)

Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach uchwała:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czechowice-Dziedzice na lata 2017-2021” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czechowic–Dziedzic.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Damian Żelazny

Załącznik do uchwały Nr XXXI/346/17
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach
z dnia 28 marca 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE NA LATA 2017-2021

WSTĘP

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) zwanej w dalszej części jako „ustawa o ochronie praw lokatorów”, zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

W ramach powyższego zadania gmina zapewnia lokale socjalne i zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe na zasadach i w wypadkach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach. Powyższe gmina może realizować poprzez nowe budownictwo mieszkaniowe, wykorzystanie istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy oraz nabywanie lokali i budynków mieszkalnych do zasobu.

Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym gminy i jej podmiotów.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czechowice-Dziedzice zawiera kierunki działań i prognozy na lata 2017 – 2021 zmierzające do pozyskania w skład zasobu nowych lokali mieszkalnych (komunalnych), socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, poprawy stanu technicznego dysponowanym zasobem mieszkaniowym Gminy i stopniową ekonomizację polityki czynszowej.

I CELE PROGRAMU

Celami Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2017 – 2021 są:

- 1) powiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy o nowe lokale mieszkalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
- 2) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) stabilizację wypłacanych roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli lokali z tytułu uprawnienia eksmitowanych do lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego,
- 4) sukcesywne zmniejszanie nierównoważonej struktury dochodów i wydatków związanych z mieszkaniowym zasobem Gminy.

II ZADANIA

Zadania, wykonanie których warunkuje uzyskanie ww. celów:

- 1) zapewnienie w wymaganej wysokości nakładów inwestycyjnych w budżecie Gminy oraz pozyskanie zewnętrznych wspierających źródeł finansowania w tym w ramach Programu Mieszkanie Plus dla realizacji nowych lokali mieszkalnych i socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych,
- 2) zabezpieczenie na kolejne lata realizacji programu w wymaganych wysokościach środków finansowych gwarantujących wykonanie pełnego zakresu potrzeb robót remontowych w tym na remonty bieżące z zakresu utrzymania lokalowego zasobu mieszkaniowego w kwocie nie mniejszej niż 300 tys. zł rocznie oraz na zadania remontowe imiennie określone w okresie 5 lat w wysokości 1,3 mln zł,
- 3) sukcesywne podnoszenie czynszu najmu lokali mieszkalnych przy zastosowaniu ochrony gospodarstw domowych o niskich dochodach, przede wszystkim poprzez dodatki mieszkaniowe,

4) podejmowanie działań dla ograniczenia stopnia zadłużenia najemców i użytkowników lokali z tytułu zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Gminy.

III PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne w budynkach położonych na terenie Gminy i będące wyłączną własnością Gminy, lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe oraz lokale mieszkalne stanowiące własność osób fizycznych będące w samoistnym posiadaniu Gminy.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy na dzień 31 grudnia 2016 r. stanowi 589 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 23,9 tys. m², zlokalizowanych w ogółem 98 budynkach i 6 obiektach oświatowych.

Mieszkaniowy zasób Gminy tworzy:

- 201 lokali o pow. 6,7 tys. m² w 25 budynkach będących w 100% własnością Gminy,
- 348 lokali o pow. 15,4 tys. m² w 67 budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe powstałe na bazie zasobów komunalnych,
- 10 lokali o pow. 0,7 tys. m² w 6 obiektach oświatowych stanowiących własność Gminy,
- 2 lokale o pow. 49 m² w 2 budynkach spółdzielczych,
- 28 lokali o pow. 1,2 tys. m² w 5 budynkach nie stanowiących własności Gminy, będących w jej samoistnym posiadaniu, administrowanych przez Administrację Zasobów Komunalnych.

3. W ramach zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec 2016 r. wydzielonych jest 141 lokali socjalnych o pow. 3,8 tys. m² z czego 119 lokali usytuowanych jest w budynkach przy ul. Legionów 28, ul. Narutowicza 42, ul. Kochanowskiego 6, ul. Młyńskiej 13, ul. Sienkiewicza 3 i ul. Krzanowskiego 22. Lokale socjalne stanowią 23,9 % zasobu mieszkaniowego Gminy. W budynkach będących w pełni własnością Gminy łącznie z lokalami w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Gminy w zarządzie AZK udział lokali socjalnych wynosi 61,0%. Niezależnie, w podnajmie w Czechowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej wydzielonych jest 5 lokali socjalnych o pow. 0,1 tys. m². Gmina na koniec 2016 r. dysponuje ogółem 146 lokalami socjalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 3,9 tys. m².

4. W zasobie mieszkaniowym Gminy znajduje się budynek będący w jej samoistnym posiadaniu przy ul. Legionów 38 (4 lokale), który wobec jego stanu technicznego kwalifikuje się do rozbiórki. Obecnie wyłączone są z eksploatacji 2 lokale.

5. Uwzględniając lokale wyłączone z eksploatacji zasób Gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku obejmuje 587 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 23,7 tys. m².

6. Stopień zużycia substancji mieszkaniowej przedstawia zestawienie struktury wiekowej budynków sporządzone dla zasobu będącego w pełni własnością Gminy (bez obiektów oświatowych i współwłasności w wspólnotach mieszkaniowych) oraz w jej samoistnym posiadaniu.

okres (lata)	do 1900	1901 - 1918	1919 - 1945	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2016	razem
budynki	6	10	6	5	0	3	30
lokale	36	62	18	20	0	93	229
udział budynków (w %)	20,0	33,3	20,0	16,7	0,0	10,0	100,0

W zasobach wg kryterium wieku dominują budynki wybudowane do 1945 roku. Łącznie stanowią one 73% obiektów, w których znajduje się połowa analizowanego zasobu. Obiekty wykazane w przedziale czasowym 1991 – 2016 dotyczą wybudowanego budynku z lokalami socjalnymi przy ul. Legionów 28 oraz adaptowanych na lokale socjalne budynków przy ulicach Kochanowskiego 6 i Narutowicza 42.

7. Stopień wyposażenia w podstawowe instalacje oraz rodzaj ogrzewania prezentują poniższe tabele sporządzone dla zasobu 229 lokali mieszkalnych w 30 budynkach będących w 100% własnością Gminy (bez oświatowych) oraz będących w jej samoistnym posiadaniu.

Wyszczególnienie	dostępna instalacja wod - kan	WC w lokalu	ubikacja poza lokalem	instalacja elektryczna	instalacja gazowa
lokale	229	98	131	229	36
udział lokali do ogółu (%)	100,0	42,8	57,2	100,0	15,7

Analiza w zakresie wyposażenia w podstawowe instalacje wskazuje, że lokale mieszkalne wyposażone są w całości w instalację wodociągową lub instalacja wodna znajduje się w budynkach oraz instalację elektryczną. Ubikacji w mieszkaniach nie posiada prawie 60% lokali, instalacji gazowej dla potrzeb przygotowania posiłku 84% lokali.

Wyszczególnienie	piece węglowe	c.o. etażowe węglowe oraz c.w.u.	c.o. węglowe	c.o. kotłownia olejowa	c.o. gazowe
lokale	150	51	11	1	11
udział lokali do ogółu (%)	65,5	22,3	4,8	0,5	4,8

Wyższy standard zamieszkiwania związany z wyposażeniem lokalu w gazowy, olejowy lub węglowy centralny system grzewczy dotyczy 10% lokali. Dominuje tradycyjny indywidualny system ogrzewania lokalu w postaci pieca węglowego. Ten system ogrzewania dotyczy prawie 66% ogółu zasobu. Ogrzewanie węglowe etażowe łącznie z zapewnieniem przygotowania ciepłej wody funkcjonuje w budynkach z lokalami socjalnymi przy ul. Narutowicza 42 oraz ul. Kochanowskiego 6.

8. Stopień wyposażenia budynków wspólnot mieszkaniowych, których członkiem jest Gmina z tytułu posiadanych w nich mieszkań gminnych, w podstawowe instalacje z określeniem sposobu ogrzewania prezentują poniższe zestawienia.

Wyszczególnienie	instalacja wod.- kan.	WC w lokalu	ubikacja poza lokalem	instalacja elektryczna	instalacja gazowa
lokale	348	312	36	348	296
udział lokali do ogółu (%)	100,0	89,7	10,3	100,0	85,1

Wyszczególnienie	piece węglowe	z sieci ciepłowniczej	c.o. gazowe
lokale	147	166	35
udział lokali do ogółu (%)	42,2	47,7	10,1

9. Na koniec 2016 roku rejestruje się zapotrzebowanie na mieszkania w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy ogółem w wielkości 227 lokali na co składa się:

- 57 lokali mieszkalnych (komunalnych) w ramach listy uprawnionych - oczekujących do zawarcia umowy najmu na podstawie skierowania do zamieszkiwania,
- 170 lokali socjalnych z tego 48 dla gospodarstw domowych w ramach listy uprawnionych – oczekujących i 122 lokale dla gospodarstw domowych z publicznych i niepublicznych zasobów mieszkaniowych, gdzie sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł uprawnienie do lokalu socjalnego.

W roku 2016 Gmina z tytułu niedostarczenia osobom uprawnionym do lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego wypłaciła właścicielom lokali odszkodowania w wysokości 270,1 tys. zł. Na koniec 2016 r. odszkodowania wypłacane były właścicielom ogółem 57 lokali.

Corocznie na podstawie składanych wniosków na listach uprawnionych – oczekujących na skierowanie do zawarcia umowy najmu lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy figuruje około 115 gospodarstw domowych. Skierowania są realizowane dla 4 - 6 gospodarstw domowych rocznie.

10. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może być realizowane poprzez:

- nowe budownictwo mieszkaniowe w tym w ramach programu Mieszkanie Plus,
- przejęcia budynków na podstawie obowiązujących przepisów prawa,
- przejęcia budynków w drodze darowizny na wniosek i za zgodą stron,

- adaptację obiektów komunalnych na cele mieszkaniowe,
- nabywanie budynków i lokali mieszkalnych,
- najem lokali mieszkalnych celem podnajmu.

11. Pomniejszenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może następować w efekcie:

- sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców,
- rozbiórki budynków,
- zwrotu właścicielom lub ich spadkobiercom budynków, które obecnie znajdują się w samoistnym posiadaniu Gminy,
- ewentualnej adaptacji lokali mieszkalnych położonych w obiektach oświatowych na cele dydaktyczno – wychowawcze,
- wnoszenia lokali jako wkłady niepieniężne (aport) do spółek prawa handlowego.

12. Zasób lokali socjalnych będzie tworzony w szczególności poprzez:

- przekwalifikowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- ewentualne nowe budownictwo socjalne,
- najem lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne od osób prawnych i fizycznych,
- adaptację budynków i pustostanów.

13. Zasób pomieszczeń tymczasowych dla osób bez uprawnienia do lokalu socjalnego będzie tworzony w szczególności poprzez:

- przekwalifikowania lokali mieszkalnych o bardzo niskim standardzie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- nabywanie lub przejęcie w drodze darowizny obiektów lub lokali spełniających kryteria pomieszczeń tymczasowych albo możliwych do adaptacji na ten cel.

14. Skierowania na lokale socjalne otrzymywać będą osoby uprawnione do lokalu socjalnego na mocy wyroku sądu o eksmisję a także osoby o niskich dochodach w ramach postępowania weryfikacyjno – kwalifikacyjnego skierowane do najmu lokali socjalnych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z uwzględnieniem zasady pierwszeństwa.

15. W przypadku zrealizowania nowo powstałych lokali socjalnych o podwyższonym standardzie skierowania na lokale mogą otrzymywać osoby o niskich dochodach, przede wszystkim które znajdują się na liście uprawnionych a także z tytułu zamiany w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.

16. Dopuszcza się możliwość zamiany lokalu socjalnego znajdującego się w budynku przy ul. Legionów 28 na lokal socjalny w innym budynku jedynie w sytuacji określonej w pkt 15 i w przypadku gospodarstw domowych z małoletnimi dziećmi.

17. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowiące w 100% własność Gminy i będące w jej samoistnym posiadaniu, w których wszystkie lokale są o obniżonym standardzie, będą podlegały wydzieleniu a lokale w nich usytuowane zostaną przekształcone w lokale socjalne. Do czasu ich opuszczenia przez dotychczasowych najemców będą wynajmowane na warunkach określonych dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony. Lokale mieszkalne w tych budynkach nie będą podlegały sprzedaży.

18. Wydzielanie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy następuje w drodze zarządzenia Burmistrza na wniosek dyrektora Administracji Zasobów Komunalnych.

19. W mieszkaniowym zasobie Gminy wydziela się rezerwę lokali dla osób, które utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

20. Lokale mieszkalne nawet o obniżonym standardzie położone w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych oraz położone w budynkach oświatowych stanowiących własność Gminy, nie mogą być wynajmowane jako lokale socjalne. Powyższe nie dotyczy lokali już wynajmowanych.

21. Mając na uwadze z jednej strony zapewnienie mieszkań dla najuboższych i przeciwdziałanie bezdomności a z drugiej ograniczenie wypłacanych z budżetu Gminy właścicielom niepublicznych zasobów mieszkaniowych odszkodowań, stosownie do wyroków sądów z tytułu orzeczenia o uprawnieniu osoby zalegającej z opłatami za mieszkanie do lokalu socjalnego oraz na mocy ustawy o ochronie praw lokatorów, przewiduje się uzyskanie dalszych lokali socjalnych poprzez zmianę statusu dotychczasowych lokali mieszkalnych (komunalnych) na socjalne w efekcie przeprowadzenia za zgodą najemców zamiany - przeprowadzenia z lokali mieszkalnych do nowych lokali komunalnych zrealizowanych w ramach nowego budownictwa mieszkaniowego. Dotychczasowe lokale przez nich zamieszkałe, o niskim standardzie, zakłada się przekwalifikowywać na lokale socjalne.

22. Dla potrzeb zaznaczenia ww. kierunku działania w Programie symuluje się, że w 2021 r. 9 lokali mieszkalnych (komunalnych) po uzyskaniu nowych mieszkań komunalnych przy ul. Ślepej w dotychczasowym zasobie zostanie przekształconych na lokale socjalne. Wymagana jest zgoda gospodarstwa domowego na zamianę mieszkania oraz spełnienie przez gospodarstwo domowe kryterium dochodowego dla zamieszkania w nowym lokalu mieszkalnym (komunalnym) oraz brak zadłużenia w zakresie czynszu i opłat niezależnych z tytułu zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu.

23. Zakłada się, po ustaleniu organizacyjno-finansowej formuły realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego przy ul. Ślepej w ramach Programu Mieszkanie Plus, że w 2018 r. nastąpi opracowanie dokumentacji projektu budowlanego z wymaganymi uzgodnieniami a w 2019 r. rozpocznie się realizacja budowy z efektem inwestycyjnym w 2020 r. ok. 60 mieszkań (wielkość szacunkowa) budownictwa wielorodzinnego. Realizacja nowych lokali komunalnych pozwoliłaby na zwiększenie oferty mieszkaniowej dla osób, które zamieszkują w lokalach socjalnych mimo, że próg dochodowy uprawniający do zamieszkiwania w lokalu socjalnym jest przekroczony lecz nie posiadają nadal zdolności do samodzielnego zrealizowania celu mieszkaniowego na wolnym rynku. Posiadając wolne lokale mieszkalne można także, za zgodą najemców, dokonać ich przekwaterowania do nowych lokali.

24. Zakłada się zmianę sposobu użytkowania dwóch powierzchni użytkowych stanowiących własność Gminy w budynkach przy ul. Sienkiewicza 4 i ul. Ślepej 7 na lokale mieszkalne poprzez przeprowadzenie ich adaptacji.

25. Zrealizowanie w zakresie określonym w pkt 23 i 24 w latach 2017-2021 programu inwestycyjnego pozwoliłoby na uzyskanie ogółem 62 nowych lokali mieszkalnych.

Uwzględniając założoną rozbiórkę budynku przy ul. Legionów 38 wzrost netto w pięcioletnim okresie może wynieść 58 mieszkań.

26. Nie wyklucza się innych poza wymienionymi lokalizacji budownictwa komunalnego Gminy w tym np. pozyskanie nieruchomości zabudowanej byłego Zespołu Szkół Specjalnych przy ul. Legionów dla adaptacji na cele mieszkaniowe.

27. Na bazie nowego budownictwa lokali mieszkalnych (komunalnych) zakłada się uzyskanie dalszych lokali socjalnych w budynkach będących w całości własnością Gminy lub będących w jej samoistnym posiadaniu a które charakteryzuje bardzo niski standard użytkowy. W tym celu należy zapewnić nowe lokale mieszkalne gospodarstwom domowym zamieszkującym w lokalach typowanych do przekwalifikowania na lokale socjalne. Powyższe będzie realizowane poprzez oferowanie przekwaterowania do mieszkania o dobrym standardzie po zwolnieniu lokalu zajmowanego, ewentualne kupno mieszkań lub wybudowanie przez Gminę nowych lokali na wynajem na czas nieoznaczony.

28. Uwzględniając powyższe założenia wg pkt 27 do 2021 r. liczba lokali socjalnych może się zwiększyć ok. 9 lokali. Niezależnie, lokale mieszkalne (komunalne), które znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy lub będących w jej samoistnym posiadaniu o niskim standardzie użytkowym, wytypowane jako docelowo budynki w pełni z lokalami socjalnymi, po ich zwolnieniu przez dotychczasowych najemców uzyskiwać będą status lokali socjalnych.

29. W zasobie lokali mieszkalnych w placówkach oświatowych nie przewiduje się zmian (ogółem zasób 10 lokali) aczkolwiek takich w zależności od potrzeb lokalowych placówek oświaty na cele statutowe działalności oświatowej nie należy wykluczyć.

30. Uwzględniając prognozowane nowe efekty budownictwa mieszkaniowego, bez nie wyszacowanych wielkości sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom w tym ewentualnej sprzedaży selektywnej, nowe wydzielenia lokali socjalnych oraz rozbiórki, mieszkaniowy zasób Gminy wzrośnie o 58 lokali tj. o 9,8% do poziomu 647 mieszkań. Liczba lokali socjalnych z tytułu zamian zwiększy się o 9 mieszkań co oznacza wzrost lokali socjalnych o 6,4%. W efekcie nastąpi zmiana w strukturze mieszkań. Udział lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy zmniejszy się z 23,9% w 2016 roku do 23,2% w roku 2021 tj. o -0,7 pkt. procentowego.

31. Prognozy kształtowania się wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy prezentują tabele nr 1, 2 i 3 stanowiące załączniki do niniejszego programu.

IV ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. Wiek i stan techniczny budynków wywołuje bardzo duże potrzeby remontowe. Wiele budynków stanowiących w 100% własność Gminy i będących w jej samoistnym posiadaniu wymaga remontów kapitalnych, kompleksowej wymiany instalacji wodno – kanalizacyjnych, elektrycznych, stolarki otworowej, wykonania termomodernizacji.

2. Po okresie ostatnich pięciu lat działań z zakresu poprawy stanu technicznego budynków poprzez między innymi wymianę pokryć dachowych, pionów elektrycznych, gazowych i wodno-kanalizacyjnych oraz wykonaną termomodernizację przez wspólnoty mieszkaniowe, nastąpiło ustabilizowanie wysokości zaliczek na fundusz remontowy. Z uwagi na długoletnie okresy kredytowania działań modernizacyjnych budynków nie należy liczyć na zmniejszenie zaliczek na fundusz remontowy z tytułu udziałów lokali gminnych w wspólnotach mieszkaniowych. Gmina proporcjonalnie do posiadanego udziału w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest zobligowana przeznaczać, zgodnie z podejmowanymi uchwałami zebrań wspólnot mieszkaniowych, odpowiednie środki finansowe na fundusze remontowe. W 2016 r. łączna wartość zaliczek na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych wyniosła 442,9 tys. zł.

3. Analiza potrzeb remontowych budynków dokonana została z wykorzystaniem następującej klasyfikacji:

KATEGORIA	KLASYFIKACJA	STAN TECHNICZNY
A	zagrożający bezpieczeństwu mieszkańców	budynek wykwaterowany lub przeznaczony do rozbiórki wymiana instalacji gazowej, uszczelnienie przewodów kominowych
B	zagrożający substancji budynku	remont dachu, naprawa elewacji, wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej
C	konieczność poprawy standardu	wymiana stolarki, instalacji elektrycznej, termorenowacja likwidacja osadników i suchych ubikacji, roboty ogólnobudowlane
D	zadowolający	budynki po remoncie lub budynki, w których w najbliższym czasie nie zachodzi potrzeba prowadzenia remontów

W świetle powyższej kategoryzacji struktura budynków mieszkalnych będących w całości własnością Gminy łącznie z budynkami w samoistnym posiadaniu Gminy przedstawia się następująco:

kategoria	A	B	C	D	razem
budynki	1	12	10	7	30
lokale	4	86	76	63	229
% budynków	3,3	40,0	33,3	23,3	100,0

Do kategorii A zalicza się budynek przy ul. Legionów 38 w którym na 4 lokale 2 są wyłączone z eksploatacji.

4. Zakres niezbędnych robót remontowych w budynkach stanowiących w pełni własność Gminy oraz będących w jej samoistnym posiadaniu przedstawia poniższe zestawienie:

	GAZ	KOMINY	DACHY	ELEWACJE	WOD-KAN	STOLARKA	INST. ELEKTR.
budynki	2	2	2	17	0	16	0

Zestawienie prezentuje liczbowy wykaz potrzeb remontowych dla każdego elementu lub instalacji budynku. Tabela nie ma odniesienia do liczby budynków. Niektóre budynki wymagają remontu kilku elementów jednocześnie.

5. Bieżąca eksploatacja zasobów mieszkaniowych koncentrować się będzie na usuwaniu awarii dachowych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania, remontach klatek schodowych, wymianie stolarki budowlanej, remontach mieszkań zasiedlanych po eksmisjach, po zmarłych, próbach szczelności instalacji gazowych, okresowych badaniach instalacji elektrycznych i odgromowych, obsłudze węzłów c.o. i kotłowni gazowych, niezbędnych robotach rozbiórkowych oraz innych pracach ogólnobudowlanych.

6. Priorytetem w zakresie realizacji remontów bieżących budynków jest usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu ludzi i substancji technicznej budynków. W szczególności powyższe dotyczy takich robót jak:

- 1) likwidacje nieszczelności przewodów kominowych i instalacji gazowych,
- 2) remonty konstrukcji dachowych i pokryć dachowych,
- 3) przeglądy i remonty instalacji elektrycznych, odgromowych, kanałów wentylacyjnych, instalacji wodno – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i innych,
- 4) okresowe przeglądy i wymiana wyposażenia przeciwpożarowego.

Z uwagi na niezadawalający stan techniczny i estetyczny wielu budynków, konieczność utrzymania lokali mieszkalnych co najmniej w stanie nie pogorszonym oraz celem obniżenia kosztów eksploatacji budynków i lokali, niezbędne są:

- 1) remonty i malowanie klatek schodowych, wymiana drzwi wejściowych,
- 2) kompleksowe wymiany stolarki okiennej w tym w lokalach najemców gdzie wspólnoty mieszkaniowe wykonały lub wykonują termomodernizację budynku,
- 3) naprawa lub wymiana podłóg i posadzek, naprawa tynków.

7. W mieszkaniach do zasiedlenia wyposażonych w ogrzewanie na paliwo stałe, którego stan techniczny wymaga przebudowy lub wymiany a budynek posiada przyłącze instalacji gazowej i spełnione są uwarunkowania techniczne, dopuszcza się możliwość wykonania ogrzewania gazowego, staraniem i na koszt wynajmującego. W mieszkaniach wynajmowanych zmiana sposobu ogrzewania z paliwa stałego na gazowe może nastąpić na wniosek najemcy pod warunkiem posiadania przez wynajmującego środków finansowych na ten cel.

8. Mając na uwadze utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy co najmniej w stanie nie pogorszonym przyjmuje się, iż wydatki na remonty bieżące w kolejnych latach realizacji programu winny oscylować na poziomie nie mniejszym niż 300 tys. zł rocznie niezależnie od niezbędnych dodatkowych środków finansowych z przeznaczeniem na realizację zadań o charakterze remontów kapitalnych, ewentualnych modernizacji i wprowadzania zmiany sposobu ogrzewania lokali na gazowe.

9. Do najpilniejszych potrzeb z zakresu remontów kapitalnych i modernizacji należą zadania zmierzające do wstrzymania degradacji technicznej wytypowanych obiektów z ukierunkowaniem na:

- 1) wykonanie drenażu oraz izolacji pionowej i ewentualnie poziomej murów fundamentowych,
- 2) kompleksowej wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i ogrzewania,
- 3) ocieplenie murów i naprawa elewacji zewnętrznych.

10. Przyjmuje się następujący, prezentowany poniżej, plan rzeczowo-finansowy remontów kapitalnych i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2017-2021.

Plan rzeczowo-finansowy remontów kapitalnych, modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Czechowice-Dziedzice na lata 2017-2021

Rok	Lokalizacja	Opis remontu, modernizacji	Planowany koszt w tys. zł
2017	ul. Towarowa 2	Izolacja pionowa murów fundamentowych, remont co najmniej części elewacji	65,0
	ul. Traugutta 68	Izolacja pionowa murów fundamentowych	20,0
	ul. Traugutta 70	Izolacja pionowa murów fundamentowych	20,0
	ul. Słowackiego 32	Izolacja pionowa murów fundamentowych, wymiana stolarki okiennej, remont elewacji	54,0
	razem		159,0
2018	ul. Górnicza 12	Izolacja pionowa fundamentów, wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji wod.-kan., remont klatki schodowej, docieplenie ściany zewnętrznej – WC	120,0
	ul. Lipowska 24	Izolacja pionowa murów fundamentowych, drenaż opaskowy i kanalizacja deszczowa	42,0
	ul. Narutowicza 63	Wymiana stolarki okiennej, remont elewacji	55,0
	razem		217,0
2019	ul. Miarki 3	Izolacja pionowa murów fundamentowych, remont dachu, kominów, remont elewacji, remont instalacji wod.-kan.	90,0
	ul. Sienkiewicza 32	Izolacja pionowa murów fundamentowych, remont elewacji, remont pokrycia dachowego	80,0
	ul. Kraszewskiego 22	Wymiana instalacji elektrycznej, remont tynków zewnętrznych,	50,0
	razem		220,0
2020	ul. Kolorowa 2	Ocieplenie ścian budynku, roboty malarskie klatki schodowej, wymiana stolarki okiennej	85,0
	ul. Sienkiewicza 3	Remont placu, wymiana instalacji wod.-kan. wymiana stolarki okiennej, remont elewacji	130,0
	ul. Rolników 35	Izolacja pionowa murów fundamentowych, wymiana stolarki okiennej, remont elewacji	100,0
	razem		315,0
2021	ul. Mazańcowicka 68	Remont elewacji, wymiana stolarki okiennej	100,0
	ul. Legionów 50	Izolacja murów fundamentowych, wymiana stolarki, remont elewacji	60,0
	ul. Kolejowa 9	Izolacja murów fundamentowych, renowacja elewacji, wymiana stolarki okiennej, wykonanie przyłącza gazowego, wykonanie wew. inst. gazowej.	170,0
	ul. Młyńska 13	Izolacja pionowa murów fundamentowych, remont schodów, remont elewacji	50,0
	razem		380,0
Ogółem lata 2017 - 2021			1 291,0

Wartość potrzeb remontowych dla lat 2017– 2021 o charakterze remontu kapitalnego szacuje się na 1, 3 mln zł. Zadania nie posiadają zbilansowania finansowego. Plan remontów kapitalnych prezentowany w ramach programu sporządzony został przy założeniu, że żaden z budynków nim objętych typowanych do termomodernizacji nie uzyska kwalifikacji dla termomodernizacji z wykorzystaniem środków zewnętrznych w tym unijnych. W przypadku zakwalifikowania do finansowania z wykorzystaniem środków pozabudżetowych winna nastąpić zmiana pozycji na osi czasu.

11. Na koniec 2016 r. AZK dysponuje audytami energetycznymi sporządzonymi dla następujących budynków mieszkalnych: ul. Gminna 4, ul. Lipowska 24, ul. Mazańcowicka 68, ul. Słowackiego 32 i ul. Towarowa 2. W 2017 r. uzyskany zostanie audyt energetyczny dla budynku przy ul. Kolejowej 9 i ul. Słowackiego 34. W przypadku gdy w wyniku analizy ekonomicznej i zakładanego efektu ekologicznego wynikającego z audytu stwierdzi się możliwość pozytywnej akceptacji wniosku o pozyskanie dotacji na wykonanie termomodernizacji z udziałem środków unijnych należało będzie pozyskać w 2017 r. środki na opracowanie projektu budowlanego termomodernizacji celem złożenia wniosku aplikacyjnego o te środki. Realizacja termomodernizacji w/w budynków i ewentualnie innych, w tym wskazanych w pięcioletnim planie remontów przy dopuszczeniu do programu, może nastąpić w latach 2019 – 2020.

V PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. W okresie lat 1979 – 2016 w wyniku prowadzonej polityki sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych zbyciu uległo ogółem 799 lokali. Intensywna sprzedaż przypadała na okres lat 2004 – 2007 gdy obowiązywały wysoko preferencyjne warunki cenowe sprzedaży.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku Gmina jest członkiem 66 wspólnot mieszkaniowych, w których posiada 346 mieszkań o pow. 15,4 tys. m². Powyższe stanowi 58,7% ogółu lokali w zasobie Gminy. Zarządcami - administratorami wspólnot mieszkaniowych są przede wszystkim firmy osób fizycznych i spółki prawa handlowego.

3. Tryb, zasady i warunki sprzedaży lokali reguluje uchwała Nr XXX/279/12 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Czechowice-Dziedzice oraz warunków udzielania bonifikaty i wysokości stawek procentowych od ceny ich sprzedaży z późniejszymi zmianami.

4. Katalog przypadków nie dopuszczających do sprzedaży lokali mieszkalnych określonych uchwałą wg pkt 3 obejmuje lokale, które znajdują się w obiektach:

- 1) użyteczności publicznej,
- 2) przeznaczonych do rozbiórki,
- 3) położonych na terenach szkolnych,
- 4) wytypowanych na budynki z lokalami socjalnymi,
- 5) w których obecnie są lokale socjalne, do czasu zmiany statusu lokali socjalnych.

5. W kolejnych latach realizacji programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, zgodnie z uchwałą przytoczoną w pkt 3, może nastąpić sprzedaż lokali mieszkalnych najemcom w ramach pierwokupu. Z uwagi na niski stopień zainteresowania przez najemców nabyciem najmowanego lokalu, w zestawieniach dotyczących wielkości zasobu nie prezentuje się zmian w zasobie lokalowym z tego tytułu, co nie wyklucza sprzedaży lokali.

6. Zakłada się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom tych lokali wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada nie więcej niż 3 lokale a w budynkach tych nie znajdują się lokale użytkowe. Formą aktywizacji będzie oferowanie zakupu wynajmowanych lokali dotychczasowym najemcom jak również sprzedaż tych lokali na wolnym rynku w drodze przetargu w przypadku ich zwolnienia przez najemcę. W efekcie realizacji tego zamierzenia mieszkaniowy zasób Gminy uległby pomniejszeniu o 29 lokali mieszkalnych w 15 wspólnotach mieszkaniowych.

7. W przypadku braku zainteresowania zakupem lokalu przez uprawnionego w myśl pkt 6, celem sprzedaży mieszkań Gminy w wspólnotach mieszkaniowych, Gmina może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego najemcy gdy nie skorzystał on z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu lecz pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania mu wynajęcia na obszarze Gminy Czechowice – Dziedzice innego lokalu spełniającego wymagania co najmniej takie same jakie winien spełniać lokal zamienny. W takim przypadku stosuje się sześciomiesięczny termin wypowiedzenia. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

8. Wykaz budynków zarządzanych przez wspólnoty, w których lokale mieszkalne stanowią własność Gminy i w których nie znajdują się lokale użytkowe Gminy, przeznaczone do sprzedaży w ramach działań określonych w pkt 6 i 7, prezentuje poniższe zestawienie.

Lp.	Ulica	Nr	Lokale ogółem		Lokale własnościowe		Lokale gminne		Udział %
			Liczba lokali	Pow. Użytk.	Liczba lokali2	Pow. Użytk.2	Liczba lokali3	Pow. Użytk.3	
1	Bestwińska	17	21	949,85	19	870,72	2	79,13	8,3%
2	Kołątaja	10	17	785,54	14	665,68	3	119,86	15,3%
3	Ks. Barabasza	4	9	398,26	8	361,49	1	36,77	9,2%
4	Ks. Barabasza	9	12	536,03	10	464,12	2	71,91	13,4%
5	Ks. Barabasza	11	20	943,31	17	811,82	3	131,49	13,9%
6	Ks. Barabasza	14	30	1 554,39	28	1 459,09	2	95,30	6,1%
7	Ks. Barabasza	19	20	1 077,89	19	1 036,43	1	41,46	3,8%
8	Ks. Barabasza	25	20	970,78	17	820,13	3	150,65	15,5%
9	Legionów	101	25	958,96	22	860,18	3	98,78	10,3%
10	Ślepa	7	12	638,71	11	623,30	1	15,41	2,4%
11	Wenecka	8	6	181,39	5	152,66	1	28,73	15,8%
12	Gazdy	7	6	303,76	5	263,12	1	40,64	13,4%
13	Kopcia	3	24	929,40	22	856,10	2	73,30	7,9%
14	Dworcowa	8	7	392,30	6	351,90	1	40,40	10,3%
15	Kolejowa	41	4	279,54	1	127,60	3	151,94	54,4%
	RAZEM		233	10900,11	204	9724,34	29	1175,77	10,8%

VI ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

A Zasady ustalania stawki czynszu najmu

1. W mieszkaniowym zasobie Gminy stosuje się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne,
- 3) za pomieszczenia tymczasowe w ramach zasobu Gminy.

2. Czynsze o których mowa w pkt 1 opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy oraz najemcy pomieszczeń tymczasowych w ramach zasobu Gminy.

3. Docelowo czynsz najmu lokalu mieszkalnego winien gwarantować pokrycie kosztów jego utrzymania łącznie z kosztami utrzymania części wspólnej nieruchomości przypadającymi na lokal. Powyższe nie dotyczy lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

4. Burmistrz w drodze zarządzenia ustala stawki czynszu za jeden m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z uwzględnieniem określonych Programem zasad polityki czynszowej, poprzez:

- 1) ustalenie stawki czynszu lokalu mieszkalnego dwuizbowego z instalacją wodno-kanalizacyjną, instalacją elektryczną, instalacją gazową dla potrzeb przygotowania posiłków, ogrzewaniem piecowym na paliwo stałe, samodzielną kuchnią oraz łazienką i w.c. (w jednym lub oddzielnych pomieszczeniach) jako stawki podstawowej,
- 2) stosowanie czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego określonych w pkt 5 i 6 a odnoszących się do stawki czynszu, o której mowa pkt 4 ppkt 1.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

- 1) instalacja centralnego ogrzewania (c.o.) stanowiąca własność wynajmującego,
- 2) centralny system zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową (c.w.u.),
- 3) nowa stolarka okienna wymieniona przez wynajmującego (za każde okno lub drzwi balkonowe),
- 4) ocieplenie murów zewnętrznych budynku,

- 5) liczba mieszkań w klatce schodowej poniżej 7 lokali,
- 6) instalacja telewizji AZART,
- 7) oświetlenie elektryczne kondygnacji piwnicy,
- 8) podzielniki ciepła,
- 9) liczniki poboru wody w lokalu – legalizacja.

6. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

- 1) kuchnia wspólna dla co najmniej dwóch lokali,
- 2) łazienka wspólna dla co najmniej dwóch lokali lub jej brak w lokalu,
- 3) łazienka i ubikacja splukiwana wodą (w.c.) wspólne dla co najmniej dwóch lokali,
- 4) brak w lokalu instalacji wodno – kanalizacyjnej, łazienki,
- 5) brak w lokalu w.c. (ubikacji),
- 6) brak w lokalu instalacji gazowej służącej przygotowaniu posiłku,
- 7) kuchnia lub wnęka kuchenna w lokalu bez oświetlenia naturalnego,
- 8) lokal położony w suterenie,
- 9) lokal położony na parterze lub ostatniej kondygnacji w tym poddasze (nie dotyczy pierwszego piętra),
- 10) lokal znajdujący się w budynku powyżej 5 kondygnacji bez dźwigu osobowego,
- 11) lokal jednoizbowy,
- 12) lokal w złym stanie technicznym wymagający remontu kapitalnego.

7. Burmistrz w drodze zarządzenia ustala stawki czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe, z tym, że stawka nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

8. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mające wpływ na stawkę czynszu nie dotyczą lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w ramach zasobu Gminy.

9. Przy spełnieniu warunku określonego w pkt 8 dopuszcza się możliwość różnicowania wysokości stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe w zasobie Gminy z uwagi na stan techniczny lokalu i budynku w którym się znajdują.

10. W przypadku gdy najemca lokalu za zgodą wynajmującego dokona w lokalu ulepszenia a powyższe mieści się w czynnikach podwyższających wartość użytkową lokalu zwiększenie stawki czynszu o odpowiedni czynnik nie następuje.

11. W przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy lub adaptacji lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne wykonane na koszt przyszłego najemcy stawka czynszu podlega obniżeniu o 50% w stosunku do stawki obowiązującej przez okres zamortyzowania nakładów jednakże nie dłuższy niż 20 lat.

12. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 25 każdego miesiąca za dany miesiąc w kasie wynajmującego lub na wskazany przez nią rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu lub sposób i formę zapłaty.

B Podwyższanie stawki czynszu

1. Coroczny wzrost stawek czynszu lokali mieszkalnych uzasadnia poziom wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Wzrost stawki czynszu lokalu mieszkalnego wchodzącego w mieszkaniowy zasób Gminy nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

3. Przez wartość odtworzeniową lokalu rozumie się iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia jednego m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, w drodze obwieszczenia.

4. Zapisy pkt 1 i 2 nie mają zastosowania do stawek czynszu ustalanych w drodze przetargu z tym, że dopuszcza się możliwość waloryzacji czynszu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu a określonych w pkt A 5. W takim przypadku podwyżka wysokości czynszu najmu zostanie wprowadzona na zasadach ogólnych zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

6. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego mającego wpływ na wysokość stawki czynszu a określonego w pkt A 6, z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu zostanie zmniejszona. Zmniejszenie wysokości stawki czynszu następuje w następnym miesiącu po miesiącu w którym nastąpiło uszczuplenie wyposażenia lokalu.

7. Przed zmianą umowy najmu dotyczącą wysokości czynszu z przyczyn określonych w pkt A 5 i 6 należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników powodujących zmianę wysokości czynszu.

8. Podwyższanie stawki czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy a termin ten biegnie od dnia obowiązywania poprzedniej podwyżki.

9. Podwyższenie stawki czynszu następuje w formie pisemnej, za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia złożonym najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie stawki najmu nie wymaga sporządzania aneksu do umowy.

10. Zmiany opłat niezależnych od właściciela lokalu wprowadza się niezwłocznie poprzez pisemne poinformowanie użytkownika lokalu o nowych stawkach opłat z podaniem przyczyny ich zmiany.

C Odszkodowanie

1. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego stanowi jednokrotność miesięcznego czynszu najmu za lokal mieszkalny jaki obowiązuje w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania stosunku najmu.

2. Wprowadzenie zmiany odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego następuje poprzez pisemne poinformowanie użytkownika lokalu o nowej wysokości odszkodowania.

D Warunki obniżania czynszu

1. Dopuszcza się możliwość, na pisemny wniosek najemcy, obniżkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego, jeżeli wysokość stawki czynszu tego lokalu przekroczy 2,5% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego (publikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego) w przeliczeniu na m² i miesiąc a najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Ustala się następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu i wysokość obniżki czynszu:

- 1) jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 70% najniższej emerytury, wysokość obniżki czynszu wynosi 20%,
- 2) jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku jest wyższy od 70% a nie przekracza 90% najniższej emerytury, wysokość obniżki czynszu wynosi 10%.

3. Określenie dochodu, najniższej emerytury oraz gospodarstwa domowego następuje w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

4. Obniżki czynszu następują według procedury zawartej w ustawie o ochronie praw lokatorów.

VII 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

1. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w budynkach stanowiących własność Gminy Czechowice-Dziedzice oraz w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Gminy (własność osób fizycznych) a także pomieszczeniami tymczasowymi utworzonymi na bazie zasobu lokalowego Gminy zarządza Administracja Zasobów Komunalnych w Czechowicach-Dziedzicach.

2. Uprawnienia właścicielskie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest członkiem sprawuje Administracja Zasobów Komunalnych w Czechowicach-Dziedzicach.

3. Lokalami położonymi w obiektach oświatowych stanowiących własność Gminy administruje Zespół Obsługi Placówek Oświatowych w Czechowicach-Dziedzicach.

4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy powierzonym Administracji Zasobów Komunalnych obejmuje czynności zwykłego zarządu. Decyzje w sprawach wykraczających poza zakres czynności zwykłego zarządu dotyczące między innymi zagadnień własności i inwestycji, pozostają w kompetencji Gminy. Burmistrz wykonuje uprawnienia właściciela w zakresie wskazywania osób z którymi Administracja Zasobów Komunalnych zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych, uznania wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę, zamiany lokali mieszkalnych, zaoferowania lokali socjalnych dla osób wobec których sąd orzekł eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego, kierowanie do zawarcia umowy najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

5. Przyjmuje się, że obecna forma organizacyjno-funkcjonalna zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w świetle uwarunkowań prawnych w tym wymogów przepisów o finansach publicznych oraz ustawy o ochronie praw lokatorów jest rozwiązaniem optymalnym. W związku z powyższym nie przewiduje się dokonywania zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

VIII ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet Gminy. W wyniku prowadzonej polityki czynszowej – ekonomizacji stawki czynszu - udział dochodów z tytułu czynszu w finansowaniu gospodarki mieszkaniowej Gminy będzie stopniowo ulegał stopniowemu zwiększeniu.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 będą:

- 1) czynsze z lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych zasobu Gminy,
- 2) odsetki z tytułu zwłoki w zapłacie należności,
- 3) pozostałe wpływy finansowe z obszaru gospodarki mieszkaniowej (zwrot kosztów zastępstwa procesowego, kosztów sądowych, kosztów postępowania komorniczego, inne),
- 4) środki finansowe z budżetu Gminy.

3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w zależności od korzyści ekonomicznych mogą być także:

- 1) kredyty i pożyczki o charakterze inwestycyjnym,
- 2) fundusze strukturalne,
- 3) fundusz dopłat,
- 4) środki pochodzące ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 5) partnerstwo publiczno-prywatne,
- 6) inne źródła.

4. Prognoza dochodów a także wydatków została sporządzona wyłącznie dla lokali będących w zarządzie Administracji Zasobów Komunalnych. Przy założeniu, że polityka czynszowa prowadzona będzie zgodnie z zasadami określonymi w części „Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu” z uwzględnieniem zmiany powierzchni zasobu wynikającej z rozbiórki, adaptacji oraz budowy nowych mieszkań w latach 2017 – 2021 osiągnięte zostaną wpływy na finansowanie gospodarki mieszkaniowej w wysokościach określonych w tabeli nr 4, stanowiącej załącznik do Programu. Wartości zawarte w tabelach nie uwzględniają waloryzacji z tytułu inflacji.

IX 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. Prezentowane koszty odzwierciedlają bieżący poziom cen dostaw towarów, robót i usług.
2. Prognozuje się angażowanie w remonty bieżące budynków i lokali mieszkalnych począwszy od 2018 roku kwoty w wysokości nie mniejszej niż 300 tys. zł co winno gwarantować, równoległe z wydatkami na modernizację, realizację założonego celu poprawy stanu technicznego zasobów.
3. Kształtowanie się prognozowanych wydatków oraz ich strukturę w okresie realizacji Programu przedstawia tabela nr 5, stanowiąca załącznik do niniejszego programu.
4. Wydatki inwestycyjne koncentrują się w obszarach budownictwa mieszkaniowego nie socjalnego (komunalnego) na wynajem oraz adaptacji powierzchni niemieszkalnych. Tematyczny wykaz zadań i szacowaną wysokość nakładów inwestycyjnych przedstawia tabela nr 6, stanowiąca załącznik do niniejszego programu.
5. Przyjmuje się jako nieodzowne zwiększenie zasobu lokali socjalnych dla eksmitowanych i najuboższych a także zrealizowanie budynku z mieszaną strukturą lokali socjalnych i mieszkaniowych. O wielkości budynków, lokalizacji, formie, technologii wykonania, standardzie wyposażenia i źródłach finansowania winny zdecydować oddzielne opracowania.
6. Na realizację budownictwa mieszkalnego zakłada się angażować obok środków budżetowych Gminy także środki zewnętrzne między innymi z funduszu dopłat i innych w tym w ramach Programu Mieszkanie Plus.
7. Prognozowane zadania inwestycyjne z określeniem szacunkowych nakładów inwestycyjnych na ich realizację prezentuje tabela nr 6.

X OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Gmina właścicielom lokali zajmowanych przez osoby z nakazem eksmisji i uprawnieniem do lokalu socjalnego lub bez tego uprawnienia, z tytułu nie zapewnienia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, wypłaca odszkodowania.
2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zakłada się prowadzenie następujących działań:
 - 1) oferowanie najemcom lokali socjalnych, których dochody przewyższają kryteria skierowania na lokal socjalny, najem lokalu mieszkalnego na zasadzie pierwszeństwa,
 - 2) uregulowanie stanu prawnego nieruchomości zabudowanych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe będących w samoistnym posiadaniu Gminy celem ich przekazania właścicielom lub spadkobiercom albo też przejęcie nieruchomości na własność,
 - 3) sukcesywną aktualizację i doskonalenie „banku” zamian lokali mieszkalnych,
 - 4) wprowadzenia systemu rozliczeń kosztów utrzymania lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy w odniesieniu do każdego budynku oddzielnie co pozwoli na kształtowanie stawki czynszu ściśle w korelacji z kosztami utrzymania lokalu i budynku oraz udziału w nieruchomości wspólnej,

- 5) nawiązanie współpracy i zawieranie umów najmu/rezerwacji z właścicielami hoteli o niskim standardzie na terenie Gminy i ewentualnie na terenie gmin sąsiednich celem zapewnienia pomieszczeń tymczasowych dla eksmitowanych,
- 6) poszukiwanie budynków/obiektów do nabycia celem adaptacji na pomieszczenia tymczasowe lub lokale socjalne.

3. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie gruntami stanowiącymi własność Gminy wskazane jest podjęcie działań zmierzających do sprzedaży wspólnotom mieszkaniowym zbędnych Gminie nieruchomości gruntowych graniczących z nieruchomością wspólnot, w szczególności w przypadkach gdy wspólnoty korzystają z gruntu dla własnych celów.

4. Zakłada się prowadzenie działań zmierzających do zamiany lokali socjalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych przy ul. Rejmonta 16 i ul. Sienkiewicza 4 celem utworzenia w ich miejsce lokali mieszkalnych a także zamianę lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy, przeznaczonych docelowo z uwagi na ich stan techniczny na budynki w 100% z lokalami socjalnymi, celem utworzenia w ich miejsce lokali socjalnych. Powyższe nastąpi poprzez oferowanie dotychczasowym najemcom lokali na terenie Gminy o standardzie co najmniej równym lokalom obecnie zajmowanym. Przeprowadzenie w/w zamian może nastąpić za zgodą najemcy i wszystkich osób pełnoletnich z nim zamieszkujących.

5. Współpraca z podmiotami gospodarczymi z obszaru budownictwa mieszkaniowego celem powiększenia zasobu mieszkań na wynajem.

6. Niezależnie od prowadzonych przez AZK działań z zakresu windykacji przeterminowanych należności pieniężnych z tytułu czynszu i opłat niezależnych w tym uzyskania sądowego nakazu zapłaty oraz komorniczego postępowania egzekucyjnego a także odraczania terminu płatności, rozkładania spłaty zadłużenia na raty oraz ewentualnego ich umarzania dążenia do ograniczenia stopnia zadłużenia użytkowników gminnych lokali przeznaczonych na cele mieszkalne realizowane będą także z wykorzystaniem przyjętego przez Radę Miejską programu osłonowego pomocy finansowej Gminy dla osób zadłużonych zamieszkujących w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Burmistrz corocznie składać będzie Radzie Miejskiej informację z realizacji programu w terminie do 30 czerwca danego roku za rok poprzedni.

ŹRÓDŁA ZMIAN WIELKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE w LATACH 2017-2021

tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	jedn. miary	2015	2016	p r o g n o z a				
					2017	2018	2019	2020	2021
			wykon.	przew. wykon.					
A	Stan zasobu mieszkaniowego na początku roku	lokale m ² pow. użytk.	591 23929,46	591 23898,33	589 23834,10	589 23834,10	591 23910,55	591 23910,55	651 27030,55
B.1	Efekty budownictwa mieszkaniowego ogółem	lokale m ² pow. użytk.	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	60 3120,00	0 0
a	z tego; budownictwo nie socjalne (komunalne)	lokale m ² pow. użytk.	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	60 3120,00	0 0
b	budownictwo socjalne	lokale m ² pow. użytk.	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
2	Nabycie prawa własności lokalu	lokale m ² pow. użytk.	2 49,40	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
3	Adaptacje, przebudowy, inne	lokale m ² pow. użytk.	0 3,27	0 0	0 0	2 76,45	0 0	0 0	0 0
3	Razem zwiększenia zasobu	lokale m ² pow. użytk.	2 52,67	0 0	0 0	2 76,45	0 0,00	60 3120,00	0 0,00
C.1	Zbycie lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom	lokale m ² pow. użytk.	1 61,24	0 0					
2	Adaptacje lokali mieszkalnych na cele oświatowe	lokale m ² pow. użytk.	1 19,00	1 25,40	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
3	Przebudowy i modernizacje lokali mieszkalnych, inne	lokale m ² pow. użytk.	0 3,56	1 38,83	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
4	Rozbiórki budynków	lokale m ² pow. użytk.	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	4 202,08
5	Razem zmniejszenia zasobu	lokale m ² pow. użytk.	2 83,80	2 64,23	0 0	0 0	0 0	0 0	4 202,08
D	Stan zasobu mieszkaniowego na koniec roku	lokale m ² pow. użytk.	591 23898,33	589 23834,10	589 23834,10	591 23910,55	591 23910,55	651 27030,55	647 26828,47
E	Zmiana zasobu mieszkaniowego netto w roku (zwiększenia - zmniejszenia)	lokale m ² pow. użytk.	0 -31,13	-2 -64,23	0 0	2 76,45	0 0	60 3120,00	-4 -202,08
F	Zmiana zasobu mieszkaniowego do roku poprzedniego (w %)	lokale m ² pow. użytk.	0,0 -0,1	-0,3 -0,3	0,0 0,0	0,3 0,3	0,0 0,0	10,2 13,0	-0,6 -0,7

**PROGNOZA STRUKTURY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE
NA LATA 2017-2021**

tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	jedn. miary	2015 wykon.	2016 przew. wykon.	p r o g n o z a				
					2017	2018	2019	2020	2021
A	Budynki stanowiące w 100 % własność Gminy	budynki	33	31	31	31	31	32	32
		lokale	213	211	211	211	211	271	271
		m ² pow. użytk.	7247,10	7182,87	7182,87	7182,87	7182,87	10302,87	10302,87
	z tego:								
	w zarządzie Administracji Zasobów Komunalnych	budynki	26	25	25	25	25	26	26
		lokale	202	201	201	201	201	261	261
		m ² pow. użytk.	6708,70	6669,87	6669,87	6669,87	6669,87	9789,87	9789,87
	w zarządzie Zespołu Obsługi Placówek Oświatowych	budynki	7	6	6	6	6	6	6
		lokale	11	10	10	10	10	10	10
m ² pow. użytk.		538,40	513,00	513,00	513,00	513,00	513,00	513,00	
B	Budynki stanowiące współwłasność Gminy oraz osób fizycznych (wspólnoty mieszkaniowe); lokale wyłącznie gminne	budynki	67	67	67	67	67	67	67
		lokale	348	348	348	350	350	350	350
		m ² pow. użytk.	15433,99	15433,99	15433,99	15510,44	15510,44	15510,44	15510,44
C	Budynki stanowiące współwłasność Gminy oraz osób prawnych (spółdzielczość mieszkaniowa); lokale wyłącznie gminne	budynki	2	2	2	2	2	2	2
		lokale	2	2	2	2	2	2	2
		m ² pow. użytk.	49,40	49,40	49,40	49,40	49,40	49,40	49,40
D	Budynki osób fizycznych będące w samoistnym posiadaniu Gminy w zarządzie AZK	budynki	5	5	5	5	5	5	4
		lokale	28	28	28	28	28	28	24
		m ² pow. użytk.	1167,84	1167,84	1167,84	1167,84	1167,84	1167,84	965,76
E	Ogółem zasób mieszkaniowy Gminy (z budynkami i lokalami wspólnot mieszkaniowych i innych osób prawnych)	budynki	107	105	105	105	105	106	105
		lokale	591	589	589	591	591	651	647
		m ² pow. użytk.	23898,33	23834,10	23834,10	23910,55	23910,55	27030,55	26828,47
F	Lokale wyłączone z eksploatacji	budynki	0	0	0	0	0	0	0
		lokale	1	2	2	2	2	2	0
		m ² pow. użytk.	94,42	119,62	119,62	119,62	119,62	119,62	0
G	Ogółem eksploatowany mieszkaniowy zasób Gminy	budynki	107	105	105	105	105	106	105
		lokale	590	587	587	589	589	649	647
		m ² pow. użytk.	23803,91	23714,48	23714,48	23790,93	23790,93	26910,93	26828,47

**PROGNOZA WIELKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY w ZARZĄDZIE
ADMINISTRACJI ZASOBÓW KOMUNALNYCH w LATACH 2017-2021**

tabela nr
4

Lp.	Wyszczególnienie	jedn. miary	2015 wykon.	2016 przew. wykon.	p r o g n o z a				
					2017	2018	2019	2020	2021
1	Lokale nie socjalne (komunalne) w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy	lokale m ² pow. użyt.	59 2888,00	59 2876,47	59 2876,47	59 2876,47	59 2876,47	119 5996,47	110 5591,47
2	Gminne lokale nie socjalne (komunalne) w wspólnotach mieszkaniowych	lokale m ² pow. użyt.	346 15382,96	346 15382,96	346 15382,96	348 15459	348 15459	348 15459	348 15459
3	Lokale nie socjalne (komunalne) w budynkach nie stanowiących wspólnot mieszkaniowych	lokale m ² pow. użyt.	2 49,40	2 49,40	2 49,40	2 49,40	2 49,40	2 49,40	2 49,40
4	Lokale nie socjalne (komunalne) w samoistnym posiadaniu Gminy	lokale m ² pow. użyt.	24 1074,61	24 1074,61	24 1074,61	24 1074,61	24 1074,61	24 1074,61	20 872,53
5	Razem lokale nie socjalne (komunalne)	lokale m ² pow. użyt.	431 19394,97	431 19383,44	431 19383,44	433 19459,89	433 19459,89	493 22579,89	480 21972,81
6	Lokale socjalne	lokale m ² pow. użyt.	143 3820,15	141 3777,85	141 3777,85	141 3777,85	141 3777,85	141 3777,85	150 4182,85
7	Pomieszczenia tymczasowe	lokale m ² pow. użyt.	6 144,81	7 159,81	7 159,81	7 159,81	7 159,81	7 159,81	7 159,81
	Razem lokale na cele mieszkaniowe	lokale m ² pow. użyt.	580 23359,93	579 23321,10	579 23321,10	581 23397,55	581 23397,55	641 26517,55	637 26315,47

**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA i PROGNOZA WPŁYWÓW FINANSOWYCH NA UTRZYMANIE
ZASOBU MIESZKANIOWEGO w LATACH 2017-2021**

tabela nr 5

Lp.	Wyszczególnienie	jedn. miary	2015 wykon.	2016 przew. wykon.	p r o g n o z a				
					2017	2018	2019	2020	2021
1	Czynsze mieszkaniowe	tys. zł	740,3	862,5	874,4	884,4	890,0	1 012	1 011
2	Pozostałe wpływy	tys. zł	252,3	228,8	116,0	132,0	137,6	171,8	176,8
	Ogółem wpływy	tys. zł	992,6	1 091,3	990,4	1 016,4	1 027,6	1 183,7	1 187,4

**PROGNOZA WYDATKÓW NA UTRZYMANIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY
w LATACH 2017- 2021**

tabela nr 6

Lp.	Wyszczególnienie	jedn. miary	2015 wykon.	2016 przew. wykon.	p r o g n o z a				
					2017	2018	2019	2020	2021
1	koszty administracyjne	tys. zł	600,0	615,2	613,7	614,9	617,7	620,5	622,1
	w tym:								
	wynagrodzenie zarządców wspólnot mieszkaniowych	tys. zł	115,0	119,1	120,0	120,0	120,0	125,0	125,0
2	koszty eksploatacyjne	tys. zł	429,1	446,5	504,2	505,4	519,4	572,8	568,4
	z tego:								
	koszty eksplo. zasobu Gminy bez wspólnot mieszk.	tys. zł	232,1	244,7	290,2	290,9	299,0	329,7	327,2
	koszty eksploatacyjne zasobu Gminy w wspólnotach	tys. zł	197,1	201,9	214,0	214,5	220,5	243,1	241,2
3	koszty mediów	tys. zł	93,1	98,2	108,8	112,3	115,1	133,6	135,8
4	koszty remontów	tys. zł	936,8	752,1	731,2	962,0	965,0	1 060,0	1 125,0
	z tego:								
	koszty remontów zasobu Gminy	tys. zł	499,8	307,8	110,9	517,0	520,0	615,0	680,0
	koszty remontów części wspólnych w wspólnotach	tys. zł	437,1	444,3	445,3	445,0	445,0	445,0	445,0
5	koszty pozostałe	tys. zł	144,9	193,4	191,6	190,9	190,9	216,4	214,7
	Razem wydatki	tys. zł	2 203,9	2 105,4	2 149,5	2 385,5	2 408,2	2 603,3	2 666,0

PROGNOZOWANE NAKŁADY INWESTYCYJNE w ZAKRESIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY w LATACH 2017 – 2021

tabela nr 7

Lp.	Nazwa zadania, lokalizacja	jedn. miary	Nakłady		p r o g n o z a				
			ogółem	w tym poniesione do 31.12.2016 r. (przew. wykon.)	2017	2018	2019	2020	2021
1	<u>Budynek z lokalami niesocjalnymi</u> <u>ul. Ślepa</u>								
a	nakłady inwestycyjne	tys. zł	12 862,0			362,0	5000,0	7500,0	
b	efekt inwestycyjny (nowe budownictwo mieszkaniowe)	lokale m ² pow. użytk.	60 3120,00					60 3120,00	
2	<u>Modernizacja - adaptacja na lokal niesocjalny</u> <u>ul. Ślepa 7</u>								
a	nakłady inwestycyjne	tys. zł	95,0			95,0			
b	efekt inwestycyjny (adaptacja lokalu użytkowego na cele mieszkalne)	lokale m ² pow. użytk.	1 59,03			1 59,03			
3	<u>Modernizacja - adaptacja na lokal niesocjalny</u> <u>ul. Sienkiewicza 4</u>								
a	nakłady inwestycyjne	tys. zł	55,0			55,0			
b	efekt inwestycyjny (adaptacja lokalu użytkowego na cele mieszkalne)	lokale m ² pow. użytk.	1 17,42			1 17,42			
	Nakłady inwestycyjne ogółem	tys. zł	13 012,0	0,0	0,0	512,0	5 000,0	7 500,0	0,0
	Efekty mieszkaniowe	lokale m ² pow. użytk.	62 3 196,5	0 0,0	0 0,0	2 76,5	0 0,0	60 3 120,0	0 0,0