

**UCHWAŁA NR XXX/257/20
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIĘTOCHŁOWICACH**

z dnia 7 września 2020 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Świętochłowice na lata 2020 – 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z póź. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 2019 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z póź. zm.) oraz po konsultacjach określonych w uchwale Nr VI/59/11 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie szczegółowego sposobu konsultowania z Miejską Radą Działalności Pożytku Publicznego w Świętochłowicach projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej organizacji pozarządowych i podmiotów wymienionych w art.3 ust.3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie

**Rada Miejska w Świętochłowicach
uchwała, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świętochłowice na lata 2020-2025, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świętochłowice.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej
w Świętochłowicach

Zbigniew Nowak

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚWIĘTOCHŁOWICE NA LATA 2020 - 2025

Rozdział I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach w okresie 2020 - 2025 z podziałem na lokale mieszkalne, lokale tymczasowe i lokale przeznaczone do najmu socjalnego

§ 1. 1. Gmina Świętochłowice realizuje politykę mieszkaniową poprzez działania zmierzające do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zakładając właściwą i opartą na potrzebach Gminy ilość lokali mieszkalnych i utrzymanie jej na poziomie umożliwiającym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców. Gmina planuje przede wszystkim działania związane z rewitalizacją zasobu i odzyskiwaniem nie użytkowanych lokali mieszkalnych.

W pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z obowiązującej Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zgodnie z Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm. Pozyskanie dodatkowych środków finansowych pozwoli Gminie również na powiększenie zasobu mieszkań i tym samym polepszenie standardu życia osób oczekujących na pomoc Gminy w tym zakresie.

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w oparciu o stan zasobu na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawia tabela nr 1.

Tabela 1: Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy (stan na 31.12.2019)

Rok		Stan na koniec grudnia 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale komunalne w budynkach gminnych	liczba	2 548	2543	2523	2498	2483	2468	2458
Lokale komunalne w budynkach prywatnych	liczba	1 649	1649	1649	1649	1649	1649	1649
Lokale komunalne we wspólnotach mieszkaniowych	liczba	1 704	1404	1204	1054	954	854	754
Lokale łącznie	liczba	5901	5596	5376	5201	5086	4971	4861

2. Powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych sześciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także ewentualnie w ramach partnerstwa publiczno-privatnego,
- 2) adaptacje budynków będących własnością gminy oraz powierzchni niemieszkalnych będących częścią tych budynków (np. strychów, pralni, lokali użytkowych, lokali o innym przeznaczeniu itp.) na lokale w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.
- 3) przekwalifikowanie lokali na pomieszczenia tymczasowe,
- 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.

3. W celu skutecznej realizacji zadań, o których mowa w tym programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli i podnajmowania osobom trzecim, w szczególności z uwagi na konieczność realizacji wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Uwzględniając likwidację dysproporcji w standardach mieszkań, przyjmuje się warunki, do spełnienia których będzie się dążyć, przy przydziale lokalu w ramach zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) sprawne, stałe i bezpieczne źródło ciepła, niepowodujące zanieczyszczenia środowiska,
- 2) indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej i ciepłej wody,
- 3) kuchnia lub wnęka kuchenna z bezpośrednim dostępem do wody pitnej wraz z możliwością wyposażenia w kuchenne urządzenie grzewcze (np. kuchenka gazowa, elektryczna, inne urządzenia),
- 4) łazienka z wanną bądź kabiną natryskową i WC lub zapewnienie możliwości technicznych do samodzielnej instalacji ww. urządzeń przez najemcę,
- 5) przedpokój, przedsionek lub wiatrołap,
- 6) przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające wymagania dotyczące izolacji termicznej, akustycznej i przeciwpożarowej,
- 7) sprawna wentylacja kuchni i łazienki oraz pomieszczeń, w których znajdują się urządzenia grzewcze na paliwa stałe lub gazowe,
- 8) lokale bez zawilgoceń wynikających z braku właściwej izolacji termicznej,
- 9) stolarka otworowa sprawna technicznie,
- 10) stabilne podłogi i posadzki.

5. W oparciu o art. 22 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego zgodnie z Dz.U. z 2018 r. poz.1234,1496 przyjmuje się warunki, do spełnienia których będzie się dążyć, przy przydziale lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego:

- 1) instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
- 2) woda pitna dostępna w lokalu lub w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
- 3) WC indywidualne lub współdzielone, w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
- 4) lokal powinien posiadać oświetlenie naturalne,
- 5) lokal powinien być wyposażony w stałe, bezpieczne i przyjazne dla środowiska źródło ciepła,
- 6) lokal powinien być wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Świętochłowice jest w różnym stanie technicznym. Czynniki, które wpływają na stan techniczny budynków są: wiek, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków, sposób ich użytkowania. Stopień realizacji ww. czynników uzależniony jest od wysokości środków finansowych, przeznaczanych na wykonywanie koniecznych remontów, modernizacji i napraw, biorąc w szczególności pod uwagę fakt, iż zdecydowana większość zasobu wymaga wielomilionowych nakładów finansowych.

Podział budynków gminnych według daty budowy przedstawia tabela nr 2.

Tabela 2: Podział budynków gminnych według daty budowy

Data budowy	Liczba budynków będących własnością Gminy (stan na 31.12.2019)	Liczba budynków będących w samoistnym posiadaniu Gminy (stan na 31.12.2019)
Wybudowane przed 1900 r.	81	70

Wybudowane w latach 1901 – 1945	165	68
Wybudowane w latach 1946 – 2000	11	1
Wybudowane w latach 2000 - 2019	-	-

2. Bardzo ważna dla racjonalnego planowania remontów bieżących i kapitalnych, a tym samym prawidłowego nimi zarządzania jest znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne przeprowadzanie przeglądów określających stopień zużycia budynków.

Stan techniczny i wyposażenie gminnych budynków mieszkalnych według inwentaryzacji przeprowadzonej w Miejskim Przedsiębiorstwie Gospodarki Lokalowej w Świętochłowicach w okresie styczeń - marzec 2019 r., uaktualnionej na dzień na 31.12 2019 r. przedstawia tabela nr 3. W tabeli zamieszczono stan techniczny i wyposażenie dotyczące budynków będących własnością Gminy Świętochłowice oraz budynków będących w samoistnym posiadaniu Gminy.

Tabela 3: Stan techniczny i wyposażenie gminnych budynków mieszkalnych (aktualne na 31.12.2019)

Rodzaj wyposażenia	Liczba budynków będących własnością gminy lub będących w samoistnym posiadaniu gminy	Udział % w liczbie budynków ogółem
Instalacja wodociągowo - kanalizacyjna	396	100%
Instalacja ciepłej wody użytkowej	1	0,25%
Instalacja centralnego ogrzewania	6	1,52%
Instalacja gazowa	136	34,34%
Ogrzewanie węglowe	390	98,48%
Toalety wspólne (klatki schodowe, toalety zewnętrzne)	339	85,60%

3. Podstawowym założeniem tego programu jest zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu poprzez poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. W pierwszej kolejności realizowane będą prace eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, jak również o charakterze profilaktycznym. Kolejne działania będą miały na celu utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym oraz jego remonty i modernizacje.

4. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których udziałowcem jest Gmina ustalane są przez właścicieli. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały, wynika z uchwał podejmowanych na zebraniach lub drogą indywidualnego głosowania przez właścicieli w tym zakresie.

5. Charakterystyka stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest dokonywana w siedmiu kategoriach klasyfikacyjnych:

1. **Kategoria 1** – brak istotnych potrzeb remontowych. Budynek (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje widocznego zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń odpowiadają wymogom norm i przepisów. Nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

2. **Kategoria 2** – niewielki lub średni zakres remontu. Budynek (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) utrzymywany jest należycie. Celowym jest wykonanie prac konserwacyjnych lub napraw bieżących, w niewielkim zakresie, polegających na remoncie wytypowanych elementów obiektu budowlanego, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym.

3. **Kategoria 3** – duży zakres remontu. W elementach budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują uszkodzenia i ubytki nie zagrażające jednak bezpieczeństwu użytkownika. Wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub (oraz) naprawy głównej, czyli remontu polegającego na wymianie co najmniej jednego elementu obiektu budowlanego.

4. **Kategoria 4** – bardzo duży zakres remontu. W elementach budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują znaczne ubytki, które mogą w przyszłości zagrażać bezpieczeństwu użytkownika. Cechy i własności wbudowanych materiałów i urządzeń w znacznym stopniu utraciły swoje pierwotne właściwości. Wymagane jest wykonanie remontu polegającego na wymianie wielu elementów obiektu budowlanego.

5. **Kategoria 5** – do remontu kapitalnego. W elementach budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują tak duże zniszczenia lub (i) ubytki, że nie pozwalają w bliskiej przyszłości na dalsze bezpieczne użytkowanie obiektu. W przypadku zaplanowania dalszego funkcjonowania budynku wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego.

6. **Kategoria 6** – do likwidacji i odzysku terenu. W elementach budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują tak duże zniszczenia lub (i) ubytki, które jednoznacznie wskazują, iż wykonanie remontu nie jest ekonomicznie uzasadnione, zaś obiekt powinien być w najbliższej przyszłości wyłączony z użytkowania i zlikwidowany.

7. **Kategoria 7** – budynki już wyłączone z użytkowania, przeznaczone do rozbiórki lub sprzedaży. Dotyczy budynków, które z uwagi na stan techniczny nie są już użytkowane w zasobie mieszkaniowym gminy, zostały wykwaterowane i czekają na rozbiórkę lub sprzedaż.

Ocenę stanu technicznego budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy według stanu na dzień 31.12.2019 r. oraz prognozy w tym zakresie przedstawiają tabele nr 4 oraz 5.

Tabela 4: Ocena stanu technicznego budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy składający się z budynków gminnych, budynków prywatnych w zarządzie gminy oraz budynków o nieuregulowanym stanie prawnym (na dzień 31.12. 2019 r.)

Kategoria	Status i przeznaczenie budynku	Liczba budynków	Udział % w ilości budynków ogółem
1	Brak istotnych potrzeb remontowych	3	0,76%
2	Niewielki lub średni zakres remontu	88	22,22%
3	Duży zakres remontu	227	57,32%
4	Bardzo duży zakres remontu	18	4,55%
5	Do remontu kapitalnego	12	3,03%
6	Do likwidacji i odzysku terenu	48	12,12%
Łącznie		396	100,00%

Tabela 5: Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy składający się z budynków gminnych, budynków prywatnych w zarządzie gminy oraz budynków o nieuregulowanym stanie prawnym na lata 2020 - 2025.

kat.	Status i przeznaczenie budynku	Liczba budynków i udział procentowy	2019 (st. na 31.12.'19)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Brak istotnych potrzeb remontowych	L.bud.	3	3	5	7	9	11	13
		Udz. %	0,76%	0,76%	1,28%	1,8%	2,35%	2,89%	3,46%
2	Niewielki lub średni zakres remontu	L.bud.	88	90	92	95	98	101	104
		Udz. %	22,22%	22,9%	23,58%	24,55%	25,52%	26,58%	27,66%
3	Duży zakres remontu	L.bud.	227	227	225	223	221	219	217
		Udz. %	57,32%	57,77%	57,7%	57,62%	57,55%	57,63%	57,71%

4	Bardzo duży zakres remontu	L.bud.	18	16	15	13	11	9	7
		Udz. %	4,55%	4,07%	3,85%	3,37%	2,87%	2,37%	1,86%
5	Do remontu kapitalnego	L.bud.	12	12	11	10	9	8	7
		Udz. %	3,03%	3,05%	2,82%	2,58%	2,35%	2,11%	1,86%
6	Do likwidacji i odzysku terenu	L.bud.	48	45	42	39	36	32	28
		Udz. %	12,12%	11,45%	10,77%	10,08%	9,36%	8,42%	7,45%
Łącznie		L.bud.	396	393	390	387	384	380	376
		Udz. %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

W zakresie stanu technicznego i wyposażenia budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy planuje się działania mające na celu utrzymanie tendencji zmniejszania się liczby budynków w złym stanie technicznym. Działania te określa plan remontów przedstawiony w tabeli nr 6.

Tabela 6: Prognoza kosztów realizacji potrzeb remontowych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w latach 2020 - 2025.

SPECYFIKACJA	Planowana realizacja potrzeb remontowych						2020-2025
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	RAZEM
Kapitałne remonty dachów	150 000	1 177 000	1 224 080	1 334 247	1 400 959	1 471 007	6 757 293
Remont klatek schodowych	300 000	749 000	816 410	857 230	900 092	945 096	4 567 828
Remont głowic kominowych	0	428 000	445 120	485 180	509 439	534 911	2 402 650
Wymiana obróbek blacharskich	0	107 000	111 280	121 295	127 359	133 727	600 661
Termomodernizacja, w tym wymiana stolarki, docieplenie, modernizacja co, remont elewacji	0	0	2 000 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	11 600 000
Remonty kapitalne i modernizacje budynków	0	400 000	500 000	800 000	800 000	800 000	3 300 000
Remonty bieżące mieszkań do zasiedlenia i lokali użytkowych oraz innych niż klatki schodowe części wspólnych nieruchomości	150 000	1 155 000	1 212 750	1 273 387	1 337 056	1 403 908	6 532 101
Łącznie prognoza kosztów	600 000	4 016 000	6 309 640	8 071 339	8 274 905	8 488 649	35 760 533

Zgodnie z założeniami Polityki Społecznej Gminy oraz z programem rewitalizacji Świętochłowic, w celu zwiększenia zasobu lokali oraz pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb osób najuboższych, Gmina może aplikować o środki z rządowych programów finansowego wsparcia budownictwa komunalnego, oraz z programów dostępnych w Banku Gospodarstwa Krajowego. W celu odnawiania, rewitalizacji i odbudowy zasobu, w trakcie obowiązywania Wieloletniego programu, Gmina Świętochłowice powinna przeznaczyć w budżecie kwotę co najmniej 2 milionów zł rocznie na rozbudowę, remont, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków. Gmina Świętochłowice planuje realizować wymianę zasobu i budowę nowych budynków mieszkalnych w mieście wyłącznie w formule TBS.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świętochłowice w latach 2020 - 2025

§ 3. 1. W związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań stanowiących własność Gminy na rzecz najemców i udzielaniem przez Gminę bonifikat, stworzono warunki sprzyjające wykupowi mieszkań przez najemców o różnym stopniu zamożności.

2. Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy określa obowiązująca uchwała Rady Miejskiej w Świętochłowicach w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Świętochłowice w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców.

3. Gmina wykonując zadania własne wynikające z Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zgodnie z Dz.U. z 2018 r. poz.1234,1496 jest zobowiązana do posiadania niezbywalnego zasobu mieszkaniowego. W związku z tym planuje się wyodrębnienie części zasobu mieszkaniowego gminy, którego mieszkania nie będą przeznaczane do sprzedaży. W skład tego zasobu wejdą wyznaczone budynki stanowiące w 100% własność Gminy.

4. Działania Gminy należy ukierunkować na sprzedaż mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zarówno w formie bezprzetargowej na rzecz najemców, jak również w trybie przetargowym, w celu dążenia do ich pełnej prywatyzacji. W budynkach ze 100% udziałem gminy, sprzedaż lokali mieszkalnych planowana jest wyłącznie w przypadku sprzedaży udziałów odpowiadających co najmniej 51% udziałów w nieruchomości.

5. W przypadkach, gdy w budynkach wspólnot mieszkaniowych pozostają lokale mieszkalne będące własnością Gminy, Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu iz prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.

6. Uzasadnieniem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) pozyskiwanie środków na remonty i modernizacje posiadanych zasobów,
- 2) pozyskiwanie środków na remonty i adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych oraz odzysk pustostanów,
- 3) stopniowe wychodzenie ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych,
- 4) optymalizacja procesów zarządzania posiadaniem zasobem,

Prognozowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach oraz dochód ze sprzedaży przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7: Prognozowana sprzedaż lokali na lata 2020 – 2025 oraz dochód ze sprzedaży

Rok	Liczba lokali prognozowanych do sprzedaży na rzecz najemców (z bonifikatą)	Liczba lokali prognozowanych do sprzedaży w trybie otwartego przetargu	Prognozowany dochód ze sprzedaży na rzecz najemców	Prognozowany dochód ze sprzedaży w trybie przetargowym
2020	300	5	5 100 000	462 500
2021	200	10	3 400 000	925 000
2022	150	10	2 550 000	925 000
2023	100	10	1 700 000	925 000
2024	100	10	1 700 000	925 000
2025	100	10	1 700 000	925 000
Łącznie za okres 2020 - 2025	950	55	16 150 000	5 087 500

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Założeniem polityki czynszowej jest ustalenie czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w stanie nie pogorszonym, z czego bezpośrednio wynika zapotrzebowanie na działalność remontową.

2. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu.

3. Stawki czynszu w latach 2020-2025 będą ustalane wg następujących zasad:

- 1) Prezydent Miasta nie częściej niż raz w roku będzie ustalał stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.
- 2) podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Śląskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, w drodze obwieszczenia,
- 3) wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej w przypadku najmu socjalnego lokalu ustalana jest przez Prezydenta Miasta,
- 4) stawka czynszu za lokal zamienny jest równa stawce czynszu za lokal komunalny, z zastosowaniem możliwych obniżek czynszu, dostępnych dla lokali komunalnych,
- 5) dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powoduje wzrostu stawki czynszu za najem,
- 6) wysokość czynszu dla danego lokalu ustala się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową,
- 7) czynnikami obniżającymi wartość użytkową lokalu mogącymi mieć wpływ na wysokość stawki czynszowej, są:
 - a) położenie budynku;
 - b) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu (w szczególności brak łazienki lub WC, brak centralnego ogrzewania; brak instalacji gazowej)
 - c) niezadawalający ogólny stan techniczny budynku;
 - d) położenie lokalu na strychu lub niskim parterze;
- 8) z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiada co najmniej 4,5 % wartości odtworzeniowej budynku,
- 9) obniżka czynszu powinna być zróżnicowana w zależności od dochodu gospodarstwa domowego,
- 10) czynnikami podwyższającymi wartość użytkową lokalu mogącymi mieć wpływ na wysokość stawki czynszowej, są w szczególności:
 - a) stan techniczny budynku podwyższony poprzez jego termomodernizację,
 - b) inne ulepszenia w budynku dokonane przez wynajmującego

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie w latach 2020 - 2025

§ 5. W dniu 31 maja 2013 roku pod numerem Rep. „A” nr 3676/2013 został zawarty akt założycielski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działającej pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Lokalowej w Świętochłowicach spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Świętochłowicach. Spółka została utworzona przez Gminę w celu świadczenia usług o charakterze użyteczności publicznej polegających m.in. na administrowaniu i zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym. W tym celu Gmina aktem notarialnym Rep. „A” nr 5699/2013 w dniu 2 września 2013 r. z późniejszymi zmianami przekazała w użytkowanie na rzecz Spółki nieruchomości wchodzące w skład zasobu gminnego.

Spółka zobowiązana jest do dokonywania czynności mających na celu, w szczególności:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu,
- c) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
- d) bieżące administrowanie zasobem,
- e) utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem,
- f) uzasadnione inwestowanie w zasób.

Szczegółowy zakres działania Spółki, w szczególności podejmowane czynności administracyjne, czynności techniczne, obsługa księgowa i obsługa prawna, opisane są w akcie notarialnym Rep. „A” nr 5699/2013 zawartym w dniu 2 września 2013 r.

Ponadto:

- 1) spółka posiada aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej nieruchomości za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością w zakresie zarządzania nieruchomościami,
- 2) spółka zobowiązana jest dysponować osobami uprawnionymi do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w zakresie kierowania robotami budowlanymi, w szczególności w specjalnościach:
 - a) konstrukcyjno-budowlanej,
 - b) instalacyjnej, w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,
 - c) instalacyjnej w zakresie instalacji i urządzeń elektrycznych, w liczbie zapewniającej sprawną i nieprzerwaną obsługę powierzonego zasobu,
- 3) spółka zobowiązuje się do podejmowania racjonalnych działań zmierzających do zabezpieczenia mienia i minimalizowania szkód w przypadku awarii,
- 4) spółka zobowiązana jest informować pisemnie Gminę w terminie 3 dni o wszelkich zagrożeniach mogących powodować odpowiedzialność Gminy wynikającą z własności zasobu:
 - a) spółka zobowiązana jest powiadomić Gminę (pisemnie lub elektronicznie) o każdym znacznym uszkodzeniu lub zniszczeniu zasobu lub jego części, w terminie 3 dni roboczych od zaistniałego zdarzenia,
 - b) spółka prowadzi rejestr zamówień publicznych z wyszczególnieniem rodzaju i trybu zamówienia, wyłonionego wykonawcy zamówienia, numeru i wartości umowy, numerów dowodów księgowych oraz kwot,
 - c) spółka odpowiada wobec Gminy za szkody wynikłe z jej działania lub zaniechania na zasadzie winy,
 - d) spółka zobowiązana jest zwrócić Gminie kwoty stanowiące równowartość odsetek, grzywien, odszkodowań i innych należności lub opłat należnych w postępowaniu administracyjnym, karnym, cywilnym lub innym, nałożonych na Gminę, a powstałych na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania przez spółkę zadań,
 - e) spółka ponosi odpowiedzialność za należyte prowadzenie ewidencji księgowej zgodnie z ustawą z dnia 29 kwietnia 1994 r. o rachunkowości,
- 5) spółka prowadzi windykację należności z nieruchomości będących własnością Gminy,
- 6) spółka prowadzi sprawy o eksmisję z nieruchomości będących własnością Gminy,
- 7) spółka reprezentuje Gminę jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych oraz przekazuje wspólnotom mieszkaniowym należności finansowe wynikające z udziału Gminy w częściach wspólnych nieruchomości.

§ 6. Do zadań Gminy należy ponadto:

- 1) wynajmowanie części budynków i przyległych do nich gruntów, w celu umieszczenia na nich reklam i tablic informacyjnych,
- 2) realizacja obowiązku wypłaty odszkodowań właścicielom lokali za niedostarczenie przez Gminę lokali przeznaczonych do najmu socjalnego osobom uprawnionym do nich z mocy wyroku sądowego,

3) realizacja inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

§ 7. W wyniku sprzedaży mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy, powstają wspólnoty mieszkaniowe. Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Gmina wykonuje obowiązki i prawa członka wspólnoty mieszkaniowej.

Gmina nie ma całkowitego wpływu na decyzje wspólnot mieszkaniowych, szczególnie w tych, w których ma niewielki udział we własności nieruchomości. Sytuacja taka wynika z faktu, iż czynności, które przekraczają zwykły zarząd nieruchomością wspólną podejmowane są przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej i wymagają podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie określonych czynności, podjętej większością udziałów.

Przedstawiciele Gminy w głosowaniu nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych będą przychylali się do większości właścicieli wyodrębnionych lokali, pod warunkiem, że treść uchwały nie będzie sprzeczna z przepisami prawa lub z interesem Gminy. Ponadto, działając we wspólnotach mieszkaniowych przedstawiciele ci winni doprowadzać do sytuacji, w której koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zostaną obniżone. Mając na uwadze powyższe, słuszne jest przeprowadzenie oceny zasadności:

- 1) zwiększania zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej,
- 2) obciążenia Gminy dodatkową opłatą z tytułu uciążliwości związanych z lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy,
- 3) kosztów wykonywania remontów.

Podejmowane będą działania zmierzające do nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy, które przylegają bezpośrednio do budynków wspólnot mieszkaniowych. Zanim taka nieruchomość zostanie zbyta, Gmina będzie podejmowała działania w celu uregulowania zasad korzystania z tych nieruchomości w taki sposób, aby nie ponosić kosztów związanych z utrzymaniem danej nieruchomości.

§ 8. Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

W okresie obowiązywania niniejszego programu podjęte mogą zostać działania związane ze zmianą sposobu administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świętochłowice, wyłącznie wtedy, jeśli w wyniku tych zmian mogłaby nastąpić optymalizacja ponoszonych kosztów oraz poprawa efektywności świadczonych usług w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. Gmina będzie realizować zadania związane z prowadzeniem gospodarki mieszkaniowej z uwzględnieniem następujących źródeł:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) czynsze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe,
- 3) dochody uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych oraz nieruchomości,
- 4) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
- 5) środki pochodzące z budżetu miasta w formie podwyższenia kapitału spółki realizującej zadania Gminy,
- 6) środki pochodzące z budżetu miasta w formie rekompensat dla spółki,
- 7) inne środki (np. z Funduszu Dopłat, kredyty, darowizny, fundusze Unii Europejskiej),
- 8) partnerstwo publiczno – prywatne.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne

§ 10. Planowane wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków,

- 2) zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami we wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
- 4) kredyty i pożyczki,
- 5) odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę lokali, zgodnie z wyrokami sądowymi,
- 6) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych,
- 7) zasądzone, lecz nieściągnięte należności czynszowe,
- 8) koszty bieżących remontów,
- 9) koszty rozbiórek budynków.

Prognozowane wydatki przedstawia tabela nr 8.

Tabela 8: Prognozowane na lata 2020 - 2025 wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy

SPECYFIKACJA	Planowane wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	RAZEM
Koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy	21 860 000	22 335 000	22 802 000	23 261 000	23 713 000	24 159 000	138 130 000
Zmiana kosztów bieżącego utrzymania zasobu w %	-	1,02 %	1,02%	1,02%	1,02%	1,02%	-
Zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	1 931 000	1 591 232	1 364 722	1 194 830	1 081 585	968 330	8 131 699
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	5 000 000	5 000 000	7 000 000	7 000 000	24 000 000
Wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych	2 336 000	1 924 850	1 650 850	1 445 350	1 308 350	1 171 350	9 836 750
Odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń, zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	2 100 000
Koszty rozbiórek budynków	150 000	150 000	200 000	200 000	250 000	250 000	1 200 000

Rozdział 8.

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

§ 11. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą w szczególności działania:

- 1) intensyfikowanie zamian lokali stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- 2) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie brakującej dokumentacji technicznej, gdy obowiązek taki wynika z przepisów prawa,
- 3) budowa mieszkań z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- 4) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości,
- 5) adaptacja budynków lub ich części na lokale mieszkalne,
- 6) skuteczne odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione, ze szczególnym uwzględnieniem:
 - a) osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania,
 - b) nie zamieszkujących trwale w lokalu,
- 7) korzystanie z ustawowej możliwości wypowiedzania umów najmu ze wskazaniem lokalu zamiennego.