

**UCHWAŁA NR XXIX/351/13
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIĘTOCHŁOWICACH**

z dnia 27 lutego 2013 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Świętochłowice na lata 2013 - 2017.**

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 2001 r. Nr 142, poz.1591, ze 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze 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 :**

- § 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świętochłowice na lata 2013-2017, 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

Marek Palka

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚWIĘTOCHŁOWICE NA LATA 2013 - 2017**Rozdział I**

Analiza aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Świętochłowice, prognoza dotycząca jego wielkości z podziałem na lokale mieszkalne pełnostandardowe, lokale o obniżonym standardzie i lokale socjalne.

§ 1.

1. Gmina Świętochłowice realizuje politykę mieszkaniową poprzez działania zmierzające do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zakładając w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych powiększenie zasobu mieszkaniowego i utrzymanie go na poziomie, który umożliwiłby zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców.

W pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z obowiązującej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych. Pozyskanie dodatkowych środków finansowych pozwoli Gminie również na powiększenie zasobu mieszkań komunalnych i tym samym polepszenie standardu życia wzrastającej liczbie osób oczekujących na pomoc Gminy w zakresie najmu lokali mieszkalnych.

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w oparciu o stan zasobu na dzień 31 stycznia 2013 r. przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

rok		2013	2014	2015	2016	2017
lokale komunalne	Liczba	2300	2220	2200	2150	2145
	powierzchnia w m ²	101.361,00	97.835,40	96.954,00	94.750,50	94.530,15
lokale socjalne	liczba	285	305	340	390	440
	powierzchnia w m ²	9.903,75	10.598,75	11.815,00	13.552,50	15.290,00
lokale ogółem	liczba	2585	2525	2540	2540	2585
	powierzchnia w m ²	111.264,75	108.434,15	108.769,00	108.303,00	109.820,15

2. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w kolejnych pięciu 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-prywatnego,

2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne,

3) przekwalifikowanie lokali na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe,

4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

3.W celu skuteczniejszej 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 lokali i podnajmowania osobom trzecim, w szczególności z uwagi na konieczność realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w trosce o tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

4.Uwzględniając likwidację występujących obecnie dysproporcji w standardach mieszkań, przyjmuje się warunki, do spełnienia których będzie się dążyć, przy przydziale lokalu komunalnego:

1) sprawne, stałe i bezpieczne źródło ciepła, niepowodujące zanieczyszczenia środowiska,

2) indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej i ciepłej wody,

3) własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewem zaopatrzoną w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę gazową dwu lub cztero - palnikową (zależnie od wielkości lokalu) lub kuchenkę elektryczną, względnie na węgiel,

4) własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i wc,

5) przedpokój lub co najmniej przedsionek izolacyjny,

6) przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające wymagania dotyczące izolacji termicznej, akustycznej i przeciwpożarowej,

7) sprawna wentylacja kuchni i łazienki,

8) ściany i sufity suche, bez zawilgoceń wynikających z braku właściwej izolacji termicznej, bez nalotów pleśni i grzybów,

9) stolarka otworowa sprawna technicznie,

10) wyremontowane podłogi i posadzki.

5.Lokal socjalny jest to lokal o obniżonej wartości użytkowej, nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny. Przyjmuje się warunki, do spełnienia których będzie się dążyć, przy przydziale lokalu socjalnego :

1) instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,

2) woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu,

3) wc indywidualne lub zbiorowe uwzględniające liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m., licząc jw.,

4) pomieszczenie mieszkalne powinno posiadać oświetlenie naturalne,

5) lokal jednoizbowy powinien posiadać warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza,

6) kratka wentylacyjna lub tzw. "lufcik" w oknie, w lokalach wieloizbowych - wentylacja kuchni,

7) lokal wyposażony powinien być w stałe i bezpieczne źródło ciepła,

8) do lokalu przynależne powinno być pomieszczenie gospodarcze służące jako skład opału, w przypadku opalania lokalu paliwem stałym,

9) lokal wyposażony powinien być w urządzenie do podgrzewania posiłków.

Rozdział II

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Świętochłowice oraz analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych wynikająca ze stanu technicznego w kolejnych latach.

§ 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 w/w czynników uzależniony jest od wysokości środków finansowych, przeznaczonych na wykonywanie koniecznych remontów i napraw.

Podział budynków gminnych według daty budowy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Data budowy	Liczba na 31 stycznia 2013 r.	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość osób zamieszkujących
wybudowane przed 1945 r.	209	119.569,26	13.313
wybudowane w latach 1946-1990	9	3.906,16	411
ogółem liczba budynków komunalnych	218	123.475,36	13.724

Podział budynków wspólnot mieszkaniowych, w którym Gmina posiada udział, według daty budowy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Data budowy	Liczba na 31 stycznia 2013 r.	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość osób zamieszkujących
wybudowane przed 1945 r.	64	56.947,41	2323
wybudowane w latach 1946-1990	133	133.225,67	5419
ogółem liczba budynków Wspólnot Mieszkaniowych	197	190.173,08	7742

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

Wyposażenie gminnych budynków mieszkalnych według stanu na dzień 31 stycznia 2013 r. przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Rodzaj wyposażenia	Ilość budynków	Udział % w ilości budynków ogółem
instalacja wodociągowa	218	100
kanalizacja	218	100
instalacja ciepłej wody użytkowej	2	0,92
instalacja centralnego ogrzewania	2	0,92
instalacja gazowa	85	38,99
ogrzewanie gazowe	19	8,72
ogrzewanie węglowe	197	90,37

3. Podstawowym założeniem tego programu jest zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu przebywania użytkownikom lokali i budynków poprzez poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty i inwestycje o charakterze zachowawczym.

4. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których członkiem 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.

Ocenę stanu technicznego budynków komunalnych według stanu na dzień 31 stycznia 2013 r. przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5.

Rodzaj wyposażenia	Ilość budynków	Udział % w ilości budynków ogółem
budynki w dobrym stanie technicznym	30	13,76
budynki w dostatecznym stanie technicznym	186	85,32
budynki posiadające nakaz PINB o opróżnieniu i rozbiórce	2	0,92
Ogółem	218	100

5. Gmina będzie dążyć do doprowadzenia do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy poprzez stałe podnoszenie nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych.

6. Przyjmuje się następujący standard dla budynku komunalnego, do jakiego będzie się dążyć :

1) instalacja gazowa o sprawdzonej szczelności, z rur o złączach spawanych (kontrola szczelności jeden raz w roku), zawór główny wyniesiony na zewnątrz,

- 2) sprawna instalacja elektryczna,
- 3) zabezpieczony, zakonserwowany, nieprzeciekający dach,
- 4) elewacja bez ubytków tynku i okładzin,
- 5) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- 6) pomalowane klatki schodowe - przeciętnie do 10 lat,
- 7) sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 8) elementy konstrukcji budynku (ściany, stropy, nadproża, balkony, galerie, więźby dachowe) nie wykazujące objawów zagrożenia,
- 9) prawidłowo utrzymane tereny przy budynku - dojścia do budynku (chodniki na posesji, zieleń),
- 10) bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku - prawidłowo oświetlone i oznakowane,
- 11) budynek ocieplony - spełniający obowiązujące normy cieplne, według opracowanego audytu.

Rozdział III

Analiza potrzeb finansowych i źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Gminy Świętochłowice, nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, inwestycji i remontów, a także wysokość środków na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz przewidywane potrzeby na wydatki inwestycyjne.

§ 3.

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach :

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) czynsze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe,
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
- 4) środki pochodzące z budżetu miasta w formie podwyższenia kapitału Spółki,
- 5) inne środki (np. z Funduszu Dopląt, kredyty, darowizny, fundusze Unii Europejskiej),
- 6) partnerstwo publiczno - prywatne.

2. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy :

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi działkami Gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
- 4) kredyty i pożyczki,
- 5) odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń, zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
- 6) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych,
- 7) zasądzone lecz nieściągnięte należności czynszowe,
- 8) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych,
- 9) koszty rozbiórek budynków.

3. Na wzrost zadłużenia najemców wpływają takie czynniki, jak :

- 1) zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata,
- 2) wzrastające koszty usług mieszkaniowych, głównie mediów energetycznych,
- 3) niewłaściwe postawy wielu najemców wobec pojawiających się problemów mieszkaniowych (brak aktywności w samodzielnym rozwiązaniu problemów płatniczych rodziny),
- 4) brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców.

§ 4.

1. Aktywna windykacja należności finansowych.

Stosunkowo znaczny procent najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu ma trudności z terminowym regulowaniem należności za korzystanie z lokalu oraz opłat za media.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie znaczną wysokość łącznego zadłużenia najemców, zarządzanie wierzytelnościami stanowi priorytetowe działanie zarządcy. Efektem tych działań jest system monitorowania wszystkich wierzytelności między innymi pod kątem ewentualnego zagrożenia przedawnieniem wierzytelności, czy też zastosowaniem środków egzekucyjnych oraz położenie szczególnego nacisku na prawidłowe i niezwłoczne wykonywanie przedsądowych czynności windykacyjnych, aby ograniczyć narastanie wierzytelności, zgodnie z obowiązującą procedurą windykacyjną.

2. Oprócz podejmowanych działań windykacyjnych będą wdrażane dodatkowe instrumenty mające na celu mobilizowanie dłużników do terminowego i dobrowolnego regulowania należności, n.p.

1) osoba zalegająca z opłatami za korzystanie z lokalu mieszkalnego, która nie ma zawartego porozumienia z Gminą w sprawie rozłożenia na raty zaległości, nie będzie mogła starać się o obniżkę czynszu,

2) w sytuacji, gdy najemca lokalu mieszkalnego, pomimo pisemnego wezwania do zapłaty, zalega z opłatami i nie zawarło z nim porozumienia w sprawie rozłożenia zaległości na raty, umowa najmu zostanie mu wypowiedziana, a od daty rozwiązania umowy najmu do daty wydania lokalu naliczane będzie odszkodowanie,

3) w przypadku nieuregulowania zadłużenia czynszowego, po zakończeniu stosunku najmu, będą wdrażane instrumenty sankcyjne takie jak przekwaterowanie do lokalu o niższym standardzie użytkowym niż dotychczas zajmowany.

§ 5.

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy to, w szczególności :

1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,

2) odzyskiwanie substandardowych lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne,

3) stopniowa likwidacja tzw. lokali wspólnych (ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń np. wc, łazienki, kuchni, przedpokoju),

4) efektywne funkcjonowanie zamiany mieszkań u Zarządzającego, z założeniem systemowej zamiany lokali w celu racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, m.in. przez propozycje Zarządzającego kierowane do najemcy przy wykorzystaniu ofert złożonych u Zarządzającego,

5) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,

6) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,

7) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,

8) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,

9) weryfikacja sposobu użytkowania lokali:

- a) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
 - b) monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których mają tytuł prawny,
 - c) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- 10) utworzenie i rozwijanie zintegrowanej elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym Gminy.

Rozdział IV

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świętochłowice.

§ 6.

1. W związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań na rzecz najemców i udzielaniem korzystnych bonifikat oraz umożliwianiem zapłaty w ratach stworzono warunki sprzyjające wykupowi mieszkań przez rodziny o różnym stopniu zamożności.

2. Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Świętochłowice określa uchwała Rady Miejskiej w Świętochłowicach Nr V/38/11 z dnia 16 lutego 2011 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Świętochłowice w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców ze zmianami.

3. Sprzedaż lokali w budynkach wybudowanych lub gruntownie modernizowanych po 2012 r. winna odbywać się bez zastosowania bonifikat, za cenę ustaloną na podstawie wartości wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Celowym wydaje się posiadanie przez Gminę niezbywalnego zasobu mieszkaniowego. W związku z tym planuje się wyodrębnienie z mieszkaniowego zasobu Gminy części zasobu, z którego mieszkania nie będą wyodrębniane i nie będą przeznaczone do sprzedaży. W skład tego zasobu wejdą m.in. wyznaczone budynki stanowiące w 100% własność Gminy. Zadaniem Gminy jest m.in. zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza części społeczeństwa o najniższej kondycji finansowej. Systematyczna sprzedaż mieszkań zmniejsza zasób mieszkaniowy Gminy.

5. Działania Gminy mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym należy ukierunkować na sprzedaż mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w celu dążenia do pełnej ich prywatyzacji. Mieszkaniowy zasób Gminy Świętochłowice charakteryzuje się dość dużym rozproszeniem lokali. Z oczywistych względów gospodarowanie takim zasobem jest bardzo skomplikowane i kosztowne. Dlatego też zasadnym jest bezwzględne wstrzymanie sprzedaży lokali w budynkach, w których nie istnieją jeszcze wspólnoty.

6. Realizacja w/w założeń wymaga podjęcia przez Radę Miejską stosownej uchwały, która w sposób szczegółowy określi wysokość bonifikaty, warunki jej udzielenia i termin realizacji.

7. Uzasadnieniem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być :

- 1) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach mieszkaniowych,
- 2) stopniowe wychodzenie ze współwłasności we Wspólnotach Mieszkaniowych,
- 3) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy,
- 4) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 5) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy.

8. W celu niezbędnego i prawidłowego funkcjonowania wspólnot nieruchomości przyległe winne być sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste na ich rzecz. na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

9. Realizowany będzie proces wycofywania udziału Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej

własnością. Gmina Świętochłowice skorzysta dla osiągnięcia tego celu między innymi 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 i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.

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

Tabela nr 7.

Rok	Liczba prognozowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach	Dochód ze sprzedaży w zł.
2013	110*	1760000
2014	60	1800000
2015	50	1500000
2016	40	1200000
2017	30	900000

* Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych zakłada sprzedaż lokali mieszkalnych na wniosek złożony w czasie obowiązywania poprzednich uchwał Rady Miejskiej.

Rozdział V

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świętochłowice.

§ 7.

1. W związku z koniecznością poprawienia zarządu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, jak i koniecznością lepszego wykorzystaniem środków finansowych w tym zakresie proponuje się przekształcenie Zakładu budżetowego pod nazwą Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Świętochłowicach poprzez jego likwidację w celu utworzenia jednoosobowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, która będzie działać pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Lokalowej w Świętochłowicach Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

2. Realizacja w/w założenia wymaga podjęcia przez Radę Miejską stosownej uchwały.

3. Gmina Świętochłowice realizowała dotychczas zadanie własne polegające na zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej w sferze mieszkaniowej, za pomocą Zakładu budżetowego. Podstawowymi mankamentami dotychczasowych rozwiązań były przede wszystkim:

- 1) ograniczona samodzielność operacyjna Zakładu,
- 2) brak środków na inwestycje,
- 3) mała autonomia podmiotu, który niemal całkowicie był uzależniony od budżetu Gminy,
- 4) zakres działania ograniczony był tylko do zadań własnych Gminy,
- 5) brak osobowości prawnej,
- 6) ograniczona możliwość pozyskiwania kapitału (brak kredytowania czy samodzielnego pozyskiwania funduszy unijnych),
- 7) mała efektywność działania (utrzymywanie nieefektywnych działalności kosztem innych),
- 8) niekonkurencyjność prowadzonej działalności w stosunku do podmiotów zewnętrznych.

4. Celem podjęcia działań przekształcenie zakładu budżetowego w Spółkę prawa handlowego jest w szczególności :

- 1) lepsze funkcjonowanie usług w zakresie gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami mieszkalnymi,
- 2) wzrost sprawności podmiotu jako instytucji,
- 3) Spółka z założenia jest zainteresowana redukcją kosztów, a efekty takich oszczędności pozostają w Spółce, nie wracają do Gminy w formie wpłat nadwyżek środków budżetowych, mogą wrócić do budżetu tylko za pośrednictwem dywidendy,
- 4) przekształcenie stwarza motywację do poszukiwania dodatkowych możliwości na rynku,
- 5) przekształcenie skutkuje uzyskaniem osobowości prawnej, dającej możliwość samodzielnego pozyskiwania kapitału, np. zaciągania kredytów lub wchodzenia w partnerstwo publiczno-prywatne,
- 6) Spółka może sama, oczywiście w porozumieniu z właścicielem, aplikować o środki zewnętrzne,
- 7) ważne jest także wydzielenie na zewnątrz zobowiązań wynikających z działalności dotychczasowego Zakładu a tym samym zmniejszenie ogólnego zadłużenia budżetu Gminy,
- 8) Spółka ma możliwość prowadzenia działalności inwestycyjnej; Spółka prawa handlowego ma wpływ na kierunki inwestowania i może wygospodarować na ten cel dodatkowe środki,
- 9) Spółka może bardziej koncentrować się na oczekiwaniach odbiorców usług, gdyż rozliczana jest z efektów działania,
- 10) wzrasta jakość usług, gdyż Spółka szybciej reaguje na potrzeby klientów, z uwagi na samodzielne inwestowanie.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8.

1. Założeniem polityki czynszowej jest ustalenie czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonym i na stopniową likwidację wieloletnich zaniedbań w sferze remontów.
2. Urealnienie wysokości czynszów będzie odbywać się przy założeniu :
 - 1) ochrony uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych,
 - 2) podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
 - 3) dokonywania zamian lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego przy uwzględnieniu możliwości finansowych lokatorów, ich potrzeb mieszkaniowych oraz standardu lokali,
 - 4) zwiększania nakładów na remonty budynków.
3. Komunalny zasób mieszkaniowy ustawowo jest przeznaczony na lokale socjalne oraz na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych rodzin o najniższych dochodach. Szybki wzrost maksymalnej stawki czynszu do granic wytyczonych ustawą, będzie skutkować przyrostem zadłużenia i wzrostem liczby rodzin, które za mieszkanie nie płacą.
4. Zakłada się etapowe urealnienie czynszów przy jednoczesnym stworzeniu bonifikat dla rodzin najuboższych w oparciu o monitorowane pod kątem zarówno potrzeb w tym zakresie jak również możliwości ekonomicznych najemców. Istotne jest, by polityka czynszowa korespondowała zarówno z polityką sprzedaży lokali (przenoszeniem części kosztów utrzymania nieruchomości na właścicieli lokali zobligowanych zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali do partycypowania w kosztach utrzymania części wspólnych budynku zgodnie z posiadanym udziałem w nieruchomości wspólnej) oraz polityką zamian z urzędu, która winna zmierzać do przekwaterowywania lokatorów do takich mieszkań, za najem których lokator jest w stanie opłacać czynsz z uzyskiwanych dochodów. Niezmiernie ważna jest przy tym ochrona najuboższych lokatorów i wprowadzenie systemu bonifikat.

5. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu do poziomu 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, zapewniający osiągnięcie stanu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

6. Stawki czynszu w latach 2013-2017 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, z uwzględnieniem wymogów, że wysokość czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu,

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 lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy. W odniesieniu do stawek czynszu za lokale socjalne, nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających określonych poniżej. W tymczasowych pomieszczeniach ustala się stawkę czynszu w wysokości stawki czynszu w lokalach socjalnych,

4) stawka czynszu za lokal zamienny jest równa stawce czynszu za lokal oddany w najem na czas nieoznaczony z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających tę stawkę określonych w ust. 7,

5) w czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w budynku ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu,

6) dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powoduje wzrostu stawki czynszu za najem powierzchni użytkowej lokalu,

7) wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

8) wysokość czynszu dla danego lokalu ustala się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową.

9) ustala się czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu.

10) czynnikami obniżającymi wartość użytkową lokalu mogącymi mieć wpływ na wysokość stawki czynszowej, są w szczególności :

a) niezadawalający stan techniczny budynku,

b) strych lub niski parter

c) brak łazienki lub wc

d) brak centralnego ogrzewania

e) brak instalacji gazowej

- do 16% za 1 czynnik

11) 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.

12) 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

- do 10% za 1 czynnik.

Rozdział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świętochłowice.

§ 9.

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

1) intensyfikowanie zamian lokali dla umożliwienia uzyskania zamian lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,

- 2) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie brakującej dokumentacji technicznych budynków gminnych oraz wspólnotowych, gdy obowiązek taki wynika z obowiązujących 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 socjalne i mieszkalne,
- 6) stopniowa realizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 7) dążenie do zbycia w pierwszej kolejności lokali w budynkach Wspólnot, w których Gmina jest właścicielem ostatniego lokalu,
- 8) podejmowanie działań zmierzających do przekazywania terenów przyległych Wspólnotom Mieszkaniowym niezbędnych do ich funkcjonowania,
- 9) pozyskiwanie większej liczby lokali socjalnych poprzez typowanie w budynkach, będących w 100% własnością Gminy lokali mieszkalnych o niepełnym standardzie oraz wskazywanie aktualnym najemcom zamiennych lokali pełnostandardowych, poprawiających ich warunki mieszkaniowe i przeznaczanie odzyskanych lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie do zasobu lokali socjalnych,
- 10) pozyskiwanie większej liczby lokali mieszkalnych poprzez udzielanie zezwolenia na adaptacje w budynkach Gminy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na koszt przyszłych najemców,
- 11) skutecznie odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione, ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także ściśle przestrzeganie ustawowych zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
- 12) korzystanie z ustawowej możliwości wypowiedzenia umów najmu ze wskazaniem lokalu zamiennego,
- 13) najmowanie lokali mieszkalnych w innych zasobach z przeznaczeniem na podnajem dla osób spełniających kryteria ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 14) najmowanie lokali z przeznaczeniem na lokale tymczasowe dla osób eksmitowanych na podstawie wyroku sądowego z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego bez prawa do lokalu socjalnego.

