

Wykonanie Uchwały XXIII/189/08 z dnia 10.09.2008 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świętochłowice w latach 2008-2012.

Realizację wieloletniego programu obrazują n/w tabele przygotowane przez MZBM w Świętochłowicach.

Ad. I)

ROZDZIAŁ I

ANALIZA AKTUALNEGO STANU MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŚWIĘTOCHŁOWICE, PROGNOZA DOTYCZĄCA JEGO WIELKOŚCI Z JEGO PODZIAŁEM NA LOKALE MIESZKALNE PEŁNOSTANDARDOWE, LOKALE O OBNIŻONYM STANDARDZIE I LOKALE SOCJALNE.

TABELA nr 1

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZA DOTYCZĄCA JEGO WIELKOŚCI

Opis pozycji	Stan wyjściowy	Prognoza 2010	Wykonanie 2010
		ilość pow w m ²	ilość pow w m ²
	ilość	ilość	ilość
	pow w m ²	pow w m ²	pow w m ²
Lokale mieszkalne gminy ogółem	<u>7 587</u>	<u>7 410</u>	<u>6641</u>
	345 615,00	337 145,00	295 897,96
w tym:			
lokale pełnostandardowe	<u>1 424</u>	<u>1 333</u>	<u>1 030</u>
	64 414,00	60 291,00	46 597,20
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	<u>5 599</u>	<u>5 427</u>	<u>5 611</u>
	261 886,00	255 488,00	262 482,58
lokale socjalne w (tym pomieszczenia tymczasowe)	<u>564</u>	<u>650</u>	1071 <u>319*</u>
	19 315,00	21 366,00	10 900,76

* liczba zawartych umów na lokale mieszkalne o standardzie socjalnym

Liczba lokali socjalnych w gminie uległa pomniejszeniu w wyniku m.in. decyzji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Świętochłowicach nakazującego wyłączenie niektórych budynków z eksploatacji. Ponadto pomniejszyła się liczba tych lokali w budynkach zarządzanych i administrowanych przez MZBM.

TABELA nr 2

PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIEKSZENIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU
GMINY

LICZBA NOWYCH LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Lata	2007	Wykonanie 2010
Liczba lokali szt.	0	4
powierzchnia m ²	0	211,42

W roku 2010 zasób mieszkaniowy Gminy powiększył się o dodatkowe lokale mieszkalne w liczbie 4 lokali socjalnych w budynku przy ul. Chorzowskiej 86. Adaptacja pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne.

ROZDZIAŁ II

STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŚWIĘTOCHŁOWICE ORAZ ANALIZA POTRZEB
INWESTYCYJNYCH I REMONTOWYCH WYNIKAJĄCA ZE STANU TECHNICZNEGO.

Tabela Nr 3

AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU

według stanu na 2010r.

Lp.	Wiek budynków Lata budowy	Ogółem		Gminne		Wspólnoty		Prywatne	
		LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	Wybudowane przed 1945	432	69,68	246	89,13	32	20,64	154	81,48
2	Wybudowane w latach 1945 - 1990	187	30,16	30	10,87	122	78,71	35	18,52
3	Wybudowane przed po 1990	1	0,16	0	0	1	0,65	0	0
	Razem	620*	100	276	100	155**	100	189	100
II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych									
Łącznie lokale gminne w tym:									
Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	Budynki 100% Gminy	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Budynki przysusowy zarząd	
1	Ogrzewanie	620*	100	276	100	276	155**	189	100
	a) centralne ogrzewanie PEC	54	8,71	4	1,45	4	49	1	0,53
	b) ogrzewanie piecowe	539	86,94	263	95,29	263	88	188	99,47
	c) inne ogrzewanie gazowe	27	4,35	9	3,26	9	18	0	0
2	instalacja elektryczna	620	100	276	100	276	155	189	100
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	620	100	276	100	276	155	189	100
4	instalacja gazowa	329	53,06	103	37,32	103	150	76	40,21
5	lokale z łazienką i wc	281	45,32	106	38,41	106	147	28	14,81
6	lokale z wc na klatce schodowej	330	53,23	165	59,78	165	8	157	83,07
7	lokale bez urządzeń WC poza bud.	9	1,45	5	1,81	5	0	4	2,12

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych w odniesieniu do wyposażenia technicznego

Łącznie lokale w tym:

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA		W budynkach 100% Gminy		W budynkach wspólnot mieszkaniowych		W budynkach przymusowy zarząd	
			Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	1,78	94	3,03	24	1,47	0	0	
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	5,54	37	1,19	331	20,33	0	0	
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	8,19	26	0,84	518	31,82	0	0	
4	Zły	Lokale bez łązierek i wc usytuowane w budynkach wymagających remontów i modernizacji	84,49	2944	94,94	755	46,38	1966	100	
	Razem		100	3101	100	1628	100	1912	100	

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 REMONTÓW A TAKŻE WYSOKOŚĆ ŚRODKÓW NA KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ ORAZ PRZEWIDYWANE POTRZEBY NA WYDATKI INWESTYCYJNE

TABELA nr 4			
<i>Analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe</i>			
			Stawka zł/m2/m-c
			Stawka zł/m2/rok
Lata	Stan wyjściowy	2010	Wykonanie 2010
1) DOTYCZĄCA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WSPÓŁWŁASNOŚĆ MIASTA			
	0,82	1,20	0,33
Remonty(fundusz remontowy)	9,84	14,40	3,96
	0,00	0,65	0,00
Termorenowacja	0,00	7,80	0,00
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/			
dachy	1	2	12
instalacje wod-kan, gaz, elektryczne	9	10	26
ogólnobudowlane	5	6	55
termomodernizacja	0	1	2
2) DOTYCZĄCA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ MIASTA			
	0,79	0,95	1,20
Remonty	9,48	11,40	14,40
	0,00	0,30	0,00
Termorenowacja	0,00	3,60	0,00
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/			
dachy	21	6	50
instalacje wod-kan, gaz, elektryczne	8	7	32
ogólnobudowlane	20	15	17
termomodernizacja	0	1	0
3) DOTYCZĄCA NIERUCHOMOŚCI W PRZYMUSOWYM ZARZĄDZIE			
	0,29	0,32	0,17
Remonty(techniczne utrzymanie)	3,48	3,84	2,04

RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/			
dachy	1	1	1
instalacje wod-kan, gaz, elektryczne	2	3	15
ogólnobudowlane	8	3	12
4) DOTYCZĄCA LOKALI GMINNYCH (remonty)			
	<u>0,57</u>	<u>0,66</u>	<u>0,09</u>
OGÓŁEM w tym :	6,84	7,92	1,08
	<u>0,19</u>	<u>0,32</u>	<u>0,05</u>
Stolarka okienna	2,28	3,84	0,60
	<u>0,00</u>	<u>0,15</u>	<u>0,00</u>
Stolarka drzwiowa	0,00	1,80	0,00
	<u>0,38</u>	<u>0,19</u>	<u>0,04</u>
INNE	4,56	2,28	0,48

TABELA nr 5			
<u>Wydatki na gospodarkę mieszkaniową w zł</u>			
			Stawka zł/m2/m-c
			Stawka zł/m2/rok
Lata	stan wyjściowy	2010	Wykonanie 2010
koszty bieżącej eksploatacji	<u>2,27</u>	<u>2,48</u>	<u>2,37</u>
	27,24	29,76	28,44
w tym:			
koszty zarządu nieruchomością wspólną	<u>1,52</u>	<u>1,66</u>	<u>1,84</u>
	18,24	19,92	22,08
koszty zarządu lokalami gminy	<u>0,75</u>	<u>0,82</u>	<u>0,53</u>
	9,00	9,84	6,36
koszty remontów	<u>2,47</u>	<u>4,08</u>	<u>1,79</u>
	29,64	48,96	21,48
w tym:			
części wspólnej(fundusz remontowy)	<u>0,82</u>	<u>1,20</u>	<u>0,33</u>
	9,84	14,40	3,96
nieruchomości stanowiących własność miasta	<u>0,79</u>	<u>0,95</u>	<u>1,20</u>
	9,48	11,40	14,40
budynków przymusowy zarząd	<u>0,29</u>	<u>0,32</u>	<u>0,17</u>
	3,48	3,84	2,04
lokali gminy	<u>0,57</u>	<u>0,66</u>	<u>0,09</u>
	6,84	7,92	1,08
termorenowacja	<u>0,00</u>	<u>0,95</u>	<u>0,00</u>
	0,00	11,40	0,00
Razem	4,74	6,56	4,16
	56,88	78,72	49,92

Tabela nr 6

Zestawienie przychodów z najmu lokali mieszkalnych i kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych w kolejnych latach

Przychód	Stan wyjściowy	2010	Wykonanie 2010
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	345 615,00	337 145,00	295 897,96
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	326 300,00	315 779,00	270 511,65
Stawka czynszu zł/m ² (średnia)	3,45	4,65	4,11
Przychód roczny w zł	13 508 820,00	17 620 468,20	13 341 634,58
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	19 315,00	21 366,00	10 511,88
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	0,70	1,10	0,89
Przychód roczny w zł	162 246,00	282 031,20	112 280,71
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	13 671 066,00	17 902 499,40	13 453 915,29


Koszty	2007	2010	Wykonanie 2010
stawka eksploatacji w zł/m ² /m-c	2,27	2,48	2,37
Koszty eksploatacji w zł	9 414 552,60	10 033 435,200	8 415 337,98
Dochód w zł	4 256 513,40	7 869 064,20	5 038 577,31
stawka remontów w zł/m ² /m-c	2,47	4,08	1,79
Koszty remontów w zł	10 244 028,60	16 506 619,20	6 355 888,18
Niedobór środków w zł	5 987 515,20	8 637 555,00	1 317 310,87
Inwestycje w zł	0,00	1 900 000,00	201 047,41

ROZDZIAŁ IV

SPRZEDAŻ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY
ŚWIĘTOCHŁOWICE

Lp	Wyszczególnienie	Wykonanie rok 2009	Wykonanie rok 2010
1	2	3	4
1.	Ilość lokali sprzedanych na rzecz najemców (w szt.)	355	446
2.	Ilość lokali sprzedanych w drodze przetargu (w szt.)	5	2
3.	Ilość lokali sprzedanych Ogółem (w szt.)	360	448

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami


Bartosz Karcz