

Projekt

z dnia 8 stycznia 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SIEMIANOWIC ŚLĄSKICH**

z dnia 2013 r.

**w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta
Siemianowice Śląskie na lata 2013-2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. nr 142 poz. 1591 z 2001r.z późniejszymi zmianami), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. nr 31, poz. 266 z 2005r. z późniejszymi zmianami)

**Rada Miasta Siemianowic Śląskich
uchwała:**

§ 1.

Przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Siemianowice Śląskie na lata 2013-2017 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały obejmujący:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- 2) Analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- 3) Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych.
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- 5) 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.
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- 7) Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na 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.
- 8) Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - planowaną sprzedaż lokali.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siemianowic Śląskich.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Siemianowic Śląskich

Adam Cebula

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Siemianowice Śląskie na lata 2013-2017

Ustawa o ochronie praw lokatorów, w treści art 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 nakłada na rady gminy obowiązek uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten winien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Powinien określać między innymi zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu. Na podstawie polityki czynszowej organ wykonawczy gminy określa stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu (art. 8 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Natomiast w myśl treści art. 7 ust. 2 w/w ustawy gmina, w oparciu o warunki obniżania czynszu określone w w/w uchwale może stosować obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy powinien określać również planowaną sprzedaż lokali. Ustalenia w tym zakresie mogą stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie, jakie powinien spełniać lokal zamienny. W Siemianowicach Śląskich realizacja zadania gminy związanego z zapewnieniem lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach odbywa się poprzez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy.

Załącznik
do uchwały nr
Rady Miasta Siemianowic Śląskich
z dnia

**PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE
NA LATA 2013-2017**

SPIS TREŚCI ZAŁĄCZNIKA DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA SIEMIANOWIC ŚLĄSKICH Z DNIA

Wprowadzenie

Rozdział I

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

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Rozdział V

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

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na 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.

Rozdział VIII

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

1. niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
2. planowaną sprzedaż lokali.

Wprowadzenie

Zgodnie z treścią art.16 Konstytucji, ogół mieszkańców jednostek samorządu terytorialnego stanowi z mocy prawa wspólnotę samorządową. Samorząd uczestniczy w wykonywaniu władzy publicznej. Wykonuje przysługującą mu w ramach ustaw istotną część zadań publicznych w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. W myśl art. 164 ust. 1 Konstytucji podstawową jednostką samorządu terytorialnego jest gmina. Zadania publiczne, służące zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej, realizowane są przez gminę na podstawie treści art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 roku nr 142, poz. 1591 ze zm.), jako zadania własne. Na podstawie treści art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 roku nr 31, poz. 266 ze zm.), ustawodawca do zadań własnych gminy przekazał tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W celu ich realizacji gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Może również wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je.

W Siemianowicach Śląskich, gospodarowanie zasobem gminy odbywa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale będące własnością gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów

Generalnie pod pojęciem zasobów mieszkaniowych rozumie się ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych. Do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się obiektów zbiorowego zamieszkania (tj. hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs i internatów, domów pomocy społecznej), pomieszczeń prowizorycznych oraz obiektów ruchomych (tzn. barakowozów, wagonów kolejowych, barek i statków).

W skład zasobu mieszkaniowego wchodzi:

- a) lokal (mieszkanie) - lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,
- b) lokal socjalny - lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego

najemcy nie może być mniejsza niż 5 m² a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,

- c) lokal zamienny - lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Siemianowice Śląskie obejmuje budynki będące:

- 1) własnością miasta,
- 2) własnością wspólnot mieszkaniowych,
- 3) w tzw. „przymusowym zarządzie”.

Budynki będące własnością miasta są to budynki, w których żaden lokal nie stanowi przedmiotu odrębnej własności.

Budynki będące w tzw. „przymusowym zarządzie” są to budynki, które zostały przekazane na rzecz jednostek samorządu terytorialnego przez prywatnych właścicieli lub objęte zarządem w przypadku, gdy właściciel go w ogóle nie sprawował lub nie sprawował w sposób zapewniający utrzymanie budynku w należyтым stanie.

Budynki będące własnością wspólnot mieszkaniowych są to budynki, w których została wyodrębniona własność co najmniej jednego lokalu mieszkalnego.

Gmina posiada 211 budynków mieszkalnych stanowiących jej własność w 100%. 151 budynków jest własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. 1 budynek jest własnością wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Skarbu Państwa. 141 budynków znajdują się w tzw. „przymusowym zarządzie” gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, w treści art 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 nakłada na rady gminy obowiązek uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten winien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Powinien określać między innymi zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu. Na podstawie polityki czynszowej organ wykonawczy gminy określa stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu (art. 8 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Natomiast w myśl treści art. 7 ust. 2 w/w ustawy gmina, w oparciu o warunki obniżania czynszu określone w w/w uchwale może stosować obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy powinien określać również planowaną sprzedaż lokali. Ustalenia w tym zakresie mogą stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem

sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie, jakie powinien spełniać lokal zamienny. W Siemianowicach Śląskich realizacja zadania gminy związanego z zapewnieniem lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach odbywa się poprzez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział I

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

Prognoza dotycząca wielkości zasobu

W gospodarowaniu mieniem komunalnym miasto uwzględnia analizę opłacalności utrzymywania zużytych technicznie i funkcjonalnie nieruchomości.

Na stan gminnych zasobów mieszkaniowych ma wpływ szereg czynników tj.:

- a) istniejące możliwości zwiększenia rozmiarów zasobów mieszkaniowych gminy,
- b) naturalny ubytek lokali mieszkalnych związany z koniecznością rozbiórki budynków z uwagi na ich bardzo zły stan techniczny,
- c) przyjęty do realizacji wariant programu remontowego,
- d) przyjęty program prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych,
- e) istniejące potrzeby gminy w zakresie lokali socjalnych.

Przekwalifikowywanie istniejących już mieszkań w lokale socjalne byłoby znacznie łatwiejsze w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego gminy. Pozwoliłoby to na przemieszanie rodzin w obrębie posiadanych zasobów oraz na lepsze dopasowanie do określonego rodzaju mieszkania.

Jako kryterium do wydzielenia lokali socjalnych przyjmuje się:

- a) lokale przeznaczone dotychczas na lokale socjalne,
- b) część lokali mieszkalnych odzyskiwanych przez miasto, z wyłączeniem lokali mieszkalnych z pełnym wyposażeniem w urządzenia techniczne w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Siemianowice Śląskie,
- c) lokale socjalne wybudowane w ramach programów celowych.

Na dzień 30.11.2012r. ogólna liczba gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie z zasobu gminy wynosi 2821. Przy czym na poszczególnych listach, przedstawia się to w następujący sposób:

- Lista oczekujących na lokal socjalny: 1489 w tym:
 - Lista oczekujących na lokal socjalny na podstawie złożonego wniosku: 598, w tym:
 - lokal socjalny jednopokojowy: 584,
 - lokal socjalny dwupokojowy: 39,
 - Lista bezdomnych: 257.
- Lista oczekujących na mieszkanie w wyniku eksmisji, z prawem do lokalu socjalnego: 609.
- Lista oczekujących na lokal komunalny: 135, w tym:
 - mieszkanie jednopokojowe: 93,
 - mieszkanie dwupokojowe: 42.
- Lista oczekujących na mieszkanie do remontu kapitalnego: 1197.

Tabela 1: Liczba gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu na 30.11.2012r.

		Liczba oczekujących na 30.11.2012r.
SOCJALNY		1489
w tym:	1 pokój	584
	2 pokoje	39
	bezdomni	257
	wyroki eksmisyjne	609
KOMUNALNY		135
w tym:	1 pokój	93
	2 pokoje	42
REMONT KAPITALNY		1197
	RAZEM	2821

W okresie od I-XI/2012r., po uwzględnieniu co miesięcznego przydziału pustostanów, lista osób oczekujących na lokal socjalny zwiększyła się o 28 pozycji (mimo zmniejszenia ilości wyroków eksmisyjnych), lokali do remontu kapitalnego o 63 pozycje, natomiast lista osób oczekujących na lokal komunalny zmniejszyła się o 1 pozycję.

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Natomiast art. 18 ust. 3 stanowi, że osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, odpłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane odpłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Przyznanie eksmitowanemu lokatorowi uprawnienia do lokalu socjalnego nie zwalnia go więc z obowiązku płacenia odszkodowania za zajmowany lokal po orzeczeniu eksmisji.

Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy o wypłatę odszkodowania. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu a jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego. Właścicielowi przysługuje roszczenie o odszkodowanie wyłącznie na podstawie przepisów art. 417 Kodeksu cywilnego, który wskazuje, iż odszkodowania należy dochodzić od gminy. Obecnie nie obowiązuje żaden przepis, który określałby wysokość odszkodowania przysługującego właścicielowi w związku z niedostarczeniem byłemu lokatorowi lokalu socjalnego przez gminę w jakiś konkretny sposób, a obowiązują ogólne zasady umożliwiające domaganie się otrzymania odszkodowania w wysokości poniesionej szkody (Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 11 września 2006r. sygn. P14/06).

Z uwagi na zmieniające się w tej kwestii orzecznictwo w znacznym stopniu wzrosła liczba spraw kierowanych na drogę postępowania sądowego, szczególnie z uwagi na ukształtowanie się stanowiska, iż odpowiedzialność gminy oraz osoby uprawnionej z mocy prawomocnego wyroku sądowego do lokalu socjalnego jest odpowiedzialnością „in solidum”. Po zaspokojeniu roszczeń odszkodowawczych wierzyciela wyroku eksmisyjnego, gminie przysługuje roszczenie regresowe

w stosunku do osób eksmitowanych.

Ponadto, na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 roku, w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości (Dz.U. Nr 0, poz. 11 z 2012r.), „Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje prawo do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może on zamieszkać, komornik niezwłocznie występuje do gminy właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, z wnioskiem o wskazanie tymczasowego pomieszczenia”.

W związku z powyższym, na dzień 30.11.2012r. gmina zobowiązana jest dostarczyć lokale socjalne 609 rodzinom oczekującym na eksmisję.

Tabela 2: Przydział mieszkań w latach 2007 - 2012

	Przydział mieszkań w 2007 roku	Przydział mieszkań w 2008 roku	Przydział mieszkań w 2009 roku	Przydział mieszkań w 2010 roku	Przydział mieszkań w 2011 roku	Przydział mieszkań w 2012 roku (na 15.07.12)
Socjalne (1p, 2p, bezdomni)	45	24	31	43	15	6
Z czynszem regulowanym (1p, 2p)	41	39	24	38	26	14
Remont kapitalny	18	23	35	35	28	13
Socjalne - eksmisje	23	23	29	22	43	24
Razem	127	109	119	138	112	57

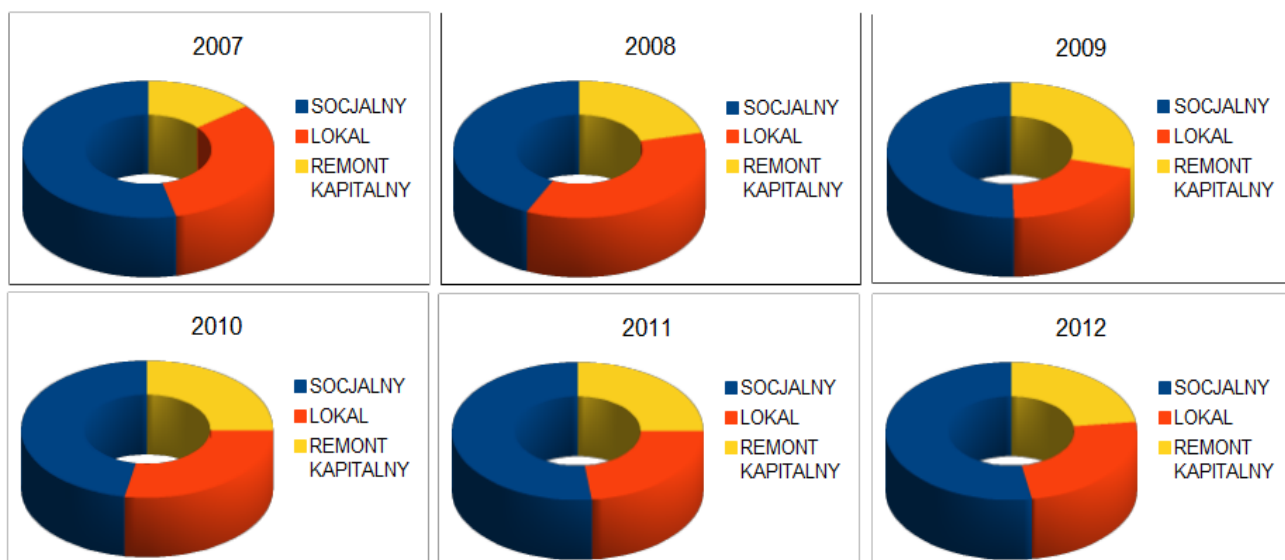
Przydział lokali socjalnych kształtuje się mniej więcej na tym samym poziomie (za wyjątkiem 2008 roku). Aktualnie, głównie realizowane są postanowienia sądu o eksmisji. Lista osób oczekujących na lokale socjalne na podstawie złożonych wniosków jest realizowana jedynie wtedy, gdy najemca sam wyremontuje lokal.

Przydział lokali mieszkalnych kształtuje się również mniej więcej na tym samym poziomie. Lista osób oczekujących na lokale mieszkalne (regulowane) na podstawie złożonych wniosków również jest realizowana jedynie wtedy, gdy najemca sam wyremontuje lokal.

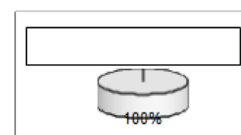
Tabela 3: Faktyczny wskaźnik przydziału mieszkań w latach 2007-2012

TYP MIESZKANIA	LATA					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012 (do 15.07)
Socjalny	68	47	60	65	58	30
Wzrost /spadek (%)	-	-30,88	27,66	8,33	-10,77	-
TYP MIESZKANIA	LATA					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012 (do 15.07)
Lokal komunalny	59	62	59	73	54	27
Wzrost/spadek (%)	-	5,08	-4,84	23,73	-26,03	-

Najwięcej lokali socjalnych (65) oraz mieszkań o czynszu regulowanym (73) przydzielono w 2010 roku.



TYP MIESZKANIA	LATA					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
SOCJALNY	68	47	60	65	58	30
LOKAL	41	39	24	38	26	14
REMONT KAPITALNY	18	23	35	35	28	13



Źródło: opracowanie własne

Tabela 4: Liczba gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu na 31.12.2011r.

		Liczba oczekujących na 31.12.2011r.
SOCJALNY		1461
w tym:	1 pokój	552
	2 pokoje	38
	bezdomni	239
	wyroki eksmisyjne	632
KOMUNALNY		136
w tym:	1 pokój	96
	2 pokoje	40
REMONT KAPITALNY		1134
	RAZEM	2731

Analiza ilości przydzielonych mieszkań w 2011 roku w oparciu o zapotrzebowanie na mieszkanie z zasobu gminy (pozytywnie zaopiniowane wnioski, wyroki sądowe) ujawniła stan zrealizowania list osób oczekujących na określony typ mieszkania.

W przypadku:

- a) lokali socjalnych, średnio w ciągu roku zrealizowano 4% listy,
- b) mieszkań o czynszu regulowanym, średnio w ciągu roku zrealizowano 19% listy,
- c) mieszkań do remontu kapitalnego, średnio w ciągu roku zrealizowano 2,50% listy.

Budownictwo socjalne

Kierując się doświadczeniem miast ościennych realizujących ustawowy obowiązek dostarczenia lokali socjalnych poprzez tzw. „lekkie budownictwo socjalne”, Gmina postanowiła również przystąpić do realizacji tego rodzaju budownictwa socjalnego, w technologii pawilonów modułowych. Dla realizacji tego zadania zaplanowano w roku 2013 kwotę 1,5 mln. zł.

Tabela 5: Prognoza dotycząca wielkości zasobu w latach 2013 - 2017

Prognoza dotycząca wielkości zasobu	2012	2013	2014	2015	2016	2017
lokale socjalne	454	514	544	572	604	632
pozostałe lokale	5078	4676	4574	4494	4414	4334
Razem	5532	5190	5118	5066	5018	4966

Założenia do prognozy dotyczącej wielkości zasobu:

- realizacja ok. 30 wyroków eksmisyjnych rocznie,
- planowana sprzedaż lokali mieszkalnych zgodnie z tabelą 12,
- zwrot budynków będących w tzw. „przymusowym zarządzie” ich właścicielom (ok. 2 rocznie),
- w 2013 roku realizacja 30 pawilonów modułowych.

Prognoza dotycząca stanu technicznego

Gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy Siemianowice Śląskie obejmuje budynki:

- a) będące własnością miasta,
- b) będące w tzw. „przymusowym zarządzie”,
- c) wspólnot mieszkaniowych.

Według stanu na dzień 30.06.2012 roku zasób mieszkaniowy Gminy Siemianowice Śląskie obejmował 211 budynków będących własnością miasta, 141 budynków będących w tzw. „przymusowym zarządzie” oraz 151 budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

W ujęciu terytorialnym budynki należące do zasobu znajdują się głównie w dzielnicy Centrum (dotyczy to zarówno budynków będących własnością Gminy jak i pozostających w tzw. „przymusowym zarządzie”):

- 194 budynki będące własnością miasta,
- 127 budynków będących w tzw. „przymusowym zarządzie”,
- 44 budynki będące własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

W dzielnicy Bytków, do której zaliczone zostało również osiedle Tuwim znajdujące się na pograniczu dwóch dzielnic Bytkowa oraz Centrum, znajduje się:

- 7 budynków będących własnością miasta,
- 10 budynków będących w tzw. „przymusowym zarządzie”,
- 66 budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

W dzielnicy Michałkowice:

- 6 budynków będących własnością miasta,
- 2 budynki będących w tzw. „przymusowym zarządzie”,
- 46 budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

W dzielnicy Bańgów oraz Przełajka:

- 4 budynki będące własnością miasta,
- 1 budynek będący w tzw. „przymusowym zarządzie”,
- 1 budynek będący własnością wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Gminy.

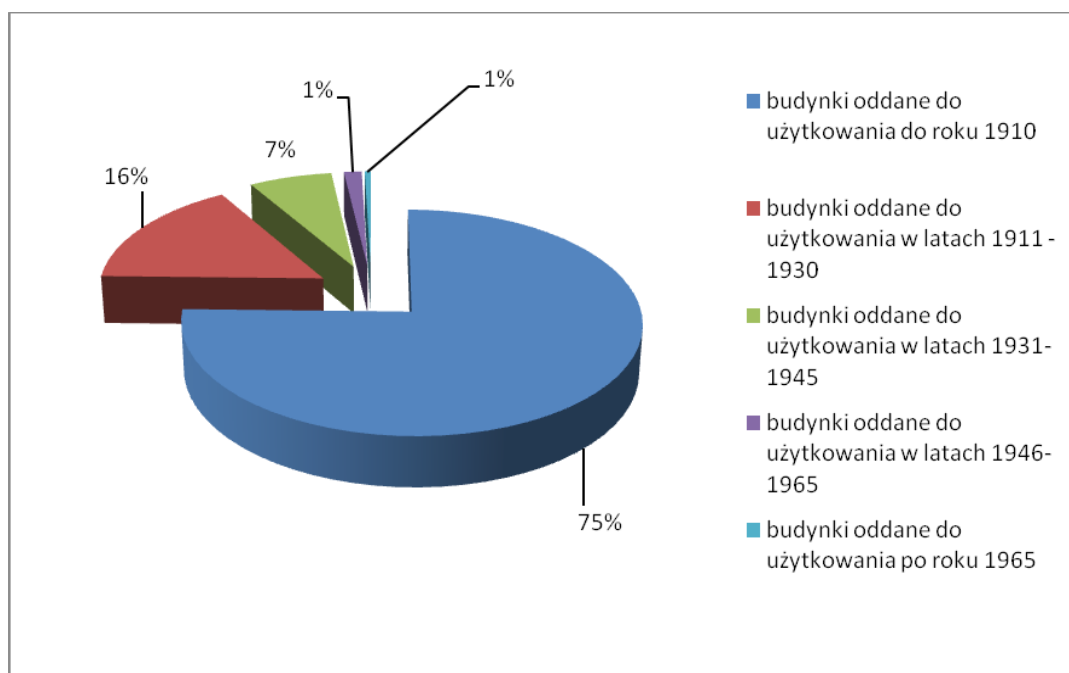
Stan techniczny budynków

Budynki będące własności miasta,

Stan techniczny budynków będących własnością miasta nie prezentuje się najlepiej. Jeżeli

uznać za relatywnie nowe budynki wybudowane po roku 1945 to okaże się, że ponad 70% budynków stanowiących własność miasta to budynki murowane ponad stuletnie. Według stanu na dzień 30.06.2012 r. miasto posiadało 159 budynków wybudowanych do roku 1910, 34 budynki wybudowane w latach 1910 – 1930, 14 budynków wybudowanych w latach 1931 – 1945, 3 budynki wybudowane w latach 1946 – 1965, 1 budynek oddany do użytku po 1966 r.

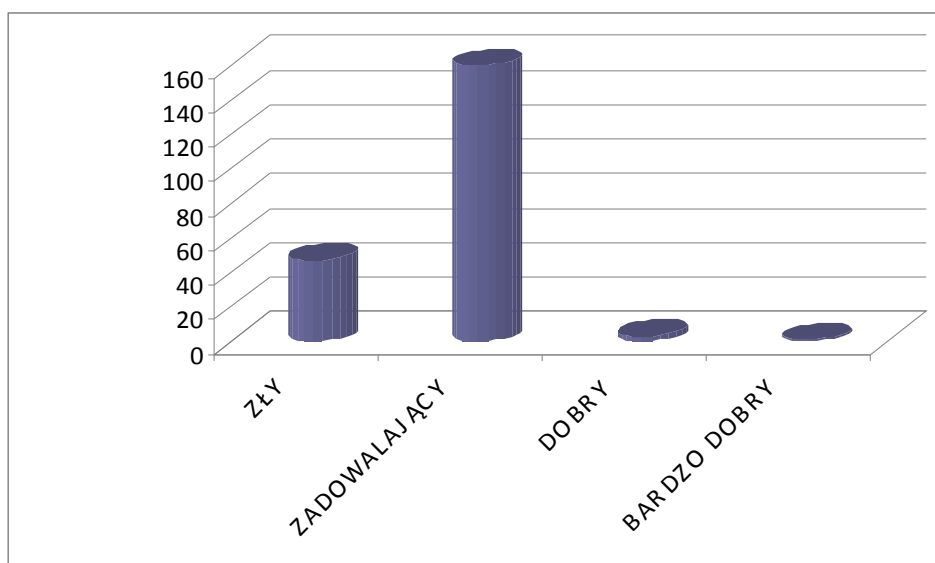
Wykres nr 1 ilustruje strukturę budynków, których właścicielem jest miasto według roku oddania do użytkowania.



Źródło: opracowanie własne

Praktycznie wszystkie budynki nie posiadają centralnego ogrzewania i ciepłej wody zdalaczynnej. Wykres nr 2 oraz tabela nr 6 przedstawia ich stan techniczny.

Wykres nr 2: Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy Siemianowice Śląskie.



Źródło: opracowanie własne

Tabela 6: Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy Siemianowice Śląskie

L.p.	Adres budynku	Rok budowy	Stan techniczny
1	Buczka 1	1910	ZADOWALAJĄCY
2	Buczka 1a	1930	ZADOWALAJĄCY
3	Browarowa 2	1895	ZŁY
4	Fr. Deji 1	1930	ZADOWALAJĄCY
5	Fr. Deji 2	1930	ZADOWALAJĄCY
6	Fr. Deji 3	1930	ZADOWALAJĄCY
7	Fr. Deji 4	1930	ZADOWALAJĄCY
8	Fr. Deji 5	1930	ZADOWALAJĄCY
9	Fr. Deji 6	1930	ZADOWALAJĄCY
10	Hutnicza 18	1901	ZŁY
11	Hutnicza 19	1902	ZŁY
12	Hutnicza 20	1895	ZŁY
13	Hutnicza 22	1890	ZŁY
14	Jagiellońska 1	1920	ZADOWALAJĄCY
15	Jedności 2	1905	ZADOWALAJĄCY
16	Kasprzaka 2	1930	ZADOWALAJĄCY
17	Kołątaja 1	1938	ZŁY
18	Kołątaja 2	1938	ZŁY
19	Kołątaja 3	1938	ZŁY
20	Kołątaja 4	1938	ZŁY
21	Kołątaja 5	1938	ZŁY
22	Kołątaja 6	1930	ZADOWALAJĄCY
23	Kołątaja 7	1938	ZŁY
24	Kołątaja 8	1930	ZADOWALAJĄCY
25	Kołątaja 9	1938	ZŁY
26	Kołątaja 10	1930	ZADOWALAJĄCY
27	Kołątaja 11	1938	ZŁY
28	Kołątaja 12	1938	ZŁY
29	Kołątaja 13	1938	ZŁY
30	Kołątaja 14	1938	ZŁY
31	Kołątaja 17	1938	ZŁY
32	Kopernika 2	1900	ZADOWALAJĄCY
33	Kopernika 3	1880	ZŁY
34	Kopernika 8	1890	ZADOWALAJĄCY
35	Ligonia 2	1905	ZŁY
36	Ligonia 3	1905	ZADOWALAJĄCY
37	Ligonia 4	1904	ZADOWALAJĄCY
38	K. Miarki 5	1900	ZŁY
39	K. Miarki 12	1860	ZŁY
40	K. Miarki 15	1900	ZADOWALAJĄCY
41	Michałkowicka 37	1930	ZADOWALAJĄCY
42	Michałkowicka 39	1930	ZADOWALAJĄCY
43	Michałkowicka 41	1930	ZADOWALAJĄCY
44	Michałkowicka 43	1930	ZADOWALAJĄCY
45	Michałkowicka 45	1930	ZADOWALAJĄCY
46	Sienkiewicza 4	1900	ZŁY
47	Sienkiewicza 6	1930	ZŁY
48	Sobieskiego 2	1895	ZŁY
49	Sobieskiego 7	1898	DOBRY
50	Sobieskiego 8	1850	ZADOWALAJĄCY
51	Sobieskiego 9	1850	ZŁY
52	Sobieskiego 10	1890	ZADOWALAJĄCY
53	Sobieskiego 10a	1890	ZADOWALAJĄCY

54	Sobieskiego 29	1905	ZADOWALAJĄCY
55	Sobieskiego 36	1880	ZADOWALAJĄCY
56	Sobieskiego 43	1885	ZADOWALAJĄCY
57	Staszica 3	1904	ZŁY
58	Staszica 8	1890	ZŁY
59	Staszica 10	1893	ZŁY
60	Szkolna 3	1929	ZADOWALAJĄCY
61	Szkolna 10	1930	ZŁY
62	Szkolna 14	1869	ZADOWALAJĄCY
63	Śniadeckiego 3	1900	ZŁY
64	Śniadeckiego 5	1900	ZŁY
65	Śniadeckiego 7	1900	ZŁY
66	Świerczewskiego 31	1879	ZADOWALAJĄCY
67	Świerczewskiego 31 (oficyna)	1879	ZADOWALAJĄCY
68	Świerczewskiego 33	1889	ZADOWALAJĄCY
69	Świerczewskiego 51	1874	ZŁY
70	Świerczewskiego 66	1906	ZŁY
71	Świerczewskiego 74 I budynek	1898	ZADOWALAJĄCY
72	Świerczewskiego 74 II budynek	1898	ZADOWALAJĄCY
73	Świerczewskiego 78	1898	ZADOWALAJĄCY
74	Świerczewskiego 78 (oficyna)	1898	ZADOWALAJĄCY
75	Świerczewskiego 83	1930	ZADOWALAJĄCY
76	Świerczewskiego 84	1958	DOBRY
77	Waryńskiego 2	1927	ZADOWALAJĄCY
78	Waryńskiego 3	1927	ZADOWALAJĄCY
79	Waryńskiego 4	1890	ZŁY
80	Waryńskiego 7	1900	ZŁY
81	Żwirki i Wigury 1	1930	ZADOWALAJĄCY
82	Żwirki i Wigury 2	1930	ZADOWALAJĄCY
83	Żwirki i Wigury 3	1930	ZADOWALAJĄCY
84	Żwirki i Wigury 4	1930	ZADOWALAJĄCY
85	Żwirki i Wigury 5	1930	ZADOWALAJĄCY
86	Żwirki i Wigury 6	1930	ZADOWALAJĄCY
87	Boczna 1	1930	ZADOWALAJĄCY
88	Boczna 13	1890	ZŁY
89	Boczna 13 a	1890	ZŁY
90	Boczna 19a	1909	ZADOWALAJĄCY
91	Brzozowa 6	1900	ZADOWALAJĄCY
92	Chopina 3	1850	ZADOWALAJĄCY
93	Chopina 4	1860	ZADOWALAJĄCY
94	Fabryczna 1	1879	ZADOWALAJĄCY
95	Fabryczna 2	1879	ZADOWALAJĄCY
96	Fabryczna 4	1879	ZADOWALAJĄCY
97	Fabryczna 8	1900	ZADOWALAJĄCY
98	Fabryczna 8a	1900	ZADOWALAJĄCY
99	Fabryczna 8b	1900	ZADOWALAJĄCY
100	Fabryczna 14	1960	ZŁY
101	Głowackiego 1	1869	ZADOWALAJĄCY
102	Głowackiego 2	1869	ZADOWALAJĄCY
103	Głowackiego 4	1899	ZADOWALAJĄCY
104	Głowackiego 5	1904	ZADOWALAJĄCY
105	Komuny Paryskiej 2	1905	ZADOWALAJĄCY
106	Komuny Paryskiej 9	1900	ZADOWALAJĄCY
107	Komuny Paryskiej 20	1900	ZADOWALAJĄCY
108	Komuny Paryskiej 22	1900	ZADOWALAJĄCY
109	Krótką 2	1902	ZADOWALAJĄCY
110	Krótką 8	1902	ZADOWALAJĄCY
111	Matejki 3	1889	ZADOWALAJĄCY

112	Matejki 3a	1889	ZADOWALAJĄCY
113	Matejki 3b	2004	ZADOWALAJĄCY
114	Matejki 13	1859	ZADOWALAJĄCY
115	Matejki 13 a	1859	ZADOWALAJĄCY
116	Matejki 19	1899	ZADOWALAJĄCY
117	Matejki 19a	1899	ZADOWALAJĄCY
118	Matejki 19 b	1899	ZADOWALAJĄCY
119	Matejki 22	1890	ZADOWALAJĄCY
120	Matejki 23	1890	ZADOWALAJĄCY
121	Matejki 26	1890	ZADOWALAJĄCY
122	Matejki 26a,b	1890	ZADOWALAJĄCY
123	Matejki 29	1890	ZADOWALAJĄCY
124	Mickiewicza 1	1900	ZADOWALAJĄCY
125	Mickiewicza 3	1900	ZADOWALAJĄCY
126	Mickiewicza 4	1901	ZADOWALAJĄCY
127	Mickiewicza 5	1901	ZADOWALAJĄCY
128	Mickiewicza 6	1901	ZADOWALAJĄCY
129	Mickiewicza 7	1899	ZADOWALAJĄCY
130	Mickiewicza 9	1900	ZADOWALAJĄCY
131	Mickiewicza 11	1902	ZADOWALAJĄCY
132	Mickiewicza 13	1900	ZADOWALAJĄCY
133	Parkowa 6	1900	ZADOWALAJĄCY
134	Parkowa 6a	1900	ZADOWALAJĄCY
135	Parkowa 7	1900	ZADOWALAJĄCY
136	Parkowa 8	1900	ZŁY
137	Parkowa 11	1900	ZADOWALAJĄCY
138	Poprzeczna 1	1869	ZADOWALAJĄCY
139	Poprzeczna 3	1850	ZADOWALAJĄCY
140	Pszczelnicza 8	1900	ZADOWALAJĄCY
141	Pszczelnik 1	1950	ZADOWALAJĄCY
142	Piaskowa 2	1895	ZADOWALAJĄCY
143	Piaskowa 6	1898	ZADOWALAJĄCY
144	Piaskowa 10a	1930	ZADOWALAJĄCY
145	Piaskowa 11	1890	ZADOWALAJĄCY
146	Piastowska 1	1897	ZADOWALAJĄCY
147	Piastowska 1a	1897	ZADOWALAJĄCY
148	Piastowska 5	1892	ZADOWALAJĄCY
149	Piastowska 7	1909	ZADOWALAJĄCY
150	Piastowska 7a	1909	ZADOWALAJĄCY
151	Piastowska 12	1904	ZADOWALAJĄCY
152	Powstańców 4	1889	ZADOWALAJĄCY
153	Powstańców 8	1889	ZADOWALAJĄCY
154	Powstańców 8a	1889	ZADOWALAJĄCY
155	Powstańców 17	1889	ZADOWALAJĄCY
156	Powstańców 17 a	1889	ZADOWALAJĄCY
157	Powstańców 18	1889	ZADOWALAJĄCY
158	Powstańców 18a	1889	ZADOWALAJĄCY
159	Powstańców 18b	1889	ZADOWALAJĄCY
160	Powstańców 19	1899	ZADOWALAJĄCY
161	Powstańców 20	1899	ZADOWALAJĄCY
162	Powstańców 20a	1899	ZADOWALAJĄCY
163	Powstańców 20 b	1899	ZADOWALAJĄCY
164	Powstańców 31	1894	ZADOWALAJĄCY
165	Powstańców 31a	1894	ZŁY
166	Powstańców 33	1903	ZŁY
167	Powstańców 40	1899	ZADOWALAJĄCY
168	Powstańców 40a	1899	ZADOWALAJĄCY
169	Powstańców 40 b	1899	ZADOWALAJĄCY

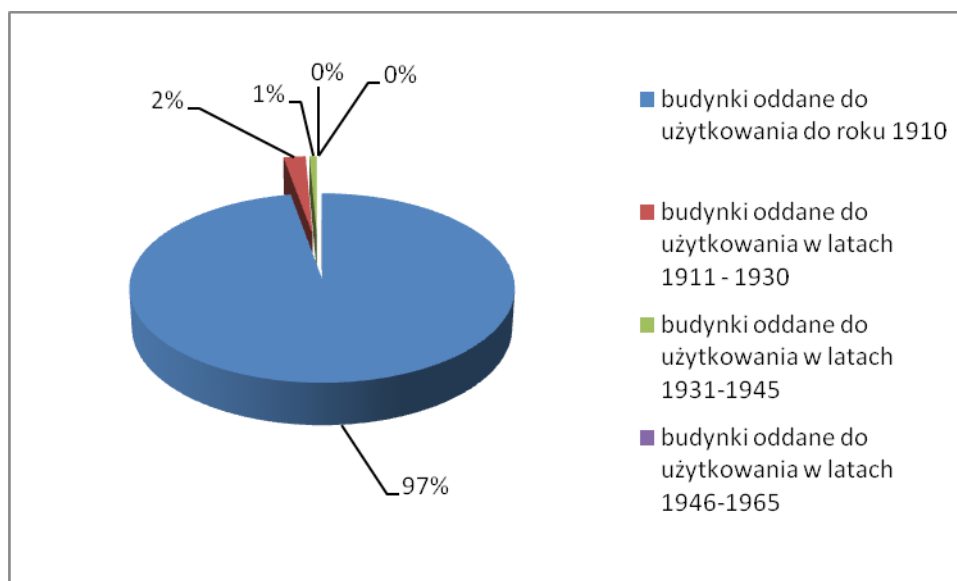
170	Powstańców 42	1879	ZADOWALAJĄCY
171	Powstańców 56	1899	ZADOWALAJĄCY
172	Powstańców 56 a	1899	ZADOWALAJĄCY
173	Św. Barbary 2	1914	ZADOWALAJĄCY
174	Św. Barbary 2a	1900	ZADOWALAJĄCY
175	Św. Barbary 7	1900	ZADOWALAJĄCY
176	Św. Barbary 24	1900	ZADOWALAJĄCY
177	Świerczewskiego 3	1890	ZADOWALAJĄCY
178	Świerczewskiego 3a	1890	ZADOWALAJĄCY
179	Świerczewskiego 3b	1890	ZADOWALAJĄCY
180	Świerczewskiego 3c	1890	ZADOWALAJĄCY
181	Świerczewskiego 4	1875	ZADOWALAJĄCY
182	Świerczewskiego 10	1879	ZADOWALAJĄCY
183	Świerczewskiego 10a	1879	ZADOWALAJĄCY
184	Śmiłowskiego 6	1900	ZŁY
185	Śmiłowskiego 8	1900	ZADOWALAJĄCY
186	Śmiłowskiego 10	1900	ZADOWALAJĄCY
187	Śmiłowskiego 12	1900	ZADOWALAJĄCY
188	Śmiłowskiego 15	1900	ZADOWALAJĄCY
189	Śmiłowskiego 15 a	1900	ZADOWALAJĄCY
190	Śmiłowskiego 17	1905	ZADOWALAJĄCY
191	Szeflera 13	1890	ZADOWALAJĄCY
192	Szeflera 15	1906	ZADOWALAJĄCY
193	27-go Stycznia 3	1903	BARDZO DOBRY
194	Chemiczna 1, 1a	1940	ZŁY
195	Bytkowska 6	1937	ZADOWALAJĄCY
196	Bytkowska 7	1887	ZADOWALAJĄCY
197	Bytkowska 23	1904	ZADOWALAJĄCY
198	Kościelna 8	1915	ZADOWALAJĄCY
199	Kościelna 17, 17a	1901	ZADOWALAJĄCY
200	Kościelna 17b, 17c	1901	ZADOWALAJĄCY
201	Niepodległości 18	1906	ZADOWALAJĄCY
202	Niepodległości 34	1906	ZADOWALAJĄCY
203	Oświęcimska 16	1903	ZŁY
204	Watoły 19	1903	ZŁY
205	Żeromskiego 13	1919	DOBRY
206	Brandysa 23	1904	ZŁY
207	Krupanka 4	1904	ZADOWALAJĄCY
208	Wiejska 49	1892	ZADOWALAJĄCY
209	Zwycięstwa 1	1906	ZADOWALAJĄCY
210	Zwycięstwa 3	1904	ZADOWALAJĄCY
211	Wróblewskiego 29	1900	ZADOWALAJĄCY

Źródło: opracowanie własne

Budynki będące w tzw. „przymusowym zarządzie”,

Budynki w tzw. „przymusowym zarządzie” to budynki przekazane miastu w zarządzanie przez prywatnych właścicieli. Budynki te z chwilą wystąpienia właściciela podlegają zwrotowi wraz z rozliczeniem kosztów i wpływów związanych z zarządaniem nieruchomością oraz remontami. Do tej grupy należą przeważnie budynki o najgorszym standardzie, wymagające często nakładów przewyższających wpływy czynszowe w celu utrzymania ich w stanie nie pogorszonym. Według stanu na dzień 30.11.2012 roku miasto zarządzało 140 budynkami znajdującymi się w tzw. „przymusowym zarządzie” z czego 137 to budynki wybudowane do roku 1910, 2 budynki wybudowane w latach 1910 – 1930, 1 budynek wybudowany w latach 1931 – 1945. Miasto nie

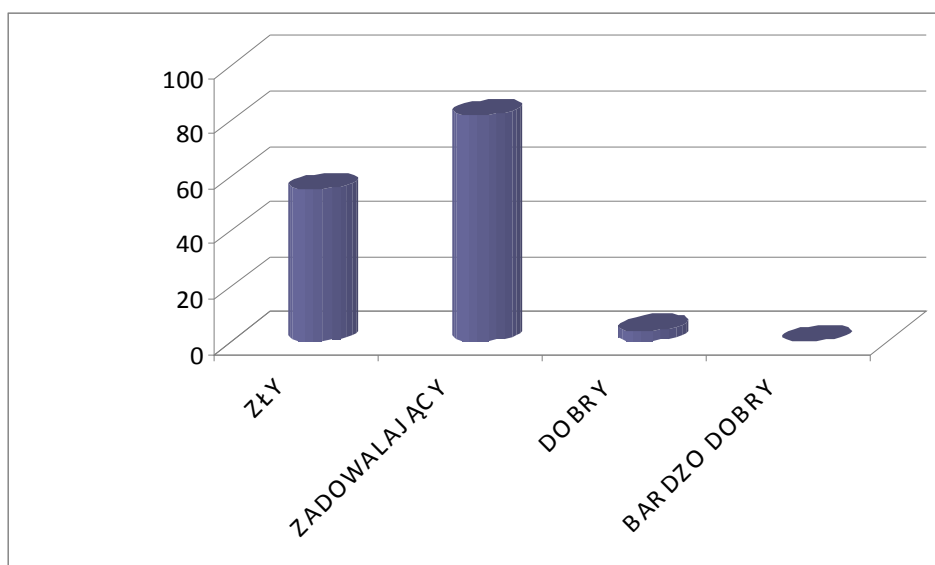
posiadało w „przymusowym zarządzie” żadnego budynku wybudowanego po roku 1946. Wykres nr 3 przedstawia strukturę budynków znajdujących się w „przymusowym zarządzie” miasta według roku ich oddania do użytkowania.



Źródło: opracowanie własne

Wykres nr 4 oraz tabela nr 7 przedstawia stan techniczny budynków w tzw. „przymusowym zarządzie”.

Wykres nr 4: Stan techniczny budynków znajdujących się w „przymusowym zarządzie” Gminy Siemianowice Śląskie



Źródło: opracowanie własne

Tabela 7: Stan techniczny budynków znajdujących się w „przymusowym zarządzie” Gminy Siemianowice Śląskie

Lp.	Adres Budynku	Rok budowy	Stan techniczny
1	Damrota 4	1913	ZŁY
2	Damrota 6	1890	ZŁY
3	Dąbrowskiego 11	1902	ZADOWALAJĄCY
4	Dąbrowskiego 14	1869	ZADOWALAJĄCY
5	Dąbrowskiego 15	1869	ZŁY
6	Dąbrowskiego 16	1869	ZADOWALAJĄCY
7	J.Pawła II 11	1900	ZADOWALAJĄCY
8	Kościuszki 5	1904	ZADOWALAJĄCY
9	Kościuszki 6	1905	ZŁY
10	Kościuszki 6a	1908	ZŁY
11	Kościuszki 7	1904	ZŁY
12	Kościuszki 8	1890	ZADOWALAJĄCY
13	K. Miarki 2	1900	ZŁY
14	K. Miarki 3	1900	ZŁY
15	K. Miarki 6	1860	ZŁY
16	K. Miarki 8	1890	ZADOWALAJĄCY
17	K. Miarki 9	1905	ZŁY
18	K. Miarki 10	1903	ZŁY
19	K. Miarki 11	1900	ZŁY
20	K. Miarki 13	1905	ZŁY
21	K. Miarki 14	1903	ZŁY
22	Michałkowicka 9 I budynek	1893	ZŁY
23	Michałkowicka 9 oficyna	1893	ZŁY
24	Ogrodowa 3	1904	ZŁY
25	Ogrodowa 4	1900	ZŁY
26	Ogrodowa 6	1900	ZŁY
27	Pułaskiego 1	1900	ZŁY
28	Sobieskiego 1	1894	ZŁY
29	Sobieskiego 11	1900	ZŁY
30	Sobieskiego 19	1900	ZŁY
31	Sobieskiego 20	1910	ZŁY
32	Sobieskiego 40	1895	ZADOWALAJĄCY
33	Staszica 5	1900	ZŁY
34	Staszica 7	1900	ZŁY
35	Staszica 9	1910	ZŁY
36	Śniadeckiego 1	1900	ZADOWALAJĄCY
37	Śniadeckiego 2	1890	ZADOWALAJĄCY
38	Śniadeckiego 9	1890	ZŁY
39	Świerczewskiego 18	1869	ZŁY
40	Świerczewskiego 18 a	1869	ZŁY
41	Świerczewskiego 18 oficyna	1869	ZŁY
42	Świerczewskiego 22	1869	ZADOWALAJĄCY
43	Świerczewskiego 22 a	1869	ZADOWALAJĄCY
44	Świerczewskiego 42	1869	ZŁY
45	Świerczewskiego 44	1885	ZŁY
46	Świerczewskiego 49	1900	ZŁY
47	Świerczewskiego 51	1874	ZŁY
48	Świerczewskiego 63	1890	ZŁY
49	Świerczewskiego 70	1900	ZŁY
50	Świerczewskiego 71	1910	ZŁY
51	Świerczewskiego 72	1904	ZŁY

52	Świerczewskiego 75	1902	ZŁY
53	Świerczewskiego 77	1912	ZŁY
54	Waryńskiego 5	1890	ZŁY
55	Waryńskiego 8	1900	ZŁY
56	Boczna 2	1900	ZADOWALAJĄCY
57	Brzozowa 4	1900	ZADOWALAJĄCY
58	Brzozowa 7	1900	ZADOWALAJĄCY
59	Brzozowa 8	1900	ZADOWALAJĄCY
60	Fabryczna 20	1890	ZADOWALAJĄCY
61	Jana Pawła II 3	1902	ZADOWALAJĄCY
62	Komuny Paryskiej 6	1900	ZADOWALAJĄCY
63	Komuny Paryskiej 6a	1900	ZADOWALAJĄCY
64	Komuny Paryskiej 8	1890	ZADOWALAJĄCY
65	Komuny Paryskiej 8 a	1890	ZADOWALAJĄCY
66	Komuny Paryskiej 18	1906	ZADOWALAJĄCY
67	Komuny Paryskiej 19	1900	ZADOWALAJĄCY
68	Krótką 1	1900	ZADOWALAJĄCY
69	Krótką 4	1899	ZADOWALAJĄCY
70	Krótką 5	1895	ZADOWALAJĄCY
71	Krótką 6	1902	ZADOWALAJĄCY
72	Matejki 1	1879	ZADOWALAJĄCY
73	Matejki 4	1900	ZADOWALAJĄCY
74	Matejki 14	1904	ZŁY
75	Matejki 14 a	1904	ZŁY
76	Matejki 24	1900	ZADOWALAJĄCY
77	Matejki 24 a	1900	ZADOWALAJĄCY
78	1-go Maja 14	1903	ZADOWALAJĄCY
79	Mickiewicza 2	1900	ZADOWALAJĄCY
80	Parkowa 9	1895	ZŁY
81	Parkowa 16	1890	ZADOWALAJĄCY
82	Poprzeczna 2	1879	ZADOWALAJĄCY
83	Piaskowa 4	1909	ZADOWALAJĄCY
84	Piaskowa 9	1910	ZADOWALAJĄCY
85	Piastowska 6	1900	ZADOWALAJĄCY
86	Piastowska 13	1900	ZADOWALAJĄCY
87	Piastowska 13a	1900	ZADOWALAJĄCY
88	Powstańców 11	1890	ZADOWALAJĄCY
89	Powstańców 11a	1890	ZADOWALAJĄCY
90	Powstańców 30	1886	ZŁY
91	Powstańców 48	1876	ZADOWALAJĄCY
92	Powstańców 50	1895	ZADOWALAJĄCY
93	Powstańców 50 a	1895	ZADOWALAJĄCY
94	Powstańców 52	1895	ZADOWALAJĄCY
95	Powstańców 52 a	1895	ZADOWALAJĄCY
96	Św. Barbary 8	1910	ZADOWALAJĄCY
97	Św. Barbary 14	1900	ZADOWALAJĄCY
98	Św. Barbary 14 a	1900	ZADOWALAJĄCY
99	Św. Barbary 14 b	1900	ZADOWALAJĄCY
100	Św. Barbary 15	1900	ZADOWALAJĄCY
101	Św. Barbary 16	1900	ZADOWALAJĄCY
102	Św. Barbary 16 a	1900	ZADOWALAJĄCY
103	Św. Barbary 17	1900	ZADOWALAJĄCY
104	Św. Barbary 18	1900	ZADOWALAJĄCY
105	Św. Barbary 18a	1900	ZADOWALAJĄCY
106	Św. Barbary 20	1900	ZADOWALAJĄCY
107	Św. Barbary 20 a	1900	ZADOWALAJĄCY
108	Św. Barbary 25	1900	ZADOWALAJĄCY
109	Śmiłowskiego 1	1900	ZADOWALAJĄCY

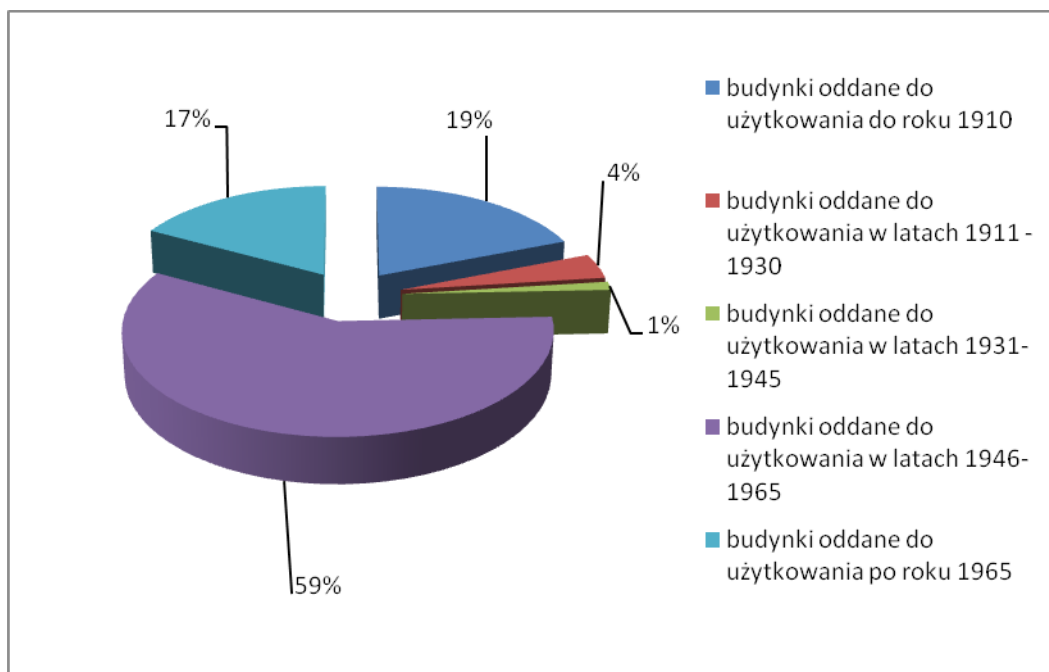
110	Śmiłowskiego 3	1900	ZADOWALAJĄCY
111	Śmiłowskiego 18	1870	ZADOWALAJĄCY
112	Śmiłowskiego 21	1900	ZADOWALAJĄCY
113	Śmiłowskiego 21 a	1900	ZADOWALAJĄCY
114	Śmiłowskiego 23	1900	ZADOWALAJĄCY
115	Śmiłowskiego 28	1900	ZADOWALAJĄCY
116	Śmiłowskiego 39	1902	ZADOWALAJĄCY
117	Szeflera 2	1890	ZADOWALAJĄCY
118	Szeflera 2 a	1890	ZADOWALAJĄCY
119	Kościelna 9	1895	DOBRY
120	Wiejska 125	1930	DOBRY
121	Bytkowska 8	1908	DOBRY
122	Bytkowska 14	1905	ZADOWALAJĄCY
123	Bytkowska 25	1904	ZADOWALAJĄCY
124	Bytkowska 28	1900	ZADOWALAJĄCY
125	Bytkowska 29	1907	ZŁY
126	Bytkowska 31	1907	ZŁY
127	Chorzowska 4	1908	DOBRY
128	Niepodległości 12	1908	ZŁY
129	Niepodległości 12 a,b	1908	ZŁY
130	Sienna 1	1900	ZŁY
131	Zgrzebnioka 1	1910	ZŁY
132	Al. Sportowców 4	1933	ZADOWALAJĄCY
133	Boczna 7	1887	ZADOWALAJĄCY
134	Boczna 7 a	1887	ZADOWALAJĄCY
135	Boczna 10	1910	ZADOWALAJĄCY
136	Pszczelnicza 2	1890	ZADOWALAJĄCY
137	Pszczelnicza 4	1887	ZADOWALAJĄCY
138	Piaskowa 2	1895	ZADOWALAJĄCY
139	Śmiłowskiego 43	1902	ZŁY
140	Mickiewicza 4	1901	ZADOWALAJĄCY

Źródło: opracowanie własne

Budynki wspólnot mieszkaniowych.

Budynki wspólnot mieszkaniowych charakteryzują się procentowym udziałem miasta we własności całego budynku mieszkalnego.

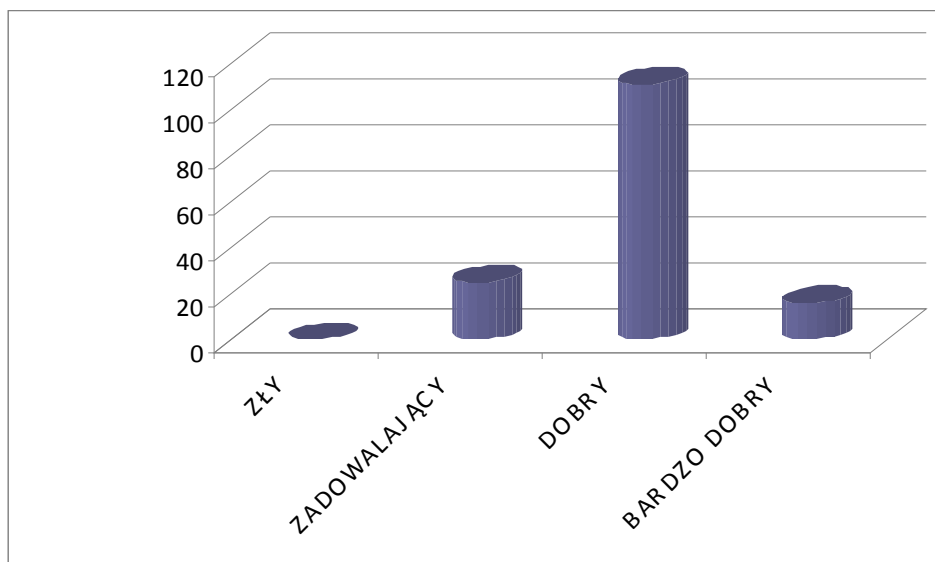
Według stanu na dzień 30.06.2012 152 budynki stanowiło własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Siemianowice Śląskie (151) oraz Skarbem Państwa (1). Z ogólnej liczby tychże budynków 29 zostało wybudowanych do roku 1910, 6 to budynki wybudowane w latach 1910 – 1930, 2 to budynki wybudowane w latach 1931 – 1945, 89 budynki zostały wybudowane w latach 1946 – 1965, 26 budynków wybudowanych zostało po 1965 r. Wykres nr 5 przedstawia strukturę budynków wspólnot mieszkaniowych działających w mieście według roku ich oddania do użytkowania.



Źródło: opracowanie własne

Większość budynków stanowiących obecnie własność wspólnot mieszkaniowych wybudowano w latach 1953 – 1975 i obejmują przede wszystkim osiedle „Tuwim” na granicy dzielnicy Centrum i Bytków oraz osiedle „Zawadzkiego” w dzielnicy Michałowice. Budynki wspólnot mieszkaniowych na ogół znajdują się w znacznie lepszym stanie technicznym niż budynki stanowiące własność gminy. Wykres nr 6 oraz tabela nr 8 przedstawia stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych.

Wykres nr 6: Struktura stanu technicznego budynków wspólnot mieszkaniowych.



Źródło: opracowanie własne

Tabela 8: Stan techniczny budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych

L.p.	Adres budynku	Rok budowy	Stan techniczny
1	Jedności 3,5	1950	DOBRY
2	Jedności 3,5	1950	DOBRY
3	Kasprzaka 4	1930	DOBRY
4	Kasprzaka 6,6a,8	1950	DOBRY
5	Kasprzaka 10,10a	1950	DOBRY
6	Kopernika 16	1974	DOBRY
7	Pl. Wolności 1, Krasieńskiego 1a	1905	DOBRY
8	Pl. Wolności 1, Krasieńskiego 1a	1905	DOBRY
9	Świerczewskiego 11 - 13	1889	DOBRY
10	Świerczewskiego 11 - 13	1889	DOBRY
11	Świerczewskiego 11 - 13	1889	DOBRY
12	Szkolna 5-12	1930	DOBRY
13	Szkolna 5-12	1930	DOBRY
14	Szkolna 5-12	1930	DOBRY
15	Szkolna 4	1930	DOBRY
16	Szkolna 1-Hutnicza 16	1929	DOBRY
17	Szkolna 1-Hutnicza 16	1895	DOBRY
18	Hutnicza 17	1890	ZADOWALAJĄCY
19	Świerczewskiego 16	1890	DOBRY
20	Świerczewskiego 16	1890	DOBRY
21	1-go Maja 18	1879	ZADOWALAJĄCY
22	1-go Maja 2	1939	DOBRY
23	1-go Maja 6	1903	ZADOWALAJĄCY
24	1-go Maja 6	1903	DOBRY
25	1-go Maja 20	1961	DOBRY
26	Krasieńskiego 8	1961	DOBRY
27	Krucza 4	1975	DOBRY
28	Krucza 5	1975	DOBRY
29	Krucza 6	1975	DOBRY
30	Parkowa 15	1890	ZADOWALAJĄCY
31	Parkowa 15	1890	ZADOWALAJĄCY
32	Powstańców 6	1889	ZADOWALAJĄCY
33	Powstańców 24	1900	ZADOWALAJĄCY
34	Powstańców 24	1900	ZADOWALAJĄCY
35	Powstańców 26 - Pszczelnicza 1	1899	ZADOWALAJĄCY
36	Powstańców 26 - Pszczelnicza 1	1899	ZADOWALAJĄCY
37	Śmiłowskiego 4	1900	ZADOWALAJĄCY
38	Śmiłowskiego 4	1900	ZADOWALAJĄCY
39	Św. Barbary 19,21	1900	ZADOWALAJĄCY
40	Św. Barbary 19,21	1900	ZADOWALAJĄCY
41	Świerczewskiego 6	1890	ZADOWALAJĄCY
42	Świerczewskiego 14	1900	ZADOWALAJĄCY
43	Fabryczna 9	1900	ZADOWALAJĄCY
44	Fabryczna 11	1900	ZADOWALAJĄCY
45	Mysłowicka 15a	1950	DOBRY
46	27 stycznia 2	1900	ZADOWALAJĄCY
47	Akacyjowa 1	1956	DOBRY
48	Akacyjowa 2	1954	BARDZO DOBRY
49	Akacyjowa 3	1955	DOBRY
50	Akacyjowa 4	1954	DOBRY
51	Akacyjowa 5	1954	DOBRY
52	Akacyjowa 6	1955	BARDZO DOBRY

53	Grabowa 1	1955	BARDZO DOBRY
54	Grabowa 3	1956	BARDZO DOBRY
55	Grabowa 4	1953	DOBRY
56	Grabowa 5	1956	DOBRY
57	Grabowa 6	1956	DOBRY
58	Grabowa 7	1954	ZADOWALAJĄCY
59	Grabowa 8	1954	BARDZO DOBRY
60	Grabowa 10-Leśna 12	1957	DOBRY
61	Grabowa 10-Leśna 12	1957	DOBRY
62	Grabowa 11	1957	DOBRY
63	Jaworowa 1	1956	DOBRY
64	Jaworowa 2	1957	ZADOWALAJĄCY
65	Kasztanowa 1	1955	DOBRY
66	Kasztanowa 2	1953	DOBRY
67	Kasztanowa 3	1952	DOBRY
68	Kasztanowa 4	1952	BARDZO DOBRY
69	Kasztanowa 5	1952	DOBRY
70	Kasztanowa 6	1952	BARDZO DOBRY
71	Kasztanowa 7	1952	BARDZO DOBRY
72	Kasztanowa 8	1952	DOBRY
73	Kasztanowa 9	1953	DOBRY
74	Kasztanowa 10	1958	ZADOWALAJĄCY
75	Klonowa 1	1958	ZADOWALAJĄCY
76	Klonowa 2-Topolowa 1	1954	DOBRY
77	Klonowa 2-Topolowa 1	1955	DOBRY
78	Klonowa 3	1957	DOBRY
79	Klonowa 5	1960	DOBRY
80	Klonowa 7	1960	DOBRY
81	Leśna 2	1956	DOBRY
82	Leśna 3	1957	BARDZO DOBRY
83	Leśna 4	1957	DOBRY
84	Leśna 5	1957	DOBRY
85	Leśna 6	1957	DOBRY
86	Leśna 9	1952	ZADOWALAJĄCY
87	Leśna 10	1953	BARDZO DOBRY
88	Leśna 11	1954	DOBRY
89	Okrężna 7a	1974	BARDZO DOBRY
90	Okrężna 9	1971	BARDZO DOBRY
91	Okrężna 11	1972	BARDZO DOBRY
92	Okrężna 16	1975	BARDZO DOBRY
93	Topolowa 2	1955	DOBRY
94	Wierzbowa 1	1958	BARDZO DOBRY
95	Zielona 1	1958	BARDZO DOBRY
96	Zielona 2	1956	DOBRY
97	Zielona 3	1960	DOBRY
98	Zielona 4	1959	DOBRY
99	Zielona 5	1955	DOBRY
100	Zielona 6	1957	DOBRY
101	Zielona 7	1955	DOBRY
102	Zielona 8	1955	DOBRY
103	Zielona 9	1955	DOBRY
104	Zielona 10	1956	DOBRY
105	Zielona 11	1954	DOBRY
106	Bratnia 1	1937	DOBRY
107	E.Plater 1	1959	DOBRY
108	E.Plater 3	1960	DOBRY
109	E.Plater 5	1960	DOBRY
110	E.Plater 7	1960	DOBRY

111	E.Plater 9	1960	DOBRY
112	Obr.Warszawy 3	1967	DOBRY
113	Obr.Warszawy 4	1960	DOBRY
114	Obr.Warszawy 6	1960	DOBRY
115	Obr.Warszawy 7	1965	DOBRY
116	Obr.Warszawy 8	1960	DOBRY
117	Fojkisa 1	1961	DOBRY
118	Fojkisa 2	1962	DOBRY
119	Fojkisa 4	1962	DOBRY
120	Fojkisa 6	1962	DOBRY
121	Kołodzieja 2	1961	DOBRY
122	Kołodzieja 4	1966	DOBRY
123	Kołodzieja 6	1966	DOBRY
124	Kruczkowskiego 2	1960	DOBRY
125	Kruczkowskiego 5	1973	DOBRY
126	Kruczkowskiego 10	1963	DOBRY
127	Kruczkowskiego 12	1962	DOBRY
128	M.Dąbrowskiej 6	1963	DOBRY
129	M.Dąbrowskiej 8	1964	DOBRY
130	M.Dąbrowskiej 12d	1985	DOBRY
131	Grunwaldzka 12	1984	DOBRY
132	Grunwaldzka 14	1984	DOBRY
133	Sikorskiego 9	1964	DOBRY
134	Sikorskiego 11	1965	DOBRY
135	Sikorskiego 13	1965	DOBRY
136	Sikorskiego 15	1964	DOBRY
137	Sikorskiego 17	1964	DOBRY
138	Sikorskiego 19	1984	DOBRY
139	Wyzwolenia 19 AB	1984	DOBRY
	Wyzwolenia 19 C (jeden budynek razem z AB)	1984	DOBRY
140	Zgrzebnioka 42-44	1966	DOBRY
141	Zgrzebnioka 46	1966	DOBRY
142	Zgrzebnioka 49	1964	DOBRY
143	Zgrzebnioka 48-50	1964	DOBRY
144	Zgrzebnioka 53	1967	DOBRY
145	Obr. Warszawy 5	1966	DOBRY
146	Kruczkowskiego 3	1973	DOBRY
147	Fojkisa 8	1971	DOBRY
148	Prusa 1	1962	DOBRY
149	Oświęcimska 13	1890	ZADOWALAJĄCY
150	Kruczkowskiego 1	1971	DOBRY
151	Al.Młodych 17	1981	DOBRY
152	Al.Młodych 18	1981	DOBRY

Źródło: opracowanie własne

Udział Gminy Siemianowice Śląskie w poszczególnych wspólnotach mieszkaniowych jest zróżnicowany i waha się od 12% do 92% udziału w nieruchomości wspólnej.

Dla potrzeb niniejszego planu przyjęto następujący podział stanu technicznego budynków:

- stan techniczny bardzo dobry – zużycie do 15% - elementy nie wymagają naprawy lub konserwacji (w programie przyjęto średnie zużycie budynku w stanie technicznym bardzo dobrym na poziomie 7,5%)
- stan techniczny dobry - zużycie 16 – 30% - budynek nie wymagający napraw w obecnym stanie, (dla potrzeb planu przyjęto średnie zużycie budynku w stanie technicznym dobrym na poziomie 22,5%),
- stan techniczny zadowalający – zużycie 31 – 49% budynek wymagający napraw bieżących (dla potrzeb planu przyjęto średnie zużycie budynku do stanie technicznym zadowalającym na poziomie 40,0%),
- stan techniczny zły – zużycie ponad 50% - budynek w stanie złym wymagający dużych robót remontowych oraz modernizacyjno-adaptacyjnych, (dla potrzeb planu przyjęto średnie zużycie budynku o stanie technicznym złym na poziomie 60,0%),

Tabela 9: Ocena stanu technicznego budynków

	zły	zadowalający	dobry	bardzo dobry	Razem
gmina	47	160	3	1	211
przymusowy	55	81	4	0	140
wspólnoty	0	25	111	16	152
Razem	102	266	118	17	503

Z powyższego wynika, że najwięcej budynków jest w stanie zadowalającym. Natomiast najmniej budynków jest w stanie bardzo dobrym. Działania podejmowane w zakresie stanu technicznego będą zmierzały do utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym tj. przynajmniej w stanie zadowalającym oraz do poprawy stanu budynków będących w złym stanie technicznym.

Tabela 10: Procentowy wskaźnik prognozy stanu technicznego budynków

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
zły	20,24%	20,04%	19,84%	19,64%	19,44%	19,25%
zadowalający	52,98%	50,99%	49,01%	47,02%	45,04%	43,06%
dobry	23,41%	25,60%	27,78%	29,96%	32,14%	34,33%
bardzo dobry	3,37%	3,37%	3,37%	3,37%	3,37%	3,37%

Założenia do prognozy dotyczącej stanu technicznego budynków:

- zmniejszenie stanu złego: przy założeniu remontu kapitalnego 1 budynku rocznie,
- zmniejszenie stanu zadowalającego: przy założeniu remontów bieżących ok. 10 budynków rocznie,
- zwiększenie stanu dobrego: przy założeniu polepszenia stanu budynków będących w stanie złym i zadowalającym,
- stan bardzo dobry pozostaje bez zmian.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Ustalanie realizacji potrzeb remontowych zasobu należałoby rozważyć w następujących wariantach:

- intensywny - zapewniający znaczącą poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych (doprowadzenie do stanu dobrego i bardzo dobrego), uwzględniający wykonywanie:
 - konserwacji i napraw bieżących,
 - remontów pośrednich i zabezpieczających ,
 - remontów kapitalnych i modernizacji.
- umiarkowany - zapewniający poprawę stanu technicznego gminnych zasobów mieszkaniowych (doprowadzenie do stanu zadowalającego i dobrego), poprzez wykonywanie:
 - konserwacji i napraw bieżących,
 - remontów pośrednich i zabezpieczających.
- minimalny - **zapewniający zaprzestanie dalszego pogarszania się stanu technicznego budynków komunalnych (utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym) poprzez wykonywanie:**
 - **konserwacji i napraw bieżących.**

Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym niniejszym programem.

Cele polityki remontowej i modernizacyjnej nieruchomości mieszkaniowych:

- zwiększenie nakładów z budżetu miasta na remonty i modernizacje budynków komunalnych, co wpłynie na maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzi do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- wytyczanie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, a także włączenie poszczególnych zarządców do odpowiedzialności za stan techniczny zasobu oraz świadczonych usług pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych gminy.

Rezultatem realizowanego programu remontów w komunalnych zasobach mieszkaniowych winna być:

- poprawa stanu technicznego budynków,
- stworzenie lepszych warunków zamieszkiwania dla gospodarstw domowych,
- w dłuższym horyzoncie czasowym podwyższenie standardu mieszkań,
- zmniejszenie kosztów ponoszonych przez lokatorów z tytułu ogrzewania mieszkań,
- tworzenie dużo lepszego wizerunku miasta.

Główne problemy związane z realizacją programu remontów w zasobach komunalnych w Siemianowicach wiąże się między innymi z:

- a) ograniczonymi możliwościami finansowymi budżetu miasta,
- b) istniejącymi możliwościami prowadzenia w mieście efektywnej polityki czynszowej,
- c) przewidywanym dalszym wzrostem cen na usługi budowlane, roboty remontowo-modernizacyjne oraz materiały budowlane.

Elementem szeroko rozumianego programu remontów powinien być program uwzględniający również wspólnoty mieszkaniowe będące właścicielem budynków. Aktualnie budżet gminy posiada ograniczone możliwości sfinansowania części kosztów remontów przypadającą na gminę, w budynkach stanowiących wspólną własność gminy oraz właścicieli wyodrębnionych lokali tworzących wspólnoty mieszkaniowe.

Rezultatem właściwie realizowanego programu remontów w zasobach mieszkaniowych z udziałem wspólnot mieszkaniowych będzie:

- a) możliwość większego zaangażowania mieszkańców tych zasobów w finansowanie kosztów remontów,
- b) poprawa stanu technicznego nieruchomości wspólnot mieszkaniowych,
- c) szybsza renowacja budynków wspólnot stworzy lepszy wizerunek miasta.

W programie remontowym należy uwzględnić również modernizację budynków, której głównym celem jest poprawa jakości zasobów mieszkaniowych. Rola gminy w działaniach modernizacyjnych powinna poprzez wspomaganie działań modernizacyjnych lub poprzez inicjowanie i koordynowanie zadań. Modernizacja zabudowy wymaga indywidualnego podejścia, zależnie od charakteru zasobów, ich usytuowania w mieście i zakresu przedsięwzięć (np. uzupełnienie infrastruktury komunalnej, poprawa układów funkcjonalnych i wartości użytkowej mieszkań oraz budynków).

Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane - a wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności w zakresie instalacji gazowej, elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych (remonty o charakterze zachowawczym).

Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W celu utrzymania należytego stanu technicznego budynków ustala się priorytety działań remontowych i modernizacyjnych wynikające z analizy potrzeb, które obejmują w szczególności:

- remonty dachów,
- remonty kominów,

- remont instalacji gazowych, wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych.

W następstwie realizowanych sukcesywnie, prawnie obowiązujących technicznych przeglądów budynków wykonana winna być przez zarządców ogólna ocena stopnia dekapitalizacji budynków. Pozwoli to właściwie ocenić stopień zużycia technicznego danego obiektu i jego przydatności do użytkowania, a następnie ekonomiczno-techniczne podstawy realizowania dalszych remontów w danym budynku.

Obowiązki zarówno wynajmującego, jak i najemcy reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 31, poz. 266 z 2005r. ze zmianami). Wynajmujący winien zapewnić sprawne działanie istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. W szczególności wynajmujący jest zobowiązany do:

- a) utrzymania w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
- b) dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa powyżej oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
- c) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza: napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu, wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
- okien i drzwi,
- wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,

- trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
- pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
- etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Analiza potrzeb i plan remontów

Tabela 11: Planowane koszty remontów w latach 2013-2017

2012	2013	2014	2015	2016	2017
2.470.000,00	2.480.000,00	2.604.000,00	2.734.200,00	2.870.910,00	3.014.455,50

W/w koszty obejmują:

1. w budynkach:

- realizację decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego,
- roboty awaryjne i konserwacyjne,
- remonty dachów,
- remonty i wymianę instalacji elektrycznej, gazowej i wod-kan,
- roboty ogólnobudowlane.

2. w lokalach mieszkalnych:

- wymiana stolarki okiennej,
- roboty ogólnobudowlane, w tym: wymiana drzwi, usuwanie zawilgoceń, wymiana i remont podłóg i instalacji,
- wykonanie lub przebudowa piecy.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Zasady dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych, uregulowane są uchwałą nr 108/2011 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 25 sierpnia 2011 roku w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych.

Bonifikaty te wynoszą:

a) dla najemców, którzy złożyli wnioski o wykup lokalu mieszkalnego do dnia 31 maja grudnia 2012 roku:

- 85% ceny dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wybudowanych po 31 grudnia 1950 roku
- 90% ceny dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wybudowanych do 31 grudnia 1950 roku,

b) dla najemców, którzy złożą wnioski o wykup lokalu mieszkalnego po dniu 31 grudnia 2012 roku:

- 42,50% ceny dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wybudowanych po 31 grudnia 1950 roku
- 45% ceny dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wybudowanych do 31 grudnia 1950 roku.

Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, w kolejnych latach utrzyma się na dotychczasowym poziomie. Obecnie wysokość ta stanowi ok. 85 lokali mieszkalnych rocznie.

Tabela 12: Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych

2013	2014	2015	2016	2017
400	100	80	80	80

Sprzedaż lokali mieszkalnych od kilku lat utrzymuje się na takim samym poziomie.

Wprowadzenie w roku 2005 bonifikat wysokości od 85 % do 90 %, nie wpłynęło na zwiększenie zainteresowania najemców nabywaniem mieszkań. Przyczyna takiego stanu wynika z faktu, ponoszenia przez właścicieli wyższych kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Lokale nabywają najemcy, których sytuacja finansowa gwarantuje w przyszłości wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych, a tym samym prawidłowe funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej.

Natomiast, wprowadzenie od dnia 01.01.2013r. niższych bonifikat spowodowało, na koniec 2012 roku, znaczny wzrost zainteresowania wykupem lokali.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Przepis art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa właściwości organów jednostek samorządu terytorialnego w zakresie ustalenia stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

W przypadku gminy, właściwość ta należy do prezydenta miasta. Natomiast rada gminy posiada kompetencje do określania zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu, które stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W oparciu o uchwałę rady gminy, prezydent miasta powinien ustalić stawkę czynszu za 1m².

Zgodnie z treścią wyroku NSA, z dnia 20.03.2002 r. (II SA/Wr 177/02, OSS 22002, nr 3, poz. 73) zasady wynajmowania lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego stanowią akt prawa miejscowego.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prezydent Miasta ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Stawka czynszowa roku minionego zawiera zmniejszenia lub zwiększenia w zależności od:

- a) położenia budynku,
- b) położenia lokalu w budynku,
- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacyjne oraz ich stan,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku.

3. Stawka czynszowa ulega zwiększeniu w zależności od wyposażenia lokalu mieszkalnego.

Ustala się zwiększenie stawki czynszowej:

- a) do 15% za wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania,
- b) do 15% za wyposażenie lokalu w instalację centralnej ciepłej wody,
- c) do 15% za instalację gazową,
- d) do 15% za w.c. w lokalu mieszkalnym,
- e) do 15% za łazienkę.

4. Stawka czynszowa ulega zwiększeniu ze względu na ogólny stan techniczny i rok budowy budynku:

- a) do 20% jeżeli budynek zakwalifikowano do I grupy,
- b) do 15% jeżeli budynek zakwalifikowano do II grupy,
- c) do 10% jeżeli budynek zakwalifikowano do III grupy,
- d) do 5% jeżeli budynek zakwalifikowano do IV grupy,
- e) do 0% jeżeli budynek zakwalifikowano do V grupy.

5. Stawka czynszowa ulega zmniejszeniu:

- a) do 15% obniżki za lokal mieszkalny w suterynie lub na poddaszu,
- b) do 10% obniżki za lokal mieszkalny z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia (jeżeli brak bezpośredniego oświetlenia nie zaistniał na skutek przeróbek w lokalu mieszkalnym wykonanym przez najemcę),
- c) do 20% obniżki za lokal mieszkalny jednoizbowy,
- d) do 10% obniżki za lokal mieszkalny bez instalacji wodociągowej,
- e) do 0% obniżki w lokalu mieszkalnym w strefie I – centrum
- f) do 3% obniżki w lokalu mieszkalnym w strefie II – peryferie
- e) do 2% obniżki jeżeli wszystkie pomieszczenia mieszkalne nie posiadają nasłonecznienia, czyli okna są usytuowane od strony północnej.

6. Łączna obniżka stawki czynszowej nie może być większa niż 30% stawki roku minionego.

7. Wysokość czynszu za lokal socjalny stanowi do 50% wysokości czynszu obliczanego jak za lokal o najniższej stawce czynszowej.

8. Dla wolnych lokali mieszkalnych należących do zasobów gminy o powierzchni przekraczającej 80m² stawka czynszu ustalana będzie w drodze przetargu na najem danego lokalu.

9. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego oblicza się mnożąc jego powierzchnię użytkową przez stawkę bazową powiększoną lub pomniejszoną w/g zasad zawartych w niniejszej uchwale.

10. W przypadku podniesienia standardu mieszkania przez lokatorów za zgodą właściciela stawka czynszu ulega zmianie zgodnie z zawartą umową pomiędzy Wynajmującym a Najemcą.

11. Za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom najemcy.

12. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych.

13. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

14. Zakwalifikowanie budynków, do grup w rozumieniu punktu 4, odbywa się w/g zasad:

- a) grupa I – budynki wzniesione po 1970
- b) grupa II – budynki wzniesione w latach 1960 – 1970

c) grupa III – budynki wzniesione w latach 1950 – 1959

d) grupa IV – budynki wzniesione przed rokiem 1950

e) grupa V – baraki mieszkalne przy ul. Kołłątaja

Budynki należące do grup od II do IV po przeprowadzeniu w nich remontów kapitalnych będą od dnia ukończenia remontu zaliczane do grupy I.

15. Zakwalifikowanie budynków do stref mieszkaniowych w rozumieniu pkt 5 e) i f) odbywa się w/g zasad:

a) strefa II – budynki przy ul. Krupanka 4, Zwycięstwa 1,3, Chemicznej,

b) strefa I – pozostałe budynki.

16. W przypadku wspólnego użytkowania pomieszczeń powierzchnia pomieszczenia wspólnie użytkowanego jest podporządkowana w części do każdego z gospodarstw domowych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej części zajmowanej wyłącznie przez dane gospodarstwo.

17. 1) Dopuszcza się możliwość obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ze stawką czynszu ustaloną przez Prezydenta Miasta Siemianowice Śląskie, jeżeli wysokość czynszu za najem lokalu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu i najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

2) Nie dopuszcza się możliwości obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego w drodze przetargu.

18. Obniżka czynszu, o której mowa w ust. 17 pkt 1, może być przyznana jednorazowo na okres 12 miesięcy.

19. W wypadku stwierdzenia, że osoba której przyznano prawo do obniżki czynszu, nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal mieszkalny, prawo do obniżki czynszu wstrzymuje się do czasu uregulowania zaległości. Jeżeli uregulowanie zaległości nie nastąpi w ciągu 3 miesięcy od daty doręczenia wnioskodawcy zawiadomienia o wstrzymaniu obniżki czynszu, przyznane prawo do obniżki czynszu wygasa. W wypadku uregulowania należności w terminie określonym w zdaniu drugim, prawo do obniżki czynszu zostaje wznowione.

20. Czynsz na wniosek najemcy z zastrzeżeniem postanowień ust. 17-18, może być obniżony:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

a) do 70%, gdy dochód najemcy nie przekracza 55% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

b) do 60%, gdy dochód najemcy przekracza 55% i nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

c) do 50%, gdy dochód najemcy przekracza 100% i nie przekracza 120% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

d) do 40%, gdy dochód najemcy przekracza 120% i nie przekracza 150% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

e) do 30%, gdy dochód najemcy przekracza 150% i nie przekracza 175% najniższej

emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

a) do 70%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

b) do 60%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

c) do 50%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 70% i nie przekracza 85% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

d) do 40%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 85% i nie przekracza 105% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

e) do 30%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 105% i nie przekracza 125% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

21. Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

1) Przez dochód należy rozumieć dochód w rozumieniu art.3 ust.3 ustawy z dnia 21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz. 734 ze zm.)

2) W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku najemcy o obniżkę czynszu, obniżony czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca po dacie złożenia wniosku.

Gmina prowadzi aktywną politykę czynszową poprzez:

1) realizację przez Prezydenta Miasta Siemianowice Śląskie ustawowego obowiązku, w zakresie ustalania stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości do 3% wartości odtworzeniowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

2) sprzedaż lokali użytkowych położonych w budynkach mieszkalnych, która może nastąpić po sprzedaniu wszystkich lokali mieszkalnych w budynku,

3) sprzedaż lokali mieszkalnych wyłącznie dotychczasowym najemcom, w wydzielonych budynkach.

Rozdział V

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

W wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. Nr 113, poz. 759 z 2010r. ze zmianami) - zarządzanie lokalami mieszkalnymi w zasobie gminy na podstawie umowy nr GL.GL-341/1/11 z dnia 29.02.2012r. zostało zlecone do zarządzania Miejskiemu Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Siemianowicach Śl. z siedzibą przy ul.Śmiłowskiego 15. Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi w zarząd polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- bieżące administrowanie nieruchomością;
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Zakres czynności związanych z administrowaniem i obowiązków zarządcy określa umowa o zarządzanie zasobem mieszkaniowych gminy. Do obowiązków zarządcy należy w szczególności:

- wykonywanie czynności administracyjnych,
- wykonywanie czynności związanych z windykacją zaległych należności z tytułu czynszu i opłat od czynszu niezależnych,
- wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem spraw finansowych,
- wykonywanie czynności zapewniających prawidłową eksploatację zarządzanego zasobu,
- wykonywanie czynności związanych z bieżącą konserwacją,
- organizowanie wykonania zadań remontowych w zarządzanym zasobie, w tym w wolnych lokalach mieszkalnych przeznaczonych do zasiedlenia,
- organizowanie usuwania awarii.

W Siemianowicach Śląskich przyjęte są następujące zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu:

1. dążenie do osiągnięcia stanu lokali mieszkalnych i nieruchomości na poziomie standardów akceptowanych przez mieszkańców i wynikających z lokalizacji nieruchomości w mieście,
2. optymalizowanie wyników z najmu lokali użytkowych,
3. przyjęcie kryteriów ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością (wynajem, sprzedaż, wyburzenie budynku).

W ramach zarządzania posiadanym zasobem, regulacje prawne dopuszczają także zlecenie zarządu podmiotom zewnętrznym na podstawie przepisów o partnerstwie publiczno-prywatnym albo koncesji na roboty budowlane w celu uzyskania usługi gwarantującej racjonalne i efektywne gospodarowanie zasobem, przy jednoczesnej minimalizacji kosztów utrzymania.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Ceną za usługę mieszkaniową jest czynsz. Czynsz traktowany jako cena za usługi mieszkaniowe powinien pokrywać koszty tych usług, w szczególności koszty eksploatacji, technicznego utrzymania – konserwacji i remontów, odpisy na odtworzenie lub spłatę kredytów. Powinien przynosić właścicielowi odpowiedni dochód, a także powinien być zróżnicowany w zależności od wartości użytkowej mieszkania. Tak definiowany czynsz odpowiada pojęciu czynszu ekonomicznego.

Czynsz spełnia trzy podstawowe funkcje. Z jednej strony stanowi źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej, z drugiej jest narzędziem podziału zasobów. Czynsz pełni również funkcję redystrybucji dochodów, gdyż przy niskim poziomie wydatków na mieszkanie (w przypadku czynszów regulowanych) środki finansowe najemców wydatkowane są w innych sektorach gospodarki. Aby czynsze realizowały wspomniane funkcje niezbędne jest by pokrywały koszty utrzymania technicznego zasobu. Poziom czynszu powinien być funkcją jakości lokalu a nie możliwości płatniczych najemcy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowią czynsze oraz odszkodowania za:

- lokale mieszkalne,
- lokale użytkowe,
- garaże.

Miasto korzysta również ze środków WFOŚiGW, z przeznaczeniem na termomodernizację budynków mieszkalnych.

Miasto będzie aktywnie działało w zakresie pozyskania innych środków finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Finansowanie napraw głównych nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków Gminy ujętych w budżecie na dany rok kalendarzowy.

Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie zmierzających do stałego podnoszenia standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel, do wysokości środków finansowych określonych w budżecie gminy.

- € Przewiduje się, iż wydatki na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy.
- € W przypadku utrzymania nieruchomości wspólnych, zakłada podwyższeniu środków przeznaczonych na fundusze remontowe – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów.
- € Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy, koszty bieżącej eksploatacji udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych, a także koszty zarządu nieruchomością wspólną we

wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy przedstawia tabela nr 15

- € Przyjmuje się, iż wydatki będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli 11 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy, podwyżki cen mediów oraz usług mogą ulec wahanom.
- € W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację remontów budynków komunalnych.

Biorąc pod uwagę fakt, iż środki przeznaczone na realizację zadań z zakresu mieszkalnictwa są niewystarczające, aby zrealizować wszystkie potrzeby w tym zakresie, należy położyć szczególny nacisk na podjęcie działań związanych z realizacją budownictwa mieszkaniowego na gruntach gminnych w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Pozwoli to na uzyskanie większej substancji mieszkaniowej niż możliwa do osiągnięcia w tradycyjnej formie, przenosząc jednocześnie obciążenia finansowe z tego tytułu na kolejne lata funkcjonowania projektu. Finansowanie projektu zrealizowanego w formule partnerstwa publiczno-prywatnego pozwala w pewnych sytuacjach na montaż finansowy, który uwzględnia możliwość przerzucenia części kosztów generowanych przez inwestycję na użytkowników końcowych, zmniejszając tym samym obciążenia finansowe Gminy z tego tytułu.

Rozdział VII

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

Koszty bieżącej eksploatacji, w oparciu o warunki umowy o zarządzanie kształtują się następująco:

2012 rok – 8.111.676,00 zł.

W kolejnych latach koszty bieżącej eksploatacji winny kształtować się na podobnym poziomie, w zależności od wysokości cen na rynku i wskaźnika inflacji (przyjęto wskaźnik inflacji na poziomie 5%).

Tabela 13: Prognozowane koszty bieżącej eksploatacji w budynkach Gminy i w budynkach będących w tzw. „przymusowym zarządzie”

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
koszty bieżącej eksploatacji w podziale na lata	8.111.676,00	8.397.954,00	8.817.851,17	9.258.744,85	9.721.682,09	10.207.766,19

W skład kosztów bieżącej eksploatacji wchodzi (w 2012 roku):

- wynagrodzenie zarządcy – 3.204.676,00 zł
- media (woda, co, cwu, gaz i energia elektryczna) – 2.753.000,00 zł
- wywóz nieczystości płynnych, udrażnianie kanalizacji, konserwacja anten i usługi kominiarskie – 1.644.000,00 zł
- przeglądy techniczne – 300.000,00 zł
- ubezpieczenie – 210.000,00 zł

W skład kosztów bieżącej eksploatacji wchodzi (w 2013 roku):

- wynagrodzenie zarządcy – 3.497.354,00 zł
- media (woda, co, cwu, gaz i energia elektryczna) – 2.564.000,00 zł
- wywóz nieczystości płynnych, udrażnianie kanalizacji, konserwacja anten i usługi kominiarskie – 1.821.700,00 zł
- przeglądy techniczne – 300.000,00 zł
- ubezpieczenie – 214.900,00 zł

Tabela 14: Zestawienie potrzeb remontowych Gminy w budynkach stanowiących własność gminy i w tzw. „przymusowym zarządzie”

2012	2013	2014	2015	2016	2017
2.470.000,00	2.480.000,00	2.604.000,00	2.734.200,00	2.870.910,00	3.014.455,50

Tabela 15: Wysokość wydatków gminy we wspólnotach mieszkaniowych w podziale na eksploatację, koszty zarządu, fundusz remontowy w układzie rocznym

NAZWA / LATA	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Roczne koszty zarządu nieruchomością wspólną						
- zarządzanie	663.038,06	696.189,96	730.999,46	767.549,43	805.926,91	846.223,25
- eksploatacja	5.204.135,43	5.464.342,20	5.737.559,31	6.024.437,28	6.325.659,14	6.641.942,10
- fundusz remontowy	2.373.137,90	2.491.794,80	2.616.384,53	2.747.203,76	2.884.563,95	3.028.792,15
SUMA	8.240.311,39	8.652.326,96	9.084.943,30	9.539.190,47	10.016.150,00	10.516.957,50

Rok 2012 – rzeczywiste wydatki Gminy

- wydatki na powstanie nowych wspólnot mieszkaniowych na poziomie 5% z sumy rocznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną

Założenia:

- wzrost wydatków na zarządzanie o 5 %
- wzrost wydatków na eksploatację o 5 %
- stawka funduszu remontowego we wszystkich wspólnotach mieszkaniowych wzrost o 5%

**- Powierzchnia całkowita własności gminy we wspólnotach mieszkaniowych
121 968,66 (m²)**

Rozdział VIII

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- 1. niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,**
- 2. planowaną sprzedaż lokali,**
- 3. regulacje tytułów prawnych,**
- 4. udzielanie ulg w spłacie należności.**

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Według regulacji prawnych zawartych w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż okres jednego roku. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

W wyniku przeprowadzonej analizy technicznej opłacalności remontu budynku mieszkalnego przy ul. Sienkiewicza 4 stwierdzono, że budynek ten nadaje się do rozbiórki. Do końca 2013r. planuje się wykwaterowanie lokatorów z tego budynku, w związku z czym Gmina musi zabezpieczyć 9 lokali zamiennych.

Ponadto, prowadzone jest postępowanie w zakresie stanu technicznego budynku przy ul. Powstańców 30. W przypadku, gdy zostanie podjęta decyzja w zakresie konieczności wykwaterowania lokatorów z uwagi na stan techniczny to Gmina będzie zobowiązana do zapewnienia 7 lokali zamiennych.

2. Planowana sprzedaż lokali

Przewiduje się, że planowana sprzedaż lokali mieszkalnych utrzyma się na dotychczasowym poziomie. Nie mniej, celem zwiększenia zainteresowania najemców nabywaniem lokali, proponuje się podjęcie przez Gminę działań, w zakresie wystąpienia do najemców z ofertami sprzedaży. W pierwszej kolejności powinno to dotyczyć budynków, w których sprzedano stosunkowo duży procent lokali mieszkalnych, np. 50%.

3. Regulacje tytułów prawnych

Krąg innych, niż wynikający z art. 691 Kodeksu cywilnego, osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu po zgonie najemcy zostanie wskazany w stosownej uchwale Rady Miasta Siemianowice Śląskie regulującej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu.

4. Udzielanie ulg w spłacie należności

W wyniku upomnień o zapłatę najemca może wystąpić do Prezydenta Miasta z wnioskiem o rozłożenie zaległości czynszowych na raty. Postępowanie ugodowe prowadzone jest w oparciu o zapisy odpowiedniej uchwały Rady Miasta Siemianowice Śląskich w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym miasta Siemianowice Śląskie oraz jego jednostkom podległym. Ulga w spłacie może zostać przyznana w formie:

1. umorzenia należności,
2. rozłożenia na raty,
3. odroczenie terminu zapłaty.

Prowadzenie postępowania ugodowego w sprawie spłaty zaległości pozwala Gminie na odzyskanie części zadłużenia, bez ponoszenia dodatkowych kosztów (koszty sądowe).

Jeżeli pomimo wezwań do zapłaty, osoby zobowiązane nie podejmą żadnych działań w zakresie uregulowania zadłużenia (w tym zawarcie ugody pozasądowej), kolejnym krokiem zarządcy jest przygotowanie dokumentacji celem wszczęcia postępowania sądowego o spłatę należności, a następnie o eksmisję. Warto jednak zaznaczyć, iż to Gmina zobowiązana jest dostarczyć lokal socjalny bądź pomieszczenie tymczasowe ponosząc znaczne koszty jego remontu.

Na wniosek osoby, wobec której z powodu nieuregulowanych należności została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na warunkach określonych w stosownej uchwale Rady Miasta Siemianowice Śląskie regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu.