

Załącznik do Uchwały Nr V.47.2014

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia 24 kwietnia 2014 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY JASTRZĘBIE – ZDRÓJ
NA LATA 2014 -2018**

- I. Wprowadzenie**
- II. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Jastrzębie – Zdrój z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**
- III. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2014-2018**
- IV. Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**
- V. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**
- VI. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**
- VII. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**
- VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**
- IX. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**
- X. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

**Rozdział 1.
WPROWADZENIE**

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.05.31.266 j.t.) jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Wywiązując się z powyższego, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej, tym którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Należy zaznaczyć, iż jakkolwiek zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594 j.t.) wszyscy mieszkańcy Gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową. Z przepisu art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu cywilnego (Dz.U.05.31.266 j.t) wynika, że Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, gospodarstw domowych o niskich dochodach. Przepis ten zakreśla zatem granice gospodarowania przez Gminę lokalami wchodzącymi w skład zasobu.

Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastrzębie – Zdrój, jest programem zapewniającym pomoc mieszkaniową mieszkańcom Jastrzębia - Zdrój w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Jastrzębie – Zdrój.

Gmina jest ustawowo upoważniona do uchwalenia Wieloletniego programu zawartego w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.05.31.266t.j), który wymaga, by był on opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmował w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- 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,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Niniejszy opracowany Wieloletni program, zawiera wymienione obligatoryjne elementy ustawowe. Zagadnienia wymienione w ustawie i ich realizacja, powinna prowadzić do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Do 31 marca każdego roku Prezydent Miasta przedłoży sprawozdanie z realizacji Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 2.

Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Jastrzębie-Zdrój z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości i struktury.

Mieszkaniowy zasób, objęty Wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością gminy Jastrzębie-Zdrój oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Jastrzębie -Zdrój.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013r. mieszkaniowy zasób gminy Jastrzębie-Zdrój, obejmował 1652 lokale mieszkalnych, a jego wielkość oraz struktura przedstawiały się następująco:

Lokale mieszkalne położone w budynkach, pozostających w zarządzie Miejskiego Zarządu Nieruchomości Budynki mieszkalne - 108 budynków

W tym:	Ilość budynków:
Własność gminy	6 budynków
Współwłasność	88 budynków
Budynki socjalne	13 budynków

Gospodarstwo rolne	1 budynek
--------------------	-----------

Podział budynków ze względu na rok budowy

Rok budowy:	Ilość budynków: 108
przed 1945	5 budynków
po 1960	96 budynków
po 1970	5 budynków
po 1980	2 budynki

Podział ze względu na położenie i rodzaj własności

Dzielnica Zdrój:	Ilość budynków: 45
Budynki gminne	1 budynek
Współwłasność	39 budynków
Budynki socjalne	5 budynków
Dzielnica Przyjaźń:	Ilość budynków: 45
Budynki gminne	4 budynki
Współwłasność	41 budynków
Pozostałe zasoby - współwłasność:	Ilość budynków: 8
Miodowa 1-3	1 budynek
Ślaska 27-31 i 33-37	2 budynki
Poznańska 14-28	1 budynek
1000-lecia 15, 15cde	2 budynki
Truskawkowa 3-5	1 budynek
Pszczyńska 125	1 budynek
Pozostałe zasoby - własność gminy:	Ilość budynków: 2
Kościelna 1a	1 budynek mieszkalno-użytkowy
Powstańców Śl. 382	1 gospodarstwo rolne
Pozostałe zasoby – budynki socjalne:	Ilość budynków: 12
Gagarina 108, 110, 112, 116	4 budynki
Stodoły 52, 54	2 budynki
Pszczyńska 292, 294	2 budynki
Armii Krajowej 90, 92, 94, 96	4 budynki

Lokale mieszkalne – stan zasobu na dzień 31 grudnia 2013 r.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w tym:	61 244,13 m²	1 652 mieszkań
Lokale mieszkalne – własność gminy	2 229,65 m ²	52 mieszkania
Lokale mieszkalne - współwłasność	48008,88 m ²	1 135 mieszkania
Lokale socjalne	10736,51 m ²	469 mieszkań
Lokale wynajęte na czas nieoznaczony w budynkach socjalnych	79,76 m ²	2 mieszkania
Własność prywatna	26276,97 m²	575 mieszkań
Ogółem powierzchnia użytkowa:	85102,12 m²	2 237 mieszkań

Zestawienie lokali komunalnych i własnościowych w zasobach Miejskiego Zarządu Nieruchomości na dzień 31.12.2013 r.

	Ilość budynków	Ogółem ilość lokali w zasobach MZN	Ilość lokali własność Gminy (mieszkania komunalne)	Ilość lokali własność prywatna	Ilość lokali-własność	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych (m ²)	Powierzchnia użytkowa lokali prywatnych	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych	Ogółem powierzchnia użytkowa (m ²)
Budynki	6	50+2	52	-	-	2181,3	-	-	2181,3

komunalne		lokale w zasobach SM							
Budynki wspólnot mieszkaniowych	88	1714	1139	575	-	48008,88	26276,97	-	74285,85
Budynki socjalne	13	469+2 lokale mieszkalne w budynkach socjalnych	2	-	469	79,76	-	10878,04	10957,80 w tym 79,76 (pow. lok. komunalnych) ; 10878,04 (pow. lok. soch.)
Ogółem:	107	2237	1193	575	469	50269,94	26276,97	10878,04	87424,95

**Lokale mieszkalne – stan dzień 31 grudnia 2013 r.
(udział Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych)**

001 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "BRONIEWSKIEGO 2-4-6"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udziały	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 1 Broniewskiego 2-4-6	30	61,37	638,900
Razem wspólnota:	30	61,37	638,900
002 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "BRONIEWSKIEGO 8-10"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 2 Broniewskiego 8-10	20	50,59	417,920
Razem wspólnota:	20	50,59	417,920
003 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "BRONIEWSKIEGO 12-14"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 3 Broniewskiego 12-14	20	44,55	367,200
Razem wspólnota:	20	44,55	367,200
004 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "BRONIEWSKIEGO 16-18-20"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 4 Broniewskiego 16-18-20	32	62,28	644,500
Razem wspólnota:	32	62,28	644,500
005 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "KOŚCIUSZKI 5-7-9"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 5 Kościuszki 5-7-9	34	55,04	635,950
Razem wspólnota:	34	55,04	635,950
006 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "KOŚCIUSZKI 8-10"			

L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 6 Kościuszki 8-10	27	54,86	417,760
Razem wspólnota:	27	54,86	417,760
007 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "SZARYCH SZEREGÓW 1-3-5"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 7 Szarych Szeregów 1-3-5	23	33,30	407,100
2. Gmina Budynek 7 Szarych Szeregów 1-3-5	6	37,46	455,560
008 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "SZARYCH SZEREGÓW 7-9"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 8 Szarych Szeregów 7-9	29	69,61	535,060
Razem wspólnota:	29	69,61	535,060
009 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "SZARYCH SZEREGÓW 11-13"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 9 Szarych Szeregów 11-13	16	65,31	499,390
Razem wspólnota:	16	65,31	499,390
010 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "SZARYCH SZEREGÓW 15-17"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 10 Szarych Szeregów 15-17	23	55,82	438,480
Razem wspólnota:	23	55,82	438,480
011 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "SZARYCH SZEREGÓW 19-21"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 11 Szarych Szeregów 19-21	29	84,65	647,310
Razem wspólnota:	29	84,65	647,310
012 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "SZARYCH SZEREGÓW 23"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 12 Szarych Szeregów 23	9	64,40	253,070
Razem wspólnota:	9	64,40	253,070
013 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "SZARYCH SZEREGÓW 2-4"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 13 Szarych Szeregów 2-4	17	55,54	428,170

Razem wspólnota:	17	55,54	428,170
014 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "SZARYCH SZEREGÓW 6-8"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 14 Szarych Szeregów 6-8	20	56,36	428,200
Razem wspólnota:	20	56,36	428,200
015 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "SZARYCH SZEREGÓW 10-12"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 15 Szarych Szeregów 10-12	23	48,82	371,940
Razem wspólnota:	23	48,82	371,940
016 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "SZARYCH SZEREGÓW 14-16"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 16 Szarych Szeregów 14-16	22	61,73	474,120
Razem wspólnota:	22	61,73	474,120
017 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "SZARYCH SZEREGÓW 18-20"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 17 Szarych Szeregów 18-20	14	43,87	336,430
Razem wspólnota:	14	43,87	336,430
018 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul."1 MAJA 19-21"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 18 1 Maja 19-21	3	13,59	113,960
2. Gmina Budynek 18 1 Maja 19-21	3	33,30	243,000
Razem wspólnota:	6	46,89	356,960
019 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul."1 MAJA 39-41"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 19 1 Maja 39-41	20	57,69	391,480
2. Gmina Budynek 19 1 Maja 39-41	2	28,02	190,120
Razem wspólnota:	22	85,71	581,600
020 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "K.MIARKI 2"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 20 K. Miarki 2	70	73,17	1 161,330

Razem wspólnota:	70	73,17	1 161,330
021 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "K.MIARKI 3"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 21 K. Miarki 3	64	75,75	1 198,730
Razem wspólnota:	64	75,75	1 198,730
022 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "MIODOWA 1-3"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 22 Miodowa 1-3	141	53,44	2 544,450
2. Gmina Budynek 22 Miodowa 1-3	2	0,88	41,880
Razem wspólnota:	143	54,32	2 586,330
029 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "TRUSKAWKOWA 3-5"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 29 Truskawkowa 3-5	33	68,90	619,390
Razem wspólnota:	33	68,90	619,390
031 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "H.SAWICKIEJ 2-4"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 31 H. Sawickiej 2-4	32	75,33	601,420
Razem wspólnota:	32	75,33	601,420
032 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "H.SAWICKIEJ 1-3"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 32 H. Sawickiej 1-3	19	60,99	504,220
Razem wspólnota:	19	60,99	504,220
033 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "H.SAWICKIEJ 5-7"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 33 H. Sawickiej 5-7	12	37,10	302,010
Razem wspólnota:	12	37,10	302,010
034 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "H.SAWICKIEJ 6-8"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 34 H. Sawickiej 6-8	9	28,30	229,520
Razem wspólnota:	9	28,30	229,520

035 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "H.SAWICKIEJ 10-12"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 35 H. Sawickiej 10-12	18	45,66	375,020
Razem wspólnota:	18	45,66	375,020
036 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "ŻEROMSKIEGO 1-3"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 36 Żeromskiego 1-3	24	64,99	336,080
Razem wspólnota:	24	64,99	336,080
037 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "ŻEROMSKIEGO 5"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 37 Żeromskiego 5	9	38,60	143,500
Razem wspólnota:	9	38,60	143,500
039 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "ŻEROMSKIEGO 9"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 39 Żeromskiego 9	5	36,22	91,820
Razem wspólnota:	5	36,22	91,820
040 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "ŻEROMSKIEGO 11"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 40 Żeromskiego 11	10	82,20	209,260
Razem wspólnota:	10	82,20	209,260
041 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "ŻEROMSKIEGO 13"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 41 Żeromskiego 13	7	27,92	71,200
Razem wspólnota:	7	27,92	71,200
042 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "ŻEROMSKIEGO 15"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 42 Żeromskiego 15	8	69,70	170,900
Razem wspólnota:	8	69,70	170,900
043 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "ŻEROMSKIEGO 2-4"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa

1. Gmina Budynek 43 Żeromskiego 2-4	27	77,02	591,180
Razem wspólnota:	27	77,02	591,180
044 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "ŻEROMSKIEGO 6-8"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 44 Żeromskiego 6-8	19	57,90	443,190
Razem wspólnota:	19	57,90	443,190
045 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "ŻEROMSKIEGO 10-12"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 45 Żeromskiego 10-12	23	66,85	509,650
Razem wspólnota:	23	66,85	509,650
046 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "ŻEROMSKIEGO 14-16"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 46 Żeromskiego 14-16	21	39,42	300,820
Razem wspólnota:	21	39,42	300,820
047 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "ŻEROMSKIEGO 18-20"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 47 Żeromskiego 18-20	35	67,13	611,500
Razem wspólnota:	35	67,13	611,500
048 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "ŻEROMSKIEGO 22-24"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 48 Żeromskiego 22-24	44	66,80	609,000
Razem wspólnota:	44	66,80	609,000
049 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "ŻEROMSKIEGO 26-28"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 49 Żeromskiego 26-28	32	49,94	455,850
Razem wspólnota:	32	49,94	455,850
050 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "BRZECHWY 1-3"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 50 Brzechwy 1-3	32	65,73	475,810
Razem wspólnota:	32	65,73	475,810

051 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "BRZEC HWY 5-7"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 51 Brzechwy 5-7	26	50,71	364,700
Razem wspólnota:	26	50,71	364,700
052 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "BRZEC HWY 2-4"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 52 Brzechwy 2-4	31	72,53	526,400
Razem wspólnota:	31	72,53	526,400
053 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "BRZEC HWY 6-8"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 53 Brzechwy 6-8	38	71,55	518,700
Razem wspólnota:	38	71,55	518,700
054 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "DUNIKOWSKIEGO 2-4"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 54 Dunikowskiego 2-4	17	56,15	439,800
Razem wspólnota:	17	56,15	439,800
055 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "DUNIKOWSKIEGO 1-3"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 55 Dunikowskiego 1-3	38	62,72	578,970
Razem wspólnota:	38	62,72	578,970
056 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "DUNIKOWSKIEGO 5-7"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 56 Dunikowskiego 5-7	23	45,01	402,540
2. Gmina Budynek 56 Dunikowskiego 5-7	2	28,99	253,620
Razem wspólnota:	25	74,00	656,160
057 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "KOPERNIKA 1-3"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 57 Kopernika 1-3	29	50,22	364,000
Razem wspólnota:	29	50,22	364,000
058 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "KOPERNIKA 5 "			

L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 58 Kopernika 5	12	75,52	271,750
Razem wspólnota:	12	75,52	271,750
059 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "KOPERNIKA 7-9"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 59 Kopernika 7-9	26	65,45	509,800
Razem wspólnota:	26	65,45	509,800
060 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "PIASTÓW 8-10"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 60 Piastów 8-10	17	51,44	350,270
2. Gmina Budynek 60 Piastów 8-10	5	27,92	190,600
Razem wspólnota:	22	79,36	540,870
061 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "PIASTÓW 12"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 61 Piastów 12	18	91,29	332,020
Razem wspólnota:	18	91,29	332,020
062 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "PIASTÓW 1"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 62 Piastów 1	21	74,05	343,300
Razem wspólnota:	21	74,05	343,300
063 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "PIASTÓW 3"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 63 Piastów 3	26	83,00	377,400
Razem wspólnota:	26	83,00	377,400
064 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "PIASTÓW 5"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 64 Piastów 5	15	83,76	385,700
Razem wspólnota:	15	83,76	385,700
065 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "PIASTÓW 7"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa

1. Gmina Budynek 65 Piastów 7	12	76,95	277,230
Razem wspólnota:	12	76,95	277,230
066 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "PIASTÓW 9"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 66 Piastów 9	9	51,08	183,430
Razem wspólnota:	9	51,08	183,430
067 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "PIASTÓW 11"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 67 Piastów 11	8	77,38	279,300
Razem wspólnota:	8	77,38	279,300
068 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "PIASTÓW 13"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 68 Piastów 13	16	62,96	230,160
Razem wspólnota:	16	62,96	230,160
069 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "BEDNORZA 2"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 69 Bednorza 2	27	75,19	350,040
Razem wspólnota:	27	75,19	350,040
070 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "BEDNORZA 4-6"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 70 Bednorza 4-6	59	95,78	877,900
Razem wspólnota:	59	95,78	877,900
071 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "BEDNORZA 8-10"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 71 Bednorza 8-10	53	95,78	877,200
Razem wspólnota:	53	95,78	877,200
072 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "MONIUSZKI 1-3"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 72 Moniuszki 1-3	46	83,83	765,500
Razem wspólnota:	46	83,83	765,500

073 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "MONIUSZKI 5-7"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 73 Moniuszki 5-7	54	87,18	802,500
Razem wspólnota:	54	87,18	802,500
074 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "MONIUSZKI 9-11"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 74 Moniuszki 9-11	49	87,35	800,340
Razem wspólnota:	49	87,35	800,340
076 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "MONIUSZKI 14-16"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 76 Moniuszki 14-16	44	91,53	839,600
Razem wspólnota:	44	91,53	839,600
077 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "MONIUSZKI 18-20"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 77 Moniuszki 18-20	50	95,76	875,800
Razem wspólnota:	50	95,76	875,800
078 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "MONIUSZKI 22"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 78 Moniuszki 22	17	79,96	301,720
Razem wspólnota:	17	79,96	301,720
079 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "MORCINKA 1-3"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 79 Morcinka 1-3	24	71,26	544,840
Razem wspólnota:	24	71,26	544,840
080 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "MORCINKA 9-11"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 80 Morcinka 9-11	16	44,58	336,330
Razem wspólnota:	16	44,58	336,330
081 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "MORCINKA 13-15"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa

1. Gmina Budynek 81 Morcinka 13-15	59	91,57	836,600
Razem wspólnota:	59	91,57	836,600
082 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "MORCINKA 17"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 82 Morcinka 17	14	66,68	241,490
Razem wspólnota:	14	66,68	241,490
083 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "MORCINKA 19"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 83 Morcinka 19	18	75,28	277,230
Razem wspólnota:	18	75,28	277,230
084 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "MORCINKA 21"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 84 Morcinka 21	19	76,25	276,360
Razem wspólnota:	19	76,25	276,360
085 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "MORCINKA 2-4"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 85 Morcinka 2-4	54	83,12	764,300
Razem wspólnota:	54	83,12	764,300
086 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "MORCINKA 10-12"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 86 Morcinka 10-12	52	83,54	763,030
Razem wspólnota:	52	83,54	763,030
087 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "ŚLĄSKA 27-29-31"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 87 Śląska 27-29-31	75	63,05	1 028,780
Razem wspólnota:	75	63,05	1 028,780
088 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "ŚLĄSKA 33-35-37"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 88 Śląska 33-35-37	69	66,41	1 086,150
Razem wspólnota:	69	66,41	1 086,150

089 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "POZNAŃSKA 14-28"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 89 Poznańska 14-28	91	45,15	1 979,990
Razem wspólnota:	91	45,15	1 979,990
090 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "WYSPIAŃSKIEGO 9-11"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 90 Wyspiańskiego 9-11	34	80,02	611,700
Razem wspólnota:	34	80,02	611,700
091 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "WYSPIAŃSKIEGO 13-15"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 91 Wyspiańskiego 13-15	17	42,77	326,020
Razem wspólnota:	17	42,77	326,020
092 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "WYSPIAŃSKIEGO 17-19"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 92 Wyspiańskiego 17-19	13	42,16	315,810
Razem wspólnota:	13	42,16	315,810
093 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "WYSPIAŃSKIEGO 21"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 93 Wyspiańskiego 21	21	66,80	304,400
Razem wspólnota:	21	66,80	304,400
093 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "WYSPIAŃSKIEGO 10-12-14"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 94 Wyspiańskiego 10-12-14	38	54,47	721,700
2. Gmina Budynek 94 Wyspiańskiego 10-12-14	4	34,21	453,230
Razem wspólnota:	42	88,68	1 174,930
109 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul "1000 Lecia 15"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 109 1000 Lecia 15	86	76,64	1 711,460
2. Gmina Budynek 109 1000 Lecia 15	6	13,73	307,040
Razem wspólnota:	92	90,37	2 018,500

226 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul."1000 LECIA 15CDE"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 226 1000 Lecia 15CDE	97	60,65	1 456,550
2. Gmina Budynek 226 1000 Lecia 15CDE	1	8,30	156,600
Razem wspólnota:	98	68,95	1 613,150
254 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. "PSZCZYŃSKA 125"			
L.p. Właściciel	Ilość osób	Udział	Pow. użytkowa
1. Gmina Budynek 254 Pszczyńska 125	0	84,40	181,120
Razem wspólnota:	0	84,40	181,120

Zdecydowana większość zasobu mieszkaniowego gminy – tj. 96 budynków, wybudowanych zostało po 1960r. Większość budynków pochodzi z okresu między 1960, a 1970 rokiem.

Budynki te są w dobrym stanie technicznym, w większości budynków została wymieniona stolarka okienna i drzwiowa oraz instalacje wewnętrzne wod-kan, gaz (wymiana jest prowadzona sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych oraz podejmowanych Uchwał przez Wspólnoty Mieszkaniowe). Natomiast ściany zewnętrzne, stropy nad piwnicami oraz stropodachy powodują znaczne straty ciepła. Stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych jest ściśle związany z okresem ich wybudowania jak również ze stopniem wyposażenia w media – co obrazuje poniższe.

- 1) 100 % zasobu mieszkaniowego posiada kanalizację
- 2) 12% ogólnej liczby budynków nie posiada instalacji gazowej tj. budynki, położone przy:
 - ul. Gagarina 108, 110, 112, 116,
 - ul. Zdrojowa 2,
 - ul. Stodoły 52, 54,
 - ul. Pszczyńska 292, 294
 - ul. Armii Krajowej 90, 92, 94, 96.
- 3) budynek położony przy ul. Zdrojowej 2 został wyłączony z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny.
- 4) 5% zasobu Gminy nie posiada sanitariatów w mieszkaniach. Są to lokale mieszkalne, położone przy ul. Gagarina 116, Zdrojowej 2, Pszczyńskiej 292, 294, Armii Krajowej 90, 92, 94, 96.
- 5) budynki przy ul. A. Krajowej 90, 92, 94, 96 nie posiadają sanitariatów wewnątrz budynków. Przy budynkach usytuowano obiekty sanitarne typu toi-toi.

Rozdział 3.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2014 – 2018 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale.

Założenia do ustalenia wielkości zasobu:

· rozbiórka istniejącego budynku użytkowego przy ul. K. Paryskiej 9 i budowa nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami komunalnymi (24 lokali);

· nadbudowa i przebudowa budynku socjalnego przy ul. Gagarina 116. Zakres robót obejmowałby nadbudowę budynku socjalnego w celu uzyskania dodatkowych lokali socjalnych, a także remont wszystkich istniejących pomieszczeń wraz z remontem elewacji oraz zagospodarowaniem terenu przyległego, w tym budowa placu zabaw lub wyburzenie istniejącego obiektu i budowa nowego (12 lokali)

· rozbiórka obiektów wyłączonych z użytkowania, zlokalizowanych przy ul. Zdrojowej 2 (14 lokali socjalnych) oraz Powstańców Śl. 382 (1 lokal mieszkalny). Wydział Mienia kilkakrotnie wystawił

nieruchomości do sprzedaży budynki przy ul. Zdrojowej 2 i Powstańców Śl. 382 wraz z przyległym gruntem, jednak nie złożono żadnych ofert kupna nieruchomości,

- rozbiórka wyłączonego z użytkowania segmentu V obiektu przy ul. Pszczyńskiej 294 wraz z wykonaniem robót towarzyszących oraz adaptacją lokali mieszkalnych z segmentu IV (po jednym lokalu na każdej kondygnacji) na sanitariaty (18 lokali socjalnych).

- zmiana sposobu użytkowania dwóch lokali użytkowych na lokale mieszkalne z dostępem dla osób niepełnosprawnych zlokalizowanych przy ul. Szarych Szeregów 1-3-5. W wyniku adaptacji pozyskane zostaną dwa lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej ok. 60 m² każdy,

- przyjęcie do zasobu komunalnego lokalu mieszczącego się w obiekcie OSP przy ul. Gagarina 130 (1 lokal mieszkalny).

Wyszczególnienie	2013		2014	2015	2016	2017	2018
	VIII	XII					
Budynki mieszkalne stanowiące własność gminy:	6	6	6	6	6	6	6
- lokale mieszkalne	54	54	54	54	78	78	78
- budynki socjalne	13	13	13	13	13	13	13
- lokale socjalne	469	469	469	449	449	449	449
Razem budynki	19	19	19	19	20	20	20
Razem lokale	523	523	523	503	527	527	527
Budynki będące współwłasnością:	88	88	88	88	88	88	88
- lokale gminne	1139	1139	1 104	1 074	1 044	1 014	984
- własność prywatna	575	575	610	640	670	700	730
Ogółem własność gminy	1662	1662	1627	1577	1571	1541	1511

Rozdział 4.

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

Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji budynków i lokali zasobu sporządzona została na podstawie dokonanych przeglądów, które wykonywane są zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. wraz z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z 1999 r. wraz z późn. zm.), a także planów inwestycyjnych opracowanych na podstawie wniosków m.in. mieszkańców, przedstawicieli Zarządów Osiedli, Radnych Miasta Jastrzębie-Zdrój.

Zgodnie z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz użytkować go w należyłym stanie technicznym.

Protokoły z kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) oraz opinie dotyczące stanu technicznego obiektu stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia potrzeb remontowych i konserwacyjnych budynków.

W obiektach administrowanych przez MZN, co roku wykonywanych jest szereg prac remontowo - konserwacyjnych. Są to prace niezbędne do prawidłowego utrzymania stanu technicznego obiektów oraz ich otoczenia. Miasto w zakresie remontowym stosuje zasadę systematycznego polepszania stanu technicznego budynków w możliwie najkrótszym czasie przy równoczesnej dbałości o wysoką jakość zastosowaniu materiałów i technologii. Pozwala to mieć pewność, że podejmowane remonty pozwalają na utrzymanie budynków w niepogorszonym stanie technicznym. W ostatnich latach szczególną uwagę przykładano do zapobiegania stratom ciepła poprzez przegrody zewnętrzne, okna i drzwi, tj. elementy budynku niespełniające coraz bardziej rygorystycznych norm cieplnych. Osiąga się to poprzez m.in. ocieplanie stropodachów, zmodernizowanie i zautomatyzowanie instalacji centralnego ogrzewania, zamontowanie grzejnikowych zaworów termostatycznych.

Działania te mają wpływ na zmniejszenie kosztów opłat za zużycie energii cieplnej. Ponadto w ramach prac remontowych są: remonty instalacji wewnętrznych, malowanie klatek schodowych, roboty dekarские w ramach posiadanych środków finansowych oraz podjętych Uchwał przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

W zakresie polityki remontowej Miasto w latach objętych programem będzie realizowało następujące kierunki działań:

- utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.
- zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania mediów (działania termomodernizacyjne), zużycia wody itp.,
- utrzymania odpowiedniego stanu estetycznego budynku.

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat.

Zakładany standard budynku:

1. Elementy konstrukcji budynku nie wykazujące objawów zagrożenia (ściany, stropy, nadproża, balkony, więźby dachowe itp.),
2. Dobry stan techniczny pokrycia dachowego, kominów, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
3. Stolarka okienna i drzwiowa wejściowa do budynku o wysokich parametrach termoizolacyjnych,
4. Sprawna instalacja odgromowa,
5. Sprawne, szczelne przewody kominowe,
6. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnie zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
7. Instalacja gazowa z rur o łączach spawanych i o sprawdzonej szczelności, kontrola szczelności raz w roku, główny zawór (kurek ogniowy) wyniesiony na zewnątrz,
8. Budynki zasilane z zewnętrznej sieci ciepłowniczej - węzeł cieplny wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze z pomiarem zużycia ciepła i automatyką pogodową,
9. Budynki o liczbie kondygnacji powyżej pięciu – wyposażone w sprawne dźwigi osobowe,
10. Elewacja bez ubytków tynku i okładzin odnawiana max. co 20 lat,
11. Pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku, nie rzadziej niż co 10 lat,
12. Zadbane elementy małej architektury takie jak ławki, śmietniki, trzepaki, dojście do budynku, chodnik na terenie posesji,
13. Zapewnienie miejsc parkingowych mieszkańcom.

Zakładany standard lokalu:

1. Indywidualne opomiarowanie zużycia energii elektrycznej, gazu, wody, c.o.,
2. Sukcesywny remont instalacji gazowych, elektrycznych, wod-kan i c.o.,
3. Zapewnienie w lokalach pomieszczeń kuchennych oraz sanitarnych,
4. Stolarka okienna o wysokich parametrach termoizolacyjnych,
5. Zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego – wyposażenie obiektów w urządzenia p.poż.

W przypadku lokali socjalnych określa się minimalny standard. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, określa, że lokal socjalny może mieć obniżony standard, ale musi nadawać się do zamieszkania ze względu na stan techniczny i wyposażenie.

Wyposażenie lokalu socjalnego:

1. Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
2. Woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu np. 30m (ewentualnie 2 min. dojścia) od drzwi wejściowych do lokalu,
3. Ustęp indywidualny bądź zbiorowy,
4. Pomieszczenie mieszkalne z oświetleniem naturalnym,
5. Lokal z możliwością wymiany powietrza,
6. Lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła, kuchnię elektryczną lub węglową.

Stan techniczny lokalu socjalnego:

1. Lokal odmalowany,
2. Tynki ścian bez ubytków, zacieków, wykwitów pleśni lub grzybów,
3. Wierzchnie warstwy podłogi bez ubytków,
4. Zamykające się drzwi i okna,
5. Sprawne urządzenia higieniczno- sanitarne w lokalu lub poza nim.

Zestawienie potrzeb remontowych budynków gminnych na lata 2014-2018

Budynki mieszkalne:

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa	Ilość lokali		Zakres robót
			Mieszkalnych	Użytkowych	
1	Żeromskiego 7	306,30	6	-	Termomodernizacja budynku. Wymiana kanalizacji sanitarnej.
2	Moniuszki 12	429,73	9	-	Termomodernizacja budynku.
3	Wyspiańskiego 2	456,90	9	-	Termomodernizacja budynku. Wymiana okien w piwnicach.
4	Wyspiańskiego 4	456,90	9	-	Termomodernizacja budynku.
5	Wyspiańskiego 6	456,90	9	-	Termomodernizacja budynku. Wymiana okien w piwnicach.

Budynki mieszkalno- użytkowe:

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa		Ilość lokali		Zakres robót
		Pomieszczeń mieszkalnych	Pomieszczeń użytkowych	Mieszkalnych	Użytkowych	
1	Kościelna 1A	316,18	434,49	8	1	Wykonanie wytlumienia wentylacji mechanicznej
2	Szarych Szeregów 1-3-5	847,40	455,56	17	5	Adaptacja 2 szt. Lokali użytkowych na lokale mieszkalne komunalne

Budynki socjalne:

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa	Ilość lokali		Zakres robót
			Mieszkalnych	Użytkowych	
1	Gagarina 108	1 728,13	58	-	Budynek po kapitalnym remoncie – brak potrzeb remontowych
2	Gagarina 110	1 742,87	58	-	Budynek po kapitalnym remoncie – brak potrzeb remontowych
3	Gagarina 112	1 741,07	56	-	Budynek po kapitalnym remoncie –

					brak potrzeb remontowych
4	Gagarina 116	615,96	11	3	Przebudowa i nadbudowa dodatkowej kondygnacji budynku w celu pozyskania dodatkowych lokali socjalnych wraz z remontem wszystkich istniejących pomieszczeń w budynku, remontem elewacji, wymianą wszystkich instalacji oraz wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, a także zagospodarowaniem terenu, w tym również budowa placu zabaw.
5	Stodoły 52	595,00	22	1	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych z częściową naprawą/remontem elewacji
6	Stodoły 54	585,95	26	1	Wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych z częściową naprawą/remontem elewacji
7	Armii Krajowej 90	184,14	5	-	Wykonanie izolacji fundamentów i ścian piwnic. Opracowanie projektu i wykonanie kanalizacji sanitarnej. Przebudowa wewnętrzna: sanitariaty, izolacja stropu ostatniej kondygnacji. Zagospodarowanie terenu: rozbiórka zewnętrznych sanitariatów, budowa dojazdów, miejsc postojowych, dojść do budynku.
8	Armii Krajowej 92	173,85	7	-	Wykonanie izolacji fundamentów i ścian piwnic. Opracowanie projektu i wykonanie kanalizacji sanitarnej. Przebudowa wewnętrzna: sanitariaty, izolacja stropu ostatniej kondygnacji. Zagospodarowanie terenu: rozbiórka zewnętrznych sanitariatów, budowa dojazdów, miejsc postojowych, dojść do budynku.
9	Armii Krajowej 94	194,52	8	-	Wykonanie izolacji fundamentów i ścian piwnic. Opracowanie projektu i wykonanie kanalizacji sanitarnej. Przebudowa wewnętrzna: sanitariaty, izolacja stropu ostatniej kondygnacji. Zagospodarowanie terenu: rozbiórka zewnętrznych sanitariatów, budowa dojazdów, miejsc postojowych, dojść do budynku.
10	Armii Krajowej 96	212,19	7	-	Wykonanie izolacji fundamentów i ścian piwnic. Opracowanie projektu i wykonanie kanalizacji sanitarnej. Przebudowa wewnętrzna: sanitariaty, izolacja stropu ostatniej kondygnacji. Zagospodarowanie terenu: rozbiórka zewnętrznych sanitariatów, budowa dojazdów, miejsc postojowych, dojść do budynku.
11	Pszczyńska 292	3223,75	85	1	Modernizacja budynku: remont

					elewacji, remont dachu, malowanie klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej klatek schodowych oraz w pom. sanitarnych, wymiana instalacji c.o., wod-kan, elektrycznej, opracowanie dokumentacji projektowej i wykonanie odprowadzenia wód opadowych do potoku Gmyrdek.
12	Pszczynska 294	3 225,00	112	-	Modernizacja budynku: remont elewacji, remont dachu, malowanie klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej klatek schodowych oraz w pom. sanitarnych, wymiana instalacji c.o., wod-kan, elektrycznej, opracowanie dokumentacji projektowej i wykonanie odprowadzenia wód opadowych do potoku Gmyrdek.

Powyższe tabele zostały opracowane na podstawie protokołów z rocznych przeglądów stanu technicznego obiektów budowlanych z roku 2013.

Zestawienie kosztów remontów i bieżących konserwacji, obrazuje poniższa tabela, gdzie pod pojęciem:

- remonty główne rozumieć należy wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,

- konserwacji należy rozumieć wykonywanie czynności niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego lub jego części w odpowiednim stanie technicznym tak, aby nie ulegał pogorszeniu z powodu codziennej eksploatacji, bieżącą konserwacją można określić roboty polegające na wymianie jednych elementów na inne - nowe, bez konieczności odtwarzania stanu pierwotnego, co jest warunkiem koniecznym przy kwalifikowaniu robót budowlanych jako remontu.

	2014	2015	2016	2017	2018
Remonty główne	1 766 682,65	1 809 083,04	1 852 501,03	1 896 961,06	1 942 488,12
Konserwacja	1 005 690,95	1 029 827,53	1 054 543,39	1 079 852,43	1 105 768,89
Łącznie:	2 772 373,60	2 838 910,57	2 907 044,42	2 976 813,49	3 048 257,01

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie-Zdrój odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój.

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych będzie:

1) przemysłana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego poprzez stopniowe zmniejszanie wysokości bonifikaty udzielanej przy wykupie lokali na własność:

- od 01 marca 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. – zmniejszenie na 30 % bonifikaty dla wszystkich lokali objętych sprzedażą

- od 01 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. – zmniejszenie na 15 % bonifikaty dla wszystkich lokali objętych sprzedażą, a od 01 stycznia 2017 r. całkowite wstrzymanie sprzedaży.

2) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,

3) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy,

- 4) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe Gminy.
- 5) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- 6) wychodzenie ze współwłasności w przypadkach gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość.

2. Prywatyzacja zasobu do roku 2016, polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, dopuszczając jednocześnie w uzasadnionych przypadkach np. wysokich kosztów utrzymania nieruchomości przez Gminę, sprzedaż w trybie przetargowym.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014-2018

2014 r.	35 lokali
2015 r.	30 lokali
2016 r.	30 lokali
2017 r.	30 lokali
2018 r.	30 lokali

3. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia,
- 2) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
- 3) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki,
- 4) lokale zadłużone.
- 5) lokale, w których najemca ubiegający się o jego wykup zajmuje go przez okres krótszy niż pięć lat, licząc wstecz od daty złożenia wniosku o wykup, a tytuł prawny do lokalu uzyskał do dnia 31.12.2013 r.
- 6) lokale do których tytuł prawny najemca uzyskał w roku 2014 oraz w latach kolejnych.
- 7) lokale, które najemcy za zgodą Urzędu Miasta podnajmowali na rzecz osób trzecich w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku o wykup.

4. Gmina Jastrzębie-Zdrój może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

5. Ostateczną datą składania wniosków o wykup lokalu na własność jest dzień 31.12.2016 r.

6. Po zaprzestaniu prywatyzacji zasobu będą podejmowane działania zmierzające do osiągnięcia liczby lokali w zasobie, która umożliwi pełną realizację obligatoryjnych zadań ustawowych Gminy.

Po osiągnięciu tego stanu dopuszcza się wznowienie procesu prywatyzacji lokali, przy czym część zasobu zapewniająca pełną realizację obligatoryjnych zadań Gminy zostanie na stałe wyłączona spod prywatyzacji.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Ważnym składnikiem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustalenie zasad polityki czynszowej, wskazane przez Ustawodawcę w art. 21 ust. 2 pkt. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowiące w art.8 pkt. 1 przytoczonego wyżej aktu prawnego – podstawę ustalania stawek czynszu przez Prezydenta Miasta w wydanym przez niego Zarządzeniu.

Sformowanie powyższego przepisu pozwala gminie na kształtowanie tych zasad. Zasady te muszą jednak, jak cały program – odnosić się do co najmniej kolejnych pięciu lat.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje wyznaczenie poziomu czynszów jako elementu wpływającego na rentowość istniejących zasobów.

Wiodącą zasadą polityki czynszowej Gminy Jastrzębie –Zdrój , jest ustalenie rodzaju czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;

2) za lokale socjalne.

Ustalić też należy pewne reguły zróżnicowania czynszu w zależności od cech budynku, lub lokali, co zapisano w art. 7 przytoczonej ustawy. I tak - Ustawodawca zlecił zróżnicowanie stawki z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę, a w szczególności :

- położenie budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- ogólnego stanu technicznego budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu.

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.

Urealnienie wysokości czynszów będzie odbywać się przy założeniu:

- ochrony uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych,
- podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
- dokonywania zamian lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego przy uwzględnieniu możliwości finansowych lokatorów, ich potrzeb mieszkaniowych oraz standardu lokali,
- zwiększania nakładów na remonty budynków.

Komunalny zasób mieszkaniowy ustawowo jest przeznaczany 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.

Zakłada się etapowe urealnienie czynszów przy jednoczesnym stworzeniu obniżek 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 obniżek czynszu

Stawki czynszu w latach 2014-2018 będą ustalane wg następujących zasad:

- 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,
- 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,
- wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy
- wysokość czynszu dla danego lokalu ustala się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową.

Na terenie Gminy Jastrzębie – Źródł aktualnie obowiązująca stawka jest określona Zarządzeniem Nr Or.IV.0151-484/2006 Prezydenta Miasta Jastrzębie Źródł z dnia 26 listopada 2008r.

Według powołanego Zarządzenia, stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej za najem lokalu mieszkalnego, wynosi : 4,31 zł.

Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej za najem lokalu socjalnego wynosi: 2, 10zł.

Do czynników ją obniżających zaliczono:

- 1) w razie braku urządzeń technicznych:
 - a) instalacji grzewczej, wodnej (o 10%);
 - b) łazienki (o 10%);
 - c) ustępu wydzielonego (o 10%),
 - d) urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych (o 10%).
- 2) kuchni, lub wnętrza kuchennej wyposażonej w: trzon kuchenny, zlewozmywak lub zlew (o 5%)
- 3) w razie gdy kuchnia nie posiada bezpośredniego oświetlenia naturalnego (o 5%)
- 4) położenie lokalu w budynku:
 - a) Przyziemia (o 5%)
 - b) brak normatywnego naturalnego oświetlenia (o 5%)

Do czynników podwyższających można zaliczyć:

- a) stan techniczny budynku podwyższony poprzez jego termomodernizację (o 20%)

Pożądane jest prowadzenie polityki czynszowej, zmierzającej do ustalania czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonym i na stopniową likwidację wieloletnich zaniedbań w sferze remontów. Może się to wiązać z koniecznością wprowadzenia podwyżek czynszów w najbliższych latach.

Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

W komunalnych zasobach mieszkaniowych mogą być stosowane obniżki czynszu (art. 7 ust 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). W odrębnej uchwale Rada Miasta może stworzyć podstawę i wprowadzić zasady do stosowania obniżek czynszu.

Czynsz w zasobach mieszkaniowych gminy obejmuje:

czynsz mieszkalny	przeglądy techniczne
czyszczenie i przeglądy kominów	rozliczenie liczników ciepła
dezynsekcja, deratyzacja	ubezpieczenie
dozór UDT	utrzymanie zieleni
dozór administratora	utrzymanie zimowe
kontrola techniczna	windykacja
koszty zarządu	koszty ekspl. WM
obsługa instalacji elektrycznej	zaliczka odczyt wodomierza
opłata telefoniczna	zaliczka rozlicz. podzielników ciepła
podatek od nieruchomości	zaliczka utrzymanie czystości
pozostałe materiały/zakupy	pozostałe usługi

Rozdział 7.

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. Wykazanie zmian, jakie w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy następować będą w kolejnych latach.

Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy zarządza Miejski Zarząd Nieruchomości działający jako jednostka budżetowa gminy. MZN działa w oparciu o Statut zatwierdzony Uchwałą Nr XLVI/965/2006 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 7 września 2006 r. w sprawie nadania Statutu Miejskiemu Zarządowi Nieruchomości w Jastrzębiu-Zdroju.

Przedmiotem działania MZN jest w szczególności:

- 1) gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości,
- 2) podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomościami, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości,
- 3) prowadzenie administracji zleconej nieruchomości,
- 4) prowadzenie ewidencji budynków, nieruchomości oraz lokali,
- 5) prowadzenie ewidencji najemców oraz właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 6) zawieranie i rozwiązywanie umów zapewniających prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości na podstawie udzielonych pełnomocnictw rodzajowych,
- 7) prowadzenie rozliczeń dostarczanych do nieruchomości mediów,
- 8) utrzymanie czystości obiektów i przyległych terenów, prowadzenie akcji sanitarnych,
- 9) wykonywanie robót budowlanych, remontów i konserwacji,
- 10) realizacja inwestycji,
- 11) przeprowadzanie przeglądów technicznych,
- 12) prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości,
- 13) prowadzenie obsługi finansowej nieruchomości.

Działalność podstawowa MZN obejmuje:

- 1) pobór opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz prowadzenie windykacji, w tym sądowe dochodzenie roszczeń w zakresie: należności czynszowych, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, obiektów, gruntów i innych należności wynikających z zawartych umów,
- 2) prowadzenie sądowych spraw o eksmisję,
- 3) dochodzenie odszkodowania za szkody związane z eksploatacją górniczą,
- 4) wykonywanie opracowań i ekspertyz oraz doradztwa w zakresie zarządzania nieruchomościami,
- 5) prowadzenie innych spraw związanych z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami.

Zarządzanie budynkami Wspólnot Mieszkaniowych odbywa się na podstawie zapisów Aktów Notarialnych, które w następujący sposób określiły sposób zarządu:

„Strony postanawiają, że do chwili wyodrębnienia z budynku wszystkich lokali, zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawować Miasto Jastrzębie-Zdrój, poprzez swoją wyspecjalizowaną jednostkę organizacyjną.”

Zgodnie z art. 18, ust. 4 Ustawy o własności lokali istnieje możliwość, iż zebranie współwłaścicieli zdecyduje o powierzeniu zarządzania nieruchomością wspólną innemu niż dotychczas zarządcy. MZN posiada wszystkie instrumenty niezbędne do pełnienia funkcji zarządcy mienia komunalnego oraz administratora wspólnot mieszkaniowych.

Na kolejne lata proponuje się pozostawienie zarządzania na dotychczasowych zasadach przy dopuszczeniu zmian organizacyjnych w MZN. Po wyodrębnieniu wszystkich lokali mieszkalnych ustanowiony będzie trzyosobowy zarząd wybrany przez Wspólnotę Mieszkaniową. W przypadku wyodrębnienia z budynku więcej

niż dziesięciu lokali dopuszczalne jest ustanowienie trzyosobowego zarządu powołanego uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej.

W 2014 r. budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy zarządza Miejski Zarządza Nieruchomości.

W latach 2015-2018 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

- wpływy z opłat czynszowych lokali mieszkalnych,
- wpływy z tytułu zarządu we Wspólnocie Mieszkaniowej,
- dopłaty z budżetu państwa do mieszkalnictwa socjalnego i komunalnego,
- dopłaty z budżetu państwa – premie termomodernizacyjne,
- wpływy ze sprzedaży lokali,
- środki budżetowe

Prognoza

	2014	2015	2016	2017	2018
Oплаты czynszowe	3 106 556,29	3 181 113,64	3 257 460,37	3 335 639,42	415 694,77
Koszty Zarządu	1 519 358,78	1 555,823,39	1 593 163,15	1 631 399,07	1 670 552,65
Środki z budżetu państwa na budynki socjalne	45 000,00	652 500,00	652 500,00	0,00	0,00
Środki z budżetu państwa – premie termomodernizacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych	875 000,00	750 000,00	750 000,00	750 000,00	750 000,00
Środki budżetowe	3 069 534,44	9 160 311,27	3 998 178,14	2 215 175,02	2 286 339,21
Łącznie:	8 615 449,51	15 299,748,30	10 251 301,66	7 932 213,51	8 122 586,63

Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania miejskim zasobem komunalnym Gmina będzie podejmować następujące działania:

- obniżanie kosztów eksploatacji lokali poprzez przeprowadzanie odpowiednich remontów i modernizacji,
- sprzedaż nieruchomości gminnych i przeznaczanie corocznie środków w tej wysokości na rozwój miejskiego budownictwa mieszkaniowego,
- aktywne pozyskiwanie środków na finansowanie komunalnego budownictwa mieszkaniowego z funduszy pomocowych oraz kredytów preferencyjnych.

Rozdział 9.

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 utrzymania mieszkaniowego zasobu Gmina powinny być bilansowane wpływami z czynszów. Niedobór środków na ten cel musi być finansowany z innych źródeł. Koszty eksploatacji i część kosztów bieżących remontów są pokrywane z wpływów czynszowych. Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego, wymagają dużych nakładów finansowych. W przypadku Wspólnot Mieszkaniowych zasadne byłoby utworzenie obowiązkowych funduszy remontowych.

Systematycznie gromadzone środki finansowe pozwoliłyby na zachowanie płynności finansowej i zaspokojenie potrzeb remontowych oraz podjęcie działań inwestycyjnych.

Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawiono w podziale na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty eksploatacji nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne, co obrazuje poniższa tabela:

	2014	2015	2016	2017	2018
Koszty eksploatacji	2 694 606,70	2 759 277,26	2 825 499,32	2 893 311,91	2 962 751,40
Koszty remontów	2 772 373,60	2 838 910,57	2 907 044,42	2 976 813,49	3 048 257,01
Koszty modernizacji (inwestycje)	1 228 000,00	7 735 000,00	2 505 000,00	2 000 000,00*	2 000 000,00*
Koszty zarządu wspólnotami mieszkaniowymi (zaliczka i fundusz remontowy)	1 920 469,21	1 966 560,47	2 013 757,92	2 062 088,11	2 111 578,23
Ogółem	8 615 449,51	15 299 748,30	10 251 301,66	7 932 213,51	8 122 586,64

Powyższa tabela przedstawia koszty zakładające utrzymanie dotychczasowego poziomu finansowania, który w zakresie remontów i inwestycji jest niewystarczający i prowadzi do stałego pogarszania stanu technicznego obiektów.

* Koszt ujęty w tabeli nie wynika z konkretnych zamierzeń inwestycyjnych, tylko zawiera realizację ewentualnych potrzeb inwestycyjnych budynków gminnych i Wspólnot Mieszkaniowych, np. termomodernizacji budynków.

Struktura zadłużenia według stanu na dzień 31.01.2014 r.

	czynsz	media
Zaległość główna	2 805 024	4 207 536,18
Zaległość odsetkowa	1 625 447,00	2 438 170,69

Rozdział 10.

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

Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową, należy zmierzać do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy przy zastosowaniu i przestrzeganiu poniższych zasad.

- 1) Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu.
- 2) Zwiększenie zasobu lokali socjalnych (w szczególności o powierzchni dostosowanej dla rodzin wielodzietnych)
- 3) Szczegółowa i kompleksowa weryfikacja wniosków ubiegających się o przydział lokalu z zasobu Gminy.
- 4) Racjonalne gospodarowanie istniejącym zasobem mieszkaniowym, poprzez rozpoznanie stanu technicznego lokalu w zakresie konieczności przeprowadzenia niezbędnych robót remontowych.
- 5) Przeanalizowanie informacji związanych z podstawą prawną do zajmowanego lokalu poprzez najemcę.
- 6) Dostosowanie wielkości lokali mieszkalnych do rzeczywistych potrzeb najemców.
- 7) Sukcesywna aktualizacja zamian lokali mieszkalnych oraz dostosowanie wielkości lokalu do możliwości finansowanych najemców.
- 8) Pełniejsze wykorzystanie dodatków mieszkaniowych.
- 9) Budowa mieszkań z wykorzystaniem środków zewnętrznych.
- 10) Stopniowa realizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne.
- 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) Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów.
- 13) Weryfikacja sposobu użytkowania lokali:
- ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego;
 - monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których mają tytuł prawny;
 - ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
- 16) Nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa.
- 17) Przekwalifikowanie lokali na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.
- 18) Budowa tymczasowych pomieszczeń.
- 19) Adaptacja pomieszczeń na pomieszczenia tymczasowe.
- 20) 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.

W latach 2014-2018 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.