

**UCHWAŁA NR
RADA MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ**

z dnia 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastrzębi –Zdrój
na lata 2021 – 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust 1 i art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2020.713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2020.611 t.j.) po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art 3 ust 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego (Dz.U.2020.1057 t.j.)

Rada Miasta Jastrzębie - Zdrój

uchwała

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastrzębie–Zdrój na lata 2021 – 2025, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr V.47.2014 Rady Miasta Jastrzębie–Zdrój z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2014-2018.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie–Zdrój.

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

**PREZYDENT MIASTA
/-/ Anna Hetman**

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 611 – zwanej w dalszej części uchwały „ustawą”) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w tej ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W celu zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych oraz zaspokojenia potrzeb gospodarstw domowych o niskich dochodach gmina będzie utrzymywać zasób mieszkaniowy. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pozostałych członków wspólnoty samorządowej Gmina będzie tworzyć warunki do realizacji na terenie miasta mieszkaniowych inwestycji budowlanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jastrzębie - Zdrój stanowi średniookresowy dokument planistyczny wspierający Prezydenta Miasta w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. O kształcie programu decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnianiu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych. Jednym z kluczowych aspektów wieloletniego programu gospodarowania jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi.

Dotychczasowe uregulowania zawarte w uchwale Nr III.38.2021 Rady Miasta w Jastrzębiu-Zdroju z dnia 25 marca 2021 r. są nieaktualne z powodu stwierdzenia nieważności uchwały przez rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego, w związku z tym wstrzymuje się jej wykonanie z mocy prawa, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

NACZELNIK WYDZIAŁU
/-/ Joanna Cisek

Załącznik nr 1
do Uchwały nr
Rady Miasta Jastrzębie – Zdrój
z dnia.....

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości i struktury.

Mieszkaniowy zasób, objęty Wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne w budynkach będących własnością gminy Jastrzębie-Zdrój oraz mieszczące się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminy Jastrzębie-Zdrój. Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. mieszkaniowy zasób gminy Jastrzębie-Zdrój obejmował 483 lokale mieszkalnych. Dodatkowo Gmina dysponuje 5 mieszkaniami, do których posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 2 mieszkaniami własnościowymi w budynkach Spółdzielni mieszkaniowych, 1 102 mieszkaniami w budynkach stanowiących współwłasność, 2 mieszkaniami najmowanymi od TBS „Daszek” oraz 8 pomieszczeniami tymczasowymi.

Założenia do ustalenia wielkości zasobu:

- Adaptacja budynku przy ul. Gagarina 116. Zakres robót obejmować będzie przebudowę obiektu w celu dostosowania części lokali mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych, utworzenia pomieszczeń tymczasowych oraz przeprowadzenia remontu części użytkowej obiektu (świetlica, pomieszczenie Sołtysa).
- Począwszy od 2021 roku, w zależności od sytuacji finansowej Gminy oraz sytuacji na rynku nieruchomości, planuje się zakup mieszkań celem poszerzenia zasobu mieszkaniowego gminy.

wyszczególnienie	31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025
Budynki mieszkalne stanowiące własność gminy, w tym:	5	5	5	5	5	5
- lokale mieszkalne	43	43	43	43	43	43
Budynki socjalne, w tym:	12	12	12	12	12	12
- lokale przeznaczone na najem socjalny	439	430	430	430	430	430
- lokale mieszkalne	1	5	5	5	5	5
Razem budynki	17	17	17	17	17	17
Razem lokale w zasobie	483	478	478	478	478	478
<i>Pozostałe:</i>						
- pomieszczenia tymczasowe	8	16	16	16	16	16
- lokale mieszkalne – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i własność w budynkach SM	7	7	7	7	7	7
- lokale we współwłasności WM	1 102	1 102	1 102	1 102	1 102	1 102
- lokale najmowane w SIM	2	2	2	2	2	2
Razem pozostałe lokale	1 119	1 127	1 127	1 127	1 127	1 127
Razem lokale własność gminy	1 602	1 605	1 605	1 605	1 605	1 605
Lokale własność prywatna	606	606	606	606	606	606

Wielkość i struktura zasobu przedstawiały się następująco:

Lokale mieszkalne położone w budynkach pozostających w zarządzie Miejskiego Zarządu Nieruchomości

Budynki mieszkalne – 17 budynków + 87 budynków we współwłasności

W tym	Ilość budynków
własność gminy	5 budynków
budynki z lokalami przeznaczonymi na najem socjalny	12 budynków
współwłasność	87 budynków

Podział budynków ze względu na rok budowy

Rok budowy	Ilość budynków: 104
przed 1945	3 budynków
po 1960	94 budynków
po 1970	5 budynków
po 1980	2 budynki

Podział budynków ze względu na położenie i rodzaj własności

Dzielnica Zdrój	Ilość budynków: 40
budynki gminne	1 budynek
współwłasność	39 budynków

Dzielnica Przyjaźń	Ilość budynków: 45
budynki gminne	3 budynki
współwłasność	42 budynków

Pozostałe zasoby: współwłasność	Ilość budynków: 6
Miodowa 1-3	1 budynek
Śląska 27-31	1 budynek
Poznańska 14-28	1 budynek
1000-lecia 15; 15CDE	2 budynki
Truskawkowa 3-5	1 budynek

Pozostałe zasoby: własność gminy	Ilość budynków: 1
Kościelna 1a	1 budynek mieszkalno-użytkowy

Pozostałe zasoby: budynki z lokalami przeznaczonymi na najem socjalny	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 2020 r.

Wyszczególnienie	powierzchnia	ilość
lokale mieszkalne – własność gminy	1 864,26 m ²	43 mieszkań
lokale przeznaczone na najem socjalny	10 111,85 m ²	439 mieszkań
lokale wynajęte na czas nieoznaczony w budynkach z lokalami przeznaczonymi na najem socjalny	51,04 m ²	1 mieszkanie
Ogółem	12 027,15 m²	483 mieszkania

9 lokali przeznaczonych na najem socjalny zlokalizowanych przy ul. Gagarina 116 jest wyłączonych z użytkowania z uwagi na planowaną inwestycję przebudowy nieruchomości.

Wyszczególnienie	powierzchnia	Ilość
lokale mieszkalne – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i własność w budynkach spółdzielni mieszkaniowych	300,14 m ²	7 mieszkań
lokale najmowane w TBS „Daszek”	132,04 m ²	2 mieszkania

pomieszczenia tymczasowe	141,99 m ²	8 pomieszczeń
Ogółem	574,17 m²	17 lokali

7 pomieszczeń tymczasowych zlokalizowanych przy ul. Gagarina 116 jest wyłączonych z użytkowania z uwagi na planowaną inwestycję przebudowy nieruchomości.

Wyszczególnienie	powierzchnia	ilość
lokale mieszkalne – współwłasność Wspólnoty Mieszkaniowej	46 514,43 m ²	1 102 mieszkań
Własność prywatna	27 178,40 m²	606 mieszkań
Ogółem	73 692,83 m²	1 708 mieszkań

Zestawienie lokali komunalnych i własnościowych w zasobach Miejskiego Zarządu Nieruchomości na dzień 31.12.2020 r

	Ilość budynków	Ogółem ilość lokali w zasobach MZN	Ilość lokali własność Gminy (mieszkania komunalne)	Ilość lokali własność prywatna	Ilość lokali na najem socjalny	Ilość pomieszczeń tymczasowych	Pow. użytkowa lokali komunalnych [m2]	Pow. użytkowa lokali prywatnych [m2]	Pow. użytkowa lokali na najem socjalny [m2]	Pow. użytkowa pomieszczeń tymczasowych [m2]	Ogółem pow. użytkowa [m2]
Budynki komunalne	5	43+9 lokale w zasobach SM i SIM	52	-	-	-	2 296,44	-	-	-	2 296,44
Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	87	1707+1 lokal własnościowy	1 101+1	606	-	-	46 514,43	27 178,40	-	-	73 692,83
Budynki z lokalami przeznaczonymi na najem socjalny	12	448	1	-	439	8	51,04	-	10 111,85	141,99	10 304,88
Ogółem	104	2 208	1 155	606	439	8	48 861,91	27 178,40	10 111,85	141,99	86 294,15

Lokale mieszkalne – stan na 31.12.2020 r. (udział Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych)

L.p.	Adres	Udział Gminy [%]	Powierzchnia użytkowa [m ²]
001 Wspólnota Mieszkaniowa BRONIEWSKIEGO 2-4-6 w Jastrzębiu-Zdroju			
1	Gmina budynek 1 Broniewskiego 2-4-6	61,38	638,90
002 Wspólnota Mieszkaniowa BRONIEWSKIEGO 8-10 w Jastrzębiu-Zdroju			
2	Gmina budynek 2 Broniewskiego 8-10	46,31	382,42
003 Wspólnota Mieszkaniowa BRONIEWSKIEGO 12-14 w Jastrzębiu-Zdroju			
3	Gmina budynek 3 Broniewskiego 12-14	44,55	367,20
004 Wspólnota Mieszkaniowa BRONIEWSKIEGO 16-18-20 w Jastrzębiu-Zdroju			
4	Gmina budynek 4 Broniewskiego 16-18-20	56,81	589,30
005 Wspólnota Mieszkaniowa KOŚCIUSZKI 5-7-9 w Jastrzębiu-Zdroju			
5	Gmina budynek 5 Kościuszki 5-7-9	55,04	635,95
006 Wspólnota Mieszkaniowa KOŚCIUSZKI 8-10 w Jastrzębiu-Zdroju			
6	Gmina budynek 6 Kościuszki 8-10	54,86	417,76
007 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 1-3-5 w Jastrzębiu-Zdroju			
7	Gmina budynek 7 Szarych Szeregów 1-3-5	56,85	699,46
	Gmina budynek 7 Szarych Szeregów 1-3-5 lokale użytkowe	13,91	163,20
008 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 7-9 w Jastrzębiu-Zdroju			
8	Gmina budynek 8 Szarych Szeregów 7-9	63,73	489,14
009 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 11-13 w Jastrzębiu-Zdroju			
9	Gmina budynek 9 Szarych Szeregów 11-13	65,31	499,39
010 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 15-17 w Jastrzębiu-Zdroju			
10	Gmina budynek 10 Szarych Szeregów 15-17	55,82	438,48
011 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 19-21 w Jastrzębiu-Zdroju			
11	Gmina budynek 11 Szarych Szeregów 19-21	78,56	601,44
012 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 23 w Jastrzębiu-Zdroju			

12	Gmina budynek 12 Szarych Szeregów 23	52,60	206,77
013 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 2-4 w Jastrzębiu-Zdroju			
13	Gmina budynek 13 Szarych Szeregów 2-4	49,62	382,25
014 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 6-8 w Jastrzębiu-Zdroju			
14	Gmina budynek 14 Szarych Szeregów 6-8	50,38	382,28
015 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 10-12 w Jastrzębiu-Zdroju			
15	Gmina budynek 15 Szarych Szeregów 10-12	42,81	326,07
016 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 14-16 w Jastrzębiu-Zdroju			
16	Gmina budynek 16 Szarych Szeregów 14-16	52,08	402,90
017 Wspólnota Mieszkaniowa SZARYCH SZEREGÓW 18-20 w Jastrzębiu-Zdroju			
17	Gmina budynek 17 Szarych Szeregów 18-20	48,49	372,04
018 Wspólnota Mieszkaniowa 1 MAJA 19-23 w Jastrzębiu-Zdroju			
18	Gmina budynek 18 1 Maja 19-21	13,59	113,96
	Gmina budynek 18 1 Maja 19-21 lokale użytkowe	33,30	243,00
019 Wspólnota Mieszkaniowa 1 MAJA 39-41 w Jastrzębiu-Zdroju			
19	Gmina budynek 19 1 Maja 39-41	54,34	371,41
	Gmina budynek 19 1 Maja 39-41 lokale użytkowe	28,02	190,12
020 Wspólnota Mieszkaniowa KAROLA MIARKI 2 w Jastrzębiu-Zdroju			
20	Gmina budynek 20 Karola Miarki 2	61,47	973,27
021 Wspólnota Mieszkaniowa KAROLA MIARKI 3 w Jastrzębiu-Zdroju			
21	Gmina budynek 21 Karola Miarki 3	70,04	1 106,39
022 Wspólnota Mieszkaniowa MIODOWA 1-3 w Jastrzębiu-Zdroju			
22	Gmina budynek 22 Miodowa 1-3	48,83	2 324,95
	Gmina budynek 22 Miodowa 1-3 lokale użytkowe	0,88	41,88
029 Wspólnota Mieszkaniowa TRUSKAWKOWA 3-5 w Jastrzębiu-Zdroju			
23	Gmina budynek 29 Truskawkowa 3-5	56,02	499,90
031 Wspólnota Mieszkaniowa ŻOŁNIERZY NIEZŁOMNYCH 2-4 w Jastrzębiu-Zdroju			
24	Gmina budynek 31 Żołnierzy Niezłomnych 2-4	69,83	555,46
032 Wspólnota Mieszkaniowa ŻOŁNIERZY NIEZŁOMNYCH 1-3 w Jastrzębiu-Zdroju			
25	Gmina budynek 32 Żołnierzy Niezłomnych 1-3	60,99	504,22
033 Wspólnota Mieszkaniowa ŻOŁNIERZY NIEZŁOMNYCH 5-7 w Jastrzębiu-Zdroju			
26	Gmina budynek 33 Żołnierzy Niezłomnych 5-7	36,90	302,01
034 Wspólnota Mieszkaniowa ŻOŁNIERZY NIEZŁOMNYCH 6-8 w Jastrzębiu-Zdroju			
27	Gmina budynek 34 Żołnierzy Niezłomnych 6-8	28,21	229,52
035 Wspólnota Mieszkaniowa ŻOŁNIERZY NIEZŁOMNYCH 10-12 w Jastrzębiu-Zdroju			
28	Gmina budynek 35 Żołnierzy Niezłomnych 10-12	41,37	339,52
036 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 1-3 w Jastrzębiu-Zdroju			
29	Gmina budynek 36 Żeromskiego 1-3	64,99	336,08
037 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 5 w Jastrzębiu-Zdroju			
30	Gmina budynek 37 Żeromskiego 5	26,26	97,63
039 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 9 w Jastrzębiu-Zdroju			
31	Gmina budynek 39 Żeromskiego 9	36,22	91,82
040 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 11 w Jastrzębiu-Zdroju			
32	Gmina budynek 40 Żeromskiego 11	82,20	209,26
041 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 13 w Jastrzębiu-Zdroju			
33	Gmina budynek 41 Żeromskiego 13	14,22	35,60
042 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 15 w Jastrzębiu-Zdroju			
34	Gmina budynek 42 Żeromskiego 15	69,70	170,90
043 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 2-4 w Jastrzębiu-Zdroju			
35	Gmina budynek 43 Żeromskiego 2-4	71,30	545,31
044 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 6-8 w Jastrzębiu-Zdroju			
36	Gmina budynek 44 Żeromskiego 6-8	57,90	443,19
045 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 10-12 w Jastrzębiu-Zdroju			
37	Gmina budynek 45 Żeromskiego 10-12	60,87	463,78
046 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 14-16 w Jastrzębiu-Zdroju			
38	Gmina budynek 46 Żeromskiego 14-16	39,42	300,82
047 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 18-20 w Jastrzębiu-Zdroju			
39	Gmina budynek 47 Żeromskiego 18-20	67,13	611,50
048 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 22-24 w Jastrzębiu-Zdroju			
40	Gmina budynek 48 Żeromskiego 22-24	66,80	609,00
049 Wspólnota Mieszkaniowa ŻEROMSKIEGO 26-28 w Jastrzębiu-Zdroju			
41	Gmina budynek 49 Żeromskiego 26-28	49,94	455,85

050 Wspólnota Mieszkaniowa BRZEC HWY 1-3 w Jastrzębiu-Zdroju			
42	Gmina budynek 50 Brzechwy 1-3	65,73	475,81
051 Wspólnota Mieszkaniowa BRZEC HWY 5-7 w Jastrzębiu-Zdroju			
43	Gmina budynek 51 Brzechwy 5-7	50,71	364,70
052 Wspólnota Mieszkaniowa BRZEC HWY 2-4 w Jastrzębiu-Zdroju			
44	Gmina budynek 52 Brzechwy 2-4	72,53	526,40
053 Wspólnota Mieszkaniowa BRZEC HWY 6-8 w Jastrzębiu-Zdroju			
45	Gmina budynek 53 Brzechwy 6-8	71,55	518,70
054 Wspólnota Mieszkaniowa DUNIKOWSKIEGO 2-4 w Jastrzębiu-Zdroju			
46	Gmina budynek 54 Dunikowskiego 2-4	56,15	439,80
055 Wspólnota Mieszkaniowa DUNIKOWSKIEGO 1-3 w Jastrzębiu-Zdroju			
47	Gmina budynek 55 Dunikowskiego 1-3	62,72	578,97
056 Wspólnota Mieszkaniowa DUNIKOWSKIEGO 5-7 w Jastrzębiu-Zdroju			
48	Gmina budynek 56 Dunikowskiego 5-7	45,01	402,54
	Gmina budynek 56 Dunikowskiego 5-7 lokale użytkowe	28,99	253,62
057 Wspólnota Mieszkaniowa KOPERNIKA 1-3 w Jastrzębiu-Zdroju			
49	Gmina budynek 57 Kopernika 1-3	50,22	364,00
058 Wspólnota Mieszkaniowa KOPERNIKA 5 w Jastrzębiu-Zdroju			
50	Gmina budynek 58 Kopernika 5	75,52	271,75
059 Wspólnota Mieszkaniowa KOPERNIKA 7-9 w Jastrzębiu-Zdroju			
51	Gmina budynek 59 Kopernika 7-9	54,56	425,50
060 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 8-10 w Jastrzębiu-Zdroju			
52	Gmina budynek 60 Piastów 8-10	55,52	350,27
	Gmina budynek 60 Piastów 8-10 lokale użytkowe	23,84	190,60
061 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 12 w Jastrzębiu-Zdroju			
53	Gmina budynek 61 Piastów 12	91,29	332,02
062 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 1 w Jastrzębiu-Zdroju			
54	Gmina budynek 62 Piastów 1	74,05	343,30
063 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 3 w Jastrzębiu-Zdroju			
55	Gmina budynek 63 Piastów 3	83,00	377,40
064 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 5 w Jastrzębiu-Zdroju			
56	Gmina budynek 64 Piastów 5	83,76	385,70
065 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 7 w Jastrzębiu-Zdroju			
57	Gmina budynek 65 Piastów 7	76,95	277,23
066 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 9 w Jastrzębiu-Zdroju			
58	Gmina budynek 66 Piastów 9	51,08	183,43
067 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 11 w Jastrzębiu-Zdroju			
59	Gmina budynek 67 Piastów 11	77,38	279,30
068 Wspólnota Mieszkaniowa PIASTÓW 13 w Jastrzębiu-Zdroju			
60	Gmina budynek 68 Piastów 13	47,75	174,50
069 Wspólnota Mieszkaniowa BEDNORZA 2 w Jastrzębiu-Zdroju			
61	Gmina budynek 69 Bednorza 2	75,19	350,04
070 Wspólnota Mieszkaniowa BEDNORZA 4-6 w Jastrzębiu-Zdroju			
62	Gmina budynek 70 Bednorza 4-6	95,78	877,90
071 Wspólnota Mieszkaniowa BEDNORZA 8-10 w Jastrzębiu-Zdroju			
63	Gmina budynek 71 Bednorza 8-10	91,53	838,40
072 Wspólnota Mieszkaniowa MONIUSZKI 1-3 w Jastrzębiu-Zdroju			
64	Gmina budynek 72 Moniuszki 1-3	83,83	765,50
073 Wspólnota Mieszkaniowa MONIUSZKI 5-7 w Jastrzębiu-Zdroju			
65	Gmina budynek 73 Moniuszki 5-7	82,98	763,70
074 Wspólnota Mieszkaniowa MONIUSZKI 9-11 w Jastrzębiu-Zdroju			
66	Gmina budynek 74 Moniuszki 9-11	87,35	800,34
075 Wspólnota Mieszkaniowa MONIUSZKI 12 w Jastrzębiu-Zdroju			
67	Gmina budynek 75 Moniuszki 12	88,03	336,90
076 Wspólnota Mieszkaniowa MONIUSZKI 14-16 w Jastrzębiu-Zdroju			
68	Gmina budynek 76 Moniuszki 14-16	91,53	839,60
077 Wspólnota Mieszkaniowa MONIUSZKI 18-20 w Jastrzębiu-Zdroju			
69	Gmina budynek 77 Moniuszki 18-20	91,47	836,10
078 Wspólnota Mieszkaniowa MONIUSZKI 22 w Jastrzębiu-Zdroju			
70	Gmina budynek 78 Moniuszki 22	79,96	301,72
079 Wspólnota Mieszkaniowa MORCINKA 1-3 w Jastrzębiu-Zdroju			
71	Gmina budynek 79 Morcinka 1-3	71,26	544,84

080 Wspólnota Mieszkaniowa MORCINKA 9-11 w Jastrzębiu-Zdroju			
72	Gmina budynek 80 Morcinka 9-11	44,58	336,33
081 Wspólnota Mieszkaniowa MORCINKA 13-15 w Jastrzębiu-Zdroju			
73	Gmina budynek 81 Morcinka 13-15	87,50	799,40
082 Wspólnota Mieszkaniowa MORCINKA 17 w Jastrzębiu-Zdroju			
74	Gmina budynek 82 Morcinka 17	52,00	185,83
083 Wspólnota Mieszkaniowa MORCINKA 19 w Jastrzębiu-Zdroju			
75	Gmina budynek 83 Morcinka 19	75,28	277,23
084 Wspólnota Mieszkaniowa MORCINKA 21 w Jastrzębiu-Zdroju			
76	Gmina budynek 84 Morcinka 21	76,25	276,36
085 Wspólnota Mieszkaniowa MORCINKA 2-4 w Jastrzębiu-Zdroju			
77	Gmina budynek 85 Morcinka 2-4	83,12	764,30
086 Wspólnota Mieszkaniowa MORCINKA 10-12 w Jastrzębiu-Zdroju			
78	Gmina budynek 86 Morcinka 10-12	83,54	763,03
087 Wspólnota Mieszkaniowa ŚLĄSKA 27-29-31 w Jastrzębiu-Zdroju			
79	Gmina budynek 87 Śląska 27-29-31	60,81	992,51
089 Wspólnota Mieszkaniowa POZNAŃSKA 14-28 w Jastrzębiu-Zdroju			
80	Gmina budynek 89 Poznańska 14-28	38,80	1 700,74
090 Wspólnota Mieszkaniowa WYSPIAŃSKIEGO 9-11 w Jastrzębiu-Zdroju			
81	Gmina budynek 90 Wyspiańskiego 9-11	74,02	565,83
091 Wspólnota Mieszkaniowa WYSPIAŃSKIEGO 13-15 w Jastrzębiu-Zdroju			
82	Gmina budynek 91 Wyspiańskiego 13-15	42,77	326,02
092 Wspólnota Mieszkaniowa WYSPIAŃSKIEGO 17-19 w Jastrzębiu-Zdroju			
83	Gmina budynek 92 Wyspiańskiego 17-19	37,53	280,20
093 Wspólnota Mieszkaniowa WYSPIAŃSKIEGO 21 w Jastrzębiu-Zdroju			
84	Gmina budynek 93 Wyspiańskiego 21	66,80	304,40
094 Wspólnota Mieszkaniowa WYSPIAŃSKIEGO 10-12-14 w Jastrzębiu-Zdroju			
85	Gmina budynek 94 Wyspiańskiego 10-12-14	54,47	721,70
	Gmina budynek 94 Wyspiańskiego 10-12-14 lokale użytkowe	34,21	453,23
109 Wspólnota Mieszkaniowa 1000-lecia 15 w Jastrzębiu-Zdroju			
86	Gmina budynek 109 1000-lecia 15	76,64	1 711,46
	Gmina budynek 109 1000-lecia 15 lokale użytkowe	13,73	307,04
226 Wspólnota Mieszkaniowa 1000-lecia 15CDE w Jastrzębiu-Zdroju			
87	Gmina budynek 226 1000-lecia 15CDE	59,21	1 422,95
	Gmina budynek 226 1000-lecia 15CDE lokale użytkowe	8,30	156,60

Zdecydowana większość zasobu mieszkaniowego gminy tj. 94 budynki wybudowanych zostało po 1960 roku. Większość z nich pochodzi z okresu między 1960, a 1970 rokiem.

Budynki te są w stanie technicznym dobrym. W większości z nich została wymieniona stolarka okienna i drzwiowa oraz instalacje wewnętrzne wod-kan, elektryczna i gazowa. Wymiany prowadzone są sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych. 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% budynków wyposażonych jest w instalację wodną i kanalizacyjną, przy czym budynki z lokalami przeznaczonymi na najem socjalny przy ul. Armii Krajowej 90, 92, 94, 96 wyposażone są w zbiorniki bezodpływowe.
- 2) 7% ogólnej liczby budynków nie posiada sanitariatów w mieszkaniach. Są to lokale zlokalizowane w budynkach przy ul. Gagarina 116, Pszczyńskiej 292, 294, Armii Krajowej 90, 92, 94, 96. Nad to budynki przy ul. Armii Krajowej 90, 92, 94, 96 nie posiadają sanitariatów wewnątrz budynków. Na nieruchomościach tych usytuowano obiekty sanitarne typu toi-toi.
- 3) 11 % zasobu Gminy nie posiada instalacji gazowej. Są to budynki z lokalami przeznaczonymi na najem socjalny przy ul. Gagarina 108, 110, 112, 116, ul. Stodoły 52, 54, ul. Pszczyńskiej 292, 294, przy ul. Armii Krajowej 90, 92, 94, 96.

Rozdział 2.

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 ustawą prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny

odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych a także planów inwestycyjnych i remontowych opracowanych na podstawie wniosków m.in. mieszkańców.

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 należyтым stanie technicznym.

Protokoły z kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) oraz opinie dotyczące stanu technicznego obiektu stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia potrzeb remontowych 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. Gmina w zakresie remontowym stosuje zasadę systematycznego polepszania stanu technicznego budynków w możliwie najkrótszym czasie przy równoczesnej dbałości o wysoką jakość zastosowanych materiałów i technologii. Pozwala to mieć pewność, że podejmowane remonty pozwalają na utrzymanie budynków w nie pogorszonym stanie technicznym. W ostatnich latach szczególną uwagę przykładą się do zapobiegania stratom ciepła poprzez przegrody zewnętrzne, okna i drzwi. Osiąga się to poprzez m.in. ocieplanie ścian, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, zmodernizowanie i zautomatyzowanie instalacji centralnego ogrzewania, prowadzone są regulacje centralnego ogrzewania na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej. Działania te mają wpływ na zmniejszenie kosztów opłat za zużycie energii cieplnej oraz komfort i estetykę zamieszkiwania. W celu zmniejszenia niedoborów w zużyciu wody, mieszkania wyposażane są w wodomierze z odczytem radiowym.

Ponadto w ramach prac remontowych wykonywane są: remonty instalacji wewnętrznych, remonty klatek schodowych, roboty dekarские, remonty balkonów, remontowane istniejące miejsca postojowe, wykonywane są remonty dojść i chodników. Zarządca budynków dąży również do zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania budynków i ich otoczenia m.in. poprzez montaż instalacji monitorujących, domofonowych, montaż instalacji i urządzeń przeciwpożarowych, wykonanie ogrodzenia placów zabaw.

Wszystkie roboty remontowe, konserwacyjne i inwestycyjne realizowane są w ramach posiadanych środków finansowych. Dodatkowo Gmina prowadzi działania w kierunku zapewnienia przyjaznego, estetycznego i bezpiecznego otoczenia budynków mieszkalnych, poprzez budowę placów zabaw i siłowni na powietrzu, doposażenie istniejących miejsc rekreacyjnych w urządzenia zabawowe, tworzenie miejsc wypoczynku w postaci skwerów wyposażonych w ławki, dbałość o tereny zielone przy budynkach mieszkalnych.

W zakresie polityki remontowej Gmina w latach objętych programem będzie realizowała następujące kierunki działań:

- utrzymanie stanu technicznego budynków i ich otoczenia na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania,
- zapewnienie użytkowania budynków 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, właściwe odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- zapewnienie racjonalnego wykorzystania mediów, np. zużycia wody itp.,
- oszczędność energii i izolacyjności cieplnej budynków poprzez zmniejszenie strat ciepła (działania termomodernizacyjne, modernizacja i zautomatyzowanie instalacji c.o., montaż instalacji fotowoltaicznych),
- utrzymanie odpowiedniego stanu estetycznego budynków i ich otoczenia poprzez m.in. wyposażanie terenów przyległych w elementy małej architektury, nasadzenie drzew, krzewów,
- zwiększenie atrakcyjności i bezpieczeństwa otoczenia np. poprzez dbałość o stan techniczny urządzeń na placach zabaw i siłowniach zewnętrznych, wykonanie ogrodzenia placów zabaw.

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) wyprowadzony na zewnątrz,
8. Budynki zasilane z zewnętrznej sieci ciepłowniczej - węzeł cieplny wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze z pomiarem zużycia ciepła i automatyką pogodową,
9. Odprowadzenie ścieków z budynku do miejskiej sieci kanalizacyjnej,

10. Budynki mieszkalne o liczbie kondygnacji powyżej pięciu – wyposażone w sprawne dźwigi osobowe,
11. Zapewnienie dostępu do budynków osobom niepełnosprawnym,
12. Elewacja bez ubytków tynku i okładzin odnawiana max. co 20 lat,
13. Pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku, nie rzadziej niż co 10 lat,
14. Zadbane elementy małej architektury takie jak ławki, śmietniki, trzepaki, dojście do budynku, chodnik na terenie posesji,
15. Zapewnienie miejsc parkingowych mieszkańcom w miarę posiadanych możliwości terenowych.

Zakładany standard mieszkalnego:

1. Indywidualne opomiarowanie zużycia energii elektrycznej, gazu, wody,
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. Umożliwienie dostępu do mieszkań osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózkach inwalidzkich,

W przypadku lokali komunalnych na najem socjalny zapewnia się określony standard mieszkań poprzez odpowiedni stan techniczny i wyposażenie:

Wyposażenie lokalu przeznaczonego na najem socjalny:

1. Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
2. Woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu np. 30m (ewentualnie 2 minuty 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.

Stan techniczny lokalu mieszkalnego:

1. Lokal odnowiony,
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.

Zastawienie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wynikających z ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2025

Budynki mieszkalne

Lp.	Adres	Pow. użytkowa	Ilość lokali		Zakres robót	Zakres robót				
			Mieszkalnych	Użytkowych		2021	2022	2023	2024	2025
1	Żeromskiego 7	254,88	6	----	Remonty	-----	-----	-----	-----	-----
					Modernizacje	-----	Zmiana mocy zamówionej (c.o)- projekt modernizacji instalacji c.o i modernizacja instalacji	-----	-----	-----
2.	Wyspiańskiego 2	384,20	9	----	Remonty	-----	-----	-----	-----	-----
					Modernizacje	-----	-----	Zmiana mocy zamówionej (c.o)- projekt modernizacji instalacji c.o i modernizacja instalacji	-----	-----
3	Wyspiańskiego 4	384,20	9	----	Remonty	-----	-----	Malowanie klatki	-----	-----
					Modernizacje	-----	-----	Zmiana mocy zamówionej	-----	-----

								(c.o)- projekt modernizacji instalacji c.o i modernizacja instalacji		
4	Wyspiańskiego 6	384,20	9	----	Remonty	-----	-----	-----	Malowanie klatki	-----
					Modernizacje	-----	-----	-----	Zmiana mocy zamówionej (c.o)- projekt modernizacji instalacji c.o i modernizacja instalacji	-----

Budynki mieszkalno- użytkowe:

Lp.	Adres	Pow. Użytkowa pomieszczeń		Ilość lokali		Zakres robót	Zakres robót				
		Mieszk.	Użytk.	Mieszk.	Użytk.		2021	2022	2023	2024	2025
1	Kościelna 1A	316,18	434,49	8	1	Remonty	-----	-----	-----	-----	-----
						Modernizacje	-----	Zmiana mocy zamówionej (c.o)- projekt modernizacji instalacji c.o i modernizacja instalacji	-----	-----	-----

Budynki z mieszkaniami na najem socjalny:

Lp.	Adres	Pow. użytkowa	Ilość lokali		Zakres robót	Zakres robót				
			Mieszkalnych	Użytkowych		2021	2022	2023	2024	2025
1	Gagarina 108	1 305,27	58	----	Remonty	-----	-----	Malowanie klatki schodowej	-----	-----
					Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
2.	Gagarina 110	1 300,47	58	----	Remonty	-----	-----	-----	Malowanie klatki schodowej	-----
					Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
3	Gagarina 112	1 333,34	56	----	Remonty	-----	-----	-----	-----	Malowanie klatki schodowej
					Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
4	Gagarina 116	602,37	16	3	Remonty	Adaptacja budynku obejmująca dostosowanie części lokali dla osób niepełnosprawnych, w części utworzenie lokali tymczasowych oraz przeprowadzenie remontu części użytkowej obiektu (świetlica, pomieszczenie sołtysa)				
					Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
5	Stodoły 52	599,36	22	1	Remonty	-----	-----	Malowanie klatek schodowych	Remont elewacji	-----
					Modernizacje	-----	Zmiana mocy zamówionej (c.o)- projekt modernizacji	-----	-----	-----

							instalacji c.o i modernizacja instalacji			
6	Stodoły 54	588,85	26	1	Remonty	-----	-----	Malowanie klatek schodowych	Remont elewacji	
					Modernizacje	-----	Zmiana mocy zamówionej (c.o)- projekt modernizacji instalacji c.o i modernizacja instalacji	-----	-----	-----
7	Armii Krajowej 90	195,13	5	-----	Remonty	Remont pokrycia dachu	Opracowanie dokumentacji projektowej i wykonanie kanalizacji sanitarnej. Przebudowa wewnętrzna: sanitariaty.	Wykonanie izolacji fundamentów i ścian piwnic, izolacja stropu ostatniej kondygnacji	Rozbiórka zewnętrznych sanitariatów, budowa dojazdów, miejsc postojowych, dojść do budynku	-----
					Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----

Lp.	Adres	Pow. użytkowa	Ilość lokali		Zakres robót	Zakres robót				
			Mieszkalnych	Użytkowych		2021	2022	2023	2024	2025
8	Armii Krajowej 92	195,90	6	----	Remonty	-----	Opracowanie dokumentacji projektowej i wykonanie kanalizacji sanitarnej. Przebudowa wewnętrzna: sanitariaty.	Wykonanie izolacji fundamentów i ścian piwnic, izolacja stropu ostatniej kondygnacji	Rozbiórka zewnętrznych sanitariatów, budowa dojazdów, miejsc postojowych, dojść do budynku	-----
					Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
9	Armii Krajowej 94	195,85	8	----	Remonty		Opracowanie dokumentacji projektowej i wykonanie kanalizacji sanitarnej. Przebudowa wewnętrzna: sanitariaty.	Wykonanie izolacji fundamentów i ścian piwnic, izolacja stropu ostatniej kondygnacji	Rozbiórka zewnętrznych sanitariatów, budowa dojazdów, miejsc postojowych, dojść do budynku	
					Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
10	Armii Krajowej 96	196,02	7	----	Remonty	-----	Opracowanie dokumentacji projektowej i wykonanie kanalizacji sanitarnej. Przebudowa wewnętrzna: sanitariaty.	Wykonanie izolacji fundamentów i ścian piwnic, izolacja stropu ostatniej kondygnacji	Rozbiórka zewnętrznych sanitariatów, budowa dojazdów, miejsc postojowych, dojść do budynku	-----
					Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
11	Pszczynska 292	2183,40	85	3	Remonty	-----	Wymiana instalacji c.o, wod-kan, elektrycznej	Remont elewacji budynku, wymiana stolarki okiennej klatek schodowych oraz w pom. sanitarnych	Malowanie klatek schodowych	
					Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----
12	Pszczynska	2 097,03	100	-----	Remonty	-----	-----	Wymiana	Remont elewacji	Malowanie

	294							instalacji c.o., wod-kan, elektrycznej	budynku, wymiana stolarki okiennej klatek schodowych oraz w pom. sanitarnych	klatek schodowych
					Modernizacje	-----	-----	-----	-----	-----

Powyższe tabele zostały opracowane na podstawie protokołów z rocznych przeglądów stanu technicznego obiektów budowlanych oraz potrzeb wynikających z eksploatacji budynków.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Z uwagi na zwiększające się potrzeby mieszkaniowe Gminy nie przewiduje się wznowienia prywatyzacji lokali. Podejmowane działania zmierzają do osiągnięcia liczby lokali w zasobie, która umożliwi pełną realizację obligatoryjnych zadań ustawowych gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Ważnym elementem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustalenie zasad polityki czynszowej. 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 najem lokali mieszkalnych;
- 2) za najem socjalny lokali.

Ustalić też należy pewne reguły zróżnicowania czynszu w zależności od cech budynku, lub lokali. 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.

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,
- 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 zapewnienie najmu socjalnego 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 z 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 2021-2025 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.

Prezydent Miasta wydaje zarządzenie określające stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu	czynniki obniżające	czynniki podwyższające
Położenie budynku	Budynki położone w Sołectwach – 5%	a) położenie budynku w strefie centralnej (kategoria I) przy ul. Śląskiej, ul. Miodowej, ul. Poznańskiej – o 5%
Położenie lokalu w budynku	Przyziemie - należy przez to rozumieć suterенę, kondygnacje budynku lub jej część zawierającą pomieszczenia, w której poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, lecz co najmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się nie więcej niż 0,9 m poniżej poziomu terenu przylegającego do tej strony budynku – o 5%;	---
Wypośażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	I. W przypadku gdy w lokalu: 1) brak jest urządzeń technicznych: a) bojlera lub junkersa lub jeżeli urządzenie to nie kwalifikuje się do użytkowania – 10 % b) kuchenki elektrycznej lub gazowej lub jeżeli urządzenie to nie kwalifikuje się do użytkowania – 5% c) instalacji grzewczej, wodnej lub kanalizacyjnej lub jej stan nie kwalifikuje się do użytkowania – 5% 2) brak kuchni, lub wnęki kuchennej wyposażonej w trzon kuchenny, zlewozmywak lub zlew – o 5%; II. W przypadku gdy w budynku: 1) brak jest wyposażenia budynku wyższego niż 3 kondygnacje w windę lub jeżeli urządzenie to nie kwalifikuje się do użytkowania – 5% 2) brak jest instalacji gazowej lub jeżeli jej stan nie kwalifikuje się do użytkowania – 10 %	---
Ogólny stan techniczny budynku	W przypadku gdy budynek jest przeznaczony do generalnego remontu – o 15%	a) budynek nowo wybudowany lub nowo zaadoptowany na cele mieszkalne – o 15% przez okres trzech lat. b) stan techniczny budynku podwyższony o jego termomodernizację – o 15%

Pozostałe czynniki	W przypadku gdy kuchnia nie posiada bezpośredniego oświetlenia naturalnego – o 5%	---
--------------------	---	-----

Czynsz w zasobach mieszkaniowych gminy obejmuje:

1) eksploatacja:

- czyszczenie i przeglądy kominów
 - dezynsekcja, deratyzacja
 - dozór administratora
 - energia elektryczna w częściach wspólnych
 - konserwacja instalacji oddymiania
 - konserwacja urządzeń technicznych
 - kontrola techniczna
 - koszty zarządu
 - naprawa urządzeń technicznych
 - obsługa instalacji elektrycznej
 - pełnienie pogotowia awaryjnego
 - podatek od nieruchomości
 - pozostałe materiały/zakupy
 - pozostałe usługi
 - przeglądy techniczne
 - rozliczanie liczników ciepła
 - ubezpieczenie
 - udrażnianie kanalizacji sanitarnej
 - utrzymanie czystości
 - utrzymanie zieleni
 - utrzymanie zimowe
 - windykacja
 - wynajem sprzętu budowlanego
 - koszty eksploatacji WM
- 2) konserwacja i remonty:
- konserwacja i remonty
 - transport
 - remonty obce
 - remonty obce WM
 - zaliczka – odpis remontowy

Rozdział 5.

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

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Nieruchomości wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są zarządzane przez wyspecjalizowaną jednostkę budżetową gminy Jastrzębie-Zdrój. Zakład ten ponosi pełną odpowiedzialność za utrzymanie budynków i lokali, wykonując przy tym uchwały Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój oraz zarządzenia Prezydenta Miasta.

Jako cel nadrzędny zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jastrzębie-Zdrój.

Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) dążenie do osiągnięcia stanu budynków i lokali na poziomie standardów oczekiwanych przez mieszkańców;
- 2) stosowanie ekonomicznej efektywności jako podstawy decyzji, co do sposobu postępowania z nieruchomościami w zakresie najmu, sprzedaży czy ich zbycia.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała.

2. Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

- wpływy z opłat niezależnych od właściciela, dostarczanych do budynków i lokali,
- wpływy z bieżącej eksploatacji zasobu,
- wpływy z tytułu zarządu we Wspólnocie Mieszkaniowej,
- środki budżetowe,
- pozyskane środki zewnętrzne

	2021	2022	2023	2024	2025
Wpływy z opłat niezależnych od właściciela, dostarczanych do budynków	6 481 869,00	4 798 916,00	4 918 889,00	5 041 861,00	5 167 908,00
Wpływy z bieżącej eksploatacji zasobu (czynsz)	2 661 067,00	2 727 594,00	2 795 784,00	2 865 679,00	2 937 321,00
Wpływy z tytułu zarządzania Wspólnotami Mieszkaniowymi	837 951,00	858 900,00	880 373,00	902 382,00	924 942,00
Środki budżetowe	4 546 990,00	4 184 141,00	4 314 994,00	4 447 869,00	4 532 816,00
Ogółem	14 527 877,00	12 569 551,00	12 910 040,00	13 257 791,00	13 562 987,00

Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania miejskim zasobem komunalnym Gmina będzie podejmować działania mające na celu obniżenie kosztów eksploatacji lokali poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów i modernizacji oraz aktywne pozyskiwanie środków na finansowanie komunalnego budownictwa mieszkaniowego z funduszy pomocowych.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżących eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

W przypadku Wspólnot Mieszkaniowych większość z nich posiada obowiązkowe fundusze remontowe. Zasadne byłoby utworzenie obowiązkowych funduszy remontowych w pozostałych Wspólnotach. Systematycznie gromadzone środki finansowe pozwalają 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 zarządu i eksploatacji nieruchomości wspólnej, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (zaliczki i fundusz remontowy), a także wydatki inwestycyjne, co obrazuje poniższa tabela:

	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty eksploatacyjne budynków stanowiących 100% własność Gminy	1 228 149,00	1 258 853,00	1 290 325,00	1 322 583,00	1 355 648,00
Koszt remontów budynków i lokali gminnych	450 000,00	450 000,00	450 000,00	450 000,00	450 000,00
Koszt modernizacji budynków i lokali gminnych	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Zaliczki eksploatacyjne na fundusz remontowy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	2 513 644,00	2 576 485,00	2 640 897,00	2 706 919,00	2 774 592,00

Opłaty niezależne od wynajmującego, które później podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali	5 652 395,00	5 793 705,00	5 938 548,00	6 087 012,00	6 239 188,00
Koszty zarządzania zasobem lokalowym gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych – własność gminna nie wchodząca do części wspólnych	1 941 959,00	1 990 508,00	2 040 270,00	2 091 277,00	2 143 559,00
Wydatki inwestycyjne	2 691 730,00	450 000,00	500 000,00	550 000,00	550 000,00
Ogółem	14 527 877,00	12 569 551,00	12 910 040,00	13 257 791,00	13 562 987,00

Struktura zadłużenia według stanu na dzień 31.12.2020 r.

	czynsz	media
zaległość główna	2.881.270,43	4.321.905,64
zaległość odsetkowa	2.021.889,68	3.032.834,53

Rozdział 8.

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) Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu.
- 2) Zwiększenie zasobu lokali przeznaczonych na najem socjalnych (w szczególności o powierzchni dostosowanej dla rodzin wielodzietnych),
- 3) Szczegółowa i kompleksowa weryfikacja wniosków ubiegających się o przydział lokalu z zasobu Gminy,
- 4) Kontrola tytułów prawnych do zajmowanych lokali mieszkalnych,
- 5) Przeanalizowanie informacji związanych z podstawą prawną do zajmowanego lokalu poprzez najemcę,
- 6) Dostosowanie wielkości lokali mieszkalnych do rzeczywistych potrzeb najemców.
- 7) Sukcesywna analiza zamian lokali mieszkalnych oraz dostosowanie wielkości lokalu do możliwości finansowych najemców,
- 8) Pełniejsze wykorzystanie dodatków mieszkaniowych,
- 9) Skuteczne odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do nieruchomości, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także ścisłe przestrzeganie ustawowych zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
- 10) Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- 11) Weryfikacja sposobu użytkowania lokali poprzez:
 - ustalenie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
 - monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których mają tytuł prawny,
 - ustalenie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
- 12) Nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, BGK oraz innych źródeł,
- 13) Przekwalifikowanie lokali na lokale przeznaczone na najem socjalny lub pomieszczenia tymczasowe.
- 14) Adaptacja pomieszczeń na pomieszczenia tymczasowe,
- 15) Zwiększenie windykacji należności za najem lokali,
- 16) Umożliwienie odpracowania zaległości czynszowych,
- 17) Umożliwienie rozłożenia zaległości czynszowych na raty z możliwością umorzenia odsetek,

- 18) Restrukturyzacja zadłużenia czynszowego obejmująca umorzenie części zadłużenia z jednoczesnym bieżącym ponoszeniem opłat mieszkaniowych,
- 19) Ograniczyć wynajem lokali mieszczących się w budynkach oświatowych i dążyć do przeznaczenia przedmiotowych lokali na potrzeby szkół i przedszkoli,
- 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 osobą 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
- 21) Nawiązanie współpracy z Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Daszek”, poprzez zawarcie umowy pomiędzy Gminą Jastrzębie-Zdrój, a TBS „Daszek” w zakresie umożliwienia dokonywania przekwaterowania najemców lokali komunalnych do lokali mieszkalnych w zasobach TBS „Daszek”,
- 22) Umożliwienie Prezydentowi Miasta zakupu na wolnym rynku lokali mieszkalnych do Gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 23) Kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 24) W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontu.