

**Zarządzenie Nr ORo.0050.301.2012
Prezydenta Miasta Piekary Śląskie
z dnia 22 maja 2012r.**

w sprawie: przeprowadzenia konsultacji projektu uchwały w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Piekary Śląskie w latach 2012 – 2016.

Na podstawie: art. 33 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U.z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 5a ust.1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2003 r. nr 96, poz. 873 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr III/31/10 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 29 grudnia 2010 r. w sprawie szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego Miasta Piekary Śląskie w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji

zarządzam, co następuje:

§ 1

Przeprowadzić konsultacje projektu uchwały w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Piekary Śląskie w latach 2012 – 2016.

§ 2

1. Uczestnikami konsultacji są organizacje pozarządowe i podmioty wymienione w art.3 ust.3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r.o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, które prowadzą swoją działalność statutową na terenie miasta Piekary Śląskie lub działają na rzecz jego mieszkańców.
2. Konsultacje polegać będą na przekazywaniu opinii i wniosków dotyczących projektu uchwały przez uczestników, w co najmniej jeden ze wskazanych sposobów, tj.:
 - a. na pocztę elektroniczną Urzędu Miasta Piekary Śląskie (organizacyjny@piekary.pl),
 - b. listownie na adres Urzędu Miasta Piekary Śląskie (ul. Bytomska 84, 41-940 Piekary Śląskie) z adnotacją na kopercie „Konsultacje”,
 - c. osobiście u naczelnika Wydziału Organizacyjnego (pok. nr 213 w budynku Urzędu Miasta Piekary Śląskie ul. Bytomska 84)
3. Konsultacje projektu uchwały odbywać się będą **w terminie od dnia 23.05.2012r. do 25.05.2012r.**

§ 3

Opublikować treść projektu uchwały:

- a) na stronie internetowej Urzędu Miasta Piekary Śląskie www.piekary.pl,
- b) w Biuletynie Informacji Publicznej (zakładka: konsultacje) www.bip.piekary.pl,
- c) na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piekary Śląskie (siedziba Urzędu ul. Bytomska 84).

§ 4

Projekt uchwały stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 5

Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Organizacyjnego Urzędu Miasta Piekary Śląskie.

§ 6

Nadzór nad wykonaniem niniejszego zarządzenia powierzam I Zastępcy Prezydenta Miasta Piekary Śląskie.

§ 7

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta
Piekary Śląskie

(-) mgr inż. Stanisław Korfanty

Rozdzielnik:

1. Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich
2. Wydział Organizacyjny

Przygotowała: S.Mikołajek
Sprawdziła: M.Kwaśniewicz

Załącznik
do Zarządzenia Nr ORo.0050.301.2012
Prezydenta Miasta Piekary Śląskie
z dnia 22 maja 2012r.

Projekt
Druk Nr.....

Uchwała nr
Rady Miasta Piekary Śląskie
z dnia2012 roku

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Piekary Śląskie w latach 2012 – 2016.

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

Rada Miasta Piekary Śląskie

uchwała:

§ 1

Przyjąć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Piekary Śląskie w latach 2012 – 2016, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2

Z dniem wejścia w życie przedmiotowej uchwały, traci moc Uchwała nr XIII/193/11 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 22 grudnia 2011 roku w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Piekary Śląskie w latach 2012 – 2016.

§ 3

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piekary Śląskie.

§ 4

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

Uzasadnienie

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Piekary Śląskie w latach 2012 – 2016 jest aktem prawa miejscowego. W związku z tym podlega on publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego. Ponadto projekt przedmiotowej uchwały podlega konsultacjom społecznym, zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Nr III/31/10 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 29 grudnia 2010r. w sprawie szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art.3 ust.3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa.

Załącznik
do uchwały nr
Rady Miasta Piekary Śląskie
z dnia.....roku

***PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA PIEKARY ŚLĄSKIE
W LATACH 2012 – 2016***

PIEKARY ŚLĄSKIE

Spis treści

WSTĘP	
DEFINICJE	
Mieszaniowy zasób Miasta Piekary Śląskie	
Struktura demograficzna i społeczna Piekar Śląskich	
Substancja mieszkaniowa	
Mieszaniowy zasób Miasta Piekary Śląskie	
Prognoza zmian w wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie	
Analiza potrzeb mieszkaniowych	
Stan techniczny zasobu oraz prognoza zmian	
Stan techniczny zasobu	
Wyposażenie techniczne budynków i lokali	
Analiza potrzeb remontowych oraz ogólny plan remontów na lata 2012-2016	
Analiza potrzeb remontowych	
Ogólny plan remontów	
Zasady polityki czynszowej	
Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie, przewidywane zmiany w sposobie zarządzania zasobem	
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	
Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie	
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piekary Śląskie	

I. WSTĘP

Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) nakłada na gminę, jako jednostkę samorządu terytorialnego obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Między innymi są to zadania związane z gospodarką nieruchomościami oraz gminnym budownictwem mieszkaniowym. Z kolei Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami) określa szczegółowe zadania gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy, zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W celu wykonania zadań nałożonych na gminę, ta powinna dysponować mieszkaniowym zasobem, poprzez który należy rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność gminy oraz będące w samoistnym posiadaniu gminy. Ponadto gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

Ustawa o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 i 2 nakłada na gminę posiadającą zasób mieszkaniowy, obowiązek uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz określa zakres zagadnień wymaganych przy sporządzaniu programu.

Pięcioletni okres obowiązywania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie na lata 2007-2011 przyniósł szereg doświadczeń, które pozwalają inaczej spojrzeć na sprawy mieszkaniowe. Na zawartość programu na lata następne wpływ ma również wiele czynników zewnętrznych. Zmianie uległy uregulowania ustawowe, przepisy prawa miejscowego, założenia strategiczne Miasta.

Przedstawiony program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piekary Śląskie na lata 2012-2016 zawiera opis mieszkaniowego zasobu, prognozy zmian oraz opisuje działania zmierzające do realizacji zadań własnych gminy, adekwatnie do potrzeb, przy uwzględnieniu ograniczonych możliwości finansowych gminy oraz całkowitym braku zewnętrznych środków finansowych, które umożliwiłyby zmodernizowanie zasobów, bądź budowę nowych mieszkań.

Ujęte w programie działania koncentrują się na utrzymaniu w odpowiednim stanie technicznym lokali i budynków tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Piekary Śląskie, poprawie jakości życia mieszkańców zasobu komunalnego oraz racjonalizacji wykorzystania istniejących zasobów.

II. DEFINICJE

W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piekary Śląskie wykorzystano definicje pojęć ujęte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami). W pozostałych przypadkach użyte w treści definicje i skróty oznaczają:

- a) **ustawa** – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zmianami);
- b) **mieszkaniowy zasób Miasta Piekary Śląskie** – lokale stanowiące własność Miasta Piekary Śląskie albo miejskich osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Miasta Piekary Śląskie, a także lokale znajdujące się w samoistnym posiadaniu Miasta Piekary Śląskie;
- c) **lokal komunalny** – lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie;
- d) **budynek komunalny** – budynek, w którym znajdują się lokale komunalne, stanowiący wyłączną własność Miasta Piekary Śląskie lub będący w samoistnym posiadaniu Miasta;
- e) **remont kapitalny budynku** – wymiana i/lub naprawa zużytych, zniszczonych lub uszkodzonych elementów budynku (m.in. ściany konstrukcyjne, konstrukcja i pokrycie dachu, tynki zewnętrzne i wewnętrzne, stropy, stolarka otworowa) i wyposażenia (m.in. instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu sieciowego, elektryczna) przeprowadzone w celu przywrócenia pierwotnej wartości i sprawności budynku;
- f) **termomodernizacja budynku** – wykonanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, zgodnie z wymogami ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów z dnia 21 listopada 2008 r. (Dz. U. Nr 223, poz. 1459 z późn. zmianami), w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku mieszkalnego na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania;
- g) **instalacja wodociągowa** – układ połączonych przewodów, armatury i urządzeń służących do zaopatrywania w zimną albo ciepłą wodę, w tym hydrofor oraz instalacje do ogrzewania wody znajdującej się w lokalu;
- h) **instalacja kanalizacyjna** – układ połączonych przewodów wraz z urządzeniami, w tym zbiornik bezodpływowy wraz z przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki lub wody opadowe;
- i) **centralne ogrzewanie sieciowe** – wyposażenie lokalu w instalację umożliwiającą ogrzewanie lokalu energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni lub kotłowni lokalnej (osiedlowej lub domowej);
- j) **centralne ogrzewanie etażowe** – wyposażenie lokalu w instalację umożliwiającą jego ogrzewanie energią cieplną dostarczaną ze źródła ciepła znajdującego się w tym lokalu;
- k) **instalacja ciepłej wody użytkowej** – wyposażenie lokalu w instalację umożliwiającą korzystanie z ciepłej wody doprowadzanej układem przewodów z wymiennika, ciepłowni lub kotłowni lokalnych;
- l) **instalacja gazowa** – zasilany z sieci gazowej układ połączonych przewodów za zaworem głównym, prowadzonych wewnątrz budynku lub lokalu, wraz z armaturą, wyposażeniem, urządzeniami do pomiaru zużycia gazu, urządzeniami gazowymi;
- m) **instalacja elektryczna siłowa** – instalacja trójfazowa, zasilająca urządzenia (np. grzejne, podgrzewacze wody) o dużej mocy znamionowej (powyżej 6 kW na 1 fazę);
- n) **toaleta (wc)** – wydzielone pomieszczenie w mieszkaniu, budynku lub poza budynkiem z doprowadzoną instalacją wodociągową i kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki;
- o) **toaleta sucha** – wydzielone pomieszczenie poza budynkiem, z urządzeniami sanitarnymi nie wymagającymi podłączenia wody i kanalizacji, ze zbiornikiem bezodpływowym;
- p) **łazienka** – wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągową i kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie umywalki, wanny, brodzika, muszli sedesowej, spłuczki, itp.,

instalację ciepłej wody lub urządzenia umożliwiającego przygotowanie ciepłej wody, typu piecyk gazowy, bojler, przepływowy podgrzewacz wody;

- q) **kuchnia** – wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w trzon kuchenny albo kuchnię gazową lub elektryczną, instalacje wodociągową i kanalizacyjną umożliwiające podłączenie zlewozmywaka lub zlewu;
- r) **ślepa kuchnia** – pomieszczenie kuchni bez okna na zewnątrz budynku;
- s) **aneks kuchenny** – część pomieszczenia, np. pokoju lub przedpokoju wyposażona w trzon kuchenny albo kuchnię gazową lub elektryczną oraz instalację wodną i kanalizacyjną umożliwiające podłączenie zlewozmywaka lub zlewu;
- t) **poddasze** – kondygnacja zawarta między najwyższym stropem a dachem budynku;
- u) **indywidualny pomiar zużycia zimnej lub ciepłej wody w lokalu** – możliwość rozliczania zużycia zimnej lub ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków, w oparciu o wskazania wodomierza lub wodomierzy zainstalowanych na ujęciach wody, z których korzysta wyłącznie użytkownik lokalu;
- v) **indywidualny pomiar zużycia ciepła w lokalu** – możliwość rozliczania zużycia ciepła do ogrzewania lokalu wyposażonego w centralne ogrzewanie, w oparciu o wskazania urządzenia lub urządzeń pomiarowych.

III. Mieszkaniowy zasób Miasta Piekary Śląskie

W gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Miasta Piekary Śląskie przyjęto realizację długotrwałych celów użytkowych, czyli dążenie do tego, aby budynki i lokale mieszkalne mogły pełnić rolę użytkową w dłuższym przedziale czasu. Służyć temu będzie ukierunkowanie działań remontowych na termomodernizację budynków mieszkalnych oraz zmiana źródeł ciepła w budynkach (z pieców węglowych na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową z sieci miejskiej), wpływające na podwyższenie standardu lokali komunalnych przy jednoczesnym obniżeniu kosztów ich utrzymania i uzyskania efektu ekologicznego (ograniczenie niskiej emisji).

Realizacja celów użytkowych zakłada utrzymanie w sprawności technicznej wszelkich instalacji budynków i jego elementów konstrukcyjnych. Przy realizacji tego zakresu robót budowlanych przeprowadzanych w ramach remontów i modernizacji budynków należy brać pod uwagę określone (przewidywane) wielkości środków finansowych pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe.

Należy podkreślić fakt, iż środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy pochodzą tylko i wyłącznie z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe i o ile są wystarczające na pokrywanie kosztów bieżących remontów, to jednak nie pozwalają na realizację poważniejszych zadań modernizacyjnych i inwestycyjnych.

Struktura demograficzna i społeczna Piekar Śląskich

Piekary Śląskie to miasto na prawach powiatu położone na obszarze 3.967 ha w centrum Aglomeracji Górnośląskiej, zamieszkiwane przez ok. 58.800 mieszkańców (stan na 30.06.2010 r.; źródło: GUS-BDL). Wg danych statystycznych w ostatnich latach tj. w 2008 i 2009 r. odnotowano w mieście ujemny przyrost naturalny, odpowiednio saldo w 2008 r. (-)104, w 2009 r. (-) 58. Saldo migracji wewnętrznej i zagranicznych na pobyt stały ludności w mieście wynosiło: w 2008 r. -2,71 osoby na 1000, a w 2009 r. -3,81 osoby na 1000. Jak podaje Urząd Statystyczny – saldo migracji ogółem w średnich miastach w województwie śląskim wynosiło w 2009 r. (-) 2,3 osoby na 1000. Struktura ludności wg płci wskazuje przewagę liczby kobiet – ponad 51,8% mieszkańców. Zgodnie z danymi GUS na koniec grudnia 2009 r. w Mieście Piekary Śląskie liczba osób w wieku przedprodukcyjnym wynosiła 13,41%, w wieku produkcyjnym wynosiła 68,63%, natomiast w wieku poprodukcyjnym 17,96% (tabela 1).

Ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym wg płci (liczba osób)			
	kobiety	mężczyźni	ogółem
w wieku przedprodukcyjnym - poniżej 15 lat	3 824	4 027	7 851
w wieku produkcyjnym: 15-59 lat kobiety, 15-64 lata mężczyźni	19 462	20 699	40 161
w wieku poprodukcyjnym	7 091	3 416	10 507

Tabela 1. Ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w Piekarach Śląskich wg płci na 31.12.2009 r. (Źródło: GUS, BDR).

Społeczeństwo Piekar Śląskich jest w przeważającej części w wieku produkcyjnym (ponad 68% populacji), co stanowi niewątpliwie atut rozwojowy. Spowodowane jest to wejściem w "mobilny" wiek produkcyjny roczników wyższych młodzieży. Niepokojące są jednak skutki społeczne regresu tradycyjnego przemysłu.

Zgodnie z prognozami GUS liczba mieszkańców Piekar Śląskich będzie systematycznie spadać, co jest zgodne z trendem dla całego województwa. Tabela 2 przedstawia prognozy ludności dla Piekar Śląskich na tle województwa śląskiego.

Prognoza liczby ludności stan na 31.12 danego roku (osoby)				
	2015	2020	2025	2030
Województwo Śląskie	4.574,2 tys.	4.312,7 tys.	4.145,6 tys.	3.952,4 tys.
Piekary Śląskie	54.816	51.952	48.749	45.289

Tabela 2. Prognoza liczby mieszkańców Miasta Piekary Śląskie oraz Województwa Śląskiego w latach 2015-2030 (Źródło: GUS).

Prognozy GUS dotyczące salda migracji oraz przyrostu naturalnego w Piekarach Śląskich wykazują utrzymującą się, niepokojącą tendencję spadkową.

Reasumując należy podkreślić, że liczba mieszkańców Piekar Śląskich maleje, a społeczeństwo systematycznie starzeje się. Sytuacja taka, wg prognoz będzie utrzymywała się co najmniej do roku 2030.

Substancja mieszkaniowa

Na obszarze kraju na koniec 2009 r., wg danych GUS, 7,99% wszystkich mieszkań tj. 1,063 mln. lokali stanowiło własność komunalną (własność gmin) - strukturę mieszkań według stosunków własnościowych przedstawia tabela 3. W Piekarach Śląskich udział mieszkań będących własnością Miasta jest zdecydowanie większy (18,73% ogółu), znacznie mniejszy jest natomiast udział mieszkań spółdzielczych (11,36% w Piekarach Śląskich, 19,41% w Polsce).

Własność	Mieszkania w Polsce w tys.	Udział w ogóle mieszkań w Polsce
Ogółem, w tym:	13 302	100,00 %
Spółdzielni mieszkaniowych	2 583	19,42 %
Gmin (komunalna)	1 063	7,99 %
Zakładów pracy	132	0,99 %
Skarbu Państwa	57	0,43 %
TBS	79	0,59 %
Osób fizycznych:		
(a) we wspólnotach mieszkaniowych	1987	14,94 %
(b) poza wspólnotami mieszkaniowymi	7400	55,63 %

Tabela 3. Struktura własności lokali mieszkalnych w Polsce wg stanu na dzień 31.12.2009 roku (Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach).

Przeciętne gospodarstwo domowe w miastach naszego kraju zajmowało¹ w 2010 r. mieszkanie o powierzchni 63,4 m², w mieście Piekary Śląskie powierzchnia ta wynosiła 59,4 m².

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w 2009 r. w województwie śląskim² wynosiła 24,9 m², natomiast w mieście Piekary Śląskie wielkość ta wynosiła 23,7 m².

W Piekarach Śląskich w 2010 r. na 1000 mieszkańców przypadły 398,2 mieszkania. W województwie śląskim w 2009 r. wielkość ta wynosiła² – 368,4 mieszkania, co wskazuje na wyższe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w Piekarach Śląskich niż średnio w woj. śląskim.

¹ GUS W-wa – Sytuacja gospodarstw domowych w 2010 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych ; W-wa 25.05.2011 r.

² GUS W-wa – Rocznik Statystyczny Województw 2010.

Z kolei przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w Piekarach Śląskich wynosiła 2,51, dla województwa śląskiego (dane za 2009 r.)³ – 2,71, co wskazuje na to, iż warunki mieszkaniowe w Piekarach Śląskich są lepsze od przeciętnych w woj. śląskim.

WYSZCZEGÓLNIENIE (rodzaj własności)	Liczba mieszkań	Udział w ogóle mieszkań (%)	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)
SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE	2.660	11,36 %	134.259	50,9
GMINA (a)	4.387	18,73 %	195.423	44,5
ZAKŁADY PRACY	673	2,87 %	32.320	48,0
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE	6.820	29,13 %	317.180	49,3
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE WŁASNOŚĆ OSÓB FIZ. (b)	2.968	12,68 %	146.336	95,6
PRYWATNA	5.905	25,23 %	564.981	95,7
RAZEM	23.413	100%	1.390.499	59,4

(a) W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy

(b) Dotyczy właścicieli mieszkań w domach jednorodzinnych oraz w budynkach wielorodzinnych

Tabela 4. Struktura własności lokali mieszkalnych na terenie Miasta Piekary Śląskie, wg stanu na dzień 31.12.2009 roku (Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach).

Mieszkaniowy zasób Miasta Piekary Śląskie

W skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie wchodzi:

- lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta Piekary Śląskie;
- lokale mieszkalne będące własnością Miasta Piekary Śląskie w budynkach stanowiących współwłasność, tj. zasoby spółdzielni mieszkaniowej, wspólnoty mieszkaniowe;
- lokale mieszkalne w budynkach znajdujących się w samoistnym posiadaniu Miasta Piekary Śląskie, stanowiące własność osób trzecich.

Wg stanu na dzień 31.08.2011 r. mieszkaniowy zasób Miasta Piekary Śląskie stanowi 4.226 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 214.013,62 m², położonych w 227 budynkach, stanowiących własność, współwłasność lub będących w samoistnym posiadaniu Miasta.

Strukturę i wielkość zasobu przedstawia tabela 5.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki mieszkalne własności Miasta	Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Miasta	Budynki mieszkalne w samoistnym posiadaniu Miasta	RAZEM
Liczba budynków	75	138	14	227
Liczba lokali mieszkalnych	944	3.162	120	4.226

³ GUS W-wa – Rocznik Statystyczny Województw 2010.

Miasta Piekary Śląskie

Powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	40.818,41	168.570,45	4.624,76	214.013,62
--	-----------	------------	----------	-------------------

Tabela 5. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie (stan na dzień 31.08.2011 r.).

W mieszkaniowym zasobie Miasta Piekary Śląskie wyodrębnia się lokale mieszkalne, które będą wynajmowane jako lokale socjalne, przy czym na lokale socjalne przeznaczają się lokale o obniżonym standardzie technicznym.

Na dzień 31.08.2011 r. na lokale socjalne przekwalifikowane zostały 453 lokale w 66 budynkach. Strukturę i wielkość zasobu lokali socjalnych podano w tabeli 6.

Z zasobu lokali socjalnych wydziela się również pomieszczenia tymczasowe, w miarę potrzeb określonych wyrokami o eksmisję bez prawa do lokalu oraz wnioskami właścicieli lokali, z których orzeczono eksmisję.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki mieszkalne własności Miasta	Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Miasta	Budynki mieszkalne w samoistnym posiadaniu Miasta	RAZEM
Liczba budynków	51	7	8	66
Liczba lokali socjalnych	356	31	66	453
Powierzchnia użytkowa [m ²]	13,179,59	904,40	2.288,96	16 372,95

Tabela 6. Liczba lokali socjalnych (stan na dzień 31.08.2011 roku).

Prognoza zmian w wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie

Zmiany w wielkości zasobu mieszkaniowego mogą następować poprzez:

- zwiększenie zasobu w związku z adaptacją budynków niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
- zwiększenie zasobu w związku z przejęciami budynków (darowizny, zakup, itp.) lub budową,
- zmniejszenie zasobu poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców oraz w drodze przetargu,
- zmniejszenie zasobu poprzez wyłączenie z eksploatacji lokali lub budynków ze względu na nieodpowiedni stan techniczny,
- zwrot właścicielom nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu Miasta.

Ad a) Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie w latach 2012 – 2016 może nastąpić tylko poprzez zmianę sposobu użytkowania budynków i lokali. Rozważa się, w tym okresie przebudowę budynku po byłym hotelu robotniczym przy ul. Gen J. Ziętka 60. W efekcie może zostać oddanych do użytku ok. 50 lokali mieszkalnych.

Ad b) W związku z sytuacją budżetu miasta rozważa się możliwości budowy lub zakupu nowych nieruchomości z przeznaczeniem na powiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta.

Ad c) Mieszkaniowy zasób Miasta Piekary Śląskie będzie ulegał systematycznemu zmniejszaniu w związku z przyjętymi zasadami sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Piekary Śląskie, które zostały szczegółowo określone w następujących aktach prawa miejscowego:

- Uchwale Nr L/487/06 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu

wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności gruntu lub wraz z oddaniem we współużytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Gminy Piekary Śląskie oraz zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z późniejszymi zmianami;

- Zarządzeniu Nr ORo.0151-702/10 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie z dnia 30 listopada 2010 r. w sprawie zmiany Zarządzenia Nr OR.0151-116/2006 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie z dnia 18 kwietnia 2006 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu określającego zasady sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność Gminy Piekary Śląskie oraz określającego zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych oraz przyjęcia tekstu jednolitego Regulaminu określającego zasady sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność Gminy Piekary Śląskie oraz określającego zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z późniejszymi zmianami.

Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego przysługuje osobie, która jest najemcą tego lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Ponadto sprzedaż lokalu mieszkalnego i udzielenie bonifikaty może nastąpić wyłącznie na rzecz najemcy nie zalegającego z opłatami z tytułu czynszu najmu oraz na rzecz najemcy, który nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Piekary Śląskie, a lokator może używać ten lokal, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Zgodnie z pkt 6 ww. regulaminu Prezydent Miasta Piekary Śląskie udziela bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, zbywanym osobom, o których mowa w art. 34 ust 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w następującej wysokości:

WIEK BUDYNKU	Do 20 lat	Od 21 do 50 lat	Ponad 50 lat	Od 21 lat ⁴
Wysokość bonifikaty ⁵	nie podlega sprzedaży	30 %	50 %	90 %

Tabela 7. Wysokość bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Przy obliczaniu wieku budynku określa się rok wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu, a w przypadku braku pozwolenia na podstawie innego dokumentu potwierdzającego rok wybudowania obiektu, nie ma tu znaczenia miesiąc, przy czym nie uwzględnia się roku, w którym doszło do wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu (wybudowania budynku).

Wiek budynku oraz przysługującą bonifikatę określa się na dzień złożenia wniosku o zakup lokalu bez względu na termin zawarcia umowy sprzedaży lokalu. Powyższy zapis nie dotyczy sytuacji, gdy sprzedaż wszystkich bądź wszystkich pozostałych lokali mieszkalnych w budynku następuje jednocześnie z 90% bonifikatą.

Zarządzeniem Nr ORo.0050.443.2011 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie z dnia 20.07.2011 r. do ww. regulaminu został dodany pkt 6d, który ogranicza udzielanie bonifikat od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, w brzmieniu:

„Nie wyraża się zgody na udzielanie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych zbywanych osobom, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami w sytuacji gdy lokale mieszkalne znajdują się w budynkach, w których dokonano prac remontowo budowlanych, w tym termomom dernizacji chyba, że:

- upłynęło co najmniej pięć lat od dnia zakończenia prac lub
- prace wykonane były przy pomocy środków uzyskanych z zaciągniętego przez gminę kredytu, a otrzymany kredyt pokrył w całości koszt udziału gminy w inwestycji lub,
- łączna wartość prac w ostatnich trzech latach nie przekroczyła kwoty 200.000 zł brutto.”

Ze sprzedaży wyłącza się również:

⁴ W przypadku, gdy sprzedaż wszystkich lokali w budynku nastąpi jednocześnie.

⁵ Kwotę udzielonej bonifikaty pomniejsza się o kwotę kaucji mieszkaniowej, jednocześnie cena do zapłaty za bkał mieszkalny zostanie pomniejszona o kwotę kaucji podlegającej zwrotowi.

- lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, które zgodnie z decyzją nadzoru budowlanego zostały wyłączone z użytkowania lub zakwalifikowane do rozbiórki,
- lokale mieszkalne znajdujące się na terenie szkół i innych placówek oświatowo – wychowawczych;
- lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach w wieku 20 lat i poniżej 20 lat;
- lokale mieszkalne o obniżonym standardzie (socjalne);
- lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, gdzie z mocy prawa nie powstała wspólnota mieszkaniowa; powyższy zapis nie dotyczy sytuacji, gdy wnioski o zakup lokalu mieszkalnego z łożą jednocześnie wszyscy najemcy lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku i sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych w budynku nastąpi jednocześnie.

Ponadto przyjmuje się, że lokale mieszkalne będą sprzedawane w drodze przetargu na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 r., Dz. U. nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami), zwłaszcza w budynkach gdzie większa część lokali nie stanowi zasobu gminy.

Biorąc pod uwagę sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2007 – 2011, którą przedstawiono w tabeli 8, oraz w związku, z tym że sprzedaż lokali mieszkalnych uzależniona jest od ilości złożonych przez najemców wniosków jak również możliwości finansowych najemców lokali, w latach 2012 – 2016 planuje się sprzedaż lokal mieszkalnych na poziomie 25 lokali rocznie (tabela 9) .

LATA	2007	2008	2009	2010	2011 (do IX)	RAZEM
Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	22	31	83 ⁶	78 ⁷	85 ⁷	299

Tabela 8. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2007 – 2011 (IX).

LATA	2012	2013	2014	2015	2016	RAZEM
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	25	25	25	25	25	125

Tabela 9. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2016.

Ad d) W 2011 roku przeprowadzona została kontrola okresowa, wszystkich budynków stanowiących własność bądź współwłasność Miasta Piekary Śląskie, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia – o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623).

L.P.	Adres budynku	Liczba lokali w budynku	Przewidywany rok wyłączenia z użytkowania	UWAGI
1	Kościuszki 21	22	2015	socjalny
2	Londnera 20	11	2016	socjalny
3	Londnera 22	14	2015	socjalny
4	Londnera 24	18	2014	socjalny
5	Londnera 26	16	2012	socjalny
6	Bytomska 161	1	2012	oficyna
7	Przyjaźni 87	4	2016	socjalny
8	Kalwaryjska 53	1	2013	socjalny oficyna

⁶ W tym sprzedaż zbiorowa, wszystkich lokali w budynku na rzecz ich najemców.

Tabela 10. Wykaz budynków przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania ze względu na stan techniczny.

W efekcie kontroli w części obiektów budowlanych stwierdzono możliwość powstania, w nieokreślonej przyszłości, stanu zagrożenia dla ich użytkowników. Wobec tego, w przypadku nieopłacalności remontu, może zaistnieć konieczności wyłączenia ich z użytkowania. Mieszkaniowy zasób miasta może wtedy ulec zmniejszeniu o 87 lokali, w tym 81 lokali socjalnych.

Ad e) W przypadku budynków o nieregulowanym stanie prawnym, będących w samoistnym posiadaniu Gminy Piekary Śląskie podjęte zostały działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości:

- ul. Szymanowskiego 1a i 1b – stanowią własność Skarbu Państwa. Obiekty mieszkalne położone są na niewydzielonym geodezyjnie obszarze o pow. 9.896 m², w części znajdującym się w faktycznym zarządzie Polskich Kolei Państwowych. Po wydzieleniu zabudowanego terenu będącego w administracji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, będzie można zwrócić się do Wojewody Śląskiego o wydanie deklaratoryjnej decyzji stwierdzającej nabycie z mocy prawa własności wydzielonej zabudowanej działki zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r., Nr 32, poz. 191 z późniejszymi zmianami),
- ul. Tarnogórska 49 – znajduje się częściowo na gruncie Gminy Piekary Śląskie, częściowo Skarbu Państwa – złożony został wniosek do Wojewody Śląskiego o stwierdzenie z mocy prawa nabycia powyższego terenu do gminnego zasobu nieruchomości,
- ul. Harcerska 2 – budynek posadowiony na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa – złożony został wniosek do Wojewody Śląskiego o stwierdzenie z mocy prawa nabycia powyższego terenu do gminnego zasobu nieruchomości,
- ul. Roździeńskiego 73 – budynek posadowiony jest na gruncie będącym własnością Skarbu Państwa, ul. Biskupa Bednorza 45, 47 – budynek posadowiony jest na gruncie będącym własnością Skarbu Państwa, ul. Bytomska 182 – znajdującej się częściowo na gruncie Gminy Piekary Śląskie, a częściowo Skarbu Państwa - obecnie przygotowywane są wnioski do Wojewody Śląskiego o stwierdzenie z mocy prawa nabycia działki stanowiącej własność Skarbu Państwa do gminnego zasobu nieruchomości,
- ul. Nankera 179 – w lipcu 2009 r. Gmina Piekary Śląskie wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, postępowanie sądowe jest w toku,
- ul. Oświęcimska 1 – w styczniu 2010 r. Gmina Piekary Śląskie wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, postępowanie sądowe jest w toku,
- ul. Kalwaryjska 63 – w grudniu 2010 r. Gmina Piekary Śląskie wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, postępowanie jest w toku,
- ul. Kochanowskiego 14 – w grudniu 2010 r. Gmina Piekary Śląskie wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, postępowanie jest w toku,
- ul. Przyjaźni 87 – przygotowwany jest wniosek do właściwego miejscowo sądu o stwierdzenie nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie,
- ul. Piekarska 108 – w 2013 r. Gmina Piekary Śląskie zrealizuje konieczne przesłanki – samoistne nieprzerwane trzydziestoletnie posiadanie i wystąpi z odpowiednim wnioskiem o zasiedzenie,
- ul. Jagiellońska 58 – w 2014 r. Gmina Piekary Śląskie zrealizuje konieczne przesłanki – samoistne nieprzerwane trzydziestoletnie posiadanie i wystąpi z odpowiednim wnioskiem o zasiedzenie.

W związku z podjętymi działaniami, mającymi na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu Miasta Piekary Śląskie oraz brakiem nowych wniosków spadkobierców poprzednich właścicieli nieruchomości o ich zwrot, nie przewiduje się zwrotu nieruchomości na rzecz jej poprzedniego właściciela.

Przyczyna zmiany wielkości zasobu	2012	2013	2014	2015	2016	Razem
a) Adaptacja budynków i lokali	0	0	0	+ 20	+ 30	+ 50
b) Przejęcie lub budowa budynków i lokali	0	0	0	0	0	0
c) Sprzedaż lokali	- 25	- 25	- 25	- 25	- 25	- 125
d) Wyłączenie z eksploatacji	- 17	- 1	- 18	- 36	- 15	- 87
e) Zwrot właścicielom	0	0	0	0	0	0
Łącznie	- 42	- 26	- 43	- 41	- 10	- 162

Tabela 11. Prognoza zmian wielkości zasobu komunalnego Gminy (w szt. lokali).

Analiza potrzeb mieszkaniowych

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Miasta oraz liczba osób uprawnionych do otrzymania lokalu komunalnego. Podstawowym zadaniem Miasta jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, a od 15 listopada 2011 roku również pomieszczeń tymczasowych, w ramach określonych ustawą.

Miasto ma obowiązek zapewnić lokale socjalne osobom, którym sądy powszechne w wyrokach nakazujących eksmisję orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego oraz osobom znajdującym się w trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej bądź społecznej. Ponadto, zobowiązane jest do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych, w sytuacjach gdy sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego. W związku z brakiem pomieszczeń, które mogłyby zostać przeznaczone na pomieszczenia tymczasowe zakłada się, że niektóre lokale socjalne będą wynajmowane jako pomieszczenia tymczasowe. W przypadku braku wystarczającej liczby pomieszczeń, przewiduje się wynajęcie pomieszczeń spełniających kryteria ustawowe oraz podnajęcie ich osobom eksmitowanym.

Potrzeby wg szacunków Wydziału Gospodarki Lokalowej są dużo większe od liczby lokali socjalnych posiadanych przez Miasto. Wynikają z sytuacji materialnej mieszkańców Piekary Śląskich, którzy składają wnioski o zawarcie umowy lokalu socjalnego, w związku z niskimi dochodami oraz wyrokami eksmisyjnymi wobec lokatorów, uzyskiwanymi przez właścicieli lokali, przy czym potrzeby mieszkaniowe są dużo niższe niż w okolicznych miastach.

Wg stanu na dzień 30.09.2011 roku liczba rodzin uprawnionych do najmu lokalu socjalnego w Mieście Piekary Śląskie wynosi 175, w tym 160 na podstawie wyroków o eksmisję oraz 15 rodzin spełniających kryteria przyjęte uchwałą Rady Miasta.

Liczba osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego z roku na rok rośnie, zwłaszcza uprawnionych na drodze wyroku eksmisyjnego z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego.

W tabeli 12 zestawiono liczbę osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku, z podziałem na właścicieli lokali.

WYSZCZEGÓLNIENIE (właściciel zasobu)	Miasto Piekary Śląskie	Spółdzielnie mieszkaniowe	Związek Właścicieli Nieruchomości	Spółka Restrukturyzacji Kopalń Sp. z o.o.	Agencja Nieruchomości „Orzeł”	Pozostali	RAZEM
Liczba osób uprawnionych do	88	16	3	30	17	6	160

Tabela 12. Liczba wyroków eksmisyjnych (w szt.) prawem do lokalu socjalnego w Piekarach Śląskich wg stanu na 30.09.2011 r.

Obecnie przeznaczenie lokalu mieszkalnego na socjalny możliwe jest w 53 budynkach, w których lokale zwalniane oddawane są w najem jako lokale socjalne. Potencjalnie na lokale socjalne można przeznaczyć 619 lokali mieszkalnych, stanowiących własność Miasta Piekary Śląskie. Nie przewiduje się budowy lub pozyskania w inny sposób lokali, które można byłoby przeznaczyć na lokale socjalne, wobec tego zasób lokali socjalnych będzie tworzony tylko poprzez adaptację pustostanów i przekwalifikowanie lokali mieszkalnych w budynkach. Przewiduje się tworzenie ok. 10 lokali socjalnych rocznie.

Miasto Piekary Śląskie wynajmuje lokale mieszkalne jako docelowe oraz jako przeznaczone do remontu na koszt przyszłego najemcy lokalu, na podstawie Uchwały Nr XXXIV/313/01 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 30.10.2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z późniejszymi zmianami.

Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego może złożyć każdy mieszkaniec Piekary Śląskich. Po stwierdzeniu spełnienia warunków określonych w uchwale, społeczna Opiniodawcza Komisja Mieszkaniowa opiniuje wniosek do umieszczenia na liście oczekujących, odpowiednio na lokal socjalny, lokal mieszkalny „docelowy”, lokal mieszkalny do remontu na koszt przyszłego najemcy.

Analiza potrzeb w zakresie przydzielenia lokalu dla osób objętych listami oraz z tytułu realizacji wyroków sądowych uprawniających do otrzymania lokalu socjalnego, według stanu na koniec września 2011 r. wskazuje na konieczność zapewnienia co najmniej 160 lokali socjalnych z tytułu realizacji wyroków, 15 lokali dla osób uprawnionych do lokalu socjalnego z tytułu niskich dochodów, oraz 370 mieszkań komunalnych dla osób z list przydziału.

Na podstawie danych historycznych ustalono przewidywane na lata 2012 do 2016, liczby pozytywnie rozpatrzonych wniosków, dla których konieczne będzie zapewnienie lokalu mieszkalnego. Dane przedstawiono w tabeli 13.

Tytuł (uprawnienie do lokalu)	2012	2013	2014	2015	2016	Razem
Listy oczekujących na najem	+ 110	+ 125	+ 140	+ 150	+160	+ 685
Wyrok orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego	+ 50	+ 60	+70	+ 80	+ 90	+ 350
Trudna sytuacja uprawniająca do najmu lokalu socjalnego	+ 10	+ 10	+ 10	+ 10	+ 10	+ 50
Łącznie	+ 170	+ 195	+ 220	+ 240	+ 260	+ 1.085

Tabela 13. Prognozowana liczba wniosków (w szt.) o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie.

Podjęmowane przez Miasto działania, w szczególności weryfikacja stosunków najmu, wszczynanie postępowań wyjaśniających w każdym przypadku, gdzie stwierdzono niezgodne z umową korzystanie z lokalu (np. zamieszkanie przez osoby nieuprawnione, dewastacja, itp.) często zakończone eksmisją z lokalu lub dobrowolnym opuszczeniem przez lokatora, a tak że naturalny ruch ludności, tj. zgon jedyne go najemcy, zdanie lokalu przez najemcę, porzucenie lokalu), pozwalają na

odzyskanie rocznie ok. 130 lokali mieszkalnych, które są przeznaczane na realizację potrzeb mieszkaniowych. Przewidywaną liczbę lokali, które będzie można przeznaczyć na realizację potrzeb mieszkaniowych przedstawia tabela 14.

Tytuł	2012	2013	2014	2015	2016	Razem
Lokale odzyskane (szt.)	+ 130	+ 130	+ 130	+ 130	+130	+ 650

Tabela 14. Prognozowana liczba lokali przeznaczanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Analiza możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Piekarach Śląskich wskazuje, iż w pięcioletnim okresie zapotrzebowanie na mieszkania może być wyższe o 435 lokali, od liczby mieszkań możliwych do wynajęcia. Wobec tego można spodziewać się kumulacji wniosków o mieszkania i wydłużenia czasu oczekiwania na mieszkanie z zasobu Miasta, przy czym obecnie okres ten jest relatywnie krótki, w porównaniu z innymi gminami i miastami, co jest związane z lepszą sytuacją mieszkaniową oraz większym zasobem mieszkaniowym Miasta Piekary Śląskie.

Analizę ruchu mieszkań w analizowanym pięcioletnim okresie, z wyliczeniem zapotrzebowania na lokale, przedstawiono w tabeli 15.

Lata	2012	2013	2014	2015	2016
Zapotrzebowanie na początku roku (liczba lokali)	580	662	753	886	1.037
Przyrost potrzeb – tabela 13	+ 170	+ 195	+ 220	+ 240	+ 260
Liczba lokali odzyskanych przekazanych do najmu – tabela 14	- 130	- 130	- 130	- 130	- 130
Zmiana wielkości zasobu – tabela 11	+ 42	+ 26	+ 43	+ 41	+ 10
Zapotrzebowanie na koniec roku (liczba lokali)	662	753	886	1.037	1.177

Tabela 15. Analiza zapotrzebowania na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie, w latach 2012-2016.

IV. Stan techniczny zasobu oraz prognoza zmian

Stan techniczny zasobu

Ocena stanu technicznego zasobu pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynnikiem wpływającym na stan techniczny są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, warunki geologiczne, sposób użytkowania przez mieszkańców oraz przeprowadzane w poprzednich okresach remonty.

W oparciu o dane inwentaryzacyjne dotyczące roku budowy poszczególnych budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie należy stwierdzić, że zdecydowana część zasobu (41%) to budynki wybudowane w latach 1950 do 1960 oraz przed 1945 rokiem (39%), z których znaczna liczba - 25 budynków, znajduje się pod ochroną konserwatorską. Niewielka liczba budynków wybudowana została po 1980 r. – 3 (1% zasobu).

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki mieszkalne własności Miasta		Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Miasta		Budynki mieszkalne w samoistnym posiadaniu Miasta		RAZEM	
	liczba	udział	liczba	udział	Liczba	udział	liczba	udział
do 1945 r.	60	80%	10	8%	12	86%	82	39%
od 1946 r. do 1950 r.	1	1%	4	3%	0	-	5	2%
od 1951 r. do 1960 r.	7	10%	80	64%	1	7%	88	41%
od 1961 r. do 1979 r.	4	5%	31	25%	1	7%	36	17%
po 1980 r.	3	4%	0	-	0	-	3	1%
Suma	75	100%	125	100%	14	100%	214	100%

Tabela 16. Struktura wiekowa budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Piekary Śląskie.

Ocena stanu technicznego budynków i budowli dokonywana jest podczas obowiązkowych rocznych i pięcioletnich kontroli okresowych. Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623) w 2011 roku przeprowadzona została kontrola okresowa wszystkich budynków stanowiących własność bądź współwłasność Miasta Piekary Śląskie, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

Na podstawie wyników kontroli każdy budynek przyporządkowany został do jednej z pięciu kategorii ogólnego stanu technicznego, opracowanych na potrzeby niniejszej analizy. W tabeli 17 podano opisy kategorii oraz stanu technicznego, który decydował o przypisaniu budynku do danej kategorii.

Na stan techniczny ocenianych budynków największy wpływ ma ich normalne bieżące zużycie oraz niewystarczający zakres remontów w okresach poprzednich, w szczególności w latach 70 i 80 ubiegłego wieku. W latach ostatnich doszło do wyposażenia w instalacje gazowe wielu mieszkań i budynków, zwłaszcza na Osiedlu Wieczorka, naprawiano elewacje. Na przełomie XX i XXI wieku, podjęto akcję wymiany starych, zużytych okien drewnianych na nowoczesne okna PCV. Obecnie w niewielu budynkach została stara stolarka, która dalej systematycznie będzie wymieniana.

Od 2007 roku rozpoczęto systematyczne przebudowy dachów i kominów. W 4 lata w 64 budynkach przebudowano dachy, w kolejnych kilkunastu wykonano remonty częściowe (klatkami).

KATEGORIA	KLASYFIKACJA	STAN TECHNICZNY
A	Występuje możliwość zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców, stateczności całego budynku lub jego części.	Budynki, w których występuje konieczność wymiany całej instalacji gazowej, uszczelnienie lub przebudowa przewodów kominowych, remont kapitalny konstrukcji budynku lub jego poszczególnych elementów konstrukcyjnych jak belki stropowe, nadproża, słupy, konstrukcje schodów.
B	Zużycie funkcjonalne i architektoniczne budynku.	Budynki, w których konieczna jest wymiana przestarzałego wyposażenia budynku, takiego jak urządzenia sanitarne, wykładziny podłóg i schodów, okładziny i wyprawy ścienne wewnętrzne jak i zewnętrzne, stolarka drzwiowa, okienna, urządzenia ogrzewcze, wymiana poręczy, balustrad schodów i balkonów oraz przebudowa wejść, schodów do budynku z dostosowaniem do aktualnych przepisów.
C	Normalne zużycie techniczne budynku.	Budynki, w których wymagana jest wymiana zużytego wyposażenia budynku, dostosowania do aktualnych wymogów technicznych i funkcjonalnych (instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, wymiana pokrycia dachu, naprawa elewacji).
D	Stan zadawalający.	Budynki, w których wykonano wszystkie roboty remontowe mające na celu jego utrzymanie w należytym stanie technicznym.
E	Budynki nowe i zmodernizowane.	Budynki nowe, lub zmodernizowane (wyposażone w nieistniejące wcześniej instalacje z mediami albo w których wykonano termomodernizacje obejmującą elewacje, dach instalacje grzewcze).

Tabela 17. Kategorie ogólnego stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie.

W tabeli 18 przedstawiono wyniki oceny 214 budynków administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki mieszkalne własności Miasta		Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Miasta		Budynki mieszkalne w samoistnym posiadaniu Miasta		RAZEM	
	liczba	udział	liczba	udział	liczba	udział	liczba	udział
A	7	9%	4	3%	1	7%	12	6%
B	41	56%	8	7%	8	57%	57	27%
C	16	22%	92	74%	3	22%	111	52%
D	10	12%	20	16%	2	14%	32	14%
E	1	1%	1	0%	0	0%	2	1%
Razem	75	100%	125	100%	14	100%	214	100%

Tabela 18. Struktura budynków wg oceny stanu technicznego.

Stan techniczny wielu obiektów budowlanych wskazuje na konieczność przeprowadzenia robót remontowych. W przypadku budynków z kategorii „A”, a są to również budynki najstarsze, stwierdzono podczas przeglądów pęknięcia i zarysowania, zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych, ugięcia stropów oraz więźby dachowej, uszkodzenia drewnianych klatek schodowych, spękania kominów ponad dachem, zniszczenie pokrycia dachowego papowego lub dachówkowego.

W pozostałych przypadkach (kategoria B, C) stwierdzono konieczność wykonania remontów

przywracających sprawność poszczególnych elementów konstrukcji lub wyposażenia.

Na podstawie przeprowadzonej kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, w części obiektów budowlanych stwierdzono nieodpowiedni stan techniczny lub możliwość powstania zagrożenia dla ich użytkowników.

Przy nieopłacalności remontu, należy spodziewać się dalszego pogarszania stanu technicznego tych budynków oraz konieczności wyłączenia z użytkowania.

W efekcie mieszkaniowy zasób miasta może ulec zmniejszeniu o 8 budynków, w których znajduje 87 lokali mieszkalnych. Są to budynki przy ul. Kościuszki 21, Londnera 20, 22, 24, 26, Bytomskiej 161 (oficyna), Przyjaźni 87, Kalwaryjskiej 53 (oficyna).

Wyposażenie techniczne budynków i lokali

Na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Piekary Śląskie znaczny wpływ ma wyposażenie techniczne budynków i lokali mieszkalnych. Na 214 budynków administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej tylko 24 (11,2% ogółu) wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania, 5 (2,3% ogółu) w instalacje ciepłej wody (wyposażone w latach 2009 i 2010), 60 (28% ogółu) w instalacje gazowe, ponadto w 4 budynkach brak instalacji zimnej wody i kanalizacji (przy ul. Londnera – ujęcie wody znajduje się w podwórzu).

Tabela 19 obrazuje wyposażenie budynków w instalacje techniczne.

WYSZCZEGÓLNIENIE (rodzaj instalacji)	Budynki mieszkalne własności Miasta		Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Miasta		Budynki mieszkalne w samoistnym posiadaniu Miasta		RAZEM	
	liczba	udział	Liczba	udział	Liczba	udział	Liczba	udział
Ogólna liczba budynków	75	100,0 %	125	100,0 %	14	100,0 %	214	100,0 %
zimna woda	71	94,7 %	125	100,0 %	14	100,0 %	210	98,1 %
kanalizacja	71	94,7 %	125	100,0 %	14	100,0 %	210	98,1 %
ciepła woda	0	-	5	4,0 %	0	-	5	2,3 %
gaz przewodowy	5	6,7 %	52	41,6 %	3	21,4 %	60	28,0 %
centralne ogrzewanie	0	-	24	19,2 %	0	-	24	11,2 %
elektryczna	75	100,0 %	125	100,0 %	14	100,0 %	214	100,0 %
odgromowa	12	16,0 %	56	44,8 %	0	-	68	31,8 %

Tabela 19. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne.

Wyposażenie budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie jest niewystarczające w stosunku do obecnych oczekiwań najemców oraz norm budowlanych obowiązujących dla nowobudowanych obiektów.

Poprawa warunków mieszkaniowych może następować tylko przez systematyczne wyposażanie kolejnych budynków w nowe instalacje, z priorytetem na wyposażanie budynków i lokali w instalacje centralne ogrzewania i ciepłej wody (czyli kontynuowanie rozpoczętego w 2009 r. procesu, który objął już 5 budynków – 235 lokali). Wyposażanie budynków w instalacje gazowe możliwe będzie tylko w tych obiektach, gdzie znajduje się odpowiednia liczba przewodów kominowych. W pozostałych budynkach, konieczność budowy nowych kominów stanowiłaby bardzo dużą uciążliwość dla mieszkańców (remont prawie całego lokalu), a także bardzo duży koszt – porównywalny z kosztami

wyposażenia budynku w instalacje centralnego ogrzewania.

Nie przewiduje się wyposażania budynków w instalacje odgromowe.

Wyposażenie lokali mieszkalnych w poszczególne instalacje zależne jest od doprowadzenia sieci zewnętrznych do budynków. Ponadto, mimo wielu zmian, przebudów budynków, nie wszystkie lokale zostały wyposażone w instalacje.

Stopień wyposażenia lokali mieszkalnych w instalacje techniczne przedstawiono w tabeli 20.

WYSZCZEGÓLNIENIE (rodzaj instalacji)	Lokale mieszkalne w budynkach Miasta		Lokale mieszkalne w budynkach współwłasności Miasta		Lokale mieszkalne w budynkach w samodzielnym posiadaniu Miasta		RAZEM	
	liczba	udział	Liczba	udział	liczba	udział	Liczba	udział
Ogólna liczba lokali	944	100,0 %	3.162	100,0 %	120	100,0 %	4.226	100,0 %
zimna woda	887	94,0 %	3.162	100,0 %	120	100,0 %	4.169	98,7 %
kanalizacja	887	94,0 %	3.162	100,0 %	120	100,0 %	4.169	98,7 %
ciepła woda	0	-	161	5,1 %	0	-	161	3,8 %
gaz	135	14,3 %	1.657	52,4 %	4	3,3 %	1.796	42,5 %
centralne ogrzewanie	0	-	1.021	32,3 %	0	-	1.021	24,2 %
centralne ogrzewanie etażowe	161	0,17 %	646	20,4 %	5	4,2 %	812	19,2 %
elektryczna	944	100,0 %	3.162	100,0 %	120	100,0 %	4.226	100,0 %
łazienka z toaletą	364	38,6 %	2.983	94,3 %	27	22,5 %	3.374	79,8 %
toaleta (wc) w mieszkaniu	119	12,6 %	2.808	88,8 %	0	-	2.927	69,3 %
toaleta (wc) na klatce schodowej	481	51,0 %	71	2,25 %	52	43,3 %	604	14,3 %
toaleta (wc) sucha	98	10,4 %	0	-	37	30,8 %	135	3,2 %

Tabela 20. Wyposażenie lokali w urządzenia i instalacje techniczne (lokale w szt.).

Zmiana liczby lokali wyposażonych w poszczególne instalacje następować będzie w trakcie remontów bieżących zwalnianych lokali mieszkalnych (doposażanie pojedynczych mieszkańców w wodę, kanalizację, ogrzewania etażowe) oraz inwestycji polegającej na wyposażaniu lokali w nowe instalacje (np. centralne ogrzewanie, ciepła woda, gaz).

V. Analiza potrzeb remontowych oraz ogólny plan remontów na lata 2012-2016

Analiza potrzeb remontowych

Stan techniczny nieruchomości oraz ich wyposażenie w instalacje determinują zakres niezbędnych remontów i modernizacji budynków i lokali składających się na mieszkaniowy zasób Miasta Piekary Śląskie.

Przeprowadzona przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623) kontrola okresowa wszy stkich budynków stanowiących własność bądź współwłasność Miasta Piekary Śląskie, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, pozwala na wskazanie elementów budynków i ich wyposażenia, dla których należy zaplanować remont bieżący lub kapitalny.

Dla każdego z elementów, wymagających naprawy lub remontu określono stopień pilności wykonania robót:

- I Stopień pilności – oznacza roboty, które należy wykonać niezwłocznie po wykonanej kontroli obiektu,
- II Stopień pilności – oznacza roboty, które należy wykonać w okresie do następnej kontroli okresowej obiektu,
- III Stopień pilności – oznacza roboty, które należy wykonać w okresie do następnej kontroli pięcioletniej obiektu.

W tabeli 21 zestawiono liczbę budynków, w którym stwierdzono stan elementów budynków wymagający naprawy lub remontu wg stopnia pilności.

WYSZCZEGÓLNIENIE ⁷ (rodzaj elementu)	Budynki mieszkalne własności Miasta i w samoistnym posiadaniu			Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Miasta		
	I stopień	II stopień	III stopień	I stopień	II stopień	III stopień
Fundamenty	2	-	-	-	-	-
Piwnice – izolacje	5	56	6	6	64	21
Ściany konstrukcyjne	15	13	0	13	4	0
Stropy	13	5	0	1	2	0
Schody	39	12	1	8	10	0
Dach	12	5	1	5	1	0
Pokrycie dachu i obróbki blacharskie	21	19	1	47	24	3
Przewody kominowe	21	15	4	34	19	2
Stolarka okienna	12	18	1	1	4	0
Stolarka drzwiowa	8	15	2	7	7	3
Podłogi	4	2	-	-	-	-
Tynki wewnętrzne	17	42	3	6	66	12
Elewacja	36	31	1	52	54	4
Balkony	5	5	-	-	51	1

⁷ Wskazanie elementu budynku nie jest jednoznaczne z koniecznością kompleksowego remontu, w wielu przypadkach, zwłaszcza przy I stopniu pilności, w przeglądzie wskazano wykonanie naprawy lub uzupełnienia elementu. Wnioski z przeglądów stanowią podstawę do szacowania wartości remontu.

Daszki wejściowe	2	3	-	7	8	3
Inne pomieszczenia	1	-	1	-	1	-
Inne obiekty	18	19	-	2	1	-
Instalacja gazowa	-	-	-	-	-	-
Instalacja elektryczna	-	61	13	-	7	102
Instalacja piorunochronna	-	7	2	-	2	1
Sprawność przewodów kominowych	-	-	-	-	11	21
Instalacja wodna	0	62	22	0	6	114
Instalacja kanalizacyjna	0	66	16	0	15	106
Instalacja grzewcza	-	-	-	-	2	-

Tabela 21. Liczba elementów w budynkach wymagających remontu wg rodzaju i stopnia pilności⁸.

Na podstawie wyników przeglądów budowlanych oraz w oparciu o przewidywane nakłady konieczne na usunięcie wykazanych usterek sporządzono zestawienie potrzeb remontowych wg wartości, z podziałem na budynki, w przypadku których całość kosztów ponosi Miasto Piekary Śląskie (czyli stanowiące własność oraz będące w samoistnym posiadaniu) oraz budynki, w przypadku których Miasto ponosi część kosztów (wspólnoty mieszkaniowe).

Aktualnie, przeciętny udział Miasta we współwłasności wynosi 83,1%.

Nakłady konieczne na wykonanie najpilniejszych robót budowlanych, wskazanych w trakcie przeglądów, przedstawione w tabeli 22) które będą stanowiły koszty remontów mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie, wynoszą 16.126,3 tys. zł, w tym:

- budynki Miasta i w posiadaniu 6.303,5 tys. zł,
- budynku wspólnot mieszkaniowych 9.822,8 tys. zł, (tj. 83,1% z 11.820,5 tys. zł).

WYSZCZEGÓLNIENIE (rodzaj elementu)	Budynki mieszkalne własności Miasta i w samoistnym posiadaniu			Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Miasta		
	I stopień	II stopień	III stopień	I stopień	II stopień	III stopień
Fundamenty	4,0	-	-	-	-	-
Piwnice	110,0	1.282,0	140,0	63,0	1.455,0	392,0
Ściany konstrukcyjne	291,5	103,3	-	203,0	50,0	-
Stropy	158,0	59,0	-	6,0	10,0	-
Schody	229,9	62,0	4,0	17,7	162,0	-
Dach	190,0	30,0	20,0	80,3	5,0	-
Pokrycie dachu / obróbki blacharskie	348,0	88,3	3,0	2.042,0	843,0	150,0
Przewody kominowe	245,9	134,5	11,6	614,0	447,0	37,0
Stolarka okienna	94,8	178,0	20,0	0,2	38,0	-
Stolarka drzwiowa	18,5	27,9	22,0	24,3	51,5	20,5
Podłogi	26,0	4,0	-	-	-	-
Tynki wewnętrzne	60,8	189,0	28,3	21,5	1.324,0	283,0
Elewacja/ otoczenie	932,0	664,0	30,0	1.479,5	1.147,0	48,0

⁸ Tabela przedstawia rodzajowy wykaz, dla każdego elementu lub instalacji. Nie ma odniesienia do ogólnej liczby budynków, ponieważ w jednym obiekcie może występować konieczność remontu kilku elementów, w innym żadnego.

Balkony	59,0	62,0	-	-	664,0	4,0
Daszki wejściowe	5,0	6,7	-	24,0	61,0	27,0
Inne pomieszczenia	1,5	-	2,0	-	7,0	-
Inne objekty	115,0	242,0	-	15,0	4,0	-
RAZEM:	2.889,9	3.132,7	280,9	4.590,5	6.268,5	961,5

Tabela 22. Wartość remontów wg stopnia pilności oraz własności budynku (w tys. zł).

Ogólny plan remontów

Plan remontów mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie ustalany jest corocznie w ramach planu finansowego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich, przy uwzględnieniu obowiązujących standardów oraz priorytetów remontowych, a także wyników okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości. Podstawą do typowania remontów w latach 2012 do 2016 będą ustalenia pięcioletnich przeglądów (kontroli) aktualizowane corocznie podczas rocznych kontroli obiektów budowlanych.

Z uwagi na ograniczone środki finansowe, jakimi dysponuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z przeznaczeniem, na remonty oraz modernizacje lokali i budynków, zachodzi konieczność ustalenia priorytetów remontowych.

Priorytety remontowe uszeregowane wg kategorii pilności:

- eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń lub elementów budynków,
- zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika instalacji w budynkach,
- udrożnienie, przebudowa i uszczelnienie przewodów kominowych,
- wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów;
- remonty lokali zwolnionych do dyspozycji wynajmującego,
- remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem,
- remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków (m.in. termomodernizacje, opomiarowanie mediów dostarczanych do lokali),
- przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia budynku.

Planując remonty bieżące i kapitalne budynków mieszkalnych, należy również uwzględnić zapisy obowiązującego w Piekarach Śląskich miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta, które często wpływają na koszt przeprowadzanego remontu. Budynki stanowiące własność i współwłasność Miasta Piekary Śląskie położone są na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Część budynków objęta została ochroną konserwatorską, co oznacza obowiązek m.in. zachowania obiektów oraz utrzymania jednolitego charakteru elewacji m.in. w zakresie użytych materiałów elewacyjnych, kolorystyki, stylu i podziału stolarki oraz zachowania wewnętrznych elementów wystroju takich jak: schody, balustrady, sufity, sklepienia, polichromie, sztukaterie, boazerie, posadzki ceramiczne, zachowane urządzenia użytkowe.

Budynki objęte ochroną konserwatorską, to:

- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Bednorza 4,
- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Bednorza 47,
- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Bończyka 10,
- kamienica mieszkalno-usługowa przy ul. Bytomskiej 59,
- kamienica mieszkalno-usługowa przy ul. Bytomskiej 65 róg z ul. K. Miarki 1,
- budynek przy ul. Bytomskiej 72 róg z ul. Wyszyńskiego,
- budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Bytomskiej 157,
- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Bytomskiej 159,
- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Bytomskiej 161,
- budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Bytomskiej 182,
- budynek administracyjny dawnego urzędu gminy przy ul. Damrota 19,

- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Kościuszki 21,
- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Kościuszki 22,
- kamienica mieszkalno-usługowa przy ul. K. Miarki 1,
- budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Oświęcimskiej 1 róg z ul. Pożarną,
- zespół budynków przy ul. Przyjaźni 48,
- budynek przy ul. Poniatowskiego 1,
- budynek Ochotniczej Straży Pożarnej przy ul. Roździeńskiego 36,
- budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Roździeńskiego 46,
- kamienica mieszkalna przy ul. Roździeńskiego 68,
- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Roździeńskiego 79 róg z ul. Bednorza,
- kamienica mieszkalna przy ul. Traugutta 1,
- kamienica mieszkalno usługowa przy ul. Sienkiewicza 1a,
- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Wyszyńskiego 26,
- kamienica mieszkalno – usługowa przy ul. Wyszyńskiego 34 róg z ul. Traugutta.

Ponadto, dla obszarów wzdłuż ul. Wyszyńskiego oraz części wschodniej pierzei ul. Bytomskiej wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, gdzie ustalono ochronę układu ulic, placów, linii zabudowy oraz zewnętrznego charakteru bryły budynków od strony dróg publicznych.

Dodatkowo, na koszty remontów wielu obiektów budowlanych wpływa eksploatacja górnicza prowadzona przez Zakład Górniczy „Piekary” w Piekarach Śląskich (Brzeziny Śląskie) i Zakład Górniczy „Bobrek – Centrum” w Bytomiu (Szarlej, Piekary), a tak że pozostałości po wieloletniej eksploatacji górnicznej węgla oraz rud.

Zakres robót ujętych w planie remontów jest mocno ograniczony środkami finansowymi przeznaczanymi na remonty w planie finansowym Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

Z analizy wydatków w latach 2012 – 2016 (cz. IX, str. 32) wynika, że w przypadku zmiany stawki bazowej czynszu najmu, w pięcioletnim okresie na remonty przeznaczone zostanie:

- | | |
|-------------------|-------------------|
| - dla wariantu I | 16.976,0 tys. zł, |
| - dla wariantu II | 19.636,6 tys. zł. |

W tabeli 23 przedstawiono wartościowy plan remontów, wg rodzaju elementu budowlanego, na lata 2012 – 2016, przy założeniu usuwania uszkodzeń wskazanych w analizie potrzeb remontowych zgodnie ze stopniem pilności oraz przyjętymi priorytetami remontowymi, przy środkach finansowych przeznaczanych na remonty w wariantcie II.

W ramach prac konserwatorskich wykonywanych siłami własnymi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wykonuje się częściowe wymiany instalacji elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania. Przyjęto, że wymiany instalacji to 35% prac konserwatorskich w roku 2012, w kolejnych latach udział ten rośnie do 41%.

Ponadto przewidziano, na podstawie poprzednich lat, wartość remontów zwalnianych lokali mieszkalnych oraz pozostawiono rezerwę na nieprzewidziane wydatki (np. koszty rozbiórek budynków, przekwaterowań).

WYSZCZEGÓLNIENIE rodzaj elementu, wartość robót w tys. zł	2012	2013	2014	2015	2016	RAZEM
Fundamenty	4,0	-	-	-	-	4,0
Piwnice	20,0	50,0	150,0	150,0	250,0	620,0
Ściany konstrukcyjne	100,0	100,0	200,0	200,0	-	600,0
Stropy	100,0	60,0	60,0	-	-	220,0
Schody	50,0	50,0	120,0	120,0	120,0	460,0
Dach – konstrukcja	100,0	100,0	110,0	-	-	310,0
Pokrycie dachu / obróbki blacharskie	500,0	500,0	600,0	600,0	650,0	2.850,0
Przewody kominowe	300,0	300,0	250,0	250,0	250,0	1.350,0
Stolarka okienna	50,0	50,0	50,0	75,0	100,0	325,0
Stolarka drzwiowa	15,0	30,0	75,0	125,0	150,0	395,0
Podłogi	26,0	4,0	-	-	-	30,0
Tynki wewnętrzne	40,0	100,0	100,0	300,0	500,0	1.040,0
Elewacja/ otoczenie	500,0	600,0	700,0	900,0	1.200,0	3.900,0
Balkony	50,0	75,0	100,0	200,0	250,0	675,0
Daszki wejściowe	5,0	5,0	5,0	25,0	65,0	105,0
Inne pomieszczenia	1,5	1,5	1,5	2,0	2,8	9,3
Inne obiekty	-	95,0	100,0	100,0	100,0	395,0
Roboty instalacyjne	300,0	350,0	350,0	375,0	375,0	1.750,0
Remonty mieszkań	400,0	500,0	550,0	600,0	700,0	2,750,0
Inne nieprzewidziane wydatki	105,0	225,0	420,0	500,0	585,0	1.835,0
RAZEM	2.666,5	3.195,5	3.941,5	4.522,0	5.297,8	19.623,3

Tabela 23. Wartość planowanych remontów w latach 2012 do 2016, w tys. zł.

VI. Zasady polityki czynszowej

Zasady ustalania wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie, z uwagi na szczególną rolę gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej ograniczone są przepisami art. 7, 8, 8a, 9 ustawy.

Na podstawie przyjętych zasad Prezydent Miasta, jako organ wykonawczy gminy wydaje zarządzenia w sprawie wysokości stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

Zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie:

1. Wysokość czynszu najmu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu:

1) położenia budynku w mieście, ustala się 3 strefy:

- | | | | |
|----|---|-------------------------------------|---|
| a) | | dzielnice: Piekary, Szarlej | - |
| | strefa 1, | | |
| b) | | dzielnice: Osiedle J. Wieczorka I | |
| | (stare) i II (nowe), Józefka, Brzozowice-Kamień, Brzeziny Śląskie | - strefa 2, | |
| c) | | dzielnice: Dąbrówka Wielka, Kozłowa | |
| | Góra | - strefa 3; | |

2) położenia lokalu w budynku:

- mieszkanie w suterenie,
- mieszkanie na parterze,
- mieszkanie na poddaszu,
- mieszkanie powyżej czwartej kondygnacji w budynku bez windy,
- ślepa kuchnia;

3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- zimna woda,
- kanalizacja,
- ciepła woda,
- centralne ogrzewanie sieciowe, etażowe,
- łazienka,
- toaleta (wc),
- gaz przewodowy,
- urządzenia pomiarowe umożliwiające indywidualny pomiar zużycia ciepłej lub zimnej wody,
- urządzenia pomiarowe umożliwiające indywidualny pomiar zużycia ciepła do ogrzewania lokalu;

4) ogólny stan techniczny budynku na podstawie roku ich budowy, wg kategorii:

- lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych po 31.12.1960 r. - **kategoria I,**
- lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych w okresie od 01.01.1950 r. do 31.12.1960 r. - **kategoria I A,**
- lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych w okresie od 01.01.1945 r. do 31.12.1949 r. - **kategoria I B,**
- lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych przed 1945 r. - **kategoria II,**
- wykonanie remontu kapitalnego lub termomodernizacja budynku;

2. Ustala się następujące wartości czynników podwyższających wartość użytkową:

- uwzględniające położenie budynku:
- strefa 1 10 %,

- | | |
|--|-------|
| - strefa 2 | 5 %, |
| - strefa 3 | 0 %; |
| b) uwzględniające ogólny stan techniczny budynku: | |
| - kategoria I | 20 %, |
| - kategoria I A | 15 %, |
| - kategoria I B | 10 %, |
| - kategoria II | 5 %, |
| - wykonanie remontu kapitalnego budynku | 20 %, |
| - wykonanie termomodernizacji budynku | 15 %; |
| c) uwzględniające wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje: | |
| - łazienka | 25 % |
| - gaz sieciowy | 20 %, |
| - centralne ogrzewanie sieciowe | 15 %, |
| - centralne ogrzewanie etażowe | 15 %, |
| - toaleta (wc) w mieszkaniu | 10 %, |
| - toaleta (wc) w budynku | 5 %, |
| - ciepła woda | 5 %, |
| - indywidualny pomiar zużycia ciepła do ogrzewania lokalu | 4 %, |
| - indywidualny pomiar zużycia zimnej lub ciepłej wody w lokalu | 2 %; |
3. Ustala się następujące wartości czynników obniżających wartość użytkową:
- | | |
|---|-------|
| a) położenie lokalu w budynku: | |
| - mieszkanie w suterenie | 10 %, |
| - mieszkanie na poddaszu | 5 %, |
| - mieszkanie na parterze | 5 %, |
| - mieszkanie powyżej czwartej kondygnacji bez windy | 5 %, |
| - ślepa kuchnia | 5 %; |
| b) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje: | |
| - brak ujęcia wody w budynku | 15 %, |
| - brak ujęcia wody w mieszkaniu | 10 %, |
| - toaleta sucha | 5 %. |
4. Ustala się bonifikatę za utrzymanie czystości części wspólnych budynków: klatki schodowej, piwnicy, strychu, wózkowni, pralni, suszarni, itp. Bonifikatę stosuje się w przypadku wyrażenia woli przez wszystkich użytkowników lokali w budynku na utrzymanie czystości części wspólnych we własnym zakresie. Wysokość bonifikaty ustala Prezydent Miasta na podstawie kalkulacji kosztów utrzymania czystości części wspólnych.
5. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.
6. Podwyższanie czynszu za lokal nie będzie dokonywane częściej niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
7. W celu pokrycia przewidywanych wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, zakłada się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu najmu. Roczna podwyżka stawki bazowej czynszu nie może być wyższa niż 10% dotychczasowej stawki bazowej czynszu.
8. Stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem zniżek i zwyżek, powinna być ustalana w takiej wysokości, aby naliczone na jej podstawie przychody pokrywały koszty utrzymania zasobu.
9. Zasady obniżki czynszu najmu, udzielanych na wnioski najemców o niskich dochodach określa art. 11 Uchwały Nr XXXIV/313/01 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 30.10.2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
10. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu, wynajmujący występuje z powództwem do sądu o nakazanie eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu nalicza się odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.
11. Zasady najmu lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m², określa art. 6 ust. 3 Uchwały Nr XXXIV/313/01 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 30.10.2001 r. w sprawie zasad wynajmowania

lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, tzn. lokale te wynajmowane są w drodze pisemnego przetargu ofertowego, za opłatą czynszu wolnego, o ile na wykazach osób oczekujących na mieszkania brak rodzin kwalifikujących się do jego otrzymania.

12. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w budynku albo w lokalu ulepszeń mających wpływ na jej wysokość. Zmiany dokonuje się od miesiąca następnego po zakończeniu robót budowlanych lub instalacyjnych.
13. W przypadku wykonania przez najemcę ulepszeń lokalu na własny koszt (po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego) wpływających na wysokość czynszu najmu, nie stosuje się czynników zwiększających stawkę czynszu najmu, z tytułu wykonanego przez tego najemcę remontu.

VII. Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie, przewidywane zmiany w sposobie zarządzania zasobem

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie prowadzi działający w formie samorządowego zakładu budżetowego, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich z siedzibą przy ul. Żwirki 23, utworzony Decyzją Nr 1/91 Zarządu Miasta Piekary Śląskie z dnia 21.06.1991 r. na podstawie Uchwały Rady Miasta w Piekarach Śląskich Nr X/88/91 z dnia 21 stycznia 1991 roku.

Zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Piekary Śląskie nr XLIX/478/06 z dnia 26.01.2006 r. Statut Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej (z późniejszymi zmianami) nakłada na Zakład Gospodarki Mieszkaniowej obowiązek zarządzania i administrowania nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi stanowiącymi własność Miasta Piekary Śląskie oraz nieruchomościami będącymi w samoistnym posiadaniu Miasta, określając wykonywane zadania.

Zakład wykonuje wszelkie czynności zarządzania lokalami mieszkalnymi i budynkami w zakresie eksploatacji, remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacyjni zasobów mieszkaniowych, a także usługi w zakresie wynajmowania lub wydzierżawienia nieruchomości o charakterze niemieszkalnym.

Zakres zadań Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej obejmuje również zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi powstałymi w budynkach stanowiących wcześniej własność Miasta Piekary Śląskie, w których dominujący udział posiada Miasto Piekary Śląskie, lub których właściciele nie podjęli decyzji o zmianie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną.

Zakres działań Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej obejmuje:

1. Czynności administracyjne, a w szczególności:
 - a) Przejmowanie do eksploatacji nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i innych dokumentów wynikających z przepisów prawa;
 - b) Zawieranie, zmiana, rozwiązywanie umów dotyczących dostaw mediów i świadczenia usług komunalnych, usług związanych z utrzymaniem porządku i czystości oraz funkcjonowaniem urządzeń technicznych w użytkowanych nieruchomościach;
 - c) Bieżące prowadzenie dla każdego lokalu oddzielnie tzw. „teczki lokalu” zawierającej, z zachowaniem ciągłości korespondencji, wszelkie dokumenty dotyczące kolejnych najemców;
 - d) Kontrola przestrzegania przez najemców, umów najmu lokali mieszkalnych.
 - e) Wykonywanie wszelkich czynności administracyjnych istotnych z punktu widzenia utrzymania zarządzanych nieruchomości w stanie niepogorszonym.
2. Czynności eksploatacyjne, a w szczególności utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych obciążonych prawem użytkowania.
3. Czynności technicznego utrzymania nieruchomości, w szczególności utrzymanie stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.
4. Czynności finansowe, a w szczególności:
 - a) Pobieranie od najemców i innych użytkowników lokali mieszkalnych, najemców lokali użytkowych, dzierżawców nieruchomości należności z tytułu czynszu i opłat;
 - b) Uiszczanie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, dotyczących wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Piekary Śląskie posiada udziały.

Zakład Gospodarki wykonuje zadania odpłatnie, pokrywając koszty swojej działalności z przychodów własnych, dotacji przedmiotowych, podmiotowych i celowych udzielanych przez Gminę Piekary Śląskie.

Podstawą gospodarki finansowej Zakładu jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, w tym dotacje z budżetu jednostki samorządu terytorialnego, koszty i inne obciążenia, stan środków obrotowych, stan należności i zobowiązań na początek i koniec okresu oraz rozliczenia z budżetem jednostki samorządu

terytorialnego.

W kolejnych latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piekary Śląskie nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016 będą przychody Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej:

- a) uzyskiwane z tytułu czynszów za lokale mieszkalne,
- b) uzyskiwane z tytułu czynszów za lokale użytkowe,
- c) uzyskiwane z najmu i dzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze dotyczące składników majątkowych Miasta Piekary Śląskie, przekazanych Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej,
- d) uzyskiwane z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- e) uzyskiwane z tytułu świadczenia usług związanych z pozostałą działalnością Zakładu.

Ponadto gospodarka mieszkaniowa może być finansowana z innych źródeł, poprzez:

- a) dotacje przedmiotowe budżetu Miasta Piekary Śląskie, przeznaczone na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, m.in. remonty budynków i lokali;
- b) dotacje celowe na zadania bieżące finansowane z udziałem środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej oraz pochodzących ze źródeł zagranicznych;
- c) dotacje celowe budżetu Miasta Piekary Śląskie na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji (np. podwyższenie standardu budynku poprzez doprowadzenie gazu, centralnego ogrzewania, ciepłej wody).

Prognozę przychodów na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej przeprowadzono przyjmując następujące założenia:

- a) polityka czynszowa dotycząca lokali mieszkalnych prowadzona będzie zgodnie z zasadami przedstawionymi w niniejszym programie; do analizy przyjęte zostały dwa warianty zmiany stawki czynszu najmu, tj. o 5% i 7% rocznie, wyliczenia przedstawiono w tabeli 24; najniższa i najwyższa stawka czynszu wyliczone zostały w oparciu o czynniki zwiększające i zmniejszające wartość użytkową lokalu;
- b) polityka sprzedaży lokali mieszkalnych prowadzona będzie zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie;
- c) przychody z wynajmu lokali użytkowych i garaży będą rosły o wartość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych – zgodnie z zawartymi umowami;
- d) ściągalność należności czynszowych za lokale mieszkalne będzie utrzymywać się na poziomie 90%, zbliżonym jak w 2011 roku, przy utrzymaniu dotychczasowej intensywności działań windykacyjnych;
- e) ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe oraz za dzierżawę gruntów będzie utrzymywać się na poziomie 90%.

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wariant I – zmiana o 5% rocznie						
Bazowa stawka czynszu najmu	3,06 zł/m ²	3,21 zł/m ²	3,37 zł/m ²	3,54 zł/m ²	3,72 zł/m ²	3,91 zł/m ²
Najniższa stawka czynszu najmu (-25%)	-	2,41 zł/m ²	2,53 zł/m ²	2,66 zł/m ²	2,79 zł/m ²	2,93 zł/m ²
Najwyższa stawka czynszu najmu (+120%)	-	7,06 zł/m ²	7,41 zł/m ²	7,79 zł/m ²	8,18 zł/m ²	8,60 zł/m ²

Stawka czynszu socjalnego	0,81 zł/m ²	0,85 zł/m ²	0,89 zł/m ²	0,93 zł/m ²	0,98 zł/m ²	1,03 zł/m ²
Wariant II – zmiana o 7% rocznie						
Bazowa stawka czynszu najmu	3,06 zł/m ²	3,27 zł/m ²	3,50 zł/m ²	3,75 zł/m ²	4,01 zł/m ²	4,29 zł/m ²
Najniższa stawka czynszu najmu (-25%)	-	2,45 zł/m ²	2,63 zł/m ²	2,81 zł/m ²	3,00 zł/m ²	3,22 zł/m ²
Najwyższa stawka czynszu najmu (+120%)	-	7,19 zł/m ²	7,70 zł/m ²	8,25 zł/m ²	8,82 zł/m ²	9,44 zł/m ²
Stawka czynszu socjalnego	0,81 zł/m ²	0,87 zł/m ²	0,93 zł/m ²	1,00 zł/m ²	1,07 zł/m ²	1,15 zł/m ²
Wartość odtworzeniowa 1 m ² pow. użytk. budynków mieszkalnych III kwartał 2011 r. dla województwa śląskiego						
	3.369 zł	3.436 zł	3.505 zł	3.575 zł	3.647 zł	3.720 zł
Stawka czynszu najmu odpowiadająca 3% wartości odtworzeniowej lokalu	8,42 zł/m ²	8,59 zł/m ²	8,76 zł/m ²	8,94 zł/m ²	9,12 zł/m ²	9,30 zł/m ²

Tabela 24. Analiza zmian stawek bazowych czynszu.

Prognozowane przychody Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, które mogą zostać przeznaczone na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 – 2016, w zależności od przewidywanych zmian stawki czynszu najmu, przedstawiono w tabeli 25 i 26.

Przychody (w tys. zł)	2012	2013	2014	2015	2016
Czynsz najmu lokali mieszkalnych – zmiana 5% rocznie	8.547,4	9.040,6	9.558,4	10.102,2	10.673,1
Bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych	541,2	568,2	596,7,0	626,5	657,8
Czynsz najmu lokali użytkowych i garaży	498,1	518,0	538,8	560,3	582,7
Najem i dzierżawa innych składników majątkowych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe przychody	600,0	600,0	600,0	600,0	600,0
Dotacje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
OGÓŁEM	10.186,7	10.726,8	11.293,9	11.889,0	12.513,6

Tabela 25. Prognoza wysokości przychodów na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 – 2016 (w tys. zł), zmiana stawki czynszu najmu o 5%.

Wysokość przychodów na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej uzależniona jest od wysokości czynszu najmu lokali mieszkalnych (i odszkodowań) pobieranego przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej – czynsz stanowi 89% ogółu przychodów. Ponieważ zasoby Miasta przeznaczone są dla osób o niskich dochodach, podwyżka czynszu najmu powyżej zdolności płatniczej mieszkańców spowoduje gwałtowne pogorszenie ściągальności opłat i realnie obniży wysokość środków przeznaczonych na gospodarkę mieszkaniową.

W związku z tym, do analizy przychodów przyjęte zostały warianty zmiany czynszu: o 5% oraz o 7% rocznie.

Przychody (w tys. zł)	2012	2013	2014	2015	2016
-----------------------	------	------	------	------	------

Czynsz najmu lokali mieszkalnych – zmiana 7% rocznie	8.723,5	9.231,2	9.982,4	10.761,6	11.606,5
Bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych	551,7	618,3	662,6	708,3	757,6
Czynsz najmu lokali użytkowych i garaży	498,1	518,0	538,8	560,3	582,7
Najem i dzierżawa innych składników majątkowych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe przychody	600,0	600,0	600,0	600,0	600,0
Dotacje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
OGÓŁEM	10.373,3	10.967,5	11.783,8	12.630,2	13.546,8

Tabela 26. Prognoza wysokości przychodów na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 – 2016 (w tys. zł), zmiana stawki czynszu o 7%.

IX. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie

Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie ustalone zostały, w oparciu o koszty utrzymania zasobu w latach poprzednich, z podziałem na:

- koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali komunalnych,
- koszty remontów i konserwacji budynków i lokali komunalnych,
- koszty modernizacji budynków i lokali,
- koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w tym koszty remontów wraz z odpisem na fundusz remontowy,
- wydatki inwestycyjne;

Wysokość wydatków określana jest corocznie w planie finansowym Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 - 2016 będzie utrzymanie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zrównoważanie przychodów przeznaczanych na finansowanie gospodarki mieszkaniowej i kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Przewidywane koszty Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie w latach 2012 – 2016 przedstawiono w tabelach 28 i 29, w zależności od wielkości uzyskiwanego przychodu (zmiana stawki bazowej czynszu o 5% lub o 7%).

Koszty w tys. zł (zmiana 5%)	2012	2013	2014	2015	2016
Koszty eksploatacyjne budynków i lokali komunalnych, w tym:	4.380,0	4.400,0	4.430,0	4.600,0	4.700,0
- amortyzacja budynków	983,7	976,9	968,4	960,8	951,1
Koszty remontów i konserwacji budynków i lokali komunalnych, w tym:	2.166,7	2.636,8	3.043,9	3.404,0	3.879,6
- koszty konserwacji, drobnych napraw i usuwania awarii	846,0	870,0	889,0	900,0	900,0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi wg. udziału, w tym:	3.540,0	3.590,0	3.720,0	3.785,0	3.834,0
- koszty eksploatacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2.380,0	2.400,0	2.420,0	2.485,0	2.534,0
- koszty remontów i funduszu remontowego w budynkach wspólnot mieszkaniowych	1.160,0	1.190,0	1.300,0	1.300,0	1.300,0
Koszty modernizacji lokali i budynków	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Wydatki inwestycyjne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

OGÓŁEM**10.186,7 10.726,8 11.293,9 11.889,0 12.513,6****Tabela 27.** Wysokość wydatków w latach 2012 – 2016. (wariant I - podwyżka stawki bazowej czynszu o 5%)

W strukturze kosztów największą pozycję stanowią koszty eksploatacji budynków i lokali komunalnych, na które składają się w szczególności koszty utrzymania czystości, przeglądów budowlanych, ubezpieczenia nieruchomości, administrowania zasobem oraz udział w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych, na które składają się wydatki na bieżącą konserwację i naprawy, przeglądy budowlane, opłaty za energię elektryczną części wspólnych, ubezpieczenia nieruchomości, podatki, wydatki na utrzymanie czystości, wynagrodzenie zarządcy, jako koszty eksploatacji oraz koszty remontów i funduszu remontowego.

Koszty w tys. zł (zmiana 7%)	2012	2013	2014	2015	2016
Koszty eksploatacyjne budynków i lokali komunalnych, w tym:	4.380,0	4.400,0	4.430,0	4.600,0	4.700,0
- amortyzacja budynków	983,7	976,9	968,4	960,8	951,1
Koszty remontów i konserwacji budynków i lokali komunalnych, w tym:	2.353,3	2.677,5	3.233,8	3.730,2	4.496,8
- koszty konserwacji, drobnych napraw i usuwania awarii	846,0	870,0	889,0	900,0	900,0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi wg. udziału, w tym:	3.540,0	3.790,0	4.020,0	4.200,0	4.250,0
- koszty eksploatacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2.380,0	2.400,0	2.420,0	2.500,0	2.550,0
- koszty remontów i funduszu remontowego w budynkach wspólnot mieszkaniowych	1.160,0	1.390,0	1.600,0	1.700,0	1.700,0
Koszty modernizacji lokali i budynków	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Wydatki inwestycyjne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
OGÓŁEM	10.373,3	10.967,5	11.783,8	12.630,2	13.546,8

Tabela 28. Wysokość wydatków w latach 2012 – 2016. (wariant II - podwyżka stawki bazowej czynszu o 7%)

Na remonty i konserwacje budynków i lokali komunalnych oraz udział w kosztach remontów budynków wspólnot mieszkaniowych przewidziano w 2012 r.: 3.326,7 tys. zł dla wariantu I (32,7% ogółu kosztów), oraz 3.513,3 tys. zł dla wariantu II (33,8% ogółu kosztów).

W kolejnych latach nakłady planowane na remonty rosną w większym stopniu niż pozostałe grupy kosztów.

Jak można zauważyć, zmiana wysokości czynszu najmu wprost przekłada się na wysokość nakładów, które można przeznaczyć na remonty zasobu mieszkaniowego.

X. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piekary Śląskie

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piekary Śląskie następować będzie na skutek planowanych w latach 2012-2016, działań:

1. Kontynuacji rozpoczętego w 2009 wyposażania budynków w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody. W 2009 r. oddano instalacje w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Śląskiej 6. W 2010 roku kolejne 4 budynki wspólnot mieszkaniowych (Śląska 4, Alojzjanów 2, 3, Papieża Jana Pawła II 44). Działania Miasta, w latach 2012 – 2016, ukierunkowane będą na pozyskanie środków finansowych na wyposażenie w instalacje budynków położonych na dawnym Osiedlu Wieczorka.
2. Kontynuacji termomodernizacji budynków. W 2010 roku Zakład Gospodarki Mieszkaniowej przeprowadził pierwszą kompleksową termomodernizację budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Konstytucji 3-go Maja 42, przy udziale kredytu bankowego oraz premii wypłaconej ze środków Krajowego Funduszu Termomodernizacji. W 2011 roku przeprowadzono termomodernizację kolejnych 2 budynków wspólnot mieszkaniowych przy ul. Konstytucji 3-go Maja 44 i 46.
Działania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej będą koncentrowały się na przedstawianiu właścicielom lokali we wspólnotach propozycji termomodernizacji budynków oraz pełnej obsługi w zakresie wyboru banku, a także wykonawcy robót projektowych i budowlanych.
3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będących w samoistnym posiadaniu Miasta kontynuowane będą działania celem uregulowania stanu prawnego.
4. Na zasadach określonych w uchwałach Rady Miasta, prowadzona będzie polityka zamian mieszkań pomiędzy kontrahentami.
5. Dążenia do osiągnięcia docelowego stanu, w którym budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie, przeznaczone dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, będą spełniać kryteria określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (tekst jednolity z dnia 12 listopada 2010 r. Dz. U. Nr 243, poz. 1623 z późn. zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami), w tym celu wprowadza się parametry pożądanego standardu oraz stanu technicznego budynków i lokali przeznaczonych do wynajęcia:
 - załącznik nr 1 określa docelowy standard budynku komunalnego,
 - załącznik nr 2 określa stan techniczny i docelowy standard lokalu komunalnego,
 - załącznik nr 3 określa stan techniczny i docelowy standard lokalu socjalnego.

Docelowy standard budynku komunalnego

1. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin.
2. Pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku.
3. Kompletnie i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
4. Sprawne zamki w wejściu głównym lub w wejściach do zespołów mieszkań, sprawne skrzynki na listy, tablice ogłoszeń, wykaz telefonów alarmowych, regulamin porządku domowego.
5. Aktualne i czytelne oznakowanie budynku: numer, dzielnica, administrator.
6. Wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia i elementy małej architektury, takie jak: murki, ławki, punkty gromadzenia odpadów stałych, trzepak, dojście do budynku, chodnik na odcinku posesji.
7. Zamykane wejście na dach.
8. Sprawne ławy kominiarskie na dachu.
9. Sprawna instalacja odgromowa.
10. Umożliwienie odbioru programów radiowych i telewizyjnych, internetu.
11. Nieprzeciekający dach.
12. Zamykane pomieszczenia na wózki i rowery.
13. Sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.
14. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, zapotrzebowanie mocy 5 kW.
15. Sprawna i szczelna instalacja gazowa.
16. Główny zawór gazu wyniesiony na zewnątrz.
17. Bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku.
18. Elementy konstrukcji budynku (ściany, stropy, nadproża, balkony, galerie, więźby dachowe) niewykazujące objawów zagrożenia.
19. Wodomierze i instalacja wodociągowa poza mieszkaniami - zabezpieczone przed zamarzaniem i kondensacją pary wodnej (izolacje termiczne) oraz przed uszkodzeniem.
20. W budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej, węzeł cieplny wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe i pompowe, z pomiarem zużycia ciepła przez budynek i automatykę pogodową.

Stan techniczny i docelowy standard lokalu komunalnego

Stan techniczny:

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków, zacieków.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Zamykające się drzwi i okna.
5. Sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu.

Docelowy standard:

1. Indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej wody i ciepłej wody.
2. Sprawne, stałe źródła ciepła:
 - grzejniki wodne radiatorowe (kaloryfery),
 - piece elektryczne akumulacyjne lub przerobione na ogrzewanie elektryczne,
 - piece i trzony kaflowe.
3. Własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i ustępem splukiwanym.
4. Własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzoną w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę 2-palnikową lub 4-palnikową (zależnie od wielkości lokalu) na czynnik grzewczy gazowy lub elektryczny.
5. Przedpokój lub co najmniej przedsionek izolacyjny.
6. Przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające minimalne wymagania techniczne.
7. Zapewnienie warunków do wymiany powietrza - co najmniej wentylacja grawitacyjna kuchni i łazienki.
8. Ściany i sufity suche, bez zawilgoceń.
9. Okna szklone, co najmniej szybą podwójną, ze sprawnymi okapnikami, dające się zamykać i otwierać do wewnątrz pomieszczeń. Wyremontowane parapety i podokienniki.
10. Szczelne posadzki na balkonach i loggiach.
11. Wyremontowane podłogi „białe” oraz podłoża pod posadzki wraz z górnymi warstwami posadzkowymi właściwymi dla danych pomieszczeń.
12. Sprawne i nieprzeciekające:
 - instalacje centralnego ogrzewania,
 - piony wodne i kanalizacyjne.
13. Sprawne i o wystarczającej zdolności poboru mocy do 5 kW instalacje elektryczne.
14. Szczelne instalacje i sprawne urządzenia gazowe.

Stan techniczny i docelowy minimalny standard lokalu socjalnego

Stan techniczny:

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

Minimalny standard:

1. Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii.
2. Woda nadająca się do celów domowych, dostępna w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
3. Ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
4. Pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne.
5. Lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. „lufcik” w oknie). W lokalach wieloizbowych - wentylacja kuchni.
6. Lokal wyposażony w stałe źródła ciepła: grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, trzony kuchenne.
7. Lokal wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową, elektryczną lub gazową.
8. Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze, służące m.in. jako skład opału.