

**Uchwała Nr V/64/2011  
Rady Miejskiej w Gliwicach**

**z dnia 17 marca 2011 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gliwice  
na lata 2011-2015.**

Na podstawie: art. 18 ust. pkt 15 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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 (tj. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta

**Rada Miejska w Gliwicach  
uchwala:**

**§ 1**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gliwice na lata 2011-2015 zgodnie z załącznikiem Nr 1.

**§ 2**

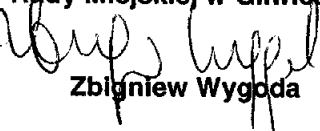
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

**§ 3**

Traci moc Uchwała Nr XXXVI/906/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 20 października 2005 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gliwice na lata 2006-2010.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Gliwicach**  
  
**Zbigniew Wygoda**

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA GLIWICE NA LATA 2011 – 2015

### Rozdział I Postanowienia ogólne.

#### § 1

1. Uchwała niniejsza określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gliwice na lata 2011 – 2015.
2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Miasta Gliwice w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

### Rozdział II

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Gliwice w latach 2011 – 2015 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

#### § 2

##### Wielkość oraz prognoza zasobu mieszkaniowego.

1. Mieszkaniowy zasób objęty wieloletnim programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta Gliwice oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Miasta i innych podmiotów.
2. Zasób mieszkaniowy Miasta Gliwice według stanu na dzień 31.12.2010 r. stanowią 14 723 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 715 916 m<sup>2</sup> będące w zarządzie ZBM I TBS Sp. z o.o., ZBM II TBS Sp. z o.o.
3. Zasób lokali socjalnych na dzień 31.12.2010r. tworzy 178 lokali.
4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach:

|                                   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Stan zasobu mieszkaniowego (szt.) | 14 400 | 14 150 | 13 700 | 13 300 | 12 800 |
| w tym lokale socjalne (szt.)      | 260    | 350    | 430    | 510    | 570    |

5. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalone plany związane z wykwaterowaniem z budynków podlegających rozbiórce oraz sprzedaży lokali mieszkalnych (sytuacja zmniejszająca zasób mieszkaniowy Miasta Gliwice), jak również związane z budową budynków komunalnych, przebudową lokali użytkowych na lokale mieszkalne (sytuacja zwiększająca zasób mieszkaniowy Miasta Gliwice) mogą odbiegać od założeń.

#### § 3

##### Stan techniczny.

1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców.
2. Stan techniczny budynków oceniany jest na podstawie analizy wpisów w książkach obiektów oraz dokonywanych przeglądów.
3. Liczbę budynków odpowiadającą poszczególnym przedziałom wiekowym przedstawia poniższa tabela:

| Lata budowy     | do 1945 | 1946 -1980 | 1981-2000 | po 2000 | brak danych | ogółem |
|-----------------|---------|------------|-----------|---------|-------------|--------|
| Liczba budynków | 645     | 62         | 2         | 3       | 7           | 719    |

4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Gliwice na dzień 30.12.2010r.

| Stan techniczny                         | dobry | dostateczny | zły | bardzo zły |
|---|-------|-------------|-----|------------|
| Ilość nieruchomości budynkowych ( szt.) | 165   | 301         | 209 | 44         |

**Dobry** – wymagający bieżącej konserwacji,

**Dostateczny** – wymagający remontów bieżących wg potrzeb, głównie dachów i izolacji termicznej,

**Zły** – wymagający remontów dachów, elewacji, izolacji fundamentów, wymiany instalacji,

**Bardzo zły** – wymagający remontu kapitalnego.

5. Standard i wyposażenie lokali

| Standard lokalu              | Liczba lokali | Udział % w stosunku do całości zasobu |
|------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| <b>Wyposażenie lokalu:</b>   |               |                                       |
| w kanalizację sanitarną      | 13945         | 95 %                                  |
| w centralne ogrzewanie       | 2596          | 18 %                                  |
| w centralną ciepłą wodę      | 575           | 4 %                                   |
| w instalację gazową          | 10600         | 72 %                                  |
| w łazienkę z wc w mieszkaniu | 7158          | 49 %                                  |
| tylko w wc w mieszkaniu      | 2426          | 16 %                                  |

§ 4

**Określenie potrzeb mieszkaniowych.**

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Miasta Gliwice oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydzielenia mieszkania. Podstawowym zadaniem Miasta jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Prognozowany zakres potrzeb mieszkaniowych

| Zakres potrzeb                              | Ilość wniosków (szt.) |       |       |       |       |
|---|-----------------------|-------|-------|-------|-------|
|   | 2011                  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  |
| Lokale zamienne (wykwaterowania)            | 95                    | 86    | 20    | 20    | 20    |
| Lokale dla osób pozostających w niedostatku | 410                   | 350   | 300   | 280   | 250   |
| Lokale socjalne                             | 1 053                 | 150   | 150   | 150   | 150   |
| Lokale do remontu                           | 2 850                 | 2 450 | 2 050 | 1 650 | 1 250 |

3. W związku z tzw. „ruchem ludności” – tj. eksmisje, zgony, wyprowadzenia się najemcy około 300 lokali mieszkalnych rocznie przeznacza się na realizację potrzeb mieszkaniowych.
4. Ponadto w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Miasto planuje komunalne budownictwo mieszkaniowe. Na lata 2011 – 2015 planowana jest budowa 125 lokali mieszkalnych.

**Rozdział III**  
**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

**§ 5**  
**Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych.**

1. Zestawienie potrzeb remontowych uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych.
2. Poniższa tabela przedstawia zestawienie potrzeb remontowych na lata 2011-2015.

| Rodzaj potrzeb remontowych                    | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Modernizacje (zł)                             | 14 520 000 | 10 700 000 | 10 400 000 | 10 000 000 | 9 200 000  |
| Roboty remontowe w budynkach komunalnych (zł) | 30 960 000 | 22 100 000 | 21 550 000 | 19 750 000 | 19 100 000 |
| Remonty zabytków (zł)                         | 3 700 000  | 2 600 000  | 2 100 000  | 2 100 000  | 2 100 000  |

3. Zakłada się, że wydatki na remonty budynków komunalnych ulegną zmniejszeniu w stosunku do lat ubiegłych, a wzrośnie udział Miasta Gliwice w wydatkach na utrzymanie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
4. Zakłada się możliwość dofinansowania wydatków na remonty bieżące zasobu komunalnego z budżetu Miasta Gliwice na poziomie ok. 17 000 000 zł rocznie.
5. Prognoza nakładów finansowych na realizację robót remontowych budynków komunalnych.

| Nakłady remontowe                             | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Modernizacje (zł)                             | 5 000 000  | 5 000 000  | 5 000 000  | 4 000 000  | 4 000 000  |
| Roboty remontowe w budynkach komunalnych (zł) | 10 500 000 | 10 000 000 | 10 000 000 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Remonty zabytków (zł)                         | 2 700 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  |

6. Prognoza udziału Miasta Gliwice w nakładach remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

|  | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Fundusz remontowy w budynkach wspólnot mieszkaniowych (zł) | 14 300 000 | 14 800 000 | 15 300 000 | 15 800 000 | 16 300 000 |

**Rozdział IV**  
**Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.**

**§ 6**

1. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie podporządkowana działaniom zmierzającym do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gliwice.
2. Realizowany będzie proces wycofywania udziału Miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych, a w szczególności gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. Miasto Gliwice skorzysta dla osiągnięcia tego celu z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie przyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.

3. Realizowany będzie proces wycofywania udziału Miasta z budynków jedno i dwurodzinnych. Zakłada się, że w przypadku wytypowania budynków jedno i dwurodzinnych do sprzedaży najemcom tych lokali zostanie przedstawiona na piśmie możliwość ich nabycia, mimo nie złożenia przez nich wniosków o nabycie lokalu, w ramach przysługującego im pierwszeństwa. Odmowa wykupu może być podstawą do rozwiązania z najemcą umowy najmu na przedmiotowy lokal i wskazania mu lokalu zamiennego.
4. Szczegółowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych reguluje Uchwała Nr XXV/674/2004 z dnia 2 grudnia 2004r (z późn. zmianami) w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Gliwice w zakresie nabycia, zbycia, obciążenia oraz ich wdzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata.
5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2011 – 2015 przedstawiona została w poniższej tabeli:

| Rok                                 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Sprzedaż lokali mieszkalnych (szt.) | 350  | 400  | 450  | 450  | 450  |

#### Rozdział V

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania oraz podwyższania czynszu.

#### § 7

1. Wysokość miesięcznych stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta ustala Prezydent Miasta w drodze Zarządzenia uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.
2. Wysokość stawki bazowej czynszu będzie określana na podstawie przeprowadzonej kalkulacji, jednak podwyżka nie może być niższa niż 0,005 % wartości odtworzeniowej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego w obwieszczeniu Wojewody.
3. Ustala się następujące rodzaje czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice:
  - a) czynsz najmu za lokale mieszkalne,
  - b) czynsz najmu za lokale socjalne,
  - c) czynsz najmu ustalony w wyniku przetargu .
4. Wysokość stawki czynszowej za lokale mieszkalne należące do zasobu Miasta z wyłączeniem przypadków określonych w § 7 pkt 3, ppkt b i c, ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.
5. Ustala się następujące czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu:

| L.p. | Czynnik powodujący obniżenie stawki bazowej czynszu   | Wysokość obniżki (% stawki bazowej czynszu) |
|------|---|---|
| 1.   | brak wody w lokalu  | 10  |
| 2.   | brak w.c. w lokalu  | 5   |
| 3.   | brak w.c w budynku  | 10  |
| 4.   | brak łazienki   | 10  |
| 5.   | wspólne mieszkanie – gdy lokatorzy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń; kuchni, przedpokoju, łazienki, wc. | 10  |
| 6.   | lokal usytuowany w suterenie  | 5   |
| 7.   | zły stan techniczny budynku   | 15  |

| L.p. | Czynnik powodujący podwyższenie stawki bazowej czynszu   | Wysokość podwyżki (% stawki bazowej czynszu) |
|------|--|--|
| 1.   | lokal wyposażony w centralne ogrzewanie  | 5  |
| 2.   | lokal wyposażony w instalację centralnej ciepłej wody  | 5  |
| 3.   | lokal w budynku jednorodzinny  | 60   |
| 4.   | lokal w budynku wybudowanym po 2000 roku lub w budynku po kapitalnym remoncie  | 50   |
| 5.   | lokal w budynku dwurodzinnym   | 20   |
| 6.   | c.o. etażowe wykonane na koszt właściciela lokalu i konserwowane przez zarządcę  | 15   |
| 7.   | budynek wyposażony w windę dla mieszkań od I piętra  | 5  |
| 8.   | lokal mieszkalny mieszczący się w budynku położonym w obrębie ulic Dolnych Wałów – numery nieparzyste i Górnych Wałów – numery parzyste( tzw. Starówka ) | 3  |

6. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wysokości czynszu, o której mowa w § 7 nie może być mniejsza niż 50 % stawki bazowej czynszu.
7. Obniżenie stawki bazowej ze względu na zły stan techniczny budynku następuje od czasu umieszczenia najemcy na liście wykwaterowań lub podjęcia decyzji przez Wynajmującego dotyczącej wykwaterowania najemcy na czas trwania remontu lokalu.
8. Do czynszu za lokale socjalne nie mają zastosowania czynniki wpływające na wysokość czynszu.

#### § 8

1. W przypadku określenia stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu na poziomie co najmniej 3 % w wartości odtworzeniowej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszone w obwieszczeniu Wojewody, stosuje się odpowiednio progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu najmu przez Wynajmującego:
  - a) dla gospodarstw domowych, w których dochód na członka rodziny nie przekracza 50 % najniższej emerytury na 1 osobę - 40 % obniżki,
  - b) dla gospodarstw domowych, w których dochód na członka rodziny przekracza 50 % i nie przekracza 75 % najniższej emerytury na 1 osobę – 20 % obniżki.
2. Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy, na okres dwunastu miesięcy.
3. Obniżek nie stosuje się dla lokali mieszkalnych wynajętych na wysokość czynszu wolnego.

#### § 9

1. Za zapłatę czynszu wolnego wynajmowane będą zwolnione lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> oraz lokale znajdujące się w obrębie ulic Dolnych Wałów – numery nieparzyste i Górnych Wałów – numery parzyste (tzw. Starówka) oraz przy ul. Zwycięstwa, usytuowane w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Miasta Gliwice.
2. Wylicytowana miesięczna stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu może ulec podwyższeniu. Prezydent w Zarządzeniu podaje wysokość podwyżki czynszu wolnego.

#### § 10

1. Dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu może nastąpić w czasie trwania umowy najmu w przypadku gdy:
  - a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez Wynajmującego,
  - b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego budynku, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub lokalu lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.
2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 1pkt a i b powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.
3. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

**Rozdział VI**  
**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

**§ 11**

1. Zarządzanie zasobem komunalnym zostało powierzone podmiotom utworzonym w tym celu przez Miasto Gliwice. Przyjęty model zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Miasto Gliwice wobec swoich nieruchomości.
2. Dopuszcza się inne możliwości zlecenia będące w zgodzie z obowiązującym prawem określonego zakresu zadań związanych z zarządzaniem nieruchomościami i niektórymi czynnościami związanymi z pełnieniem funkcji wynajmującego.
3. W celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych Miasto Gliwice może występować do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań dot. nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe działek funkcjonalnych, o ile nie spełniają one wymogów przewidzianych dla działki budowlanej.
4. Zmiany w systemie zarządzania zasobem Miasta Gliwice wynikać będą z przeprowadzonych analiz i zmierzać będą m.in. do stałego podnoszenia standardu usług na rzecz najemców, zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem Miasta Gliwice, skutecznego zabezpieczenia interesu Miasta Gliwice we wspólnotach mieszkaniowych.

**Rozdział VII**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

**§ 12**

Koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gliwice będą finansowane z następujących źródeł:

1. Środki wewnętrzne; środki uzyskiwane z wpływów z majątku własnego Miasta Gliwice, w tym m.in. z czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, środki z budżetu Miasta.
2. Środki zewnętrzne wspierające sferę mieszkalnictwa w tym m.in.; dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali socjalnych, preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa w ustawach realizujących politykę mieszkaniową, premie na działania termomodernizacyjne.
3. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2011 – 2015

|  | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Wpływy z wynajmu lokali (zł)                 | 57 000 000 | 58 000 000 | 57 500 000 | 57 000 000 | 56 500 000 |
| Środki własne Gminy i środki zewnętrzne (zł) | 58 094 000 | 54 800 000 | 39 300 000 | 38 800 000 | 39 300 000 |

## Rozdział VIII

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

### § 13

|  | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Koszty zarządzania zasobem Miasta (zł)               | 29 821 000 | 30 275 000 | 30 760 000 | 31 180 000 | 31 650 000 |
| Nakłady na remonty i modernizacje (zł)               | 18 200 000 | 17 000 000 | 17 000 000 | 16 000 000 | 16 000 000 |
| Inwestycje (zł)                                      | 18 594 000 | 16 000 000 | -----      | -----      | -----      |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł)       | 9 168 000  | 9 100 000  | 9 000 000  | 8 900 000  | 8 800 000  |
| Fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych (zł) | 14 300 000 | 14 800 000 | 15 300 000 | 15 800 000 | 16 300 000 |

## Rozdział IX

**Pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta**

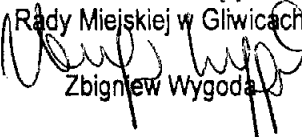
### § 14

Kierunki działań podejmowanych w zakresie przekazywania wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych:

1. Sprzedaż lub dzierżawa gruntów na rzecz wspólnot mieszkaniowych /działki funkcjonalne/.
2. Uporządkowanie stanów formalno – prawnych w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Miasta.
3. Zawieranie umów dzierżawy na miejsca przeznaczone na zbiórki odpadów komunalnych.

### § 15

1. Podejmowanie działań w celu pozyskania nowej substancji mieszkaniowej poprzez zmianę sposobu użytkowania i przeznaczenia niektórych nie znajdujących najemców lub nabywców lokali użytkowych na lokale mieszkalne.
2. Dążenie do zapewnienia w miarę posiadanych możliwości odpowiedniej liczby lokali zamiennych przeznaczonych do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin przekwaterowywanych z budynków przeznaczonych do remontu, modernizacji, sprzedaży.
3. Przeznaczanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
4. Dążenie do prywatyzacji posiadanego zasobu mieszkaniowego, zgodnie z obowiązującą uchwałą.
5. Wykonanie inwentaryzacji zasobów mieszkaniowych w celu stworzenia jednolitej bazy danych.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Gliwicach  
  
Zbigniew Wygoda