

**UCHWAŁA NR XLIV/835/13
RADY MIASTA OŚWIĘCIM**

z dnia 27 listopada 2013 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Oświęcim na lata 2014-2018.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2005 r., Nr 31 poz., 266 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) - **Rada Miasta Oświęcim postanawia:**

§ 1. Uchwalić „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Oświęcim na lata 2014-2018” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady


Piotr Hertig

Przewodniczący Rady


Piotr Hertig

Spis treści

I. Postanowienia ogólne.

II. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego miasta.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 30.06.2013 r.
2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

III. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

1. Prognoza potrzeb w zakresie lokali socjalnych w latach 2014-2018.

IV. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Analiza potrzeb remontowych w latach 2014-2018.
2. Plan remontów.

V. Prognoza sprzedaży lokali w kolejnych latach.

VI. Zasady polityki czynszowej.

1. Zasady ustalania stawek czynszowych.
2. Zasady podwyższania czynszu.
3. Zasady obniżania czynszu.

VII. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego.

VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 – 2018.

IX. Wysokość wydatków w latach 2014 -2018.

X. Strategia powiększenia i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta.

1. Strategia gospodarowania zasobem mieszkaniowym.
2. Priorytety finansowane z budżetu miasta.
3. Strategia promocji budownictwa mieszkaniowego.
4. Strategia pomocy mieszkaniowej i zaspakajania potrzeb.

XI. Windykacja należności czynszowych.

XII. Podsumowanie.

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

1. Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania miasta w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Program z jednej strony identyfikuje problemy występujące na lokalnym rynku mieszkaniowym, a z drugiej strony ustala priorytety działań, co ułatwi dokonanie właściwego podziału środków przeznaczonych na rozwój budownictwa mieszkaniowego w mieście.
2. Program zawiera propozycje działań miasta w latach 2014-2018 zmierzające do realizacji zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie miasta i o zmianie Kodeksu cywilnego, adekwatnie do potrzeb w tej dziedzinie i z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu miasta oraz działania nakierowane na poprawę stanu technicznego standardu istniejącego zasobu.
3. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy uwzględniać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy.
4. Ilekroć w programie jest mowa o:
 - 1) mieście - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Oświęcim,
 - 2) wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć przebywanie na terenie miasta z zamiarem stałego pobytu, które może być wykazane w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie miasta w tym:
 - a) zameldowaniem w granicach administracyjnych miasta,
 - b) zatrudnieniem, kształceniem, pobieraniem zasiłków na terenie miasta,
 - 3) mieszkaniowym zasobie miasta - należy przez to rozumieć lokale znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność miasta, lokale będące własnością miasta znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem miasta z wyjątkiem TBS, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
 - 4) lokatorze lub najemcy – należy przez to rozumieć osobę będącą użytkownikiem lokalu, na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,

- 5) zarządzającym – należy przez to rozumieć zarządcę lub administratora nieruchomości, któremu powierzone zostało zarządzanie lub administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta,
- 6) wynajmującym – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu,
- 7) budynku lub lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność miasta,
- 8) wartości użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć stan techniczny, walory funkcjonalne oraz stopień wyposażenia lokalu w instalację i urządzenia,
- 9) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć stanowiący własność miasta samodzielny lokal przeznaczony do użytkowania na cele inne niż mieszkaniowe,
- 10) remoncie bieżącym – należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu przywrócenie wartości technicznej i użytkowej określonego elementu lub elementów budynku albo lokalu,
- 11) remoncie kapitalnym – należy przez to rozumieć remont kompleksowy budynku, który może być połączony z modernizacją (przebudową pomieszczeń z wyposażeniem w nowe instalacje i urządzenia techniczne i zmianą funkcji),
- 12) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie miasta i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Rozdział II

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego miasta.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 30.06.2013 r.

1) Według stanu na dzień 30.06.13r. miasto:

- a) dysponowało 35 budynkami mieszkalnymi i 20 budynkami użytkowymi stanowiącymi jego wyłączną własność, w których znajdowało się 411 lokali mieszkalnych i 67 lokali użytkowych,
- b) zarządzało 5 budynkami prywatnymi na zasadzie przepisów kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, w których znajdowało się 30 lokali mieszkalnych,
- c) posiadało w budynkach wspólnot mieszkaniowych 1180 lokali mieszkalnych i 118 lokali użytkowych.

2) Ogółem mieszkaniowy zasób miasta na dzień 30.06.2013r. stanowiło 1591 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 68.061,43 m², spośród których wydzielono 341 lokali socjalnych o łącznej pow. użytkowej 13.191 m². Ogólna powierzchnia użytkowa 185 komunalnych lokali użytkowych wynosiła 17.005,03 m², w tym w zasobach wspólnot mieszkaniowych znajdowało się 118 lokali o pow. 10.260,99 m².

Z ogólnej liczby 1591 lokali mieszkalnych 50 lokali jest wyłączonych z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny (w tym 32 lokale socjalne). Jest to 45 mieszkań w 10 budynkach komunalnych i 5 mieszkań w 1 budynku wspólnot mieszkaniowych. Faktycznie w użytkowaniu znajduje się **1541 lokali mieszkalnych**.

3) Wielkość mieszkaniowego zasobu miasta wg stanu na dzień 30.06.2013r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1 – Wielkość mieszkaniowego zasobu miasta na 30.06.13r.

Lp.	Rodzaj zasobów	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia lokali /m ² /
1.	Własność miasta 100%	30	381	14.380
	- w tym lokale socjalne	24	163	5499
2.	Wspólnoty mieszkaniowe	214	1180	52.254
	- w tym lokale socjalne	25	159	6.265
3.	Własność prywatna zarządzana przez miasto	5	30	1.427
	- w tym lokale socjalne	4	19	821
RAZEM :		249	1591	68.061
	- w tym lokale socjalne	53	341	12.585
	- w tym % lokali socjalnych	21,29	21,43	18,49

4) Stan ilościowy mieszkaniowego zasobu miasta ulega systematycznemu zmniejszeniu z uwagi na trwającą sprzedaż mieszkań i wyburzenia. Od 2001 r. w efekcie wprowadzenia dogodnych warunków wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców mieszkaniowy zasób miasta znacznie się zmniejszył. Również w roku 2013, w związku z wejściem w życie uchwały Nr XVIII/346/12, będzie realizowana sprzedaż mieszkań dla najemców, którzy złożyli wnioski do 31.12.12r. Wnioski obejmują około 200 mieszkań do sprzedaży w roku 2013 i ok. 80 mieszkań w roku 2014.

Zmiany w zasobie mieszkaniowym w okresie obowiązywania wieloletniego programu na lata 2008 – 30.06.2013 r. przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 - Zmiany w zasobie mieszkaniowym w latach 31.12.08r.- 30.06.13r.

Lp.	Rodzaj zasobów	Ilość budynków		Ilość lokali	
		31.12.2008r.	30.06.13	31.12.2008r	30.06.13
1.	Własność miasta 100%	35	30	355	381
	- w tym lokale socjalne	27	24	170	163
2.	Wspólnoty mieszkaniowe	224	214	1620	1180
	- w tym lokale socjalne	48	25	156	159
3.	Własność prywatna zarządzana przez Gminę	7	5	42	30
	- w tym lokale socjalne	4	4	21	19
RAZEM :		266	249	2017	1591
- w tym lokale socjalne		79	53	347	341
- w tym % lokali socjalnych		29,7	21,29	17,2	20,75

5) W okresie obowiązywania wieloletniego programu na lata 2009 – 2013 zasób mieszkaniowy miasta:

a) zmniejszył się z 2017 (stan na 31.12.2008r.) do 1591 lokali (stan na 30.06.2013r.) tj. o 426 lokali mieszkalnych, do końca roku 2013 nastąpi dalsze zmniejszenie zasobu o około 100 lokali,

b) w stosunku do założeń programu do 30.06.13r. sprzedano niewiele większą niż zakładano liczbę lokali mieszkalnych, zakładano sprzedaż 420 a sprzedano 446 lokali mieszkalnych, do końca 2013r. sprzedanych zostanie ponadto około 100 mieszkań,

c) zasób lokali socjalnych pozostał na tym samym poziomie, część lokali socjalnych znajdowała się w opróżnionych budynkach na terenie Starego Miasta, powstały nowe w kontenerze socjalnym przy ul. Dąbrowskiego 139 B oraz 30 mieszkań w oddanym w 2009 r. budynku przy ul. Sadowej 36-42.

Ogółem zasób mieszkaniowy miasta w latach 2009 –30.06. 2013r. zmniejszył się o 26,7 % a zasób lokali socjalnych zmniejszył się o 4,2 %.

6) W roku 2009 zasób mieszkaniowy zwiększył się o 56 mieszkań (w tym 30 mieszkań socjalnych) w budynku przy ul. Sadowej 36-42, zmniejszył o 15 mieszkań (w tym 3 pomieszczenia tymczasowe, 4 lokale socjalne) w związku z przekazaniem powiatowi oświęcimskiemu budynku przy ul. Dąbrowskiego 139. W roku 2012 zasoby mieszkaniowe miasta zmniejszyły się o 11 lokali mieszkalnych w związku z zaprzestaniem od dnia 01.01.12r. zarządzania budynkiem prywatnym przy ul. Prusa 8. W roku 2012 oddano do użytkowania 10 mieszkań socjalnych w wybudowanych kontenerach przy ul. Dąbrowskiego 139 b. Opróżniony został natomiast budynek socjalny przy ul. Berka Joselewicza 14, gdzie było 10 lokali socjalnych. W roku 2012 sprzedane zostały następujące

budynki mieszkalne: Mały Rynek 9 – ubyłó 6 mieszkań, Klasztorna 2 – ubyłó 8 mieszkań, Piastowska 11 – 3 mieszkania. Ponadto w 2013 roku powstanie 18 mieszkań, w tym w budynku przy ul. Kopernika 2- 16 mieszkań, 2 mieszkania po adaptacji lokali użytkowych na mieszkania (Bema 11, Pileckiego 7-9).

7) Potrzeby mieszkaniowe oszacowane na podstawie ilości prowadzonych spraw i ilości złożonych wniosków na dzień 30.06.2013 r. przedstawia tabela nr 3:

Tabela nr 3 - Kategorie lokali i liczba oczekujących.

Lp	Podstawa przyznania lokalu	Lokale socjalne	Lokale na czas nieoznaczony
1.	Wnioski o wynajem lokalu + lista osób do zawarcia umowy najmu	135 + 35 170	309
2.	Wnioski o zamianę lokalu + lista	3+10 13	59
3.	Wnioski o lokal zamienny	1	0
4.	Wyroki z prawem do lokalu socjalnego	135	0
Razem oczekujących na wynajem 1+2+3		184	
Ogółem :		319	368

Łącznie liczba oczekujących na mieszkanie wynosi 687

8) W strukturze potrzeb duży udział mają lokale socjalne. Liczba osób oczekujących na przydział mieszkania socjalnego corocznie, systematycznie wzrasta. Bezpośredni wpływ na przewidywany, dalszy wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne ma ustawowe poszerzenie kręgu osób uprawnionych do lokalu socjalnego oraz zakaz „eksmisji na bruk”. Obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobom eksmitowanym spoczywa na mieście. Jeżeli miasto nie zapewni takiego lokalu, właścicielowi lokalu przysługuje roszczenie do miasta o wypłatę odszkodowania w pełnej wysokości, czyli wg rynkowej stawki czynszu za lokal. Corocznie wzrasta liczba wyroków sądowych, zobowiązujących miasto do zapewnienia lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych, również dla Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, PKP, spółdzielni mieszkaniowej.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

1) Budynki mieszkalne stanowiące w całości własność miasta oraz budynki w tzw. przymusowym zarządzie to w zdecydowanej większości budynki przedwojenne, w tym:

- a) wybudowane przed 1900 r. - 9 szt
- b) wybudowane w latach 1900- 1945 - 18 szt
- c) wybudowane w latach 1946 -1970 - 4 szt

d) wybudowane po 1970 r. - 4 szt

Razem : 35 szt

2) Zarówno budynki najstarsze jak i wybudowane w okresie późniejszym (poza wybudowanymi w ostatnich 14 latach) nie spełniają obowiązujących obecnie norm budowlanych, a ich stan techniczny jest zły. Z 35 budynków tylko 9 posiada instalację c.o., 7 budynków wyposażonych jest w instalację gazową, a wiele mieszkań nie posiada łazienek i ma wspólne ubikacje.

3) Spośród zasobu mieszkaniowego stanowiącego w całości własność miasta 7 budynków wymaga rozbiórki, a 5 budynków kapitalnego remontu. Również 6 budynków wspólnot mieszkaniowych, w których miasto posiada udziały wymaga pilnego przeprowadzenia kapitalnego remontu.

Rozdział III

Prognoza potrzeb, możliwości realizacji i wielkości zasobu mieszkaniowego.

1. Prognoza potrzeb w zakresie lokali socjalnych w latach 2014-2018.

1) Najistotniejszym problemem jest stale wzrastający niedobór zasobu mieszkań socjalnych. Główną przyczyną zwiększającą ten niedobór jest duża ilość budynków wymagających kapitalnego remontu i budynków wymagających rozbiórki oraz planowana likwidacja mieszkań socjalnych w rejonie centrum Starego Miasta .

2) Zasadne jest przekwalifikowanie mieszkań komunalnych o najniższym standardzie na lokale socjalne wraz z przekwaterowaniem obecnych lokatorów do mieszkań o wyższym standardzie, w tym nowowytbudowanych.

Tabela nr 4 a – Realizacja potrzeb w zakresie lokali socjalnych w latach 2010-2012.

Lp	Podstawa przydziału	na koniec 2009r.	na koniec 2010r.	na koniec 2011r.	na koniec 2012r.	do 30.06.2013
1.	Niezrealizowane wyroki sądowe	136	143	141	129	135
2.	Liczba wyroków, które zapadły w danym roku	39	23	16	13	14
3.	Liczba osób oczekujących na wynajem lokalu	111	146	170	176	184
4.	Liczba wniosków złożonych w danym roku	46	45	37	23	15
5.	Łączna liczba wniosków	72	85	118	131	135

Tabela nr 4 - Zestawienie potrzeb i możliwości na lokale socjalne w latach 2014-2018.

Lp.	Podstawa przydziału	Stan na 30.06.2013r.	2014r.	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.
1.	Niezrealizowane wyroki sądowe	135	-	-	-	-	-
2.	Szacunkowa liczba wyroków sądowych	-	20	20	20	20	20
3.	Liczba osób oczekujących na wynajem lokalu	184	-	-	-	-	-
4.	Szacunkowa liczba wniosków o wynajem	-	30	30	30	30	30
5.	Liczba osób oczekujących na lokal zamienny	1	3	0	0	0	0
6.	Ogółem oczekujących	320	53	50	50	50	50
7.	Liczba lokali z naturalnego ruchu ludności		10	10	10	10	10
8.	Liczba lokali pozyskanych		0	0	0	0	0
9.	Liczba lokali nowowytbudowanych		0	16	15	15	0
10.	Ogółem uzyskanych mieszkań		10	26	25	25	10
11.	Wzrost potrzeb mieszkań socjalnych		43	24	25	25	40

3) Z uwagi na przedstawioną prognozowaną ilość potrzeb w zakresie lokali socjalnych i możliwości ich realizacji istnieje konieczność pilnego zwiększenia tego zasobu. W danym okresie zakłada się potrzebę o dodatkowych 157 mieszkań socjalnych.

4) Przy zagospodarowaniu mieszkań socjalnych winny obowiązywać następujące zasady:

a) umowy najmu powinny być podpisywane na czas oznaczony max do trzech lat z osobami, które znalazły się przejściowo w niedostatku z możliwością zmiany umowy najmu na umowę na czas nieoznaczony, z wyjątkiem budynków o najniższym standardzie, gdzie umowy powinno się zawierać na okres do jednego roku, w przypadku mieszkań zadłużonych (osoby, które zawarły porozumienie) na okres pół roku,

b) lokale socjalne powinny mieć charakter zasobu rozproszonego. Ilość tego typu lokali w poszczególnych osiedlach miasta nie powinna przekraczać 30% ogólnej liczby mieszkań socjalnych,

c) jako zasadę przyjmuje się zakaz przydziału lokali socjalnych w budynkach nowobudowanych typu komunalnego lub o podwyższonym standardzie budowanym np. systemem deweloperskim, jeżeli udział zewnętrznych źródeł finansowania będzie mniejszy niż 40 % kosztów ich budowy.

5) Powiększenie zasobu lokali socjalnych w latach 2014-2018 będzie realizowane w szczególności poprzez:

- a) przekwalifikowanie komunalnych lokali mieszkalnych o niepełnym standardzie (położonych w budynkach stanowiących w 100% własność miasta) po wskazaniu aktualnym najemcom zamiennych lokali pełnostandardowych, poprawiających ich warunki mieszkaniowe i rzeznaczenie zwolnionych mieszkań na lokale socjalne,
- b) zwiększenie zasobu mieszkań socjalnych i mieszkań zamiennych wskutek aktywnej polityki remontowej lokali stanowiących tzw. pustostany,
- c) nabywanie budynków będących własnością innych podmiotów i adaptacje powierzchni niemieszkalnych na lokale socjalne,
- d) nabywanie i budowanie budynków, w których wszystkie lokale spełnią wymogi lokali socjalnych i przeznaczanie ich w całości, po ewentualnym remoncie, na lokale socjalne,
- e) przejęcia budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów celem ich adaptacji na lokale socjalne,
- f) rozbudowa zasobu mieszkań komunalnych w celu stworzenia przede wszystkim zwiększonego zasobu lokali socjalnych. Miasto będzie wydzielać z posiadanego już zasobu komunalnego lokale socjalne w liczbie i powierzchni odpowiadającej nowowyprowadzonym mieszkaniom komunalnym (które zostaną wybudowane przy dofinansowaniu ze środków budżetu państwa). Utworzenie odpowiedniej liczby mieszkań komunalnych umożliwi stworzenie tzw. „łańcucha przeprowadzek”, dzięki któremu do nowych mieszkań komunalnych będą mogli być kierowani lokatorzy uiszczający regularnie opłaty czynszowe. Natomiast niewypłacalnych najemców, miasto będzie mogło skierować do starych, o obniżonym standardzie, zwolnionych w ten sposób zasobów mieszkaniowych. Uzyskany w ten sposób zasób mieszkaniowy stałby się zasobem socjalnym dla najuboższych oraz dla osób oczekujących na eksmisję.

2. Prognoza potrzeb w zakresie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w latach 2014-2018.

1) Racjonalny plan budowy nowych lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony wynika z :

- a) dużej i stale rosnącej liczby osób oczekujących na mieszkanie,
- b) trwałej od kilku lat tendencji spadku ludności miasta (wg prognoz demograficznych spadek ten będzie trwał przez najbliższe lata), której należy się koniecznie przeciwstawić, stwarzając dogodne

warunki dla jego zahamowania. Jednym z tych warunków powinien być rozwój budownictwa mieszkaniowego komunalnego na terenie miasta.

2) Lokale o czynszu komercyjnym to lokale w budownictwie o zwiększonej powierzchni (powyżej 80 m²) i podwyższonym standardzie. Lokale takie w zdecydowanej większości będą budowane przez inwestorów prywatnych lub organizacje zajmujące się budownictwem przeznaczonym na sprzedaż i nie będą wchodzić w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

3) Powiększenie zasobu lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony w latach 2014-2018 będzie realizowane w szczególności poprzez:

a) nowe budownictwo komunalne realizowane od 2013 r. przez OTBS i Gminę Miasto Oświęcim w ramach własnych środków finansowych, a także w oparciu o pozyskane środki zewnętrzne z Banku Gospodarstwa Krajowego,

b) adaptacje opuszczonych lokali socjalnych w rejonie centrum Starego Miasta na pełnowartościowe lokale komunalne lub przekazywanie ich aportem do OTBS celem budowy mieszkań na wynajem,

c) zidentyfikowanie działań mających na celu wykorzystanie istniejących wolnych terenów, w tym także tzw. „luk budowlanych” oraz wolnych terenów powstałych w wyniku wyburzeń zdegradowanych obiektów zabudowy miejskiej.

Tabela nr 5 a – Realizacja potrzeb w zakresie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w latach 2010-2012 .

Lp.	podstawa przydziału	na koniec 2009r.	na koniec 2010r.	na koniec 2011r.	na koniec 2012r.	na 30.06.2013r.
1.	Liczba osób oczekujących na wynajem (lista + wnioski + zamiany)	227	285	318	353	374
2.	Liczba wniosków złożonych w danym roku	97	72	54	47	23
3.	Liczba wniosków na koniec danego roku	136	173	218	258	254
4.	Liczba osób oczekujących na lokal zamienny	4	0	0	0	0
5.	Liczba wniosków zrealizowanych (przydział)	38	16	18	20	6

Tabela nr 5 - Zestawienie potrzeb i możliwości na lokale komunalne w latach 2014-2018.

Lp.	Podstawa przydziału	Stan na 30.06.2013 r.	2014r.	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.
1.	Liczba osób oczekujących na wynajem	374	-	-	-	-	-
2.	Szacunkowa liczba wniosków	-	44	44	44	44	44
3.	Liczba osób oczekujących na lokal zamienny *	0	1	0	0	0	0
4.	Ogółem oczekujących	374	45	44	44	44	44
5.	Liczba lokali z naturalnego ruchu ludności		10	10	10	10	10
6.	Liczba lokali po eksmisjach		5	10	8	7	6
7.	Liczba lokali nowowynbudowanych		16	0	26	0	0
8.	Liczba lokali pozyskanych od innych właścicieli		0	0	0	0	0
9.	Razem uzyskanych mieszkań		31	20	18	17	16
10.	Wzrost potrzeb mieszkaniowych na czas nieoznaczony (4-9)		14	24	26	27	28

Przewiduje się, że w danym okresie wzrośnie zapotrzebowanie o 119 mieszkań na czas nieoznaczony.

3. Prognoza w zakresie możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych w latach 2014-2018.

Tabela nr 6 - Prognoza realizacji potrzeb mieszkaniowych w latach 2014-2018.

Podstawa przydziału						Liczba lokal
	2014	2015	2016	2017	2018	Razem
1. Liczba wskazań						
a) lokali socjalnych	1	4	3	3	4	15
b) lokali mieszkalnych	16	16	14	13	13	72
2. Liczba zamian						
a) lokali socjalnych	1	0	1	0	1	3
b) lokali mieszkalnych	3	4	4	4	3	18
3. Liczba lokali zamiennych						
a) lokali socjalnych	3	0	0	0	0	3
b) lokali mieszkalnych	1	0	0	0	0	1
4. Eksmisje	5	6	6	7	5	29
Razem						
a) lokali socjalnych	10	10	10	10	10	50
b) lokali mieszkalnych	20	20	18	17	16	91

Przedstawione potrzeby mieszkaniowe i możliwości ich realizacji pokazują, że w latach 2014-2018 zostanie zrealizowanych 50 potrzeb w zakresie mieszkań socjalnych oraz 91 w zakresie mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony.

Z uwagi na wysokie zadłużenie istnieje konieczność realizacji wyroków eksmisyjnych, eksmisje będą stanowiły zajęcie większej ilości zwolnionych lokali z ruchu ludności. Wskazanie lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony dokonuje się osobom, które zadeklarowały gotowość wykonania remontu we własnym zakresie.

4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2014-2018.

1) Potrzeby w zakresie budownictwa mieszkaniowego w mieście w latach 2014 - 2018 wynikają z następujących przesłanek:

a) konieczności rewitalizacji centrum Starego Miasta. Konieczność jej przeprowadzenia wynika nie tylko ze złego stanu technicznego substancji mieszkaniowej czy dbałości o dziedzictwo kulturowe miasta, ale również z faktu, że działanie to zmieni wizerunek miasta i podniesie jego atrakcyjność turystyczną i inwestycyjną. Prowadzenie tych prac wymaga wykwaterowania z budynków dotychczasowych mieszkańców z zasobów socjalnych. Niezbędne do tego będą wolne (w tym nowe) lokale mieszkalne,

b) konieczności uporządkowania zasobu mieszkaniowego miasta,

c) potrzeby wydzielenia puli mieszkań socjalnych z istniejącej substancji mieszkaniowej.

2) Biorąc powyższe pod uwagę, prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego miasta w latach 2014 – 2018 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 7 – Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2014-2018.

Lp	Lata realizacji	Zasób mieszkaniowy miasta na dzień 31.XII każdego roku		
		Lokale komunalne	Lokale socjalne	Ogółem
1.	2011	1714	341	1832
2.	2012	1348	350	1698
3.	2013	1159	341	1500
4.	2014	1109	341	1450
5.	2015	1135	345	1480
6.	2016	1140	350	1490
7.	2017	1140	360	1500
8.	2018	1150	360	1510

3) Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego miasta uwzględnia następujące założenia :

a) sprzedaż mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców zostaje wstrzymana, po realizacji wniosków złożonych do 31.12.2012r. W wyniku sprzedaży ilość lokali miasta we wspólnotach mieszkaniowych zmniejszyła się z 1536 szt. w roku 2009 do 1180 szt. w roku 2013 (stan na 30.06.13r.),

b) wyburzenie lub sprzedaż nieruchomości miejskich, które na 31.12.12 r. są w całości wykwaterowane (lokatorzy otrzymali mieszkania zamienne w innych budynkach) są to budynki:

– Górnickiego 20, Górnickiego 9, Jagiełły 38,

– Pl. Kościuszki 2, Mały Rynek 7, Spadzista 2

W wyniku powyższego zasób mieszkaniowy zmniejszy się o 27 mieszkań, w tym - socjalnych - 17.

c) wzrost zasobu mieszkaniowego miasta o 16 lokali mieszkalnych (na czas nieoznaczony) w wyniku adaptacji pomieszczeń po bibliotece przy ul. Kopernika 2,

d) wzrost zasobu lokali socjalnych miasta o 16 lokali po wybudowaniu mieszkań na Starej Drodze 6-8.

Ogółem planuje się przyrost zasobu mieszkaniowego o 32 lokale, w tym 16 lokali socjalnych.

4) W prognozie wielkości mieszkaniowego zasobu miasta nie został uwzględniony odzysk mieszkań wynikający z naturalnego ruchu ludności (zgony), który nie ma wpływu na ogólny stan zasobu, lecz ma istotne znaczenie przy prognozowaniu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział IV

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Analiza potrzeb remontowych w latach 2014 - 2018.

1) Zdecydowana większość budynków komunalnych wymaga modernizacji i remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Tabela nr 8 - Wydatki na remonty i inwestycje w zasobach gminnych w latach 2009-2013.

Rok	Remonty	Inwestycje	Razem
2009	633 805	17 412	651 217
2010	623 825	188 018	811 843
2011	664 374	64 308	728 682
2012	884 844	867 980	1 752 824
30.06.2013r.	206 497	35 189	241 686
Razem	3 013 345	1 172 907	4 186 252

Plan 2013 r.	561 794	1 1680 285	2 242 079
---------------------	----------------	-------------------	------------------

2) Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów budynków wskazuje na konieczność pilnego przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie:

a) remontów dachów, elewacji, stolarki okiennej, instalacji elektrycznej,

b) remontów wewnątrz lokali obciążających właściciela.

3) Wykonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy ich stanu technicznego.

Tabela nr 9 - Potrzeby remontowe w budynkach i w mieszkaniach komunalnych na lata 2014-2018.

Zakres prac remontowych	Ilość budynków	Ilość lokali	Koszty robót w zł.
Remonty pustostanów	-	60	600 000
Remonty dachów i kominów	5	-	450 000
Remonty elewacji z dociepleniem	5	-	250 000
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	13	170	250 000
Remonty balkonów i galerii	2	-	100 000
Malowanie klatek schodowych	10	-	145 000
Remont inst. elektrycznych	10	-	250 000
Remont inst. wod-kanalizac.	10	-	75 000
Remont pieców węglowych	12	80	50 000
Fundusz remontowy – Wsp. Mieszkaniowe	214	1180	7 800 000
Konserwacja	38	-	350 000
Pozostałe prace remontowe	-	1 000	150 000
RAZEM POTRZEBY REMONTOWE :			10 470 000

4) Szacowany poziom nakładów remontowych gwarantowałby zauważalną poprawę stanu technicznego całego zasobu mieszkaniowego.

5) Tabela nie uwzględnia remontów w budynkach, które są przeznaczone do wyburzenia, sprzedaży lub do przekazania innym jednostkom.

6) Szacowana kwota na roboty rozbiórkowe 6 budynków wynosi ok. 500.000.

2. Plan remontów.

1) Prognozę wielkości środków finansowych przeznaczonych na wydatki remontowe w latach 2014-2018 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 10 - Prognozę wielkości środków finansowych przeznaczonych na wydatki remontowe w latach 2014- 2018.

Wyszczególnienie	Planowane wydatki na remonty (w tys. zł)				
	2014	2015	2016	2017	2018
Remonty budynków i mieszkań komunalnych	500	500	520	550	600
Fundusz remontowy we wspólnotach	1 500	1 530	1 560	1 590	1 620
Razem remonty :	2000	2030	2080	2140	2 220
Inwestycje i modernizacje	1000	2000	2000	500	500

- 2) Szacunkowe kwoty wydatków remontowych i inwestycyjnych w latach 2014-2018 są wydatkami prognozowymi. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określi każdorazowo uchwała budżetowa.
- 3) Priorytetowym celem planowanych remontów i inwestycji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu:
- wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków,
 - remonty kapitalne dachów i kominów,
 - remonty elewacji z dociepleniem,
 - naprawy, modernizacje i zabezpieczenia instalacji technicznych /elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych, odgromowych, wentylacyjnych/.
- 4) Realizowane będą inwestycje, przy współpracy z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej sp. z o. o. w zakresie sukcesywnego przyłączania obiektów do miejskiej sieci c.o. lub zmiany węglowych nieekologicznych źródeł ciepła na źródła niskoemisyjne.
- 5) W zakresie podniesienia standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu wymiany źródeł ciepła oraz stolarki okiennej i drzwiowej.
- 6) Środki na remonty i modernizację pochodzić będą z opłat czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych.
- 7) Szczegółowy plan finansowo-rzeczowy remontów zasobów mieszkaniowych na poszczególne lata będzie określony w rocznych planach opracowywanych przez zarządcę, a w budynkach wspólnot mieszkaniowych – w uchwałach wspólnoty.
- 8) Zasadą działania miasta we wspólnotach będzie racjonalne wspomaganie realizacji planów remontowych stosownie do udziału we współwłasności.
- 9) Dokumentacja techniczna budynków komunalnych oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta będzie sukcesywnie aktualizowana i odtwarzana (aby do 2014 r. wykonać pełny zakres

prac). Brak dokumentacji technicznej budynków stanowi naruszenie przepisów Prawa budowlanego i musi być usunięty. Ustawa o własności lokali zobowiązuje miasto jako dotychczasowego właściciela do sporządzania dokumentacji technicznej budynków i przekazywania jej wspólnotom mieszkaniowym oraz do dokonywania inwentaryzacji powierzchni użytkowych budynków w celu ustalenia właściwych udziałów w nieruchomości wspólnej. Kwota dodatkowych kosztów do poniesienia przez miasto na wykonanie tej dokumentacji wyniesie około 400 tys. zł.

Rozdział V

Prognoza sprzedaży lokali w kolejnych latach.

1. W związku z realizacją uchwały Nr XVIII/346/12 Rady miasta Oświęcim sprzedaż mieszkań na rzecz najemców z ulgą zakończyła się, realizowane są tylko wnioski złożone do 31.12.12r.
2. W latach przyszłych może być prowadzona sprzedaż za 100% wartości rynkowej, przy czym szacuje się, że maksymalna sprzedaż w ciągu roku wyniesie 5 mieszkań.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej

1. Postanowienia ogólne.

- 1) Polityka czynszowa jest elementem niezwykle ważnym w procesie stopniowego urealniania opłat za użytkowane lokale mieszkalne. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze, które winny w całości pokrywać kosztu utrzymania budynków.
- 2) Uznaje się za konieczne zrównoważenie wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Stawka bazowa czynszu zapewniać winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, kosztów konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków.
- 3) Uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost tej stawki w poszczególnych latach realizowania programu oraz przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na cele remontowe.
- 4) Zakłada się podwyższanie stawki bazowej czynszu najmu nie więcej niż prognozowany średnioroczny wskaźnik cen i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłoszony w ustawie budżetowej na rok poprzedzający ich wprowadzenie.
- 5) Uznaje się za konieczne stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych dla osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania oraz zachowuje się program udzielania lokalnej pomocy najemcom lokali mieszkalnych wprowadzony przez Radę Miasta.

6) Prowadzony jest bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych. W stosunku do najemców zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, prowadzone będą (jak do tej pory) działania windykacyjne tj. wezwanie do zapłaty ewentualne zawarcie porozumienia dotyczące spłaty zadłużenia, wypowiedzenie umowy, kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego, kierowanie spraw do działania firm windykacyjnych, dokonywanie wpisów do KRD, zachęcanie do zamiany lokali w ramach zasobu miasta na mniejsze i tańsze w eksploatacji.

7) Aktualnie w zasobach występują stawki czynszowe:

- a) za lokale wynajmowane na czas nieoznaczony stawka bazowa wynosi – 5,09zł/m² co stanowi 1,74% aktualnego wskaźnika przeliczeniowego wartości odtworzeniowej,
- b) za lokale socjalne – 1,66zł/m²,
- c) średnia stawka czynszowa w zasobie komunalnym wynosi obecnie - 4,44 zł/m².

2. Zasady ustalania stawek czynszowych.

- 1) Stawki czynszu za 1m² pow. użytkowej ustala zarządzeniem Prezydent Miasta Oświęcim.
- 2) Podstawą wyliczenia stawki bazowej czynszu jest wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalony przez Wojewodę Małopolskiego dla województwa małopolskiego.
- 3) Przy ustalaniu stawki czynszu należy uwzględnić czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu zgodnie z załączoną tabelą nr 11

Tabela nr 11 - Stawki czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu.

Lp.	Stan wyposażenia mieszkania w instalacje	Stawka bazowa %	Położenie lokalu w budynku %		Brak piwnic %	Stan techniczny budynku %
			korzystne	niekorzystne		
			1)	2)	3)	4)
1	2	3	4	5	6	7
1	mieszkania wyposażone we wszystkie urządzenia - / z c.o. i gazem/.	100	10	- 10	- 5	-25
2	wszystkie urządzenia bez łazienki lub c.o.	85	10	-10	-5	-25
3	mieszkania wyposażone: a) wod. kan., wc, łazienka bez c.o i gazu b) wod. kan., wc, c.o, bez łazienki i gazu c) wod. kan., wc, gaz bez łazienki i c.o.	75	10	-10	-5	-25
4	tylko z wod. kan.	65	10	- 10	- 5	- 25
5	w budynkach do wyburzenia	25	-	-	-	-

Objaśnienie:

- 1) Mieszkanie usytuowane na I-szym lub II-gim piętrze.
- 2) Mieszkanie na parterze, na IV-tym piętrze i wyżej bez windy, na poddaszu ze skośnym sufitem niezależnie od kondygnacji, ciemną kuchnią, bez kuchni, mieszkanie w całości od strony północnej, mieszkanie z pomieszczeniami wspólnymi.
- 3) Brak piwnic.
- 4) Lokale w budynkach zakwalifikowanych do remontu.
- 5) Lokale w budynkach do wyburzenia – zakwalifikowane w oparciu o ekspertyzy techniczne.

Zastrzega się, że przy zastosowaniu czynników obniżających indywidualna stawka czynszu obowiązującego w komunalnym zasobie mieszkaniowym nie może być niższa niż 25 % stawki bazowej.

4) Stawkę czynszu za lokal wynajmowany po raz pierwszy w budynkach nowo- wybudowanych i nowozasiedlonych należy ustalać na poziomie 2,5 % wartości odtworzeniowej w momencie zasiedlenia.

5) Stawka czynszu wolnego mająca zastosowanie do najmu lokali mieszkalnych o pow. użytkowej powyżej 80 m² winna być ustalona w drodze licytacji stawki w przetargu.

6) Czynsz za lokal zamienny bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

7) W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

3. Zasady podwyższania czynszów.

1) Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

2) Każdorazowa podwyżka czynszu wymaga wypowiedzenia przez zarządcę dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

3) Wzrost stawek czynszu winien zmierzać do zapewnienia środków finansowych na realizację zadań związanych z utrzymaniem, bieżącą konserwacją i remontami zasobu mieszkaniowego.

4. Zasady obniżania czynszu.

- 1) Zarządca może, na wniosek najemcy stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu dochodu określonego w uchwale Rady Miasta.
- 2) Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) w przypadku osób samotnych – 125 % najniższej emerytury,
 - b) w przypadku rodziny – 100 % najniższej emerytury.Kwotę obniżki należy różnicować w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego.
- 3) Nie należy udzielać obniżek najemcom, którzy otrzymują dodatek mieszkaniowy.
- 4) Udzielona obniżka obowiązuje przez okres 12 miesięcy, a po tym okresie obniżka może być udzielona na wniosek najemcy na kolejny okres 12 miesięcy, jeżeli spełnia on w dalszym ciągu kryteria dochodowe ustalone niniejszą uchwałą.
- 5) Najemcom lokali mieszkalnych udzielana może być pomoc w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec miasta z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez umarzanie należności, odroczenie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty.

Zasady w tym zakresie określa uchwała Rady Miasta.

Rozdział VII

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego.

- 1) Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu obejmuje podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu:
 - a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomościami,
 - b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - c) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - d) bieżące administrowanie nieruchomościami,
 - e) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym i zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - f) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego,
 - g) ograniczenie wzrostu kosztów,
 - h) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

2) Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem miasta wykonuje Zarząd Budynków Mieszkalnych.

3) Zarząd Budynków Mieszkalnych zarządza (administruje) w imieniu miasta nieruchomościami stanowiącymi własność miasta, a także lokalami komunalnymi we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 – 2018.

1) Założenia gospodarki mieszkaniowej zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł jej finansowania. Służą temu dążenia do urealnienia polityki czynszowej i sprzedaży mieszkań.

2) Aktualnie polityka mieszkaniowa jest deficytową dziedziną działalności. Wpływy z czynszów za lokale użytkowe poprawiają nieco ten niekorzystny bilans, ale nie pokrywają niezbędnych wydatków remontowych i modernizacyjnych.

3) W budżecie miasta nie ma wystarczających środków na wykonywanie remontów i konserwacji w pełnym zakresie. Powoduje to stałe pogarszanie się stanu technicznego budynków.

4) Zakłada się, że środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta będą pochodzić z następujących źródeł:

a) z dochodów własnych (z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych),

b) środków ujętych w budżecie miasta w każdym kolejnym roku kalendarzowym na dofinansowanie zadań inwestycyjnych o istotnym znaczeniu dla miasta,

c) pozyskanych środków zewnętrznych,

d) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

5) Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

6) Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą opłaty czynszowe.

Tabela nr 12 - Zestawienie dochodów z tytułu najmu lokali za lata 2009 – 2013 w złotych.

Rodzaj dochodu (źródło)	2009	2010	2011	2012	30.06.2013
Dochody z najmu lokali	9 124 726	8 980 557	9 415 004	9 659 703	4 584 030
Wpływy z innych dochodów	81 085	37 603	65 877	208 941	267 454
Odsetki	63 724	91 037	94 006	96 768	46 428
Ogółem dochody:	9 269 535	9 109 197	9 574 887	9 965 412	4 897 912

7) W latach następnych dochody z tytułu opłat czynszowych za najem lokali ustala się przy następujących założeniach:

- a) sprzedaż mieszkań w latach według rozdz. V,
- b) przewidywane podwyżki czynszu za lokale mieszkalne prognozowanym średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ustalonym w ustawie budżetowej na rok poprzedzający ich wprowadzenie,
- c) przewidywane podwyżki czynszu za lokale użytkowe prognozowanym średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ustalonym w ustawie budżetowej na rok poprzedzający ich wprowadzenie przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela nr 13 - Przewidywane podwyżki czynszu za lokale użytkowe.

Rodzaj dochodu /źródło/	Kwota w latach (w tys. zł)				
	2014	2015	2016	2017	2018
1.Dochody z najmu lokali mieszkalnych	3350	3 380	3 465	3 550	3 640
2.Dochody z najmu lokali użytkowych	1 920	1 970	2 016	2 065	2 110
3.Wpływy z innych dochodów w tym : opłaty za odpady komunalne	460	460	465	470	475
4.Dochody – media (woda i kanal., c.o.)	3 170	3 090	3 140	3 190	3 230
5.Należny podatek VAT	445	455	464	475	485
6.Odsetki	75	80	85	90	95
7.Razem dochody: pełny przypis czynszowy :	9 420	9 435	9 635	9 840	10 035
8.Razem dochody – wykonanie zgodnie z pl. finansowym – ściągłość 92,7 %	8 735	8 745	8 930	9 120	9 300
9.Dochody przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów (poz. 1,2,6)	5 345	5 430	5 566	5 705	5 845

8) Przewidywane dochody z tytułu najmu Tabela nr 13 wiersz 7 ujęto w wysokości pełnego przypisu czynszowego nie uwzględniając zadłużeń.

9) Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki unijne w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, środki z budżetu państwa (wsparcie budownictwa komunalnego i socjalnego, premie termomodernizacyjne i remontowe) środki WFOŚ i GW.

Rozdział IX

Wysokość wydatków w latach 2014 -2018.

1) Podstawę sporządzenia planu wydatków stanowi plan środków finansowych przedstawiony w rozdz. VIII w tabeli nr 13.

Do prognozy wydatków przyjęto rzeczywiste potrzeby Jednostki.

2) Uzyskane środki z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz środki z budżetu miasta na wydatki majątkowe winny być przeznaczone w pełnej wysokości na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali komunalnych, w tym na:

- a) koszty eksploatacji,
- b) koszty remontów,
- c) koszt inwestycji

3) Prognozę planowanych wydatków na lata 2014-2018 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 14 - Prognozę planowanych wydatków na lata 2014-2018 (w tys. zł)

Lp.		2014	2015	2016	2017	2018
1.	Koszty eksploatacji budynków i lokali komunalnych	2485	2520	2586	2645	2685
2.	Wynagrodzenie zarządcy-udział miasta	360	370	380	390	400
3.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną- udział miasta	500	510	520	530	540
4.	Fundusz remontowy we wspólnotach-udział miasta	1500	1530	1560	1590	1620
5.	Remonty *	500	500	520	550	600
	Ogółem koszty eksploat. i remontów	5345	5430	5566	5705	5845
6.	Dochody z najmu przeznaczone na pokrycie kosztów eksploat. i remontów	5345	5430	5566	5705	5845

* wydatki obejmują remonty budynków i lokali komunalnych

4) Aby osiągnąć cele określone w niniejszym programie zmierzające do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i dobrego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.

5) Realizując obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnych przy równoczesnym ograniczeniu udziału miasta we wspólnotach mieszkaniowych, zakłada się nieznaczne zmniejszenie kosztów, zakładając jednocześnie podwyższanie środków przeznaczonych na remonty zasobu miasta – celem zahamowania dekapitalizacji tych zasobów.

Rozdział X

Strategia powiększenia i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta.

1. Strategia gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

1) Nieodzownymi działaniami w kierunku zaspakajania potrzeb mieszkaniowych powinny być:

- a) działania inwestycyjne zmierzające do fizycznego powiększenia substancji mieszkaniowej miasta czyli budownictwo mieszkaniowe,

b) budownictwo mieszkaniowe w zależności od stwierdzonych potrzeb powinno mieć różne formy, zarówno jeżeli chodzi o jego rodzaj (budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne), sposób jego finansowania oraz zasady jego realizacji,

c) budownictwo mieszkaniowe powinno uwzględniać potrzeby ludzi o różnej sytuacji materialnej i realizować:

- mieszkania dla ludzi niezamożnych,
- mieszkania dla ludzi średniozamożnych,
- mieszkania realizowane bez udziału finansowego miasta,

d) likwidacja substandardu mieszkaniowego (mieszkań socjalnych) z jednoczesnym przywróceniem osiedlu Stare Miasto walorów dobrego zamieszkania, z priorytetem prac modernizacyjno-rewitalizacyjnych poszczególnych ulic i pojedynczych budynków,

e) wykorzystanie tzw. "luk budowlanych" dla celów budownictwa mieszkaniowego,

f) wyznaczenie obszarów następnych lokalizacji pod budownictwo mieszkaniowe w dostosowaniu do prowadzonych prac w zakresie infrastruktury miejskiej,

g) odtwarzanie ubytków lokali mieszkalnych (wyburzenia, modernizacja, zamiana na usługowe),

h) zwiększenie efektywności zamieszkania, poprzez promocję zamiany mieszkań, w celu dostosowania warunków mieszkaniowych najemców do ich możliwości finansowych,

i) zwiększenie zasobu mieszkań socjalnych i mieszkań zamiennych wskutek aktywnej polityki remontowej lokali stanowiących tzw. „pustostany”,

2) Jako tereny priorytetowe dla budownictwa mieszkaniowego uznaje się:

- a) osiedle Stare Sławy,
- b) tereny pomiędzy ulicami Zaborską i Zatorską,
- c) osiedla Błonie i Zasole ,
- d) okolice dworca PKP,
- e) osiedle Monowice,
- f) osiedle Złoty Stok

3) Uznaje się za zasadny udział miasta w kosztach budowy lokali mieszkalnych w zasobach Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. zo.o. zarówno w formie wkładu rzeczowego (aport działek) oraz wkładu pieniężnego.

4) Należy realizować proces wycofywania się miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych, w przypadkach, gdy w budynkach pozostają pojedyncze lokale mieszkalne (max 2 lokale) będące jego własnością. Miasto skorzysta dla osiągnięcia tego celu z:

a) uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie miasta i o zmianie Kodeksu cywilnego,

Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

5) Należy realizować proces wykupu lub wymiany mieszkań prywatnych przez miasto w tych nieruchomościach, gdzie udział współwłaścicieli jest niewielki. Takie działania uporządkują strukturę własnościową zasobu.

6) Należy realizować likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez scalanie mieszkań wspólnych. Uzyskane w ten sposób mieszkania powyżej 80 m² powinny być przeznaczone na lokale zamienne dla rodzin wieloosobowych,

7) Zaktywizowana zostanie procedura zamian lokali mieszkalnych dla umożliwienia realizacji zamian lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do możliwości finansowych najemców. Polityka zamian mieszkań z urzędu ma służyć odzyskiwaniu lokali o obniżonym standardzie.

8) Zaktywizowanie polityki w zakresie podnoszenia wysokości czynszów, do granicznej wartości odtworzeniowej budynku.

9) Podejmowanie działań zmierzających do racjonalnego ograniczania kosztów remontów lokali mieszkalnych przed ich ponownym zasiedleniem. Proponowanie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony do remontu na koszt przyszłego najemcy. Uzyskane w ten sposób środki finansowe powinny być przeznaczone na wykonanie pozostałych prac remontowych i modernizacyjnych w lokalach gminnych.

10) Wdrażanie programu rewitalizacji zasobu mieszkaniowego, przywracającego pierwotne funkcje zdegradowanych terenów miejskich i wprowadzającego pozytywne zmiany infrastruktury miejskiej, ochronę wartości kultury materialnej, polepszenie wizerunku miasta, poprawę warunków zamieszkania mieszkańców .

11) Podejmowanie działań zmierzających do określenia obszarów objętych rewitalizacją, zakresu koniecznych przedsięwzięć oraz możliwości pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania tych prac, w tym ze środków Unii Europejskiej.

2. Priorytety finansowane z budżetu miasta.

1) Przygotowanie infrastruktury technicznej terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

- 2) Remonty kapitalne i modernizacja istniejącego zasobu w obrębie własności miejskiej.
- 3) Dodatki mieszkaniowe.
- 4) Budowa nowych mieszkań socjalnych w ramach programów z dofinansowaniem zewnętrznym.

3. Strategia promocji budownictwa mieszkaniowego.

W ramach strategii promocji budownictwa mieszkaniowego miasto będzie preferowało w swej polityce następujące formy wsparcia:

- 1) Udostępnianie terenów dla realizacji inwestycji mieszkaniowych w oparciu o formułę wieczystego użytkowania, wkładu rzeczowego.
- 2) Przygotowanie infrastruktury technicznej terenów oraz zmiany planu zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe.
- 3) Wnoszenie gruntów w formie aportów rzeczowych do OTBS.

4. Strategia pomocy mieszkaniowej i zaspakajania potrzeb.

- 1) Pomoc finansowa dla zasobów będących własnością miasta tylko na prace związane z remontami kapitalnymi i modernizacją .
- 2) Pomoc finansowa w formie dodatków mieszkaniowych dla gospodarstw, których głównym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta.
- 3) Powiększanie zasobu mieszkaniowego, w którym zwłaszcza budownictwo czynszowe oraz procesy bezinwestycyjnego powiększania zasobu (adaptacja poddaszy) będą mieć znaczenie priorytetowe.
- 4) Poprawa warunków zamieszkania poprzez likwidację substandardu mieszkaniowego oraz zwiększenie rozmiarów prac remontowych i modernizacyjnych.
- 5) Kształtowanie opłat czynszowych za najem uwzględniających wartościowanie cech natury technicznej, zakresu i standardu wyposażenia, lokalizacji i otoczenia.
- 6) Objęcie ochroną lokatorów w prywatnych budynkach wielorodzinnych, którzy zamieszkują swoje lokale w oparciu o decyzje administracyjne.
- 7) Wydzielanie z zasobu komunalnego mieszkań chronionych z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych, w podeszłym wieku, bezdomnych i zagrożonych wykluczeniem społecznym.

Rozdział XI

Windykacja należności czynszowych.

W związku ze wzrostem zadłużenia czynszowego Miasto prowadzi aktywną windykację należności czynszowych.

Należności te windykowane są zgodnie z ustawą z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie k.c. Prowadzone są w 5-ciu etapach :

I etap

- 1) analiza zaległości czynszowych i naliczanie odsetek,
- 2) wysyłanie upomnień do najemców zalegających z opłatami do 3 m-cy,
- 3) prowadzenie rozmów z dłużnikami na temat zasad spłaty zadłużenia (korespondencja, rozmowy telefoniczne i bezpośrednio w siedzibie ZBM),
- 4) zawieranie porozumień w sprawie dobrowolnej spłaty zadłużenia,
- 5) kontrola terminowości wpłat ustalonych rat;

II etap

- 1) wysyłanie ostatecznych wezwań do zapłaty,
- 2) wypowiedzanie umów najmu,
- 3) zawieranie porozumień w sprawie ratalnej spłaty po dokonaniu częściowej wpłaty długu,

III etap

- 1) postępowanie sądowe,

IV etap

- 1) egzekucja komornicza należności,

V etap

- 2) w przypadku braku skuteczności działań komornika przekazywanie listy dłużników profesjonalnej firmie windykacyjnej lub przekazanie listy dłużników do Biura Informacji Gospodarczej.

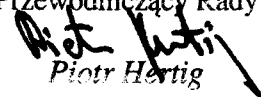
Istotnym czynnikiem mającym wpływ na zmniejszenie zadłużenia jest wzmożona realizacja wyroków orzekających eksmisję do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.

Rozdział XII

Podsumowanie.

- 1) Niniejszy program stanowi kontynuację działań, jakie zostały określone na lata 2009-2013, a ponadto zawiera nowe zalecenia i priorytety uwzględniające zmieniające się realia ekonomiczno – prawne.
- 2) Przedstawiona w niniejszym programie analiza bieżącej sytuacji mieszkaniowej w mieście wskazuje na konieczność podjęcia pilnych działań zmierzających do zwiększenia zasobu mieszkaniowego miasta oraz poprawy jej stanu technicznego.
- 3) Dalsze utrzymanie zasobu mieszkaniowego jedynie w stanie „niepogorszonem” powoduje degradację zasobu i uniemożliwia realizację zadań miasta w zakresie gospodarowania tym zasobem.
- 4) Do najważniejszych zadań należy pilne rozpoczęcie remontów, modernizacji i inwestycji w gminne zasoby komunalne i socjalne.
- 5) Należy założyć , że wobec ograniczeń finansowych budżetu miasta nie wszystkie zadania określone w niniejszym programie są możliwe do wykonania w latach 2014 - 2018. Natomiast wskazane kierunki działania muszą być systematycznie realizowane.

Przewodniczący Rady


Piotr Hertig