



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 6 listopada 2019 r.

Poz. 7388

UCHWAŁA NR XIV/110/19 RADY MIEJSKIEJ WODZISŁAWIA ŚLĄSKIEGO

z dnia 25 października 2019 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisław Śląski na lata 2020-2024

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.), oraz po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 688)

Rada Miejska Wodzisławia Śląskiego uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisławia Śląskiego na lata 2020-2024", który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wodzisławia Śląskiego.

§ 3. 1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

2. Uchwała obowiązuje od dnia 01 stycznia 2020 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej Wodzisławia
Śląskiego

Dezyderiusz Szwagrzak

Załącznik do uchwały Nr XIV/110/19
Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego
z dnia 25 października 2019 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisławia Śląskiego na lata 2020-2024

1. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.).
- 2) Miasto - należy przez to rozumieć Miasto Wodzisław Śląski,
- 3) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Wodzisławia Śląskiego, w brzmieniu ustawy,
- 4) Prezydencie Miasta - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego,
- 5) ...Domaro Sp z o.o. - należy przez to rozumieć ...Domaro Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wodzisławiu Śląskim,

2. Rokiem bazowym dla wszystkich danych zawartych w niniejszym programie jest rok 2018. Program opracowano we współpracy z ...Domaro Spółka z o.o. w Wodzisławiu Śląskim.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Miasta Wodzisławia Śląskiego na dzień 31.12.2018 r. tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność:

- 1) Miasta Wodzisław Śląski, bądź będących w samoistnym posiadaniu Miasta - 411 lokali,
- 2) Wspólnot Mieszkaniowych, w których Miasto jest współwłaścicielem - 1913 lokali,
- 3) Stanowiących własność ...Domaro Sp. z o.o., której Miasto powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej - 51 lokali,
- 4) Innych budynkach, w przypadku lokali nabytych drogą spadku - 5 lokali,

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu według stanu na dzień 31.12.2018 r. oraz prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach przedstawia tabela nr 1.

3. Wielkość mieszkaniowego zasobu jest wielkością prognozowaną, uwzględnia przewidywaną sprzedaż lokali mieszkalnych, jak również prognozy pozyskiwania dodatkowych lokali.

Tabela nr 1. Obecna i prognozowana wielkość zasobu

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta	2380	2360	2310	2260	2210	2160	2110

Źródło: Miasto Wodzisław Śląski

4. Miasto może tworzyć zasób pomieszczeń tymczasowych na wynajem w szczególności poprzez zmianę przeznaczenia lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych, na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta.

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest ściśle powiązany z ich wiekiem. Średnio miesięcznie notowanych jest około 500 awarii, na które składają się m.in. awarie instalacji, uszkodzenia i dewastacje. Strukturę wiekową przedstawia Tabela nr 2.

Tabela nr 2. Struktura wiekowa budynków, w których usytuowane są lokale mieszkalne.

Lp.	Lata budowy	Sztuki	Udział procentowy w całości
1.	Wybudowane przed 1910	2	2,2%
2.	Wybudowane w latach 1911-1930	4	3%
3.	Wybudowane w latach 1931-1950	8	6,7%
4.	Wybudowane w latach 1951-1960	42	31%
5.	Wybudowane w latach 1961-1970	65	52,6%
6.	Wybudowane w latach 1971-1980	5	3%
7.	Wybudowane po 1980	2	1,6%
	Razem	127	100%
	Budynki należące do spółdzielni mieszkaniowych	4	

Źródło: ...Domaro Sp. z o.o.

6. Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych (83 sztuki), w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do Miasta Wodzisław Śląski jest mocno zróżnicowany, co jest wynikiem wysokości stawek funduszy remontowych oraz ich okresem płatności. Aktualny stan techniczny ww. budynków przedstawia Tabela nr 3

Tabela nr 3. Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne.

Budynki wymagające bieżących konserwacji i napraw	Budynki wymagające remontów	Budynki wymagające znacznych inwestycji	Budynki wymagające całkowitej modernizacji
22	44	16	1*

Źródło: ...Domaro Sp z o.o.

*Budynek przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 8. Z uwagi na brak obecności jednego właściciela budynek ulega notorycznej degradacji, a lokale mieszkalne usytuowane pod tym adresem zostały wyłączone z oferty najmu z uwagi na zły stan techniczny.

7. Stan techniczny budynków w 100% gminnych, będących w samoistnym posiadaniu oraz ...Domaro Sp z o.o., z uwagi na wiek wymaga ponoszenia nakładów remontowych i modernizacyjnych, przywracających im właściwy stan techniczny oraz wartość użytkową. Dotyczy to przede wszystkim remontów elewacji wraz z wymianą stolarki okiennej, dachów, utrzymania estetyki klatek schodowych, podłączenia do węzła ciepłego wraz z wykonaniem instalacji, wymiany instalacji sanitarnych i elektrycznych, przebudowy, modernizacji przewodów kominowych i wentylacyjnych, docieplenia ścian szczytowych oraz odwodnienia budynków.

8. Wyposażenia techniczne lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisław Śląski przedstawia Tabela nr 4.

Tabela nr 4. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisław Śląski na 31.12.2018 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Sztuki	Udział procentowy w całości
1.	Ogrzewanie	2380	100%
	a) ogrzewanie centralne	2190	92,1%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	99	4,1%
	c) ogrzewanie piecowe	91	3,8%
2.	Instalacja elektryczna	2380	100%
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	2380	100%
4.	Instalacja gazowa	2029	85,2%
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	851	35,7%
6.	Lokale z dostępem do łazienki i wc	2365	99,4%

Źródło: Miasto ...Domaro Sp. z o.o.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejna lata

1. Zakładając systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Wodzisławia Śląskiego za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie napraw głównych, napraw bieżących, konserwacji i remontów w większości budynków stanowiących własność Miasta, będących w samoistnym posiadaniu Miasta, budynków mieszkalnych będących w posiadaniu ...Domaro Sp.z o.o. oraz współwłasność Miasta (Wspólnoty Mieszkaniowe). Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Miasta określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym.

2. Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia, stanów awaryjnych
- 2) remonty elementów konstrukcyjnych budynków,
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- 4) likwidacja kotłowni i pieców kaflowych,
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6) termomodernizacja budynków.

3. W przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych remonty i modernizacje będą realizowane przez zarządców zgodnie z decyzją właścicieli, według podjętych uchwał.

4. Partycypacja Miasta Wodzisław Śląskiego w remontach budynków stanowiących współwłasność Miasta odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych. Każdego roku, w oparciu o potrzeby oraz możliwości finansowe zarządca ww. budynków przygotowuje plan gospodarczy, który zatwierdzony jest przez właścicieli do realizacji.

5. W stosunku do budynków, gdzie Miasto jest 100% właścicielem, samoistnym posiadaczem, bądź będących własnością ... Domaro Sp z o.o. wydatki na planowane remonty, modernizacje, inwestycje, bieżące utrzymanie oraz konserwację mogą być realizowane do wysokości kwot przyjętych w budżecie Miasta danego roku z przeznaczeniem na ten cel, środków przekazanych do...Domaro Sp z o.o w ramach czynności zarządzania, bądź środków finansowych wypracowanych z bieżącej działalności przez ...Domaro Sp z o.o.

Analiza potrzeb remontowych przeprowadzana jest na podstawie zapisów protokołów przeglądów technicznych budynków i lokali, wykonanych ekspertyz, zestawień niezrealizowanych remontów z lat ubiegłych oraz potrzeb zgłaszanych przez lokatorów. Nadmienić należy, iż 28 budynków znajduje się pod nadzorem konserwatorskim.

Potrzeby inwestycyjno-remontowe:

- docieplenia budynków oraz stropów wraz z uwzględnieniem wymiany koniecznej stolarki drzwiowej i okiennej - 17 budynków,
- remont dachu, bądź całkowita wymiana nawierzchni dachu wraz z dociepleniem - 18 budynków,
- całkowite wykonanie instalacji c.o. wraz z podłączeniem do węzła cieplnego - 11 budynków
- modernizacja instalacji c.o. - 5 budynków,
- wymiana osprzętu elektrycznego w ramach remontów bieżących - 41 budynków (w ramach bieżącej konserwacji)
- modernizacja placyków gospodarczych - 7 szt.
- modernizacja dziedzińców na Starówce - 7 szt.
- wymiana stolarki okiennej - wg. zgłaszanych potrzeb.

Wszystkie budynki wymagają nakładów finansowych na poprawę estetyki zewnętrznej i wewnętrznej. Należy zwrócić uwagę, iż większość inwestycji wymaga przygotowania dokumentacji projektowej wraz z uzgodnieniami konserwatorskimi.

6. Planowane nakłady finansowe wg najpilniejszych potrzeb remontowych budynków miejskich, będących w samoistnym posiadaniu oraz będących własnością ...Domaro Sp z o.o. zawarto w Tabeli nr 5

Lp.	Rodzaj robót	Planowane realizacje potrzeb remontowych (w tys. zł.)						Ogółem
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	
1.	Remonty dachów	330	300	500	500	500	500	2630
2.	Remonty instalacji grzewczych*	250	650	600	200	300	300	2300
3.	Remonty lokali mieszkalnych	250	200	200	250	250	300	1450
4.	Rozbiórki i prace zabezpieczające	14	-	-	-	-	-	14
5.	Termomodernizacja nieruchomości	5	3000	3000	2000	1000	1000	10005
6.	Remonty części wspólnej	170	400	400	400	500	500	2370
	Ogółem	1019	4550	4700	3350	2550	2600	18769

Źródło: Miasto Wodzisław Śląski przy udziale...Domaro Sp z o.o.

*remonty instalacji c.o., modernizacje kotłowni, podłączenia do ciepła miejskiego, gazu

7. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego administrowanego przez ...Domaro Sp. z o.o. w Wodzisławiu Śląskim oszacowano na podstawie ponoszonych kosztów metodą porównawczą oraz kosztorysów sporządzonych na podstawie programów kosztorysowych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego odbywać się będzie na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Wodzisławia Śląskiego.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest:

- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta,
- częściowa prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- pozyskiwanie środków na podnoszenie standardów zasobów.

3. Najemcom nie wyrażającym woli skorzystania z pierwszeństwa w ramach prywatyzacji całkowitej w nabyciu lokalu Prezydent Miasta na mocy art. 21 ust. 4 ustawy, zaoferuje wynajęcie innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

4. Wolne lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których najemcy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mogą być przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu.

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców oraz sprzedaży wolnych lokali w drodze przetargu.

6. W czasie obowiązywania programu w latach 2020-2024, planuje się sprzedaż 250 lokali mieszkalnych. Ilość ta może ulec zwiększeniu o niewykorzystaną liczbę przeznaczonych do sprzedaży lokali mieszkalnych w latach poprzednich. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego w latach obrazuje tabela nr 6.

Tabela nr 6. Planowana sprzedaż lokali na lata 2020-2024

Rok	Sprzedaż lokali komunalnych
2020	50
2021	50
2022	50
2023	50
2024	50
Razem	250

Źródło: Miasto Wodzisław Śląski

7. O wykup najmowanego lokalu mogą ubiegać się osoby, które zajmują lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych Nieruchomości, w których Miasto posiada udziały w nieruchomości wspólnej. Nie prowadzi się sprzedaży w budynkach, które są 100% własnością Miasta Wodzisław Śląski bądź w jego samodzielnym posiadaniu oraz własnością ...Domaro Sp. z o.o.

8. Lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta Wodzisław Śląski, mieszczące się w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych przeznacza się do sprzedaży na zasadach określonych odrębną uchwałą.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego wynikające w niniejszym programie.

2. Dla mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu,
- 3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe,

3. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego za zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

4. Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego ustala Prezydent Miasta, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami czynszu najmu lokali mieszkalnych, prognozuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji Programu.

5. Stawka bazowa czynszu w danym roku będzie podwyższana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni.

6. Wprowadza się podział strefowy Miasta Wodzisławia Śląskiego (dwie strefy) oraz czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) I Strefa

1	ul. dr Lucjana Mendego 4
2	ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 3-9
3	ul. Świętego Jana 12
4	ul. Bolesława Prusa 1-3
5	ul. Apteczna 1
6	ul. Apteczna 3
7	ul. Świętego Jana 21
8	ul. Świętego Jana 23
9	ul. Wincentego Styczyńskiego 2
10	ul. Wincentego Styczyńskiego 4
11	ul. Wincentego Styczyńskiego 6
12	ul. 26 Marca 23
13	ul. 26 Marca 116
14	ul. Sądowa 2
15	ul. Sądowa 4
16	ul. Kościelna 2
17	ul. Kościelna 4
18	ul. Kościelna 8
19	ul. Kościelna 10
20	ul. Rynek 17
21	ul. Rynek 18

22	ul. Rynek 13
23	ul. Rynek 14
24	ul. Rynek 16
25	ul. Rynek 20
26	ul. Rynek 29
27	ul. Władysława Opolskiego 1
28	ul. Władysława Opolskiego 4
29	ul. Rynek 22
30	ul. Rynek 23
31	ul. Rynek 24
32	ul. Apteczna 2
33	ul. Apteczna 4
34	ul. Świętego Jana 13
35	ul. Świętego Jana 15
36	ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 8
37	ul. Księżnej Konstancji 2
38	ul. Adama Asnyka 2-8
39	ul. Adama Asnyka 10-12
40	ul. Adama Asnyka 14-16
41	ul. Stefana Żeromskiego 2-12
42	ul. Stefana Żeromskiego 14-18
43	ul. Stefana Żeromskiego 20-30
44	ul. Stefana Żeromskiego 32-42
45	ul. Stefana Żeromskiego 1
46	ul. Stefana Żeromskiego 3
47	ul. Stefana Żeromskiego 5
48	ul. Stefana Żeromskiego 7
49	ul. Stefana Żeromskiego 9
50	ul. Elizy Orzeszkowej 2-12
51	ul. Elizy Orzeszkowej 14-18
52	ul. Elizy Orzeszkowej 20-24
53	ul. Bolesława Prusa 2-4-6
54	ul. Bolesława Prusa 8-10-12
55	ul. Bolesława Prusa 14-16-18
56	ul. Bolesława Prusa 20-22-24
57	ul. Bolesława Prusa 26-28-30
58	ul. Bolesława Prusa 13-15-17
59	ul. Harcerska 2-4-6-8
60	ul. Słoneczna 1-3-5-7-9-11
61	ul. 26 Marca 20-24
62	ul. 26 Marca 26-30
63	ul. 26 Marca 32-36
64	ul. 26 Marca 6-8
65	ul. 26 Marca 4/ks.płk. Wilhelma Kubsza 25
66	ul. Tysiąclecia 1-11
67	ul. Tysiąclecia 13-23
68	ul. Tysiąclecia 12-22
69	ul. Tysiąclecia 24-34
70	ul. Tysiąclecia 36-46
71	ul. Tysiąclecia 48-58
72	ul. Tysiąclecia 60-64
73	ul. Tysiąclecia 66-76
74	ul. Tysiąclecia 78 i 92
75	ul. Tysiąclecia 80-84
76	ul. Tysiąclecia 86-90
77	ul. Piastowska 2-6
78	ul. Piastowska 8-12
79	ul. Piastowska 14-18
80	ul. Piastowska 1-11
81	ul. PCK 2-4
82	ul. PCK 6-8
83	ul. PCK 10-12
84	ul. Pokoju 7-13
85	ul. Pokoju 2-10
86	ul. 26 Marca 74-80
87	ul. 26 Marca 82-90

88	ul. 26 Marca 17
89	ul. 26 Marca 19
90	ul. 26 Marca 21
91	ul. Plac Zwycięstwa 6
92	ul. Plac Zwycięstwa 8
93	ul. Plac Zwycięstwa 10
94	ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 2-12
95	ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 33-37
96	ul. Wojska Polskiego 16-20
97	ul. 26 Marca 42
98	ul. 26 Marca 25
99	ul. Pszowska 2
100	ul. Targowa 1
101	ul. Władysława Opolskiego 2
102	ul. Rynek 19
103	ul. ks. płk. Wilhelma Kubsza 15
104	ul. Rzeczna 24

2) II Strefa - pozostałe nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi nie wymienione w strefie I

3) Czynniki podwyższające stawki czynszu:

- a) budynki znajdujące się w I Strefie 10%
- b) budynki po termomodernizacji (I i II Strefa) 10%
- c) instalacja centralnego ogrzewania (I i II strefa) 5%
- d) domofon (I i II Strefa) 1%
- e) winda (I i II Strefa) 1%

4) Czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) Brak łazienki lub WC i brak obu elementów w obrębie mieszkania (I i II Strefa) 5%
- b) mieszkanie na parterze (I i II Strefa) 2%

7. Obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek mogą być udzielane najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego w przypadku, jeżeli stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie, co najmniej 3,0% wartości odtworzeniowej lokali w skali roku.

8. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w pkt 7 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego zarządza Prezydent Miasta.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta polega m.in. na utrzymaniu stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi w okresie jego użytkowania, prowadzeniu gospodarki lokalami, kształtowaniu wysokości czynszów i polityki mieszkaniowej. Wiąże się także z podejmowaniem decyzji oraz czynności prawnych i procesowych dotyczących m.in. zawierania i rozwiązywania umów najmu, przeprowadzeniem eksmisji, zlecaniem prac remontowych i usuwaniem awarii, rozkładaniem spłaty zadłużenia na raty, odraczaniem terminu zapłaty i zawieraniem m.in. porozumień.

3. Zakres obowiązków zarówno wynajmującego jak i najemcy szczegółowo określone są w umowie najmu oraz w obowiązujących przepisach Kodeksu cywilnego.

4. W okresie obowiązywania programu nie planuje się zmian w zarządzaniu lokalami mieszkalnymi.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są:

- 1) wpływy z czynszów z najmu lokali mieszkalnych,
- 2) wpływy z czynszów z najmu lokali użytkowych,
- 3) wpływy z odszkodowań,
- 4) wpływy z wynagrodzeń za zajmowany lokal bez tytułu prawnego,
- 5) kredyty,
- 6) dotacje pozyskiwane ze źródeł zewnętrznych,
- 7) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa,

2. Wysokość wpływów opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych i użytkowych przewidywanych w latach 2020-2024 z uwzględnieniem wykupu mieszkań oraz przewidywanej inflacji dla lokali użytkowych przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach (w tys. zł.)

Lata	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lokale mieszkalne	6700	6660	6600	6440	6240	6000
Lokale użytkowe	270	270	278	280	290	300
Dotacje	-	2300	2000	-	-	-
Razem	6970	9230	8878	6720	6530	6300

Powyższe dane wskazują, że mimo wzrostu wpływów z lokali użytkowych i jednoczesnym wykupie mieszkań wpływy z lokali gminnych będą maleć.

3. Finansowanie napraw głównych, napraw bieżących, konserwacji i remontów na nieruchomościach stanowiących własność gminy, będących w samoistnym posiadaniu gminy odbywać się będzie ze środków Miasta Wodzisławia Śląskiego ujętych w budżecie na dany rok kalendarzowy.

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

Rozdział 7.

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

1. Planowane koszty na funkcjonowanie mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach, biorąc pod uwagę możliwości finansowe Miasta przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Prognozowane potrzeby kosztów na utrzymanie i inwestycje zasobu mieszkaniowego (w tys. zł)

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty bieżących remontów	Koszty modernizacji (inwestycje)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Fundusz remontowy	Razem poz. 2+3+4+5+6
1	2	3	4	5	6	7
2019	4200	1000	5	1410	2700	8415
2020	4700	1900	3000	1650	2680	12230
2021	4750	2200	3000	1810	2651	14411
2022	4800	2400	2000	1980	2621	13801
2023	4850	2400	1000	1950	2900	13100
2024	4900	2400	1000	1920	2890	13110

Ogółem	28200	12300	10005	10720	16442	77667
--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Źródło: Miasto Wodzisław Śląski przy udziale ...Domaro Sp. z o.o.

2. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie Miasta wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisławia Śląskiego

Inne działania mające na celu racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta Wodzisławia Śląskiego:

1. Zwiększenie zasobu lokali komunalnych poprzez budownictwo nowych mieszkań.
2. Zasób pomieszczeń tymczasowych będzie tworzony w szczególności poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu oraz adaptacje budynków i pustostanów. Przekwalifikowania lokali mieszkalnych będą dokonywane z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych. Miasto będzie podejmować działania zmierzające do realizacji wyroków bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu tj. kontynuować działania polegające na wynajmowaniu lokali mieszkalnych od innych właścicieli celem ich podnajęcia osobom uprawnionym.
3. Podejmowanie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości Miasta.
4. Zintensyfikowanie zamian lokali o dużych powierzchniach, zajmowanych przez rodziny, które nie są w stanie uregulować opłat związanych z najmem tych lokali
5. Utrzymanie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali.
6. Dokładna i kompleksowa weryfikacja wniosków osób o najem mieszkania w oparciu o zasady zawarte w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
7. Zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących za zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i umowy najmu socjalnego lokalu.
8. Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne.