UCHWAŁA NR XVII/378/12

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 29 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy.

Na podstawie art.4 ust. 1, 2 i 3, art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.Nr 31 poz.266 z 2005r. jednolity tekst z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.Nr 142, poz. 1591 z 2001r. z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Infrastruktury Miejskiej i Ochrony Środowiska oraz Komisję Finansów Publicznych

Rada Miasta Tychy uchwala:

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

/-/ mgr Zygmunt Marczuk

Załącznik do Uchwały
Nr XVIII/378/12
Rady Miasta Tychy
z dnia 29.03.2012 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA TYCHY NA LATA 2012 - 2017

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1

1. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa oraz przyjętą do realizacji strategię mieszkaniową Gminy Miasta Tychy za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też dla realizacji tego celu zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.
2. Gmina Miasta Tychy utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiał tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Z uwagi na wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, mając jednocześnie na uwadze ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.
4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Tychy oraz prognozy jego zmian przedstawia tabela nr 1 i tabela nr 2.
5. Prognozę potrzeb mieszkaniowych, zmierzających w szczególności do powiększenia zasobu lokali socjalnych przedstawia tabela nr 3, a plan inwestycji uwzględniający te potrzeby przedstawia tabela nr 3.1 i tabela nr 3.2.

6. Powiększanie zasobu mieszkaniowego; lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w kolejnych latach obowiązywania Programu może być realizowane w szczególności przez:
    1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub koncesji na roboty budowlane, a także realizowane przy udziale innych podmiotów w oparciu o stosowne umowy
    2) wynajem i partycypacje w Tyskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
    3) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe,
    4) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe,
    5) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.
7. Celem prawidłowej skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w Programie, którym jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział II

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

§ 2

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów nieruchomości i lokali , co ma wpływ na prawidłowe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.
2. Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.
3. Z uwagi na zapisy ust.1 i 2 za celowe uznaje się kontynuowanie wcześniej przyjętej i realizowanej polityki w zakresie prowadzenia w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy inwestycji i remontów, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu zostać zaliczone do I kategorii budynków w zakresie ich stanu technicznego. Zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Tychy.
4. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy oraz prognozy jego zmian - przedstawiają tabele nr 4 i nr 4.1 oraz tabele nr 5 i nr 5.1.
5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a kolejno kontynuowanie działań w zakresie odnawiania elewacji, fasad i dachów nieruchomości wraz z równoległą ich termomodernizacją w szczególności w nieruchomościach, które usytuowane są w tych obszarach miasta, które objęte zostały Lokalnym Programem Rewitalizacji.

6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku,
2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu umożliwiających podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót, ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.

7. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy Miasta Tychy na kolejny rok.
8. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy przedstawia tabela nr 6.
9. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.
10. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynków.
11. Wprowadza się podział budynków na kategorie stanu technicznego, wg zasad wynikających z tabeli nr 7.

Rozdział III

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy , koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 3

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie z przychodów własnych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz ze środków ujętych w budżecie gminy.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
    1) z budżetu gminy,
    2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
    3) dotacje z budżetu państwa,
    4) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
    5) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

§ 4

1. W okresie obowiązywania Programu w nieruchomościach stanowiących współwłasność Gminy Miasta Tychy, a administrowanych w oparciu o stosowne umowy przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych dopuszcza się możliwość udzielenia pomocy finansowej właścicielom lokali w zakresie finansowania działań termomodernizacyjnych – obejmujących działania energooszczędne zmierzające do obniżenia zużycia ciepła na nieruchomości.
2. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości wspólnych stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy, administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych , odbywa się z przychodów własnych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz środków ujętych w budżecie miasta.
3. Nakłady poniesione przez Gminę Miasta Tychy na finansowanie działań o których mowa w ust. 1 będą refundowane przez współwłaścicieli tych nieruchomości.
4. Refundacja o której mowa w ust. 3 może odbywać się za gotówkę lub systemem ratalnym, na podstawie umów zawartych przez każdego ze współwłaścicieli z Prezydentem Miasta Tychy, przy czym termin spłaty nie może być dłuższy niż 10 lat.
5. Zwrot nakładów poniesionych przez Gminę Miasta Tychy związanych z podjęciem działań o których mowa w ust. 1 podlega oprocentowaniu w wysokości:
    1) bez oprocentowania w przypadku spłaty należności w 12-tu miesięcznych ratach – bez względu na wysokość kwoty przypadającej na danego właściciela lokalu ,
    2) 1 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności do 2 lat,
    3) 2 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 5 lat
    4) 3% w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 7 lat,
    5) 4% w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 10 lat.
6. W przypadku jeżeli zobowiązanie finansowe właściciela lokalu z tytułu prowadzonych inwestycji (termomodernizacji) budynku nie przekracza w ciągu danego roku kwoty 1000 zł , należność ta może zostać rozłożona maksymalnie na 2 lata.
7. Finansowanie o którym mowa w ust. 2, może nastąpić tylko w przypadku przyjęcia przez właścicieli lokali uchwały o rocznym planie gospodarczym oraz o wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, uwzględniających planowane inwestycje i remonty nieruchomości i gdy zawarta została umowa o zarządzanie (administrowanie) z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych - dysponującym w imieniu Gminy Miasta Tychy stosownymi środkami finansowymi.

§ 5

Mając na uwadze priorytety określone w § 2 ust. 5 uchwały dopuszcza się możliwość ustalenia odrębnych zasad finansowania inwestycji i napraw głównych nieruchomości niż przewidziane w § 4.

§ 6

1. Dążąc do osiągnięcia celów określonych w niniejszym Programie zmierzających do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i dobrego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Propozycje potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 8.
2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.
3. Wydatki na cele, o których mowa w Programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 8 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.

4. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy, w kolejnych latach obowiązywania Programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz z ich uwzględnieniem obrazują tabele nr 9 i nr 10.
5. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym Programem.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy

§ 7

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miasta Tychy.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
   1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
   2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty zasobów,
   3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.
4. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Tychy może następować sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych zgodnie ze złożonymi wnioskami na rzecz ich najemców a sprzedaż dotyczyć może ok.70 lokali.

Rozdział V

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

§ 8

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
   1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
   2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
   3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
   4) bieżące administrowanie nieruchomością,
   5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
   6) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy wykonuje obecnie Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach.

3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Tychy prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez gminę.
4. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach zarządza (administruje) w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych członkiem których jest gmina a także w oparciu o stosowne umowy z innymi wspólnotami mieszkaniowymi.
5. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Za cel nadrzędny ewentualnych przekształceń uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług oraz optymalizacji kosztów usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Miasta Tychy wynikające z niniejszego Programu.
2. Czynsz obejmuje m.in.: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 10

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy ustala się następujące rodzaje czynszów:
1) czynsz za lokale mieszkalne pełnostandardowe,
2) czynsz za lokale socjalne,
3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe
4) czynsz wolny.

§ 11

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i pomieszczenia tymczasowego – ustala Prezydent Miasta Tychy, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy i może zostać zróżnicowana w zależności od standardu budynku, w którym znajdują się lokale socjalne.
3. Stawka czynszu za najem pomieszczeń tymczasowych ustalana jest zgodnie z zapisami ust. 2 niniejszego paragrafu.
4. Czynsz wolny, o którym mowa w § 10 ust. 4 wynosi do 3,5% wartości odtworzeniowej budynku i ma zastosowanie między innymi do lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale podmiotu prywatnego a także lokali wynajmowanych jako lokale komunalne przez

gminę od innych podmiotów w oparciu o stosowne przepisy prawa i zapisy niniejszego Programu.

5. Zmiana wysokości czynszu o którym mowa w ust. 4 następować będzie wg zasady określonej w § 12.

§ 12

1. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego Programu stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych może wzrastać systematycznie raz do roku w taki sposób, aby w okresie obowiązywania Programu osiągnąć co najmniej poziom 3% wartości odtworzeniowej, za wyjątkiem stawek czynszowych ustalonych zgodnie z § 11 ust. 2 - 4.
2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej obrazuje tabela nr 11 i tabela nr 12.

§ 13

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową
2. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
    1) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
        a) lokale mieszkalne w budynkach IV kategorii stanu technicznego - do 10%
        b) wspólna kuchnia, brak kuchni, kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - do 12%
        c) brak co z sieci miejskiej - do 12%
        d) brak wody i kanalizacji - do 12%
        e) wspólna wc - do 12%
        f) brak gazu - do 12%
        g) lokale mieszkalne położone na peryferiach tj. Urbanowice, Cielmice, Czułów, Wilkowyje, Wartogłowiec - do 5%
        h) lokale mieszkalne położone powyżej IV kondygnacji w budynkach bez windy - do 5%
        i) lokale mieszkalne położone na poddaszu a wykonane w trakcie budowy budynku - do 5%
        j) niski stopień nasłonecznienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z wykazem zatwierdzonym przez Prezydenta Miasta - do 5%
    2) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:
        a) lokale mieszkalne położone na II kondygnacji, za wyjątkiem lokali bezpośrednio usytuowanych nad lokalami użytkowymi, piwnicami i pomieszczeniami gospodarczymi - do 5%
        b) lokale mieszkalne w budynkach I kategorii stanu technicznego - do 5

3. Zapisów ust. 2.1 lit. c i f nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe i c.o. , zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.
4. Czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 14

Ustala się, iż czynsz najmu dla lokali tzw. „wolnostanów” tzn. lokali wolnych prawnie przekazanych wynajmującemu, a oddawanych ponownie w najem – może zostać ustalony do 2,5% wartości odtworzeniowej budynku.

§ 15

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 16

Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w § 10 płacone są z góry do 20-tego dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek.

§ 17

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust.1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy.

§ 18

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu:
   1) weryfikacje umów najmu i wypowiadanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
   2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
      a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
      b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne)
   3) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,

4) dokonywanie remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem za czynszem wyższym, który pozwoli na odzyskanie środków remontowych wydatkowanych na jego remont,
5) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych,
6) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiadaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
7) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:
   1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
   2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
   3) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane w ramach własnych środków lub przez inne podmioty gospodarcze,
   4) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy.
   5) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa
   6) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Tabela nr 1

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA TYCHY I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI

Opis pozycji		Prognoza na lata 2012 - 2017						
		stan wyjściowy	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
lokale mieszkalne gminy ogółem	ilość	**5 620**	**5 550**	**5 574**	**5 504**	**5 470**	**5 472**	**5 442**
	pow. w m^2	**242 998,00**	**240 500,00**	**239 724,00**	**236 224,00**	**234 385,00**	**233 609,00**	**232 109,00**
w tym:								
lokale pełnostandardowe	ilość	4 331	4 261	4 222	4 110	4 086	4 026	3 990
	pow. w m^2	196 927,00	194 446,00	193 369,00	188 155,00	186 682,00	183 548,00	182 234,00
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	ilość	845	835	825	815	805	795	790
	pow. w m^2	30 923,00	30 557,00	30 191,00	29 825,00	29 459,00	29 093,00	28 727,00
lokale socjalne	ilość	438	447	493	545	545	617	628
	pow. w m^2	15 007,00	15 341,00	15 526,00	17 606,00	17 606,00	20 330,00	20 510,00
liczba lokali	szt	6	7	34	34	34	34	34
pomieszczenia tymczasowe	miejsca	22	24	102	102	102	102	102
	pow. w m^2	141,00	156,00	638,00	638,00	638,00	638,00	638,00

Założenia:

w 2012r. pozyskanie 10 lokali socjalnych o powierzhni 350 m² w wyniku przekwalifikowania lokali pełnostandardowych

w 2013r. pozyskanie 72 lokali socjalnych o powierzchni 2724 m² (ul. Świerkowa)

w 2013r. pozyskanie 22 lokali pełnostandardowych (ul. Browarowa) o pow 651 m^2

w 2014r. pozyskanie 52 lokale socjalne w wyniku przekwalifikowania

w 2015r. pozyskanie 36 lokali pełnostandardowych o pow. 1661 m^2

w 2016r. pozyskanie 72 lokali socjalnych o pow 2724 m^2 (ul. Świerkowa)

w 2017r. pozyskanie 40 lokali pełnostandardowych o pow. 2000 m^2

średnia sprzedaż lokali 70 rocznie

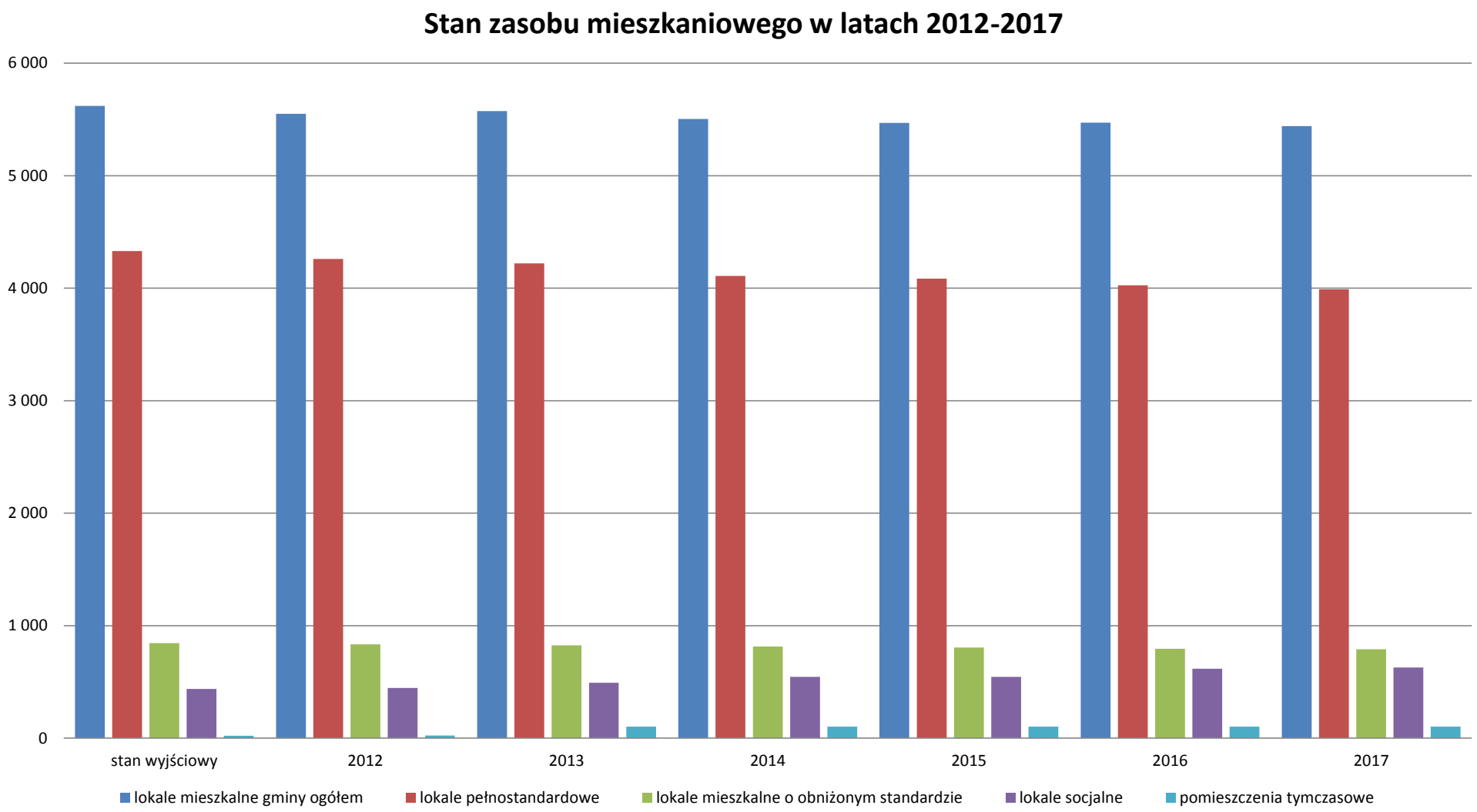

Stan zasobu mieszkaniowego w latach 2012-2017
6 000
5 000
4 000
3 000
2 000
1 000
0
stan wyjściowy
2012
2013
2014
2015
2016
2017
lokale mieszkalne gminy ogółem
lokale pełnostandardowe
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie
lokale socjalne
pomieszczenia tymczasowe

Tabela nr 2

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy w latach 2012 - 2017

Lp.	Wyszczególnienie	Stan wyjściowy	Lata					
			2012	2013	2014	2015	2016	2017
1.	liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Tychy	5620	5550	5574	5504	5470	5472	5442
	w tym: lokale socjalne	438	447	493	545	545	617	628
	pomieszczenia tymczasowe	22	24	102	102	102	102	102

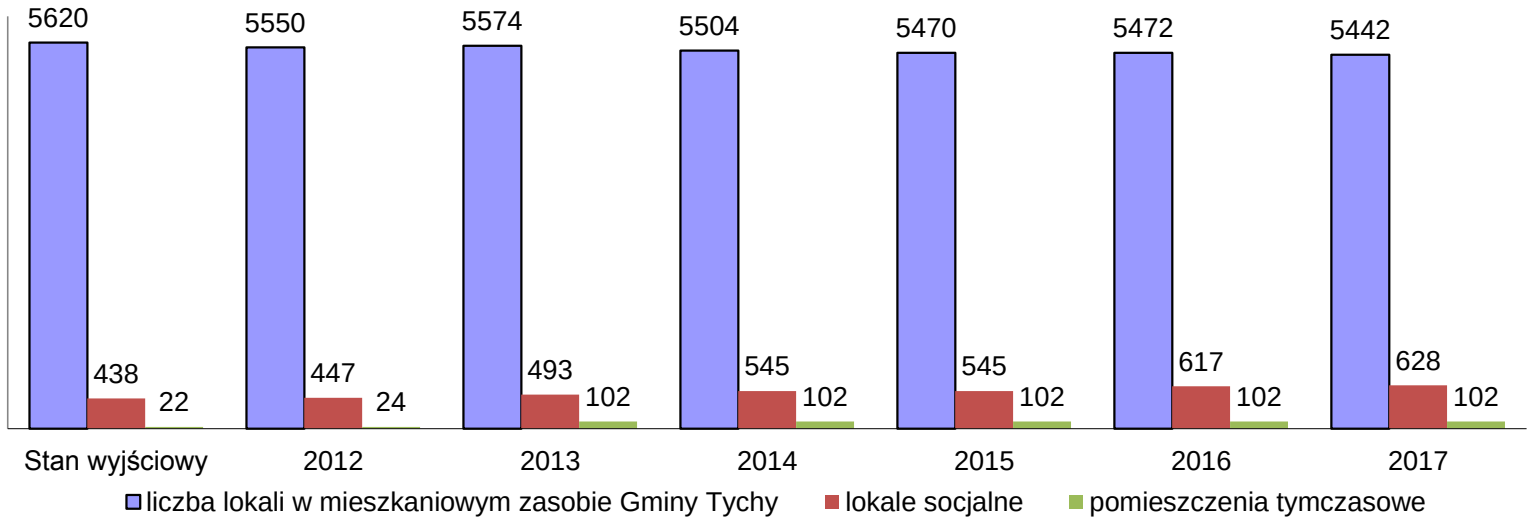


Tabela nr 3

PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY MIASTA TYCHY W ZAKRESIE LOKALI SOCJALNYCH W LATACH 2012 - 2017

Lata	Potrzeby: lokale socjalne	Nowe	Odzysk
razem - stan wyjściowy	265		
2012	265	10	43
2013	272	72	43
2014	217	52	43
2015	182	0	43
2016	199	72	43
2017	144	0	43
po roku 2017	161		

Założenia:
265 osoby oczekujące na lokale socjalne
średnio składanych jest 60 wniosków/rok
odzysk - z ruchu ludności 43 lokale rocznie
w roku 2013 i 2016 powstanie po 72 lokale przy ul Świerkowej
w roku 2014 - 52 lokale zostaną przekwalifikowane na socjalne

Tabela nr 3.1

PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIĘKSZENIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA TYCHY
liczba nowych lokali komunalnych w kolejnych latach

Lata	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Liczba lokali w szt.		22		36		40
Powierzchnia w m²		651		1661		2000
Koszt w tys. zł		2000		4000		5000
w tym dofinansowanie		800		1600		2000

Założenia :

w 2013 roku 22 lokali mieszkalnych pełnostandardowych - ul. Browarowa 1

w 2015 roku 36 lokali mieszkalnych pełnostandardowych

w 2017 roku 40 lokali pełnostandardowych

Tabela nr 3.2

PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIĘKSZENIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA TYCHY
liczba nowych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w kolejnych latach

Lata	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Liczba lokali w szt.		72	52		72	
Powierzchnia w m²		2724	2080		2724	
Koszt w tys. zł		9000			9000	
w tym						
dofinansowanie		3600			3600	

Założenia :
w 2013 roku pozyskanie 72 lokali w budynku przy ul. Świerkowej
w 2014 roku pozyskanie 52 lokali w wyniku przekwalifikowania lokali pełnostandardowych
w 2016 roku pozyskanie 72 lokali w budynku przy ul Świerkowej

Tabela nr 4

AKTUALNY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA TYCHY
według stanu na 31.09.2011r.

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	0	0,00%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	0	0,00%
3	Wybudowane w latach 1946-1955	106	35,69%
4	Wybudowane w latach 1956-1960	97	32,66%
5	Wybudowane w latach 1961-1965	47	15,82%
6	Wybudowane w latach 1966-1970	2	0,67%
7	Wybudowane w latach 1971-1975	10	3,37%
8	Wybudowane w latach 1976-1980	10	3,37%
9	Wybudowane po 1980	25	8,42%
	Razem	297	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

łącznie lokale **gminne 5182**

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	5182	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	5157	99,52%
	b) ogrzewanie etażowe	25	0,48%
	c) ogrzewanie piecowe	0	0,00%
2	instalacja elektryczna	5182	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	5182	100,00%
4	instalacja gazowa	5100	98,42%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	150	2,89%
6	lokale z łazienką i wc	5182	100,00%
7	lokale z wc	0	0,00%
8	lokale bez łazienki i wc	0	0,00%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	61	1,18
2	Dobry	Lokale wyposażone we szystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	144	2,78
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagajacych napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	4977	96,04
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,00
		Razem	**5182**	**100,00%**

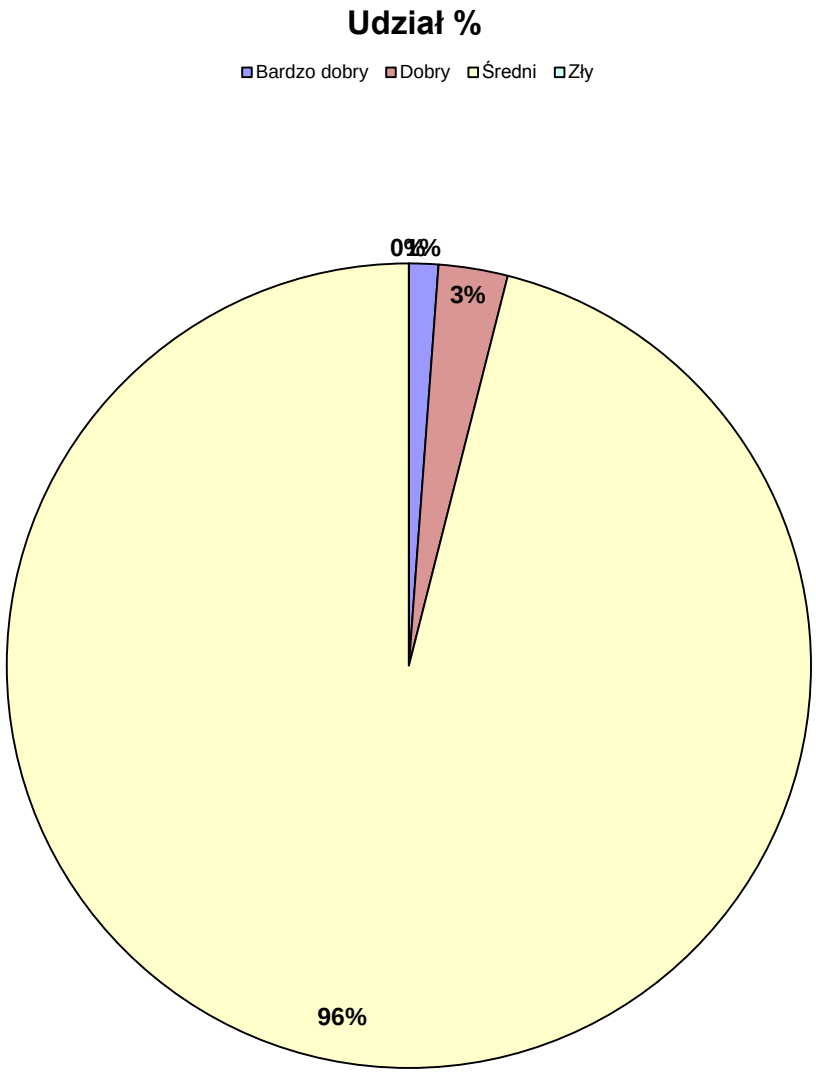

Udział %
Bardzo dobry
Dobry
Średni
Zły
0%
1%
3%
96%

Tabela nr 4.1

AKTUALNY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA TYCHY
LOKALE SOCJALNE - według stanu na 31.09.2011r.

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	5	26,32%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	5	26,32%
3	Wybudowane w latach 1946-1955	2	10,53%
4	Wybudowane w latach 1956-1960	2	10,53%
5	Wybudowane w latach 1961-1965	0	0,00%
6	Wybudowane w latach 1966-1970	0	0,00%
7	Wybudowane w latach 1971-1975	0	0,00%
8	Wybudowane w latach 1976-1980	2	10,53%
9	Wybudowane po 1980	3	15,79%
	Razem	19	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali socjalnych

łącznie lokale socjalne **438**

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	438	
	a) centralne ogrzewanie	301	68,72%
	b) ogrzewanie etażowe	28	6,39%
	c) ogrzewanie piecowe	109	24,89%
2	instalacja elektryczna	438	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	438	100,00%
4	instalacja gazowa	0	0,00%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	77	17,58%
6	lokale z łazienką i wc	345	78,77%
7	lokale z wc	0	0,00%
8	lokale bez łazienki i wc	93	21,23%

III. Stan techniczny lokali socjalnych

Łącznie lokale w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00
2	Dobry	Lokale wyposażone we szystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	0	0,00
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagajacych napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	331	75,57
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	107	24,43
		Razem	**438**	**100,00%**

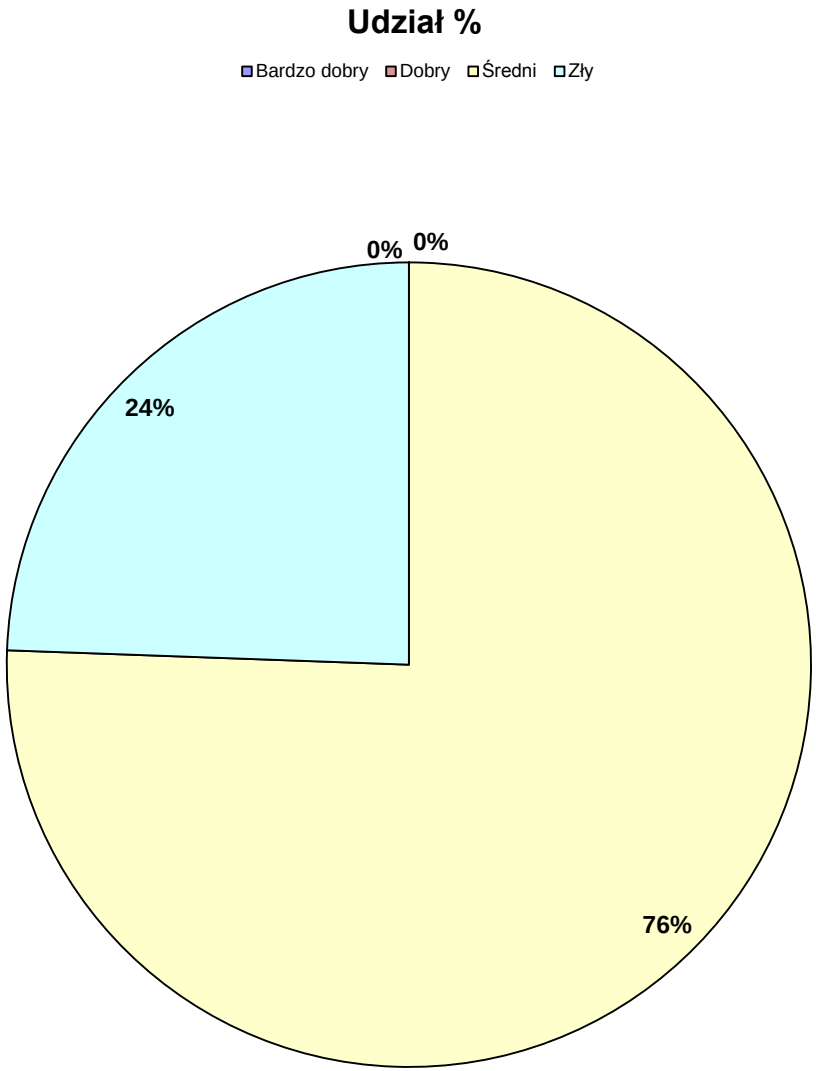

Udział %
Bardzo dobry
Dobry
Średni
Zły
0%
0%
24%
76%

Tabela nr 5

PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA TYCHY -
według stanu na 31.12.2017r.

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	0	0,00%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	0	0,00%
3	Wybudowane w latach 1946-1955	106	35,33%
4	Wybudowane w latach 1956-1960	97	32,33%
5	Wybudowane w latach 1961-1965	47	15,67%
6	Wybudowane w latach 1966-1970	2	0,67%
7	Wybudowane w latach 1971-1975	10	3,33%
8	Wybudowane w latach 1976-1980	10	3,33%
9	Wybudowane po 1980	25	8,33%
10	Wybudowane w latach 2012 - 2017	3	1,00%
	Razem	300	99,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych
łącznie lokale **gminne 4814**

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	4814	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	4304	89,41%
	b) ogrzewanie etażowe	510	10,59%
	c) ogrzewanie piecowe	0	0,00%
2	instalacja elektryczna	4814	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	4814	100,00%
4	instalacja gazowa	4798	99,67%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	150	3,12%
6	lokale z łazienką i wc	4814	100,00%
7	lokale z wc	0	0,00%
8	lokale bez łazienki i wc	0	0,00%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	306	6,36
2	Dobry	Lokale wyposażone we szystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	415	8,62
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagajacych napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	4093	85,02
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,00
		Razem	**4814**	**100,00%**

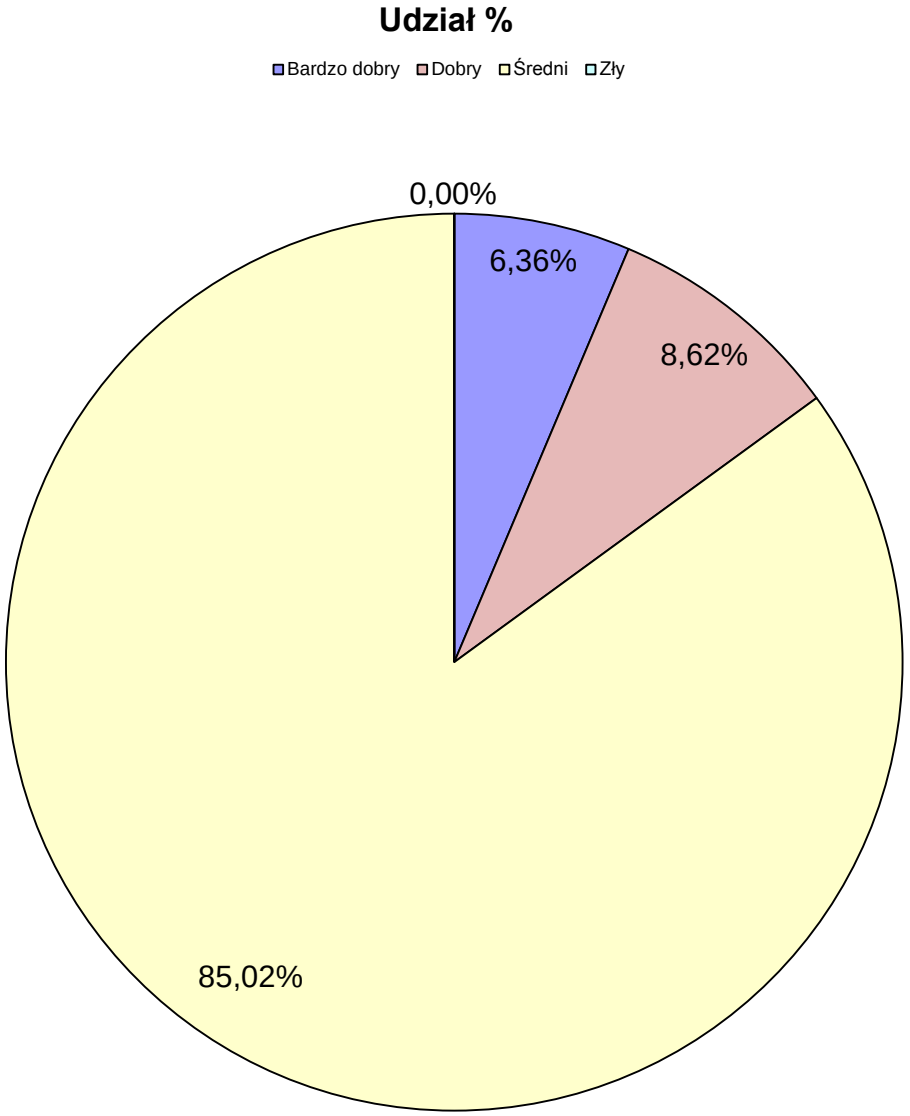

Udział %
Bardzo dobry
Dobry
Średni
Zły
0,00%
6,36%
8,62%
85,02%

Tabela nr 5.1

PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA TYCHY
LOKALE SOCJALNE - według stanu na 31.12.2017r.

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	5	23,81%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	5	23,81%
3	Wybudowane w latach 1946-1955	2	9,52%
4	Wybudowane w latach 1956-1960	2	9,52%
5	Wybudowane w latach 1961-1965	0	0,00%
6	Wybudowane w latach 1966-1970	0	0,00%
7	Wybudowane w latach 1971-1975	0	0,00%
8	Wybudowane w latach 1976-1980	2	9,52%
9	Wybudowane po 1980	3	14,29%
10	Wybudowane w latach 2012 - 2017	2	9,52%
	Razem	21	90,48%

II. Wyposażenie techniczne lokali socjalnych

łącznie lokale socjalne **628**

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	628	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	444	70,70%
	b) ogrzewanie etażowe	104	16,56%
	c) ogrzewanie piecowe	80	12,74%
2	instalacja elektryczna	628	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	628	100,00%
4	instalacja gazowa	0	0,00%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	149	23,73%
6	lokale z łazienką i wc	594	94,59%
7	lokale z wc	0	0,00%
8	lokale bez łazienki i wc	34	5,41%

III. Stan techniczny lokali socjalnych

Łącznie lokale w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	0	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	144	22,93
2	Dobry	Lokale wyposażone we szystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	155	24,68
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagajacych napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	295	46,97
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	34	5,41
		Razem	**628**	**100,00%**

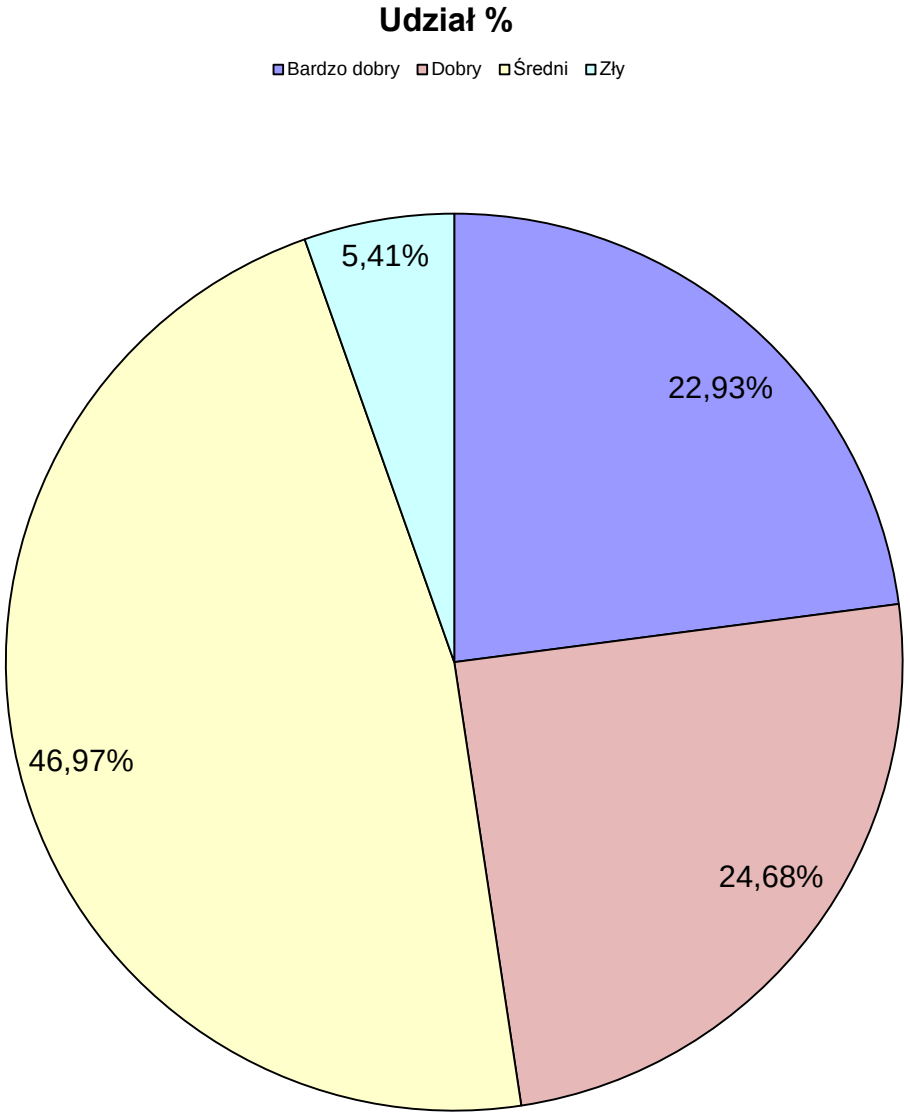

Udział %
Bardzo dobry
Dobry
Średni
Zły
5,41%
22,93%
46,97%
24,68%

Tabela nr 6

DIAGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE NAKŁADÓW INWESTYCJI I REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ I WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY MIASTA TYCHY

Lata		stan wyjściowy	2012	2013	2014	2015	2016	2017
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY								
Utrzymanie techiczne	zł/m²/m-c	0,37	0,41	0,46	0,50	0,55	0,60	0,62
	zł/m²/rok	4,44	4,92	5,52	6,00	6,60	7,20	7,44
remonty	zł/m/m-c	0,36	0,29	0,54	1,00	1,45	1,90	2,38
	zł/m/rok	4,32	3,48	6,48	12,00	17,40	22,80	28,56
inwestycje termomodernizacyjne	zł	3 368 350	4 075 870	8 000 000	8 000 000	8 000 000	8 000 000	8 000 000

RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/								
Dachy	liczba	2	1	1	2	1	2	2
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elektr)		2	2	5	5	8	4	3
Ogólnobudowlane, w tym : malowanie klatek schod.		15	10	12	10	10	10	10
termomodernizacja	liczba	21	15	14	14	15	15	15
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY								
Remonty	zł/m²/m-c	0,03	0,10	0,15	0,20	0,25	0,30	0,35
	zł/m²/rok	0,36	1,20	1,80	2,40	3,00	3,60	4,20
inwestycje	zł	540000	480 000	320 000	860 000	600 000	500 000	600 000

RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/								
Dachy				1	1	1	1	1
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elektr)				1	1	1	1	1
Ogólnobudowlane, w tym : malowanie klatek schod.				1	1	1	1	1
LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY								
OGÓŁEM	zł/m²/m-c	0,97	0,61	1,00	1,20	1,30	1,40	1,50
	zł/m²/rok	11,64	7,32	12,00	14,40	15,60	16,80	18,00
w tym : Stolarka okienna i drzwiowa	zł/m²/m-c	0,03	0,06	0,32	0,36	0,40	0,42	0,42
	zł/m²/rok	0,36	0,72	3,84	4,32	4,80	5,04	5,04
Pustostany	zł/m²/m-c	0,62	0,50	0,50	0,50	0,40	0,40	0,40
	zł/m²/rok	7,44	6,00	6,00	6,00	4,80	4,80	4,80
inne	zł/m²/m-c	0,32	0,05	0,18	0,34	0,50	0,58	0,68
	zł/m²/rok	3,84	0,60	2,16	4,08	6,00	6,96	8,16

Lata			2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wydatki inwestycyjne	zł			11 000 000		4 000 000	9 000 000	5 000 000
w tym dofinansowanie	zł			4 400 000		1 600 000	3 000 000	2 000 000

Analiza potrzeb inwestycjnych i remontowych

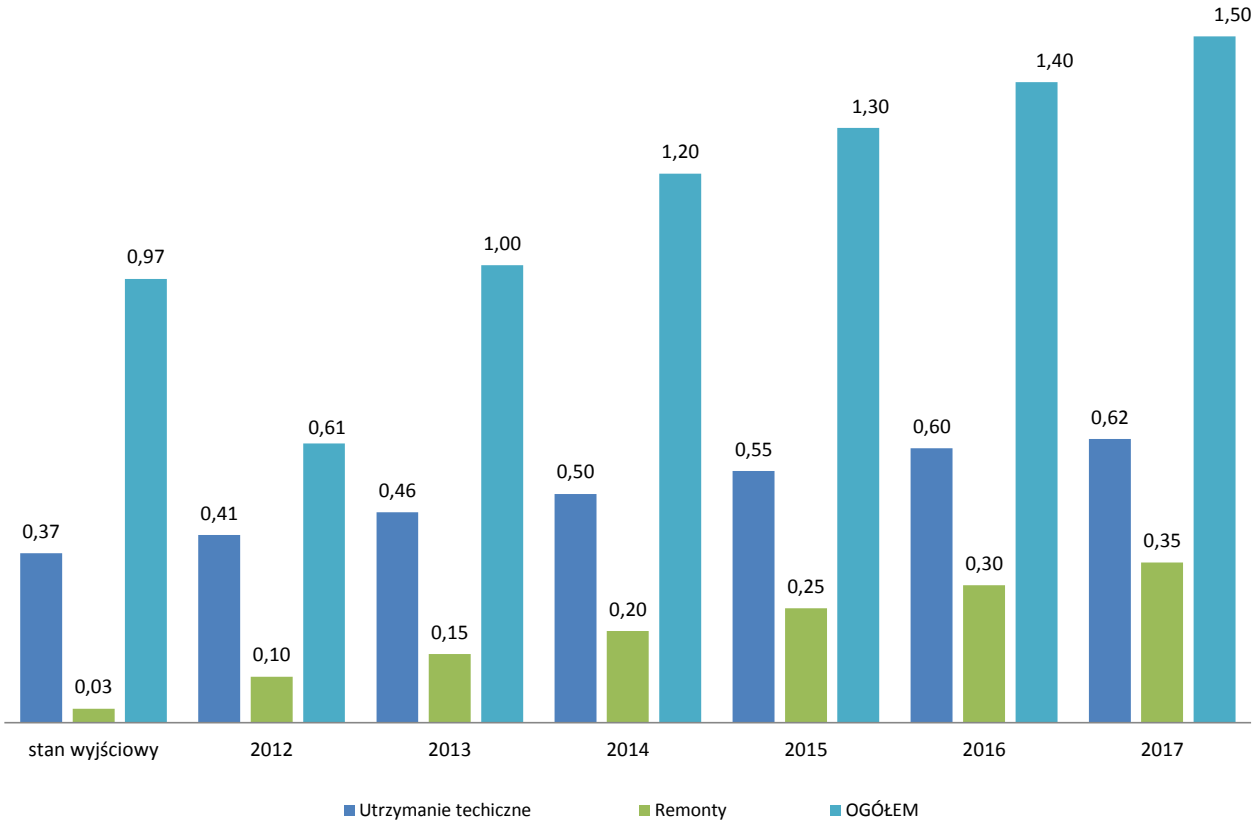


Tabela nr 7

K A T E G O R I A
stanu technicznego budynku - nieruchomości

Adres : .....

Wprowadza się na rok .....

Kategorię Nr ..... **Ilość punktów** .....

Skala punktowa :

- **I** powyżej 80 pkt. stan techniczny dobry
- **II** od 56 pkt. do 79 pkt. stan techniczny średni
- **III** od 40 pkt. do 55 pkt. stan techniczny dostateczny
- **IV** poniżej 40 pkt. stan techniczny zły

TABELA PUNKTOWA :

L.p.	Element budynku	Ilość punktów 0 ÷ 10
1.	Konstrukcja	
2.	Instalacja elektryczna	
3.	Instalacja wodociągowa	
4.	Instalacja kanalizacyjna	
5.	Instalacja centralnego ogrzewania	
6.	Instalacja gazowa	
7.	Pokrycie dachowe	
8.	Kominy	
9.	Malowanie klatek schodowych	
10.	Obiekty małej architektury (chodniki, śmietniki)	
Suma punktów :		

Komisja w składzie :

1. Inspektor nadzoru ....
/ podpis /

2. Administrator nieruchomości ....
/ podpis /

3. Przedst. Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ....
/ podpis /

Tabela nr 8

PROGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE WYDATKÓW NA GOSPODARKĘ MIESZKANIOWĄ GMINY MIASTA TYCHY W ZŁ

Lata		stan wyjściowy	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżącej eksploatacji	zł/m^2/m-c	3,44	3,55	3,70	3,85	4,00	4,10	4,20
	zł/m^2/rok	41,28	42,60	44,40	46,20	48,00	49,20	50,40
w tym:								
koszty zarządu nieruchomoscią wspólną	zł/m^2/m-c	2,02	2,32	2,40	2,50	2,60	2,65	2,70
	zł/m^2/rok	24,24	27,84	28,80	30,00	31,20	31,80	32,40
koszty wynajmującego	zł/m^2/m-c	1,42	1,23	1,30	1,35	1,40	1,45	1,50
	zł/m^2/rok	17,04	14,76	15,60	16,20	16,80	17,40	18,00
koszty remontów	zł/m^2/m-c	1,73	1,41	2,15	2,90	3,55	4,20	4,85
	zł/m^2/rok	20,76	16,92	25,80	34,80	42,60	50,40	58,20
w tym:								
części wspólnej	zł/m^2/m-c	0,73	0,70	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00
	zł/m^2/rok	8,76	8,40	12,00	18,00	24,00	30,00	36,00
budynków miasta	zł/m^2/m-c	0,03	0,10	0,15	0,20	0,25	0,30	0,35
	zł/m^2/rok	0,36	1,20	1,80	2,40	3,00	3,60	4,20
lokali gminy	zł/m^2/m-c	0,97	0,61	1,00	1,20	1,30	1,40	1,50
	zł/m^2/rok	11,64	7,32	12,00	14,40	15,60	16,80	18,00
Inwestycje termomodernizacyjne	**zł**	3 908 350	4 555 870	8 320 000	8 860 000	8 600 000	8 500 000	8 600 000

Lata			2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wydatki inwestycyjne	zł			11 000 000		4 000 000	9 000 000	5 000 000
w tym dofinansowanie	zł			4 400 000		1 600 000	3 600 000	2 000 000

Uwagi:

Dane ujęte w tabeli są danymi szacunkowymi

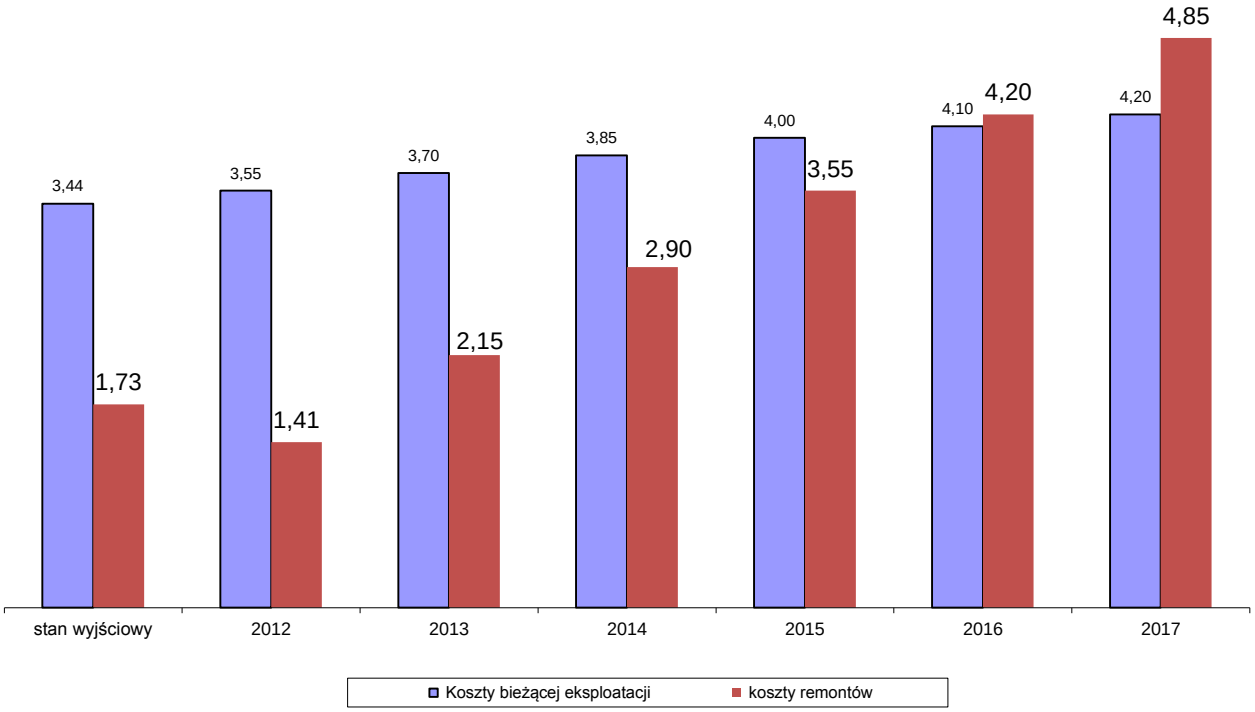
W kosztach eksoloatacji nie ujęto kosztów utrzymania terenów zielonych gminy będących w administrowaniu MZBM

Założenia :

koszty eksploatacji przyjęto niewielki wzrost o planowaną inflację

koszty remontów uwzględniono założenia z tabeli 6

ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW I EKSPLOATACJI



REMONTY

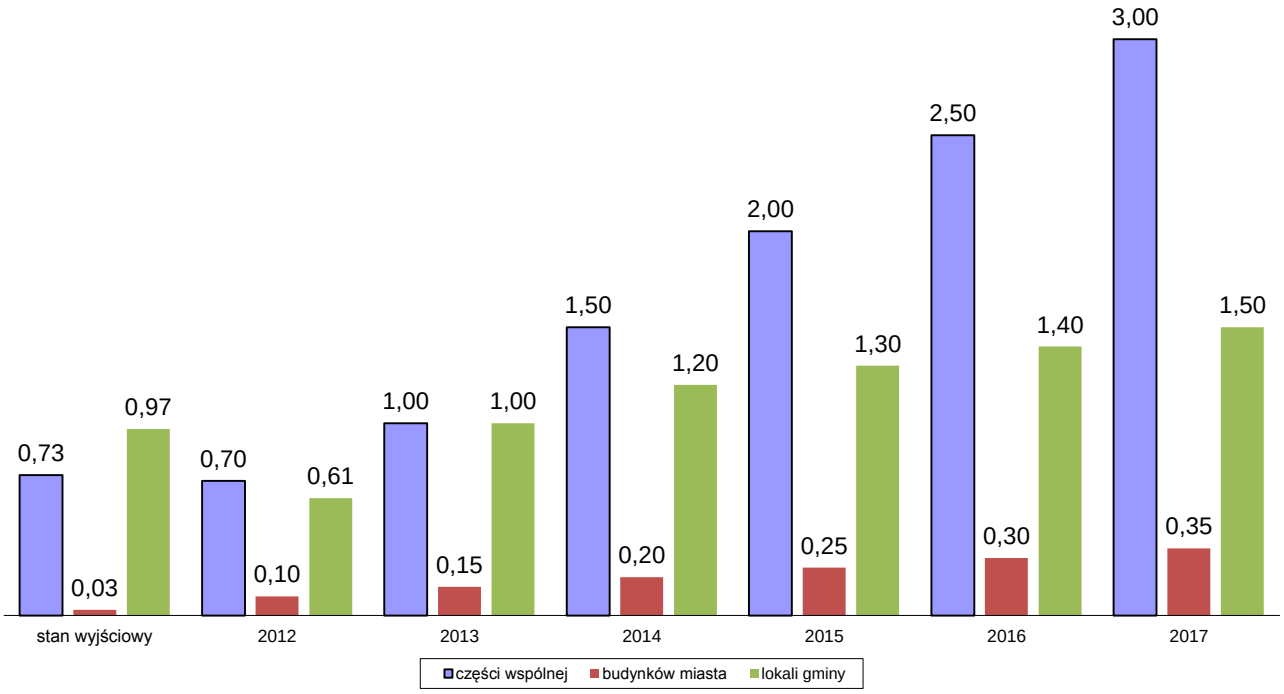


Tabela nr 9

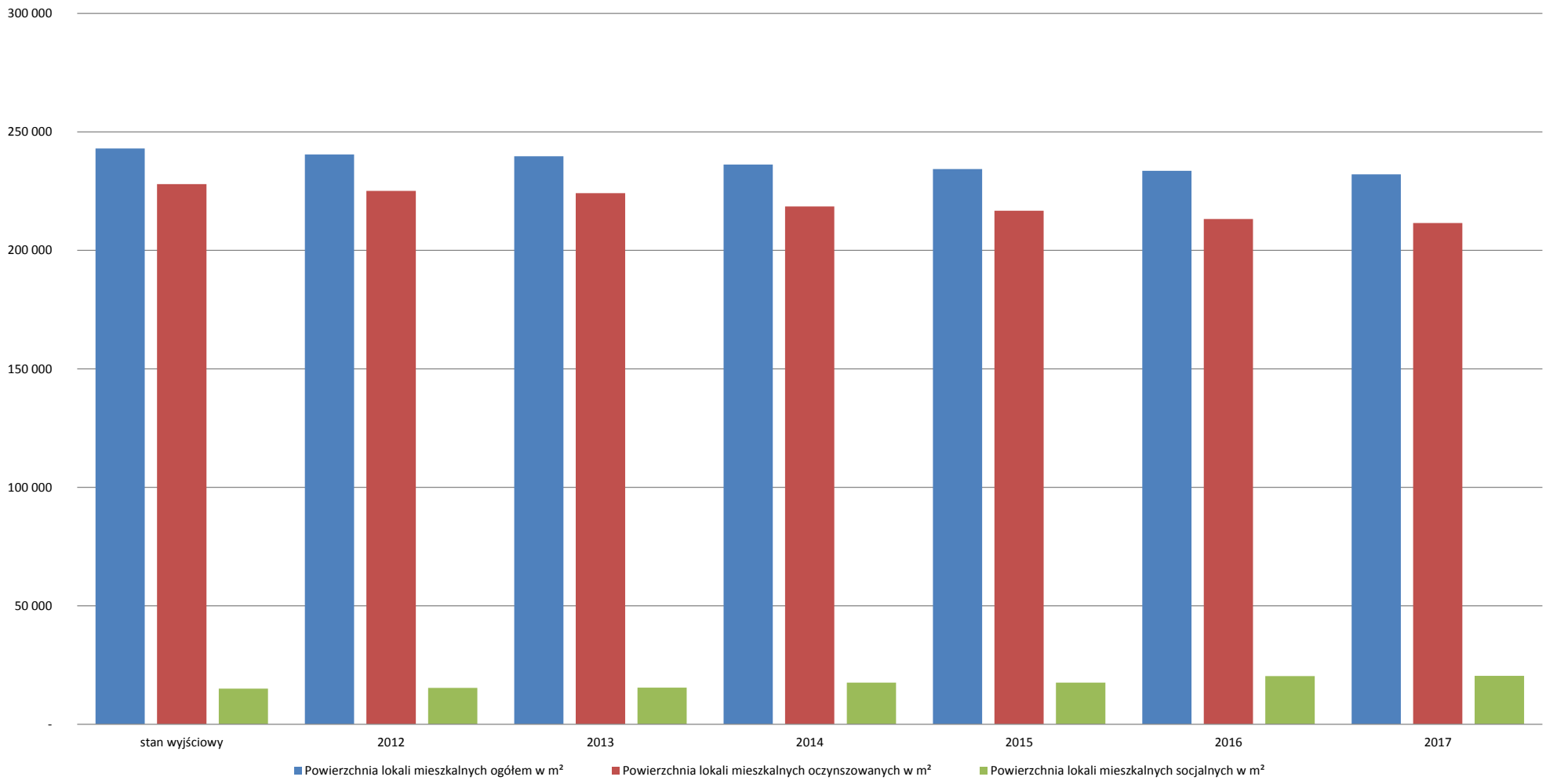
ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH

Przychód	**stan wyjściowy**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m²	**242 998**	**240 500**	**239 724**	**236 224**	**234 385**	**233 609**	**232 109**
Powierzchnia lokali mieszkalnych oczynszowanych w m²	227 991,00	225 159,00	224 198,00	218 618,00	216 779,00	213 279,00	211 599,00
Stawka czynszu zł/m²(średnia)	4,20	4,55	5,00	5,60	6,27	7,02	7,87
Przychód roczny w zł	**11 490 746,40**	**12 293 681,40**	**13 451 880,00**	**14 691 129,60**	**16 310 451,96**	**17 966 622,96**	**19 983 409,56**
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m²	15 007	15 341	15 526	17 606	17 606	20 330	20 510
Stawka czynszu socjalnego zł/m²/m-c	0,74	0,80	1,00	1,15	1,50	1,68	1,85
Przychód roczny (socj.) w zł	**133 262,16**	**147 273,60**	**186 312,00**	**242 962,80**	**316 908,00**	**409 852,80**	**455 322,00**
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	**11 624 008,56**	**12 440 955,00**	**13 638 192,00**	**14 934 092,40**	**16 627 359,96**	**18 376 475,76**	**20 438 731,56**

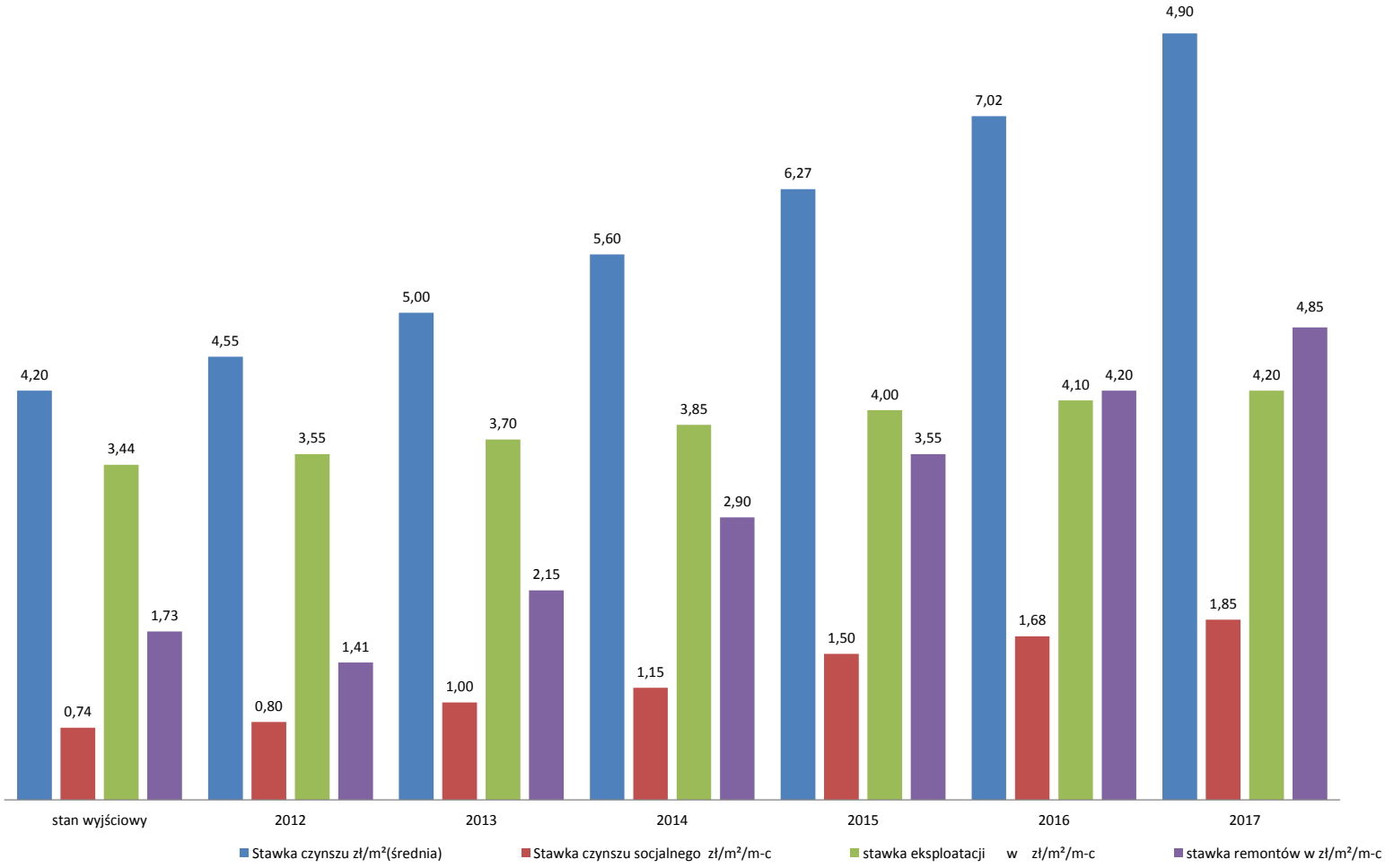
Koszty	**stan wyjściowy**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
stawka eksploatacji w zł/m²/m-c	3,44	3,55	3,70	3,85	4,00	4,10	4,20
Koszty eksploatacji w zł	10 030 957,44	10 245 300,00	10 643 745,60	10 913 548,80	11 250 480,00	11 493 562,80	11 698 293,60
Różnica przychodów w zł	**1 593 051,12**	**2 195 655,00**	**2 994 446,40**	**4 020 543,60**	**5 376 879,96**	**6 882 912,96**	**8 740 437,96**
stawka remontów w zł/m²/m-c	1,73	1,41	2,15	2,90	3,55	4,20	4,85
Koszty remontów w zł	5 044 638,48	4 069 260,00	6 184 879,20	8 220 595,20	9 984 801,00	11 773 893,60	13 508 743,80
Różnica przychodów w zł ***/dopłata z lokali użytkowych /***	**3 451 587,36**	**1 873 605,00**	**3 190 432,80**	**4 200 051,60**	**4 607 921,04**	**4 890 980,64**	**4 768 305,84**
Inwestycje termomodernizacyjne	**3 908 350,00**	**4 555 870,00**	**8 320 000,00**	**8 860 000,00**	**8 600 000,00**	**8 500 000,00**	**8 600 000,00**
dotacja łącznie	**7 359 937,36**	**6 429 475,00**	**11 510 432,80**	**13 060 051,60**	**13 207 921,04**	**13 390 980,64**	**13 368 305,84**

Lata		**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Wydatki inwestycyjne w tys zł			11 000 000		4 000 000	9 000 000	5 000 000
w tym dofinansowanie			4 400 000		1 100 000	3 600 000	2 000 000

Powierzchnie 2012 - 2017



Stawki opłat 2012-2017



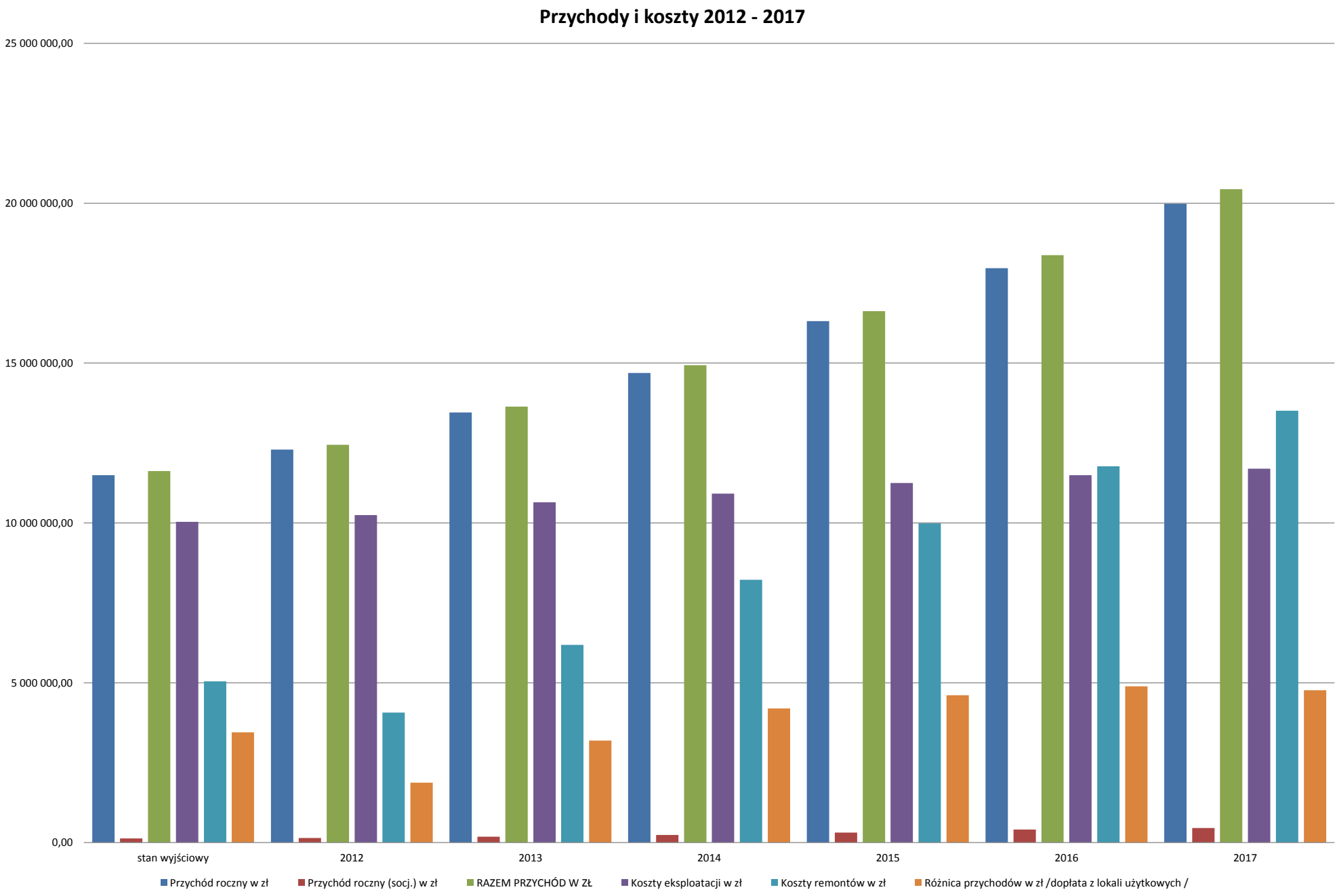

Przychody i koszty 2012 - 2017
25 000 000,00
20 000 000,00
15 000 000,00
10 000 000,00
5 000 000,00
0,00
stan wyjściowy
2012
2013
2014
2015
2016
2017
Przychód roczny w zł
Przychód roczny (socj.) w zł
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ
Koszty eksploatacji w zł
Koszty remontów w zł
Różnica przychodów w zł /dopłata z lokali użytkowych /

Tabela nr 10

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH Z UWZGLĘDNIENIEM STOPNIA WINDYKACJI - GMINY MIASTA TYCHY

Przychód	**stan wyjściowy**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m²	**242 998**	**240 500**	**239 724**	**236 224**	**234 385**	**233 609**	**232 109**
Powierzchnia lokali mieszkalnych oczynszowanych w m²	227 991,00	225 159,00	224 198,00	218 618,00	216 779,00	213 279,00	211 599,00
Stawka czynszu zł/m²(średnia)	4,20	4,55	5,00	5,60	6,27	7,02	7,87
Przychód roczny w zł	**11 490 746,40**	**12 293 681,40**	**13 451 880,00**	**14 691 129,60**	**16 310 451,96**	**17 966 622,96**	**19 983 409,56**
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m²	15 007	15 341	15 526	17 606	17 606	20 330	20 510
Stawka czynszu socjalnego zł/m²/m-c	0,74	0,80	1,00	1,15	1,50	1,68	1,85
Przychód roczny (socj.) w zł	**133 262,16**	**147 273,60**	**186 312,00**	**242 962,80**	**316 908,00**	**409 852,80**	**455 322,00**
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	**11 624 008,56**	**12 440 955,00**	**13 638 192,00**	**14 934 092,40**	**16 627 359,96**	**18 376 475,76**	**20 438 731,56**
współczynnik windykacji	***0,80***	***0,80***	***0,82***	***0,84***	***0,84***	***0,85***	***0,85***
Ogółem przychód z uwzględnieniem wskaźnika windykacji	**9 299 206,85**	**9 952 764,00**	**11 183 317,44**	**12 544 637,62**	**13 966 982,37**	**15 620 004,40**	**17 372 921,83**

Koszty	**stan wyjściowy**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
stawka eksploatacji w zł/m²/m-c	3,44	3,55	3,70	3,85	4,00	4,10	4,20
Koszty eksploatacji w zł	10 030 957,44	10 245 300,00	10 643 745,60	10 913 548,80	11 250 480,00	11 493 562,80	11 698 293,60
Różnica przychodów w zł	**-731 750,59**	**-292 536,00**	**539 571,84**	**1 631 088,82**	**2 716 502,37**	**4 126 441,60**	**5 674 628,23**
stawka remontów w zł/m²/m-c	1,73	1,41	2,15	2,90	3,55	4,20	4,85
Koszty remontów w zł	5 044 638,48	4 069 260,00	6 184 879,20	8 220 595,20	9 984 801,00	11 773 893,60	13 508 743,80
Różnica przychodów w zł ***/dopłata z lokali użytkowychy /***	**5 776 389,07**	**4 361 796,00**	**5 645 307,36**	**6 589 506,38**	**7 268 298,63**	**7 647 452,00**	**7 834 115,57**
Inwestycje termomodernizacyjne	**3 908 350,00**	**4 555 870,00**	**8 320 000,00**	**8 860 000,00**	**8 600 000,00**	**8 500 000,00**	**8 600 000,00**
dotacja łącznie	**9 684 739,07**	**8 917 666,00**	**13 965 307,36**	**15 449 506,38**	**15 868 298,63**	**16 147 452,00**	**16 434 115,57**

Lata		**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Wydatki inwestycyjne w tys zł			11 000 000		4 000 000	9 000 000	5 000 000
w tym dofinansowanie			4 400 000		1 100 000	3 600 000	2 000 000

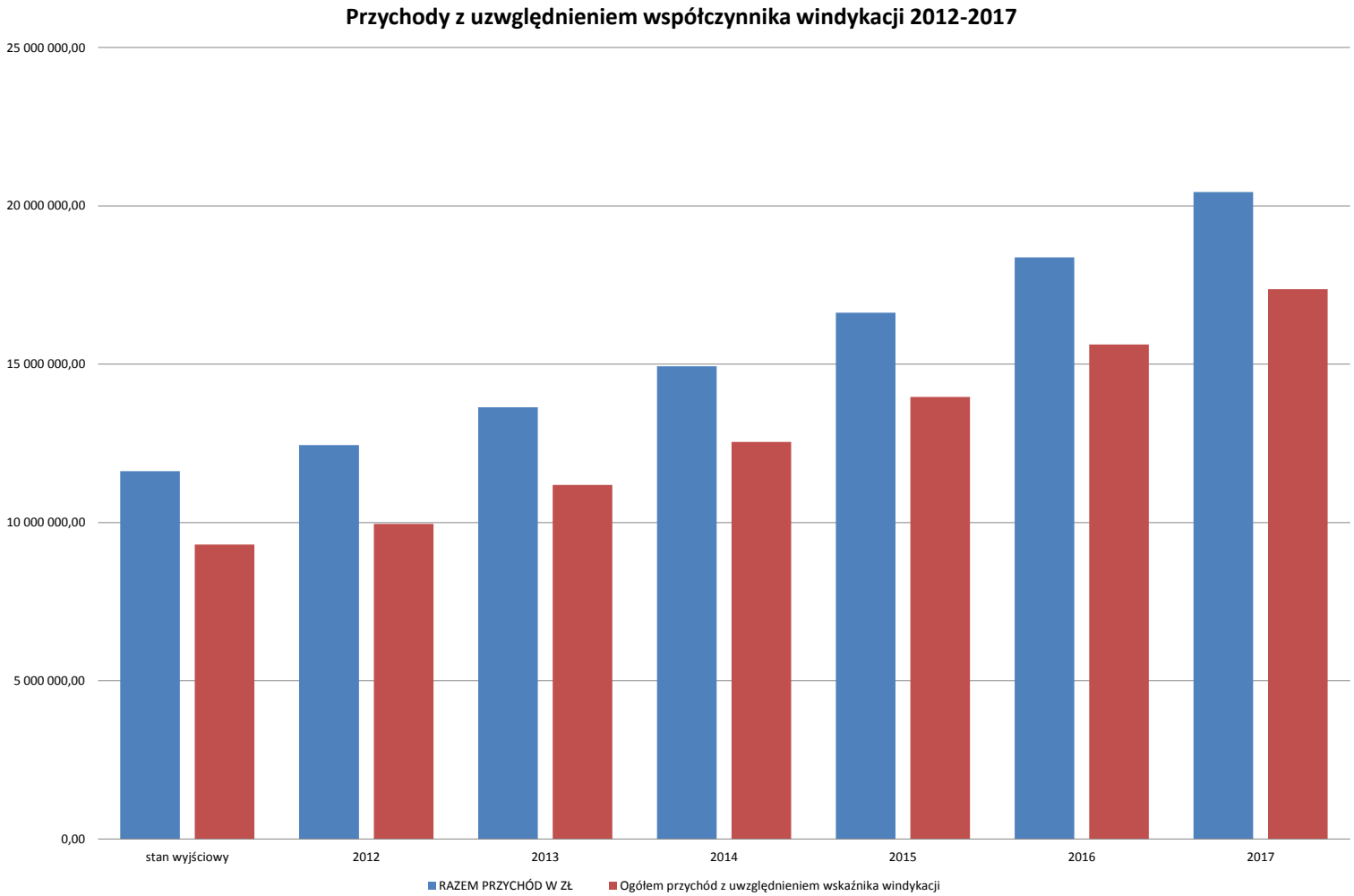

Przychody z uzwględnieniem współczynnika windykacji 2012-2017
25 000 000,00
20 000 000,00
15 000 000,00
10 000 000,00
5 000 000,00
0,00
stan wyjściowy
2012
2013
2014
2015
2016
2017
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ
Ogółem przychód z uwzględnieniem wskaźnika windykacji

Tabela nr 11

PRZEWIDYWANE ZMIANY STAWKI BAZOWEJ CZYNSZU W LOKALACH PEŁNOSTANDARDOWYCH W ZASOBIE GMINY MIASTA TYCHY W LATACH 2012 - 2017

(wartość odtworzeniowa obowiązująca od 01.10.2011r - 3.416 zł/m^2 3% tj. 8,54 zł/m^2)

Rok	Stawki bazowe czynszu	Wysokość stawek bazowych czynszu (zł/m2)	wzrost o %	% aktualnej wartości odtworzeniowej	Wartość odtworzeniowa zł/m²
1.10.2012	1) czynsz	4,84	10,00	1,70	3 416,00
		5,25	5,00	1,84	
	2) wolnostany	5,17	10,00	1,81	
1.10.2013	1) czynsz	5,37	11,00	1,88	3 416,00
		5,56	6,00	1,95	
	2) wolnostany	5,74	11,00	2,01	
1.10.2014	1) czynsz	6,02	12,00	2,11	3 416,00
		6,12	10,00	2,15	
	2) wolnostany	6,43	12,00	2,26	
1.10.2015	1) czynsz	6,74	12,00	2,37	3 416,00
		6,85	11,00	2,40	
	2) wolnostany	7,20	12,00	2,53	
1.10.2016	1) czynsz	7,62	13,00	2,68	3 416,00
		7,70	12,00	2,70	
	2) wolnostany	8,12	13,00	2,85	
1.10.2017	1) czynsz	8,54	12,00	3,00	3 416,00
		8,54	11,00	3,00	
	2) wolnostany	9,18	12,00	3,22	

Tabela nr 12

PRZEWIDYWANE ZMIANY STAWKI CZYNSZU W LOKALACH SOCJALNYCH I POMIESZCZENIACH TYMCZASOWYCH W ZASOBIE GMINY MIASTA TYCHY W LATACH 2012 - 2017

Rok	Rodzaj lokalu	Wysokość stawki czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	wzrost o %	% wartości stawki bazowej czynszu	Wartość odtworzeniowa zł/m²
1.10.2012	**1**. socjalne i pom. tymczasowe	0,77	10,00	15,91	3 416,00
	2. lokale przekwalifikowane	1,65	10,00	34,09	
	3."Browarnik"	1,65	10,00	34,09	
1.10.2013	**1**. socjalne i pom. tymczasowe	0,86	11,00	16,01	3 416,00
	2. lokale przekwalifikowane	1,83	11,00	34,08	
	3."Browarnik"	1,83	11,00	34,08	
1.10.2014	**1**. socjalne i pom. tymczasowe	0,95	12,00	15,78	3 416,00
	2. lokale przekwalifikowane	2,05	12,00	34,05	
	3. "Browarnik"	2,05	12,00	34,05	
1.10.2015	**1.** socjalne i pom. tymczasowe	1,07	12,00	15,88	3 416,00
	2. lokale przekwalifikowane	2,30	12,00	34,12	
	3. "Browarnik"	2,30	12,00	34,12	
1.10.2016	**1.** socjalne i pom. tymczasowe	1,21	13,00	15,88	3 416,00
	2. lokale przekwalifikowane	2,60	13,00	34,12	
	3. "Browarnik"	2,60	13,00	34,12	
1.10.2017	**1.** socjalne i pom. tymczasowe	1,35	12,00	15,81	3 416,00
	2. lokale przekwalifikowane	2,90	12,00	33,96	
	3. "Browarnik"	2,90	12,00	33,96	