DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 8 listopada 2017 r.

Poz. 5957

Elektronicznie podpisany przez:
IWONA ANDRUSZKIEWICZ; ŚLĄSKI URZĄD WOJE\
Data: 2017-11-08 10:07:37

UCHWAŁA NR XLI/674/17
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 26 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy na lata 2018-2022

Na podstawie art. 4 ust. 1, 2 i 3, 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) 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 na lata 2018-2022, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2018 r.

Przewodniczący Rady Miasta Tychy

mgr Maciej Gramatyka

Załącznik do Uchwały
Nr XLI/674/17
Rady Miasta Tychy
z dnia 26 października 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA TYCHY NA LATA 2018 - 2022

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. Z uwagi na obowiązki gminy określone szczegółowo w obowiązujących przepisach prawa, przyjętą do realizacji Strategię Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Tychy celowym jest dalsze kontynuowanie działań umożliwiających tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Aby zrealizować ten cel niezbędnym jest m.in. pozyskanie dodatkowej liczby lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy w tym lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych i utrzymywanie tego zasobu na takim poziomie aby zaspokajał bieżące potrzeby mieszkaniowe osób, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania zasobem, oczekują na najem lokalu socjalnego w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
2. Mając na uwadze liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego oraz możliwości gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, w dalszym ciągu obowiązująca będzie przyjęta wcześniej zasada, że 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.
3. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Tychy wg stanu na dzień 30.06.2017 oraz prognozę jego zmian przedstawiają tabele nr 1 i nr 2.
4. Przewidywane potrzeby mieszkaniowe w okresie obowiązywania Programu – obliczone m.in.: w oparciu o liczbę złożonych wniosków o najem lokalu komunalnego, lokalu socjalnego, liczbę złożonych do realizacji wyroków eksmisyjnych, liczbę przeznaczanych co roku lokali mieszkalnych do ponownego zasiedlenia oraz liczbę nowych lokali mieszkalnych - przedstawiają tabele nr 3 i nr 3.1, a plan inwestycji uwzględniający te potrzeby przedstawia tabela nr 3.2.
5. Zakłada się, że zmiany w liczbie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego w tym: w liczbie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w kolejnych latach obowiązywania Programu będą wynikiem:
    1) nowego budownictwa komunalnego realizowanego w ramach własnych środków finansowych oraz w oparciu o istniejące Programy umożliwiające nowe

budownictwo mieszkaniowe, w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub koncesji na roboty budowlane, a także realizowania inwestycji przy udziale innych podmiotów w oparciu o stosowne umowy,
2) wynajmu i partycypacji w Tyskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
3) adaptacji budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe,
4) przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe,
5) przejmowania budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

6. Dla skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w Programie, których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i zapobieganie wykluczeniu społecznemu, dopuszcza się możliwość wynajmowania budynków lub lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom uprawnionym, 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 oraz w oparciu o inne przepisy prawa miejscowego dotyczące gospodarki mieszkaniowej.

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 posiadanych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków i lokali pozwala na racjonalne planowanie remontów nieruchomości i lokali co ma bezpośredni wpływ na prawidłowe zarządzanie posiadanym zasobem mieszkaniowym, dlatego też w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane będą sporządzane oceny stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.
2. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynków.
3. Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków, dotychczas wykonane remonty, konserwacje i sposób użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw. Uzasadnionym jest kontynuowanie wcześniej przyjętej polityki w zakresie inwestycji i remontów w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy tak, aby nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.
4. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy oraz prognozy jego zmian - przedstawiają tabele nr 4 i nr 4.1 oraz tabele nr 4.2 i nr 4.3.
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, 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 położone są w rejonach miasta, objętych Lokalnym Programem Rewitalizacji.

6. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków, o których mowa w ust.1 tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy Miasta Tychy na kolejny rok.
7. Analizę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych, remontowych i modernizacji oraz potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości i lokale stanowiące własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy przedstawia tabela nr 5.

Rozdział III

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej 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 wydatków dotyczących gospodarki mieszkaniowej w tym: w zakresie modernizacji, inwestycji i remontów nieruchomości w których Gmina Miasta Tychy jest właścicielem lub współwłaścicielem następuje z przychodów własnych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz ze środków ujętych w budżecie gminy.
2. Środki pieniężne na finansowanie wydatków, o których mowa w ust.1 mogą pochodzić z następujących źródeł:
    1) z budżetu gminy,
    2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
    3) dotacji z budżetu państwa,
    4) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
    5) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

§ 4

1. Z zastrzeżeniem zapisu ust.2 finansowanie inwestycji i remontów w nieruchomościach stanowiących współwłasność Gminy Miasta Tychy, następuje w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych w danej nieruchomości udziałów.
2. Mając na uwadze priorytety określone w § 2 ust. 5 uchwały, w nieruchomościach stanowiących współwłasność Gminy Miasta Tychy, a administrowanych w oparciu o stosowne umowy przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych dopuszcza się możliwość ustalenia odmiennych niż określone w ust.1 zasad finansowania inwestycji w szczególności w zakresie odnawiania elewacji, fasad i dachów nieruchomości wraz z równoległą ich termomodernizacją w oparciu o odrębnie przyjęte w tym zakresie uchwały Rady Miasta.
3. Zasady finansowania o których mowa w ust. 2, mogą dotyczyć tylko tych nieruchomości w których właściciele lokali podjęli uchwałę o rocznym planie gospodarczym oraz o wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, uwzględniającą planowane inwestycje i remonty nieruchomości i gdy posiadają zawartą umowę o administrowanie nieruchomością z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych, dysponującym w imieniu Gminy Miasta Tychy stosownymi środkami finansowymi.

§ 5

1. Aby zrealizować cele określone w Programie związane z posiadaniem dostatecznej liczby lokali mieszkalnych w tym lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz właściwego, zgodnego z obowiązującymi przepisami standardu zasobu mieszkaniowego, zakłada się systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Prognozę i szacunki potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 6.
2. Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy powinny wzrastać zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która winna być ustalana na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie niepogorszonym, a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.
3. Przyjmuje się, że wydatki na cele określone w Programie będą się kształtować na poziomie przedstawionym w tabeli nr 6 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 ulegać zmianom.
4. Przewidywane 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 przedstawiają tabele nr 7 i nr 7.1.
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

§ 6

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy odbywać się będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych w odrębnych przepisach prawa miejscowego.
2. Realizując sprzedaż lokali mieszkalnych, o której mowa w ust.1 należy mieć w szczególności na uwadze:
   1) przemyślaną prywatyzację 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 sytuacjach 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. Gmina Miasta Tychy może odmówić zbycia lokalu w szczególności w każdym przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Rozdział V

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

§ 7

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 niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
   6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy wykonuje Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach, a w odniesieniu do lokali komunalnych wynajmowanych od Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego - spółka w oparciu o stosowną umowę.
3. Zarządzanie i eksploatacja zasobów mieszkaniowych prowadzona jest w sposób bezpośredni przez gminę za pośrednictwem zakładu budżetowego, a obecny model zarządzania zasobem zapewnia pełne wykorzystanie funkcji właścicielskich przez gminę i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania oraz optymalizacji kosztów i efektywność świadczonych usług.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8

1. Z uwagi na obowiązki gminy w zakresie dbania o właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w tym: konieczność utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia ich standardu technicznego, 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. 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.

§ 9

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.

§ 10

1. Wysokość stawek czynszu najmu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych ustala Prezydent Miasta Tychy w drodze zarządzenia.
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 § 9 pkt. 4 wynosi do 3,5% wartości odtworzeniowej budynku i może być zastosowany 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 winna następować wraz ze zmianą wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa Śląskiego i miasta Katowice.

§ 11

1. Aby w sposób właściwy zrealizować założenia określone Programem związane z poprawą stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego i systematycznego zwiększania wysokości środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie, remonty lokali i modernizację nieruchomości zakłada się, iż stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna ulegać systematycznym zmianom.
2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej sporządzone dla wyliczenia przewidywanych środków finansowych niezbędnych dla zrealizowania założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej przedstawia tabela nr 8.

§ 12

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) wspólna kuchnia, brak kuchni, kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - do 12%
      b) brak c.o. z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej - do 12%
      c) brak wody i kanalizacji - do 12%
      d) wspólna wc - do 12%
      e) brak gazu - do 12%
      f) lokale mieszkalne położone na peryferiach tj. Urbanowice, Jaroszowice, Cielmice, Czułów, Wilkowyje, Mąkołowiec, Wartogłowiec - do 5%
      g) lokale mieszkalne położone powyżej IV kondygnacji w budynkach bez windy - do 5%
      h) lokale mieszkalne położone na poddaszu, a wykonane w trakcie budowy budynku - do 5%
      i) 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%
   a) lokale mieszkalne w budynkach w których wykonano kompleksową termomodernizacę polegającą na ociepleniu ścian zewnętrznych, dachów, stropodachów, stropów nad piwnicami i nad ostatnią kondygnacją z wykonanym remontem instalacji c.o. obejmującym wymianę grzejników oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych - do 10%
   b) lokale mieszkalne w budynkach gdzie nastąpiła częściowa termomodernizacja polegająca na wykonaniu co najmniej dwóch elementów wymienionych w pkt b lub wykonano kompleksowe odnowienie elewacji budynku - do 5%

3. Zapisów ust. 2 pkt 1 lit. b i e nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych lub budynkach zmodernizowanych, 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 czynszu wolnego oraz stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 13

1. 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.

§ 14

1. Dążąc do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w okresie obowiązywania Programu mogą być podejmowane działania w zakresie:
   1) dalszej systematycznej weryfikacji zawartych umów najmu i prawidłowego wykorzystywania zgodnego z zawartą umową lokali mieszkalnych, w tym socjalnych pomieszczeń tymczasowych i wypowiadanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub nie przestrzegają postanowień zawartych umów najmu;

2) przeprowadzanie zamian lokali mieszkalnych mających na celu m.in.:
   a) racjonalne prowadzenie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzedzone dostarczeniem lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu docelowym w przypadkach określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy lub związanych z koniecznością realizacji zadań określonych Lokalnym Programem Rewitalizacji;
   b) „przenoszenie" najemców lokali z budynków podlegających modernizacji, przebudowie lub nadbudowie w ramach przyjętych planów remontowych lub Lokalnego Programu Rewitalizacji m.in. do nowych lokali pozyskanych przez Gminę, również z możliwością zastosowania stawek czynszu pokrywającego pełne koszty utrzymania lokali,
   c) likwidację ewentualnych dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
3) podejmowanie systematycznych działań zmierzających do odzyskiwania 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 i poprawy standardu zamieszkania osobom o wyższych dochodach;
4) dalsza realizacja zasady, iż zasób lokali socjalnych tworzony będzie w sposób "rozproszony" w całym zasobie mieszkaniowym Gminy m.in. z wykorzystaniem lokali o niższym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
5) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i realizację działań związanych z przeciwdziałaniem groźbie eksmisji;
6) dalsza realizacja Programu odpracowania zadłużeń czynszowych;
7) podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które Gmina Miasta Tychy wypłaca wierzycielom odszkodowania za brak wskazania lokalu socjalnego;
8) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiadaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów;
9) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy dopuszcza się:
   1) nabywanie lokali na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami w tym od TBS, właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
   2) nabywanie budynków mieszkalnych od innych podmiotów – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
   3) powiększanie zasobu lokali mieszkalnych w wyniku nabycia spadku (dziedziczenie ustawowe);
   4) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
   5) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy;
   6) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Załącznik nr 1
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Tychy
na lata 2018– 2022

Tabela nr 1

STAN MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA TYCHY I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI

Opis pozycji		Prognoza na lata 2018 - 2022					
		stan wyjściowy	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
mieszkaniowy zasób gminy w adm. MZBM	ilość	**5104**	**5 004**	**4 918**	**4 863**	**4 783**	**4 708**
	pow. w m^2	**218 032,00**	**212 891,00**	**208 789,00**	**208 207,00**	**204 367,00**	**200 767,00**
w tym:							
lokale pełnostandardowe	ilość	3840	3790	3750	3735	3695	3650
	pow. w m^2	173 858,00	170 727,00	169 220,00	170 218,00	167 938,00	165 558,00
lokale o obniżonym standardzie	ilość	747	642	567	497	437	367
	pow. w m^2	27 137,00	23 147,00	20 297,00	17 637,00	15 357,00	12 697,00
lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	szt	517	572	601	631	651	691
	pow. w m^2	17 037	19 017	19 272	20 352	21 072	22 512
w tym:							
lokale socjalne	szt	255	254	253	253	253	253
	pow. w m^2	8 830,00	8 808,00	7 983,00	7 983,00	7 983,00	7 983,00
lokale socjalne przekwalifikowane	szt	251	306	336	366	386	426
	pow. w m^2	7 961,00	9 941,00	11 021,00	12 101,00	12 821,00	14 261,00
pomieszczenia tymczasowe	szt	11	12	12	12	12	12
	ilość miejsc	40	44	44	44	44	44
	pow. w m^2	246,00	268,00	268,00	268,00	268,00	268,00
mieszkaniowy zasób gminy w adm. TTBS	ilość	**52**	**90**	**95**	**110**	**120**	**140**
	pow. w m^2	**3 032,00**	**4 472,00**	**4 972,00**	**5 722,00**	**6 222,00**	**7 222,00**
w tym:							
lokale pełnostandardowe	ilość	52	90	95	110	120	140
	pow. w m^2	3 031,68	3 031,68	3 031,68	3 031,68	3 031,68	3 031,68

Założenia:

stan wyjściowy oznacza dzień 30.06 2017 r.

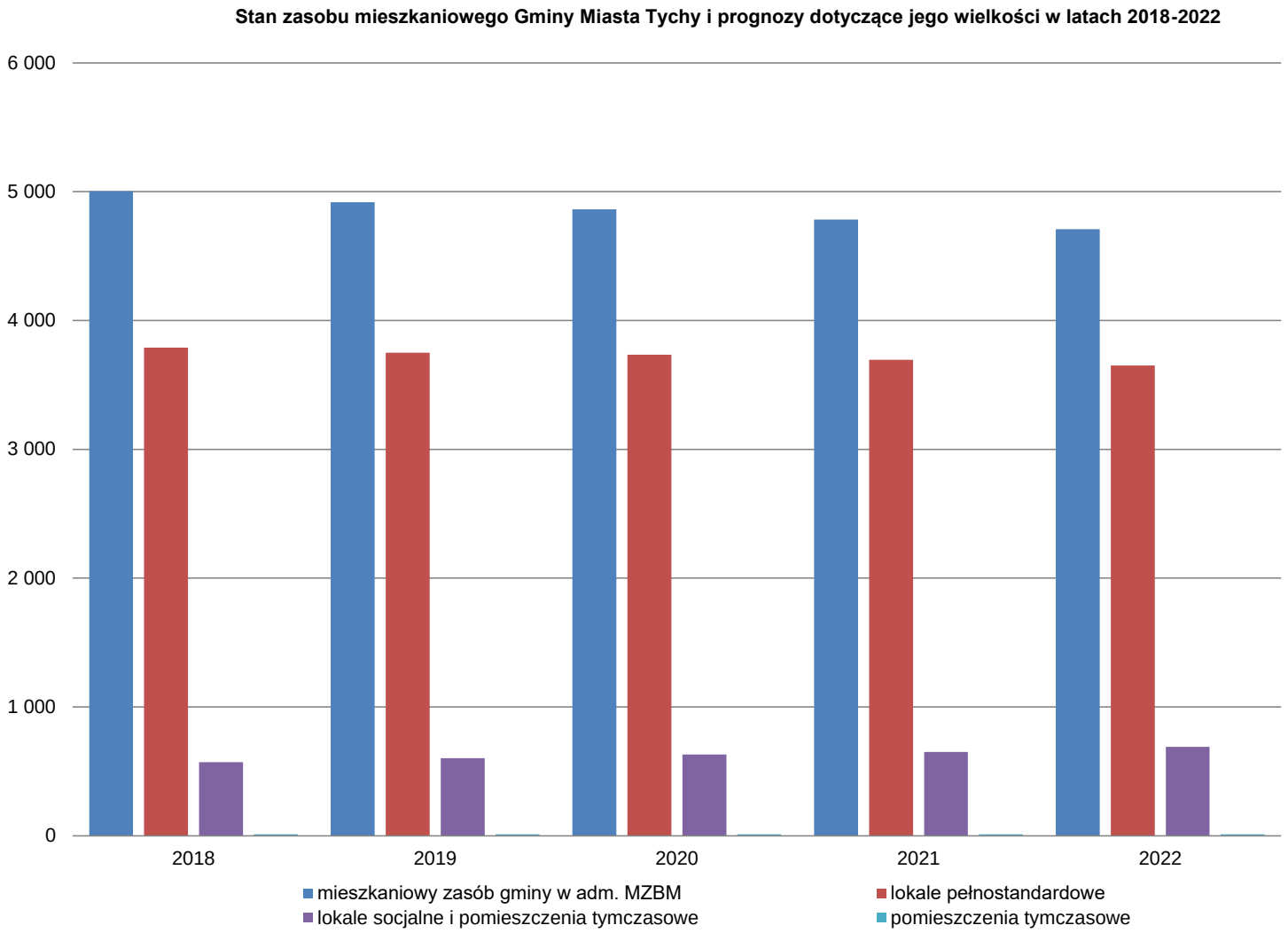
do wyliczeń przyjęto:

w zakresie powiększenia zasobu założenia z tabeli nr 3 i nr 3.1

w zakresie zmniejszenia zasobu:

sprzedaż w kolejnych latach lokali na rzecz ich najemców 2018-100 lokali o pow 5141 m^2,2019 -90 lokali o pow 4320, w 2020- 85 lokali o pow 4080 m^2 w 2021- 80 lokali o pow 3840,a 2022- 75 lokali o pow 3600 m^2

wydzielenie 2 lokali socjalnych na potrzeby łaźni na ul. Świerkowa 88 i 90 o pow 25m^2

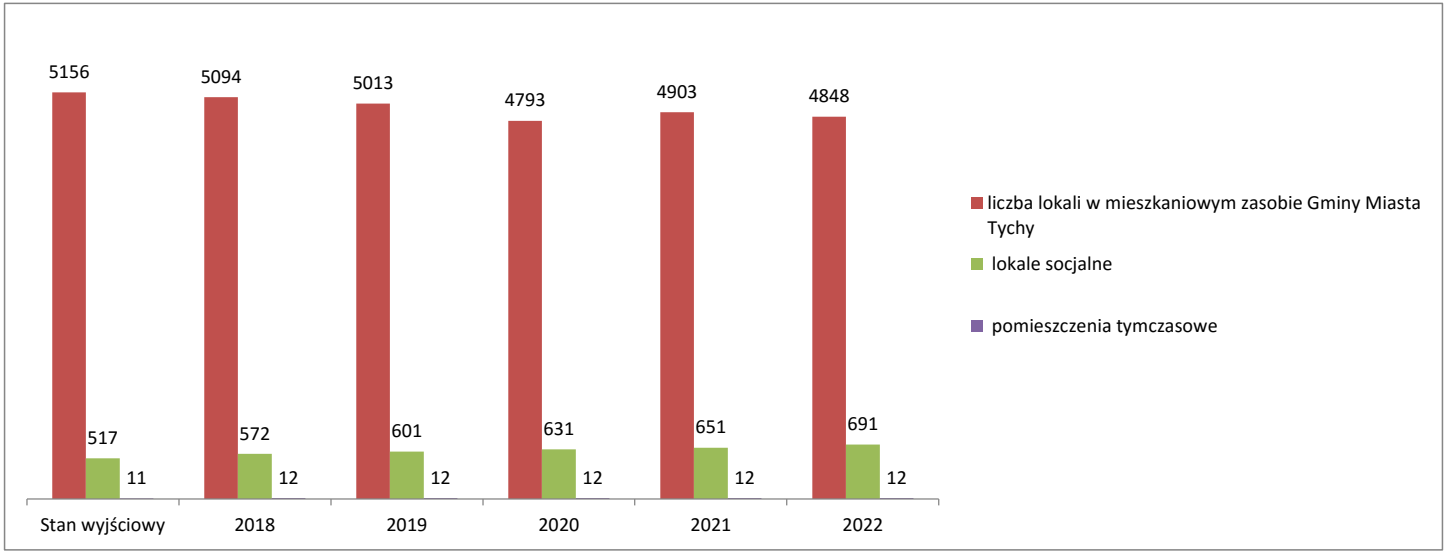

Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Tychy i prognozy dotyczące jego wielkości w latach 2018-2022
6 000
5 000
4 000
3 000
2 000
1 000
0
2018
2019
2020
2021
2022
mieszkaniowy zasób gminy w adm. MZBM
lokale pełnostandardowe
lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe
pomieszczenia tymczasowe

Załącznik nr 2
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Tychy
na lata 2018 – 2022

Tabela nr 2

PROGNOZA ZMIAN W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY MIASTA TYCHY W LATACH 2018-2022

Wyszczególnienie		lata obowiązywania programu				
	Stan wyjściowy	2018	2019	2020	2021	2022
liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy	**5156**	**5094**	**5013**	**4793**	**4903**	**4848**
w tym:						
lokale socjalne	517	572	601	631	651	691
pomieszczenia tymczasowe	11	12	12	12	12	12



Załącznik nr 3
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Tychy
na lata 2018 – 2022

Tabela nr 3

PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY MIASTA TYCHY W ZAKRESIE LOKALI KOMUNALNYCH

Lata	Potrzeby: lokale komunalne	Nowe wnioski	odzysk lokali	adaptacje	Najem lokali	przekwalifikowania lokali
1	2	3	4	5	6	7
stan wyjściowy	250					
2018	250	85	120		38	55
2019	232	75	110	6	5	30
2020	216	70	130	30	15	30
2021	141	85	100		10	20
2022	136	60	100		20	40
po roku 2022	116					

Założenia:

1. na dzień 30 czerwca 2017 r. ok. 600 wniosków mieszkaniowych oczekuje na rozpatrzenie - przyjąć należy, iż ok. 250 wnioskodawców spełnia warunki do najmu lokalu komunalnego
2. z liczby składanych co roku ok. 240 nowych wniosków ok. 85 wnioskodawców spełnia warunki do najmu lokalu komunalnego (na dzień złożenia)
3. co roku odzyskiwanych jest ok. 120 do 130 lokali mieszkalnych przeznaczanych do najmu jako lokale komunalne
4. co roku część lokali pełnostandardowych przeznaczanych jest na najem jako lokale socjalne
5. zakłada się pozyskiwanie nowych lokali do zasobu w ramach własnych inwestycji i wynajmu lokali od TTBS jako lokali komunalnych

Załącznik nr 4
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Tychy
na lata 2018 – 2022

Tabela nr 3.1

PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY MIASTA TYCHY W ZAKRESIE LOKALI SOCJALNYCH

Lata	Potrzeby: lokale socjalne	Nowe wnioski	Odzysk lokali	przekwalifikowania lokali
1	2	3	4	5
stan wyjściowy	262			
2018	262	115	40	55
2019	282	100	35	30
2020	317	96	40	30
2021	343	80	45	20
2022	358	60	40	40
po roku 2022	338			

Założenia:

1. liczba zarejestrowanych prawomocnych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego 262 wyroki z czego przewidywana liczba do faktycznej realizacji 62 wyroki
2. co roku wpływa ok. 70 nowych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego z czego do faktycznej realizacji ok. 35 wyroków
3. z ok. 600 wniosków mieszkaniowych oczekujących na rozpatrzenie ok. 200 to wnioski osób spełniających warunki do najmu lokalu socjalnego
4. z liczby składanych co roku ok. 240 nowych wniosków ok. 80 wnioskodawców spełnia warunki do najmu lokalu socjalnego (na dzień złożenia)

Załącznik nr 5
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Tychy
na lata 2018 – 2022

Tabela nr 3.2

PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIĘKSZENIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA TYCHY
LICZBA NOWYCH LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Lata	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali szt		38	11	45	10	20
powierzchnia m²		1 440,00	493,00	2 190,00	500,00	1 000,00
koszt w zł		9 954 547	951 416	4 320 000		
w tym dofinansowanie w zł						
dopłata z BGK		3 226 000,00	428 173,00	1 944 000,00		

W roku 2018 wynajem od TTBS - 38 lokali o pow 1440 m^2

W roku 2019 w wyniku adaptacji powstanie 1 lokal o pow 55,0 m^2 przy ul.Sienkiewicza 49
5 lokali o pow.188 m2 przy ul.Edukacji 11 oraz wynajęte zostanie 5 lokali od TTBS

W roku 2020 adaptacja budynku przy ul. Oświęcimskiej 256 powstanie 30 lokali o pow 1440 m^2
wynajem 15 lokali o pow 750 m^2 od TTBS

W roku 2021 wynajem 10 lokali o pow.500 m^2 od TTBS

W roku 2022 wynajem 20 lokali o pow. 1000 m^2

Załącznik nr 6
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Tychy
na lata 2018 – 2022

Tabela nr 4

OBECNY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA TYCHY
LOKALE KOMUNALNE - stan na 30.06.2017 r.

I. Wiek budynków

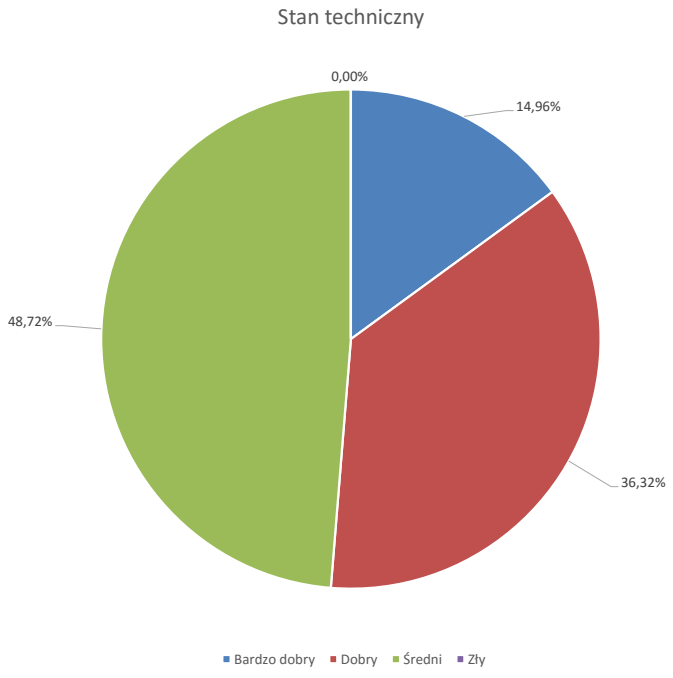
Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	2	0,65%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	3	0,98%
3	Wybudowane w latach 1946-1955	106	34,53%
4	Wybudowane w latach 1956-1960	112	36,48%
5	Wybudowane w latach 1961-1965	34	11,07%
6	Wybudowane w latach 1966-1970	5	1,63%
7	Wybudowane w latach 1971-1975	10	3,26%
8	Wybudowane w latach 1976-1980	8	2,61%
9	Wybudowane po 1980	27	8,79%
	Razem	307	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	4 639	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	4 629	99,78%
	b) ogrzewanie etażowe	10	0,22%
	c) ogrzewanie piecowe	0	0,00%
2	instalacja elektryczna	4 639	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	4 639	100,00%
4	instalacja gazowa	4 577	98,66%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	180	3,88%
6	lokale z łazienką i wc	4 639	100,00%
7	lokale z wc	0	0,00%
8	lokale bez łazienki i wc	0	0,00%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	694	14,96%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	1 685	36,32%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagajacych napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	2 260	48,72%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,00%
		Razem	**4 639**	**100,00%**



Załącznik nr 7
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Tychy
na lata 2018 – 2022

Tabela nr 4.1

PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA TYCHY
LOKALE KOMUNALNE - stan na 31.12.2022 r.

I. Wiek budynków

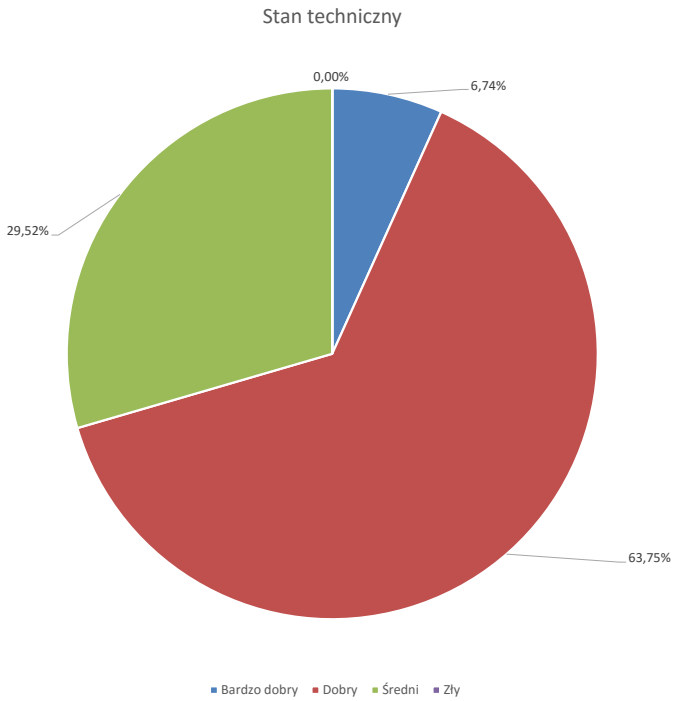
Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	3	0,97%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	3	0,97%
3	Wybudowane w latach 1946-1955	106	34,30%
4	Wybudowane w latach 1956-1960	112	36,25%
5	Wybudowane w latach 1961-1965	34	11,00%
6	Wybudowane w latach 1966-1970	5	1,62%
7	Wybudowane w latach 1971-1975	10	3,24%
8	Wybudowane w latach 1976-1980	9	2,91%
9	Wybudowane po 1980	27	8,74%
	Razem	309	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	4 157	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	4 157	100,00%
	b) ogrzewanie etażowe	10	0,24%
	c) ogrzewanie piecowe	0	0,00%
2	instalacja elektryczna	4 157	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	4 157	100,00%
4	instalacja gazowa	4 000	96,22%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	335	8,06%
6	lokale z łazienką i wc	4 157	100,00%
7	lokale z wc	0	0,00%
8	lokale bez łazienki i wc	0	0,00%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	280	6,74%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	2 650	63,75%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagajacych napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	1 227	29,52%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,00%
		Razem	**4 157**	**100,00%**



Załącznik nr 8
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Tychy
na lata 2018 – 2022

Tabela nr 4.2

OBECNY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA TYCHY
LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE- stan na 30.06.2017 r.

I. Wiek budynków

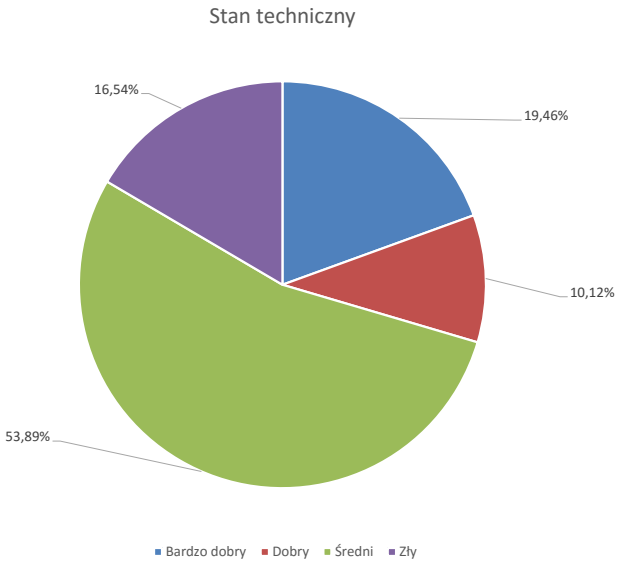
Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	4	22,22%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	5	27,78%
3	Wybudowane w latach 1946-1955	2	11,11%
4	Wybudowane w latach 1956-1960	2	11,11%
5	Wybudowane w latach 1961-1965	0	0,00%
6	Wybudowane w latach 1966-1970	0	0,00%
7	Wybudowane w latach 1971-1975	0	0,00%
8	Wybudowane w latach 1976-1980	1	5,56%
9	Wybudowane po 1980	4	22,22%
	Razem	18	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali socjalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	517	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	333	64,41%
	b) ogrzewanie etażowe	60	11,61%
	c) ogrzewanie piecowe	220	42,55%
2	instalacja elektryczna	514	99,42%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	514	99,42%
4	instalacja gazowa	255	49,32%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	104	20,12%
6	lokale z łazienką i wc	423	81,82%
7	lokale z wc	9	1,74%
8	lokale bez łazienki i wc	85	16,44%

III. Stan techniczny lokali socjalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	100	19,46%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	52	10,12%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagajacych napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	277	53,89%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	85	16,54%
		Razem	**514**	**100,00%**



Załącznik nr 9
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Tychy
na lata 2018 – 2022

Tabela nr 4.3

PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA TYCHY
LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE - stan na 31.12.2022 r.

I. Wiek budynków

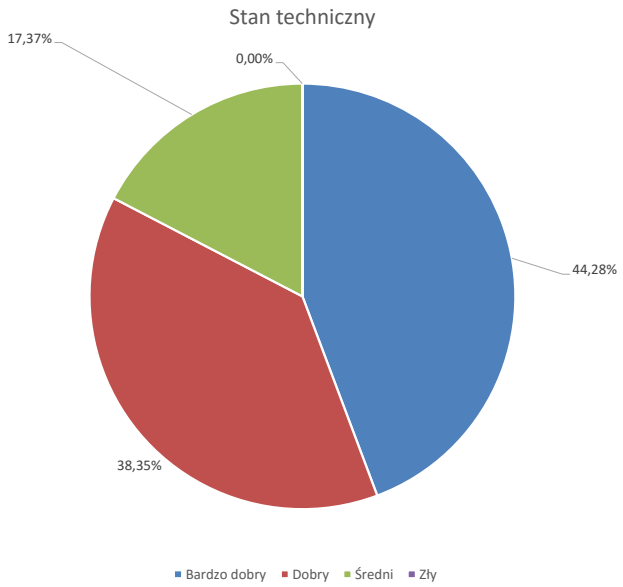
Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	4	22,22%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	5	27,78%
3	Wybudowane w latach 1946-1955	2	11,11%
4	Wybudowane w latach 1956-1960	2	11,11%
5	Wybudowane w latach 1961-1965	0	0,00%
6	Wybudowane w latach 1966-1970	0	0,00%
7	Wybudowane w latach 1971-1975	0	0,00%
8	Wybudowane w latach 1976-1980	1	5,56%
9	Wybudowane po 1980	4	22,22%
	Razem	18	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali socjalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	691	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	631	91,32%
	b) ogrzewanie etażowe	60	8,68%
	c) ogrzewanie piecowe	0	0,00%
2	instalacja elektryczna	691	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	691	100,00%
4	instalacja gazowa	199	28,80%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	10	1,45%
6	lokale z łazienką i wc	606	87,70%
8	lokale ze wspólną łazienką i wc	85	12,30%

III. Stan techniczny lokali socjalnych

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	44,28%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	265	38,35%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagajacych napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	120	17,37%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,00%
		Razem	**691**	**100,00%**



Załącznik nr 10
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Tychy
na lata 2018 – 2022

Tabela nr 5

PLAN REMONTÓW, MODERNIZACJI I INWESTYCJI - ANALIZA POTRZEB W TYM ZAKRESIE W NIERUCHOMOŚCIACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ I WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY MIASTA TYCHY

Lata	stawka	stan wyjściowy	2018	2019	2020	2021	2022
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ MIASTA							
Remonty(fundusz remontowy)	**zł/m²/m-c**	**0,91**	**1,00**	**1,10**	**1,21**	**1,33**	**1,46**
	zł/m²/rok	**10,92**	**12,00**	**13,20**	**14,52**	**15,96**	**17,52**
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ MIASTA							
Remonty i modernizacje	**zł/m²/m-c**	**0,50**	**0,25**	**0,30**	**0,40**	**0,37**	**0,35**
	zł/m²/rok	**6,00**	**3,00**	**3,60**	**4,80**	**4,44**	**4,20**
Remonty	zł/m²/m-c	0,10	0,10	0,14	0,20	0,12	0,10
	zł/m²/rok	1,20	1,20	1,68	2,40	1,44	1,20
Modernizacje	zł/m²/m-c	0,40	0,15	0,16	0,20	0,25	0,25
	zł/m²/rok	4,80	1,80	1,92	2,40	3,00	3,00
Inwestycje	zł		2 696 549	2 634 096	6 109 740		
dofinansowanie EFRR	zł		1 985 787	1 547 186	1 416 532		
dofinansowanie z BGK	zł			428 137	1 944 000		
LOKALE STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ MIASTA							
OGÓŁEM Remonty i modernizacje	**zł/m²/m-c**	**1,02**	**1,25**	**1,25**	**1,09**	**1,10**	**1,04**
	zł/m²/rok	**12,24**	**15,00**	**15,00**	**13,08**	**13,20**	**12,48**
w tym : stolarka okienna i drzwiowa	zł/m²/m-c	0,15	0,15	0,15	0,08	0,10	0,15
	zł/m²/rok	1,80	1,80	1,80	0,96	1,20	1,80
wolnostany	zł/m²/m-c	0,78	1,00	1,00	0,75	0,75	0,64
	zł/m²/rok	9,36	12,00	12,00	9,00	9,00	7,68
modernizacje	zł/m²/m-c	0,09	0,10	0,10	0,26	0,25	0,25
	zł/m²/rok	1,08	1,20	1,20	3,12	3,00	3,00

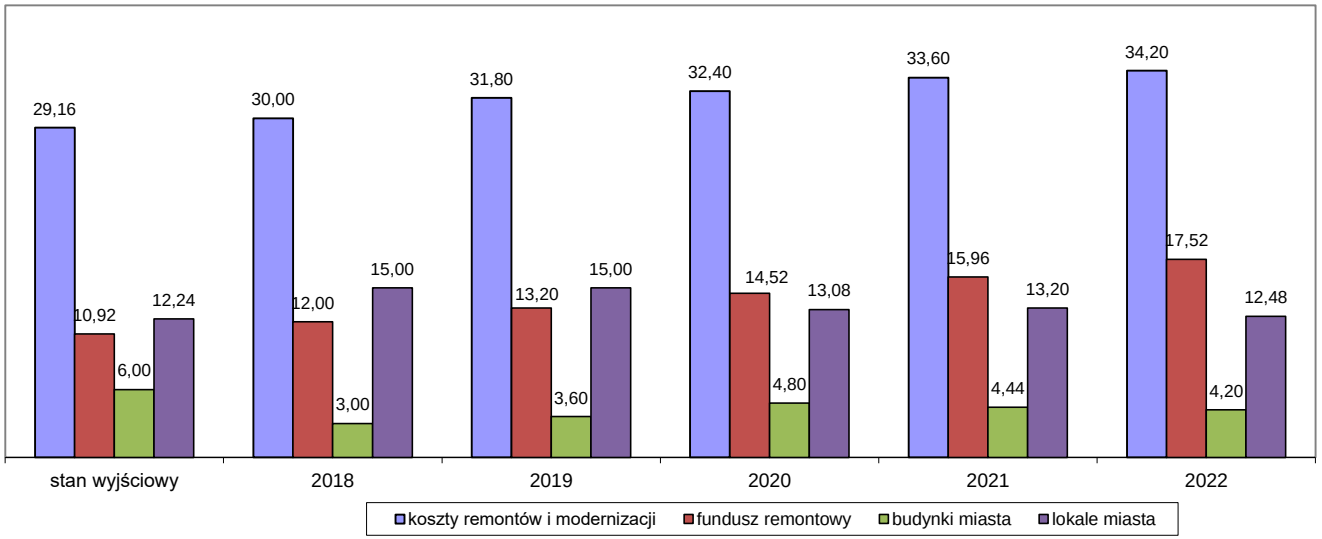
Załącznik nr 11
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Tychy
na lata 2018 – 2022

Tabela nr 6

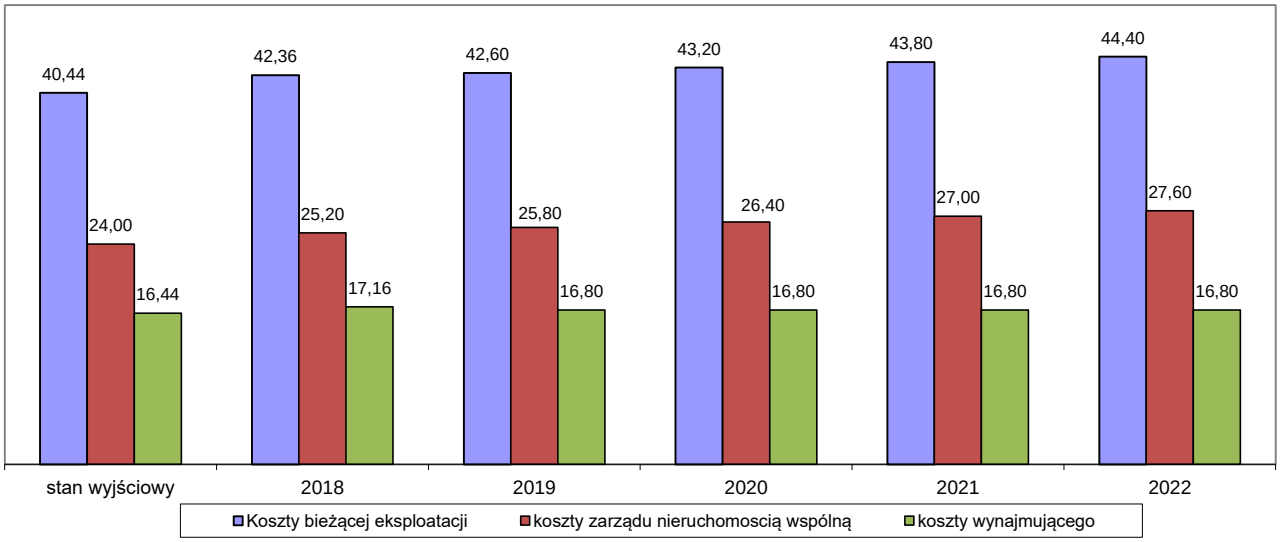
PROGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE WYDATKÓW NA GOSPODARKĘ MIESZKANIOWĄ GMINY MIASTA TYCHY W ZŁ

Lata		stan wyjściowy	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji	**zł/m²/m-c**	**3,37**	**3,53**	**3,55**	**3,60**	**3,65**	**3,70**
	zł/m²/rok	**40,44**	**42,36**	**42,60**	**43,20**	**43,80**	**44,40**
w tym:							
koszty zarządu nieruchomoscią wspólną	zł/m²/m-c	2,00	2,10	2,15	2,20	2,25	2,30
	zł/m²/rok	24,00	25,20	25,80	26,40	27,00	27,60
koszty wynajmującego	**zł/m²/m-c**	1,37	1,43	1,40	1,40	1,40	1,40
	zł/m²/rok	16,44	17,16	16,80	16,80	16,80	16,80
koszty remontów i modernizacji w tym: fundusz remontowy	**zł/m²/m-c**	**2,43**	**2,50**	**2,65**	**2,70**	**2,80**	**2,85**
	zł/m²/rok	**29,16**	**30,00**	**31,80**	**32,40**	**33,60**	**34,20**
	zł/m²/m-c	**0,91**	**1,00**	**1,10**	**1,21**	**1,33**	**1,46**
	zł/m²rok	**10,92**	**12,00**	**13,20**	**14,52**	**15,96**	**17,52**
budynki miasta	**zł/m²/m-c**	**0,50**	**0,25**	**0,30**	**0,40**	**0,37**	**0,35**
	zł/m²/rok	**6,00**	**3,00**	**3,60**	**4,80**	**4,44**	**4,20**
w tym: remonty	zł/m²/m-c	0,10	0,10	0,14	0,20	0,12	0,10
	zł/m²/rok	1,20	1,20	1,68	2,40	1,44	1,20
modernizacje	zł/m²/m-c	0,40	0,15	0,16	0,20	0,25	0,25
	zł/m²/rok	4,80	1,80	1,92	2,40	3,00	3,00
lokale miasta	**zł/m²/m-c**	**1,02**	**1,25**	**1,25**	**1,09**	**1,10**	**1,04**
	zł/m²/rok	**12,24**	**15,00**	**15,00**	**13,08**	**13,20**	**12,48**
w tym: remonty	zł/m²/m-c	0,93	1,15	1,15	0,83	0,85	0,79
	zł/m²/rok	11,16	13,80	13,80	9,96	10,20	9,48
modernizacje	zł/m²/m-c	0,09	0,10	0,10	0,26	0,25	0,25
	zł/m²/rok	1,08	1,20	1,20	3,12	3,00	3,00
Inwestycje w tym dofinansowanie:	**zł**		**2 696 549**	**2 634 096**	**6 109 740**		
EFRR	zł		1 985 787	1 547 186	1 416 532		
BGK	zł			428 137	1 944 000		

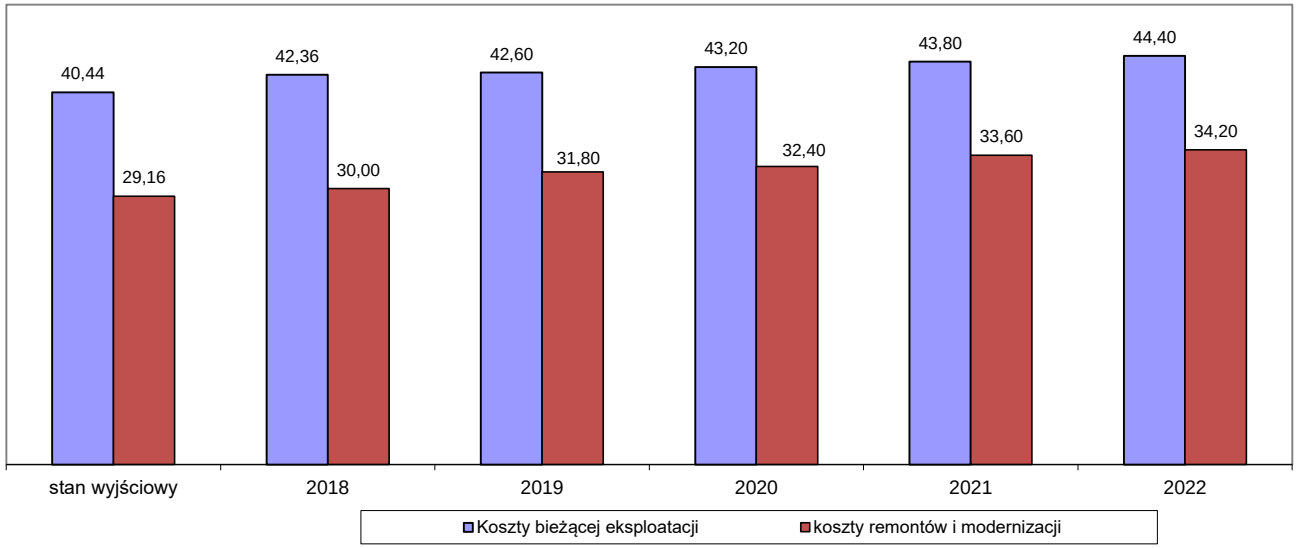
ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW I MODERNIZACJI W ZŁ/M²/ROK



ZESTAWIENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI W ZŁ/M²/ROK



ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW I EKSPLOATACJI W ZŁ/M²/ROK



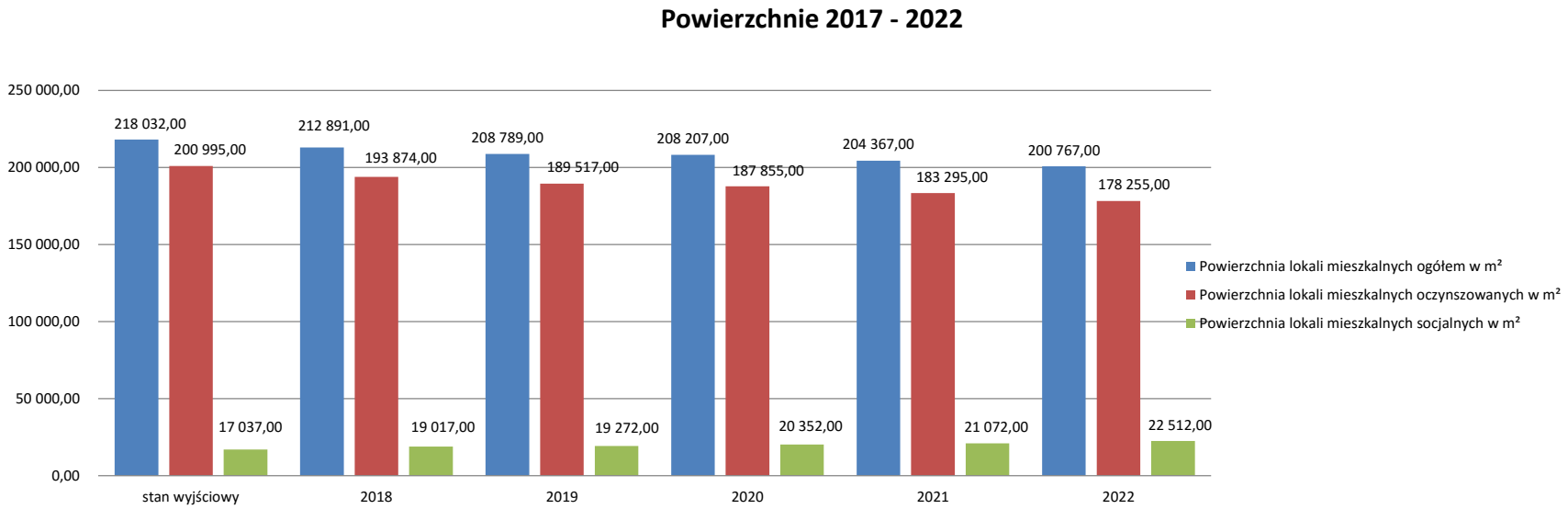
Załącznik nr 12
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Tychy
na lata 2018 – 2022

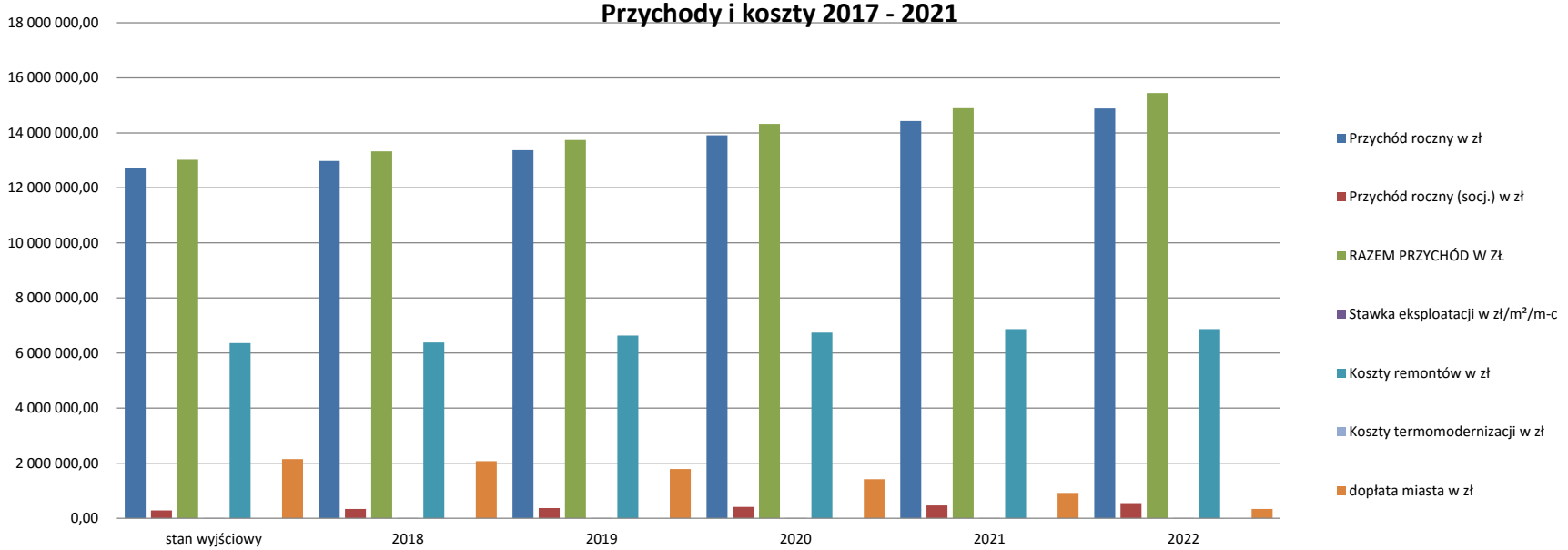
Tabela nr 7

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

Przychód	**stan wyjściowy**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m²	**218 032,00**	**212 891,00**	**208 789,00**	**208 207,00**	**204 367,00**	**200 767,00**
Powierzchnia lokali mieszkalnych oczynszowanych w m²	200 995,00	193 874,00	189 517,00	187 855,00	183 295,00	178 255,00
Stawka czynszu zł/m²m-c (średnia)	5,28	5,58	5,88	6,17	6,56	6,96
Przychód roczny w zł	**12 735 043,20**	**12 981 803,04**	**13 372 319,52**	**13 908 784,20**	**14 428 982,40**	**14 887 857,60**
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m²	17 037,00	19 017,00	19 272,00	20 352,00	21 072,00	22 512,00
Stawka czynszu zł/m²/m-c	1,40	1,50	1,60	1,69	1,86	2,05
Przychód roczny (socj.) w zł	**286 221,60**	**342 306,00**	**370 022,40**	**412 738,56**	**470 327,04**	**553 795,20**
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	**13 021 264,80**	**13 324 109,04**	**13 742 341,92**	**14 321 522,76**	**14 899 309,44**	**15 441 652,80**

Koszty	**stan wyjściowy**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Stawka eksploatacji w zł/m²/m-c	3,37	3,53	3,55	3,60	3,65	3,70
Koszty eksploatacji	8 817 214,08	9 018 062,76	8 894 411,40	8 994 542,40	8 951 274,60	8 914 054,80
Różnica przychodów w zł	**4 204 050,72**	**4 306 046,28**	**4 847 930,52**	**5 326 980,36**	**5 948 034,84**	**6 527 598,00**
Stawka remontów w zł/m²/m-c	**2,43**	**2,50**	**2,65**	**2,70**	**2,80**	**2,85**
Koszty remontów w zł	6 357 813,12	6 386 730,00	6 639 490,20	6 745 906,80	6 866 731,20	6 866 231,40
dopłata miasta w zł	**2 153 762,40**	**2 080 683,72**	**1 791 559,68**	**1 418 926,44**	**918 696,36**	**338 633,40**
odszkodowanie za brak lokali socjalnych w zł	10 000,00	50 000,00	45 000,00	40 000,00	35 000,00	30 000,00
Ogółem dopłata w zł	**2 163 762,40**	**2 130 683,72**	**1 836 559,68**	**1 458 926,44**	**953 696,36**	**368 633,40**
Inwestycje w zł		**2 696 549**	**2 634 096**	**6 109 740**		
w tym dofinansowanie w zł						
z EFRR		1 985 787	1 547 186	1 416 532		
z BGK			428 137	1 944 000		


Powierzchnie 2017 - 2022
250 000,00
200 000,00
150 000,00
100 000,00
50 000,00
0,00
218 032,00
200 995,00
17 037,00
212 891,00
193 874,00
19 017,00
208 789,00
189 517,00
19 272,00
208 207,00
187 855,00
20 352,00
204 367,00
183 295,00
21 072,00
200 767,00
178 255,00
22 512,00
stan wyjściowy
2018
2019
2020
2021
2022
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m²
Powierzchnia lokali mieszkalnych oczynszowanych w m²
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m²


Przychody i koszty 2017 - 2021
18 000 000,00
16 000 000,00
14 000 000,00
12 000 000,00
10 000 000,00
8 000 000,00
6 000 000,00
4 000 000,00
2 000 000,00
0,00
stan wyjściowy
2018
2019
2020
2021
2022
Przychód roczny w zł
Przychód roczny (socj.) w zł
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ
Stawka eksploatacji w zł/m²/m-c
Koszty remontów w zł
Koszty termomodernizacji w zł
dopłata miasta w zł

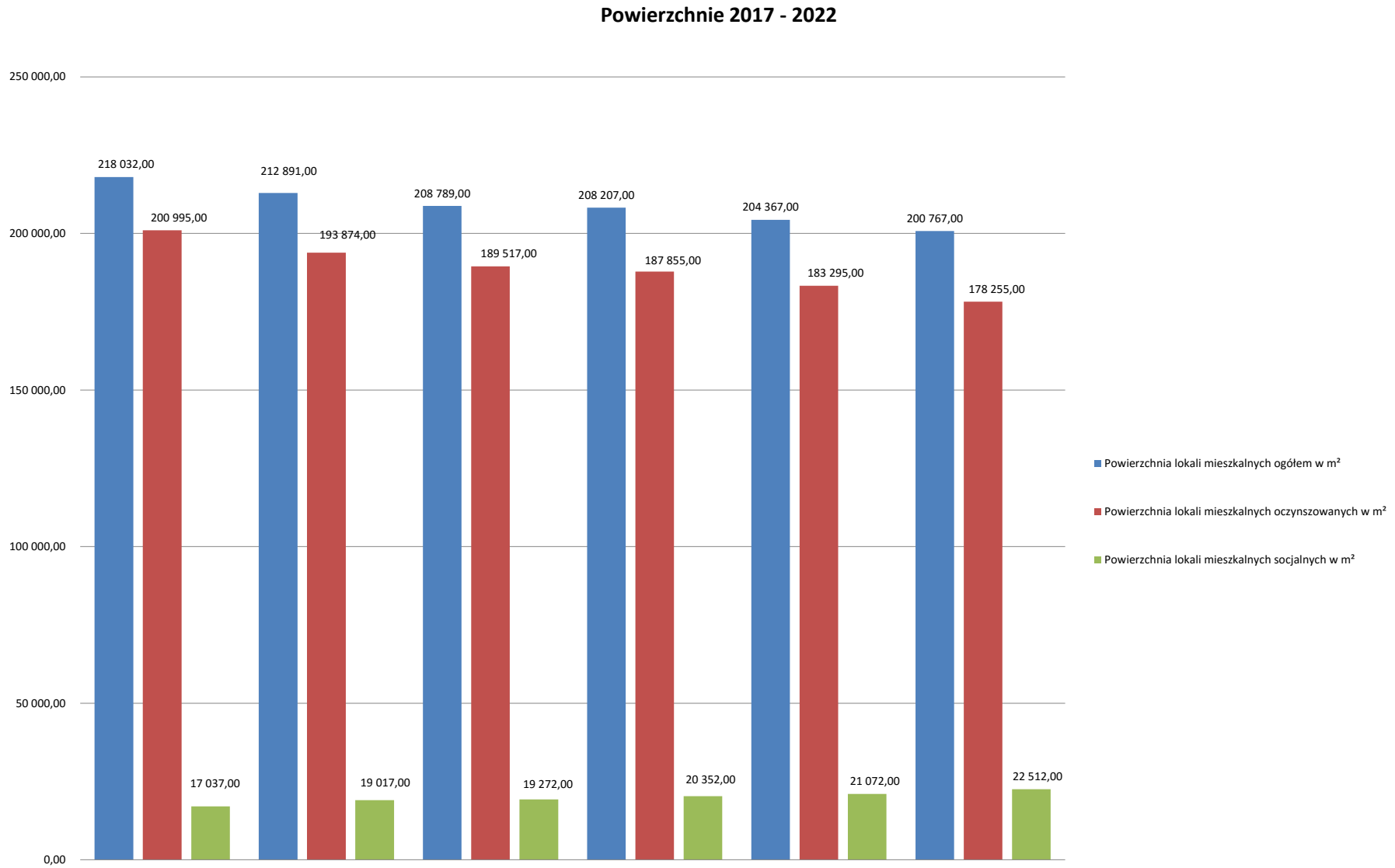
Załącznik nr 13
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Tychy
na lata 2018 – 2022

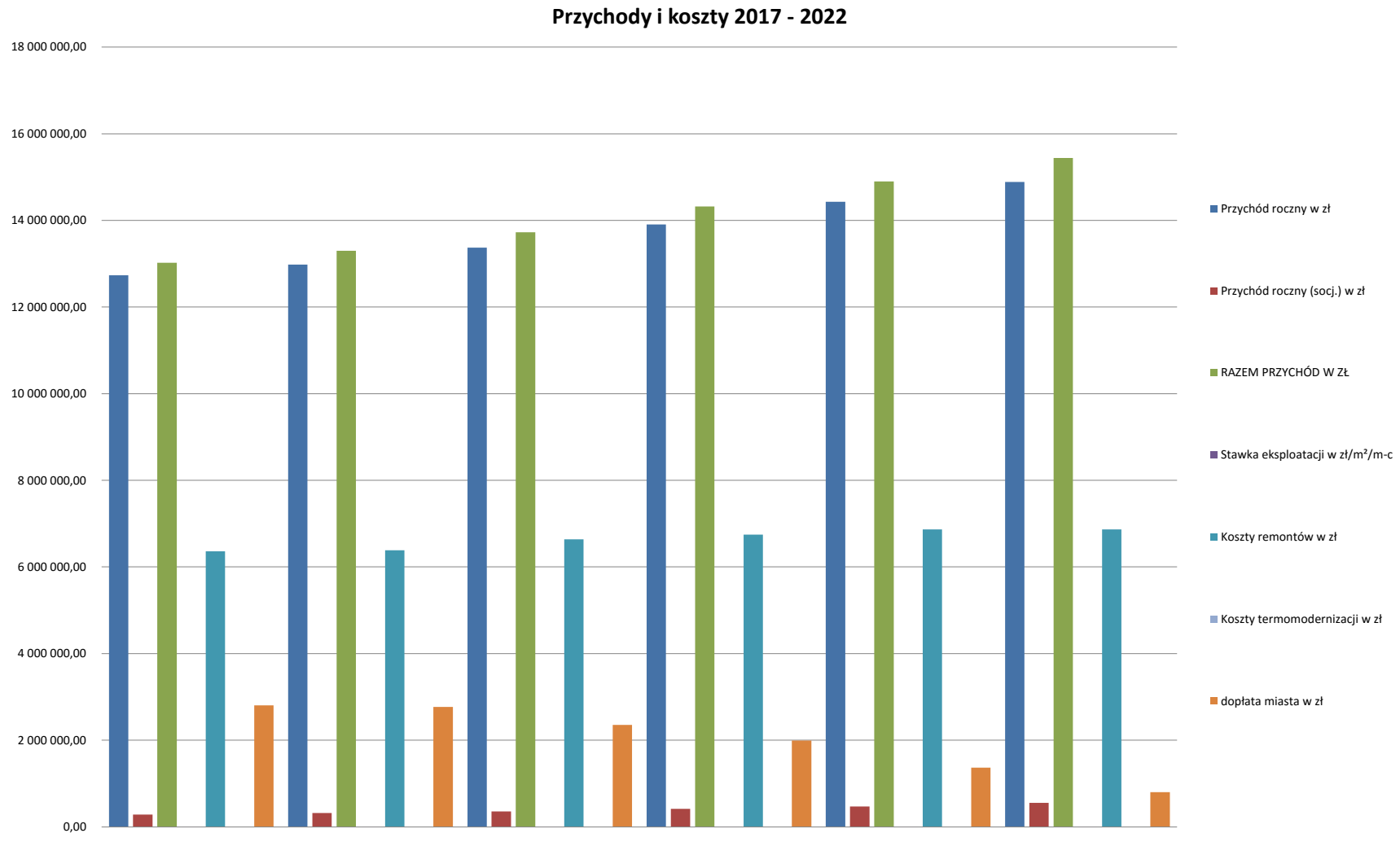
Tabela nr 7.1

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH , KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW W KOLEJNYCH LATACH PO UWZGLĘDNIENIU WSPÓŁCZYNNIKA WINDYKACJI

Przychód	**stan wyjściowy**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m²	**218 032,00**	**212 891,00**	**208 789,00**	**208 207,00**	**204 367,00**	**200 767,00**
Powierzchnia lokali mieszkalnych oczynszowanych w m²	200 995,00	193 874,00	189 517,00	187 855,00	183 295,00	178 255,00
Stawka czynszu zł/m²m-c (średnia)	5,28	5,58	5,88	6,17	6,56	6,96
Przychód roczny w zł	**12 735 043,20**	**12 981 803,04**	**13 372 319,52**	**13 908 784,20**	**14 428 982,40**	**14 887 857,60**
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m²	17 037,00	19 017,00	19 272,00	20 352,00	21 072,00	22 512,00
Stawka czynszu zł/m²/m-c	1,40	1,40	1,54	1,69	1,86	2,05
Przychód roczny (socj.) w zł	**286 221,60**	**319 485,60**	**356 146,56**	**412 738,56**	**470 327,04**	**553 795,20**
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	**13 021 264,80**	**13 301 288,64**	**13 728 466,08**	**14 321 522,76**	**14 899 309,44**	**15 441 652,80**
współczynnik windykacji	0,95	0,95	0,96	0,96	0,97	0,97
Ogółem dochód po uwzględnieniu współczynnika windykacji	**12 370 201,56**	**12 636 224,21**	**13 179 327,44**	**13 748 661,85**	**14 452 330,16**	**14 978 403,22**

Koszty	**stan wyjściowy**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Stawka eksploatacji w zł/m²/m-c	3,37	3,53	3,55	3,60	3,65	3,70
Koszty eksploatacji	8 817 214,08	9 018 062,76	8 894 411,40	8 994 542,40	8 951 274,60	8 914 054,80
Różnica przychodów w zł	**3 552 987,48**	**3 618 161,45**	**4 284 916,04**	**4 754 119,45**	**5 501 055,56**	**6 064 348,42**
Stawka remontów w zł/m²/m-c	**2,43**	**2,50**	**2,65**	**2,70**	**2,80**	**2,85**
Koszty remontów w zł	6 357 813,12	6 386 730,00	6 639 490,20	6 745 906,80	6 866 731,20	6 866 231,40
dopłata miasta w zł	**2 804 825,64**	**2 768 568,55**	**2 354 574,16**	**1 991 787,35**	**1 365 675,64**	**801 882,98**
odszkodowanie za brak lokali socjalnych w zł	10 000,00	50 000,00	45 000,00	40 000,00	35 000,00	30 000,00
Ogółem dopłata w zł	**2 814 825,64**	**2 818 568,55**	**2 399 574,16**	**2 031 787,35**	**1 400 675,64**	**831 882,98**
Inwestycje w zł		**2 696 549**	**2 634 096**	**6 109 740**		
w tym dofinansowanie w zł						
z EFRR		1 985 787	1 547 186	1 416 532		
z BGK			428 137	1 944 000		


Powierzchnie 2017 - 2022
250 000,00
200 000,00
150 000,00
100 000,00
50 000,00
0,00
218 032,00
200 995,00
17 037,00
212 891,00
193 874,00
19 017,00
208 789,00
189 517,00
19 272,00
208 207,00
187 855,00
20 352,00
204 367,00
183 295,00
21 072,00
200 767,00
178 255,00
22 512,00
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m²
Powierzchnia lokali mieszkalnych oczynszowanych w m²
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m²


Przychody i koszty 2017 - 2022
18 000 000,00
16 000 000,00
14 000 000,00
12 000 000,00
10 000 000,00
8 000 000,00
6 000 000,00
4 000 000,00
2 000 000,00
0,00
Przychód roczny w zł
Przychód roczny (socj.) w zł
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ
Stawka eksploatacji w zł/m²/m-c
Koszty remontów w zł
Koszty termomodernizacji w zł
dopłata miasta w zł

Załącznik nr 14
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Tychy
na lata 2018 – 2022

Tabela nr 8

SZACUNKOWE ZAŁOŻENIA DLA PROPONOWANYCH ZMIAN W ZAKRESIE WYSOKOŚCI STAWKI BAZOWEJ CZYNSZU ZA LOKALE MIESZKALNE, LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE KONIECZNE DLA WYLICZENIA ZAŁOŻEŃ WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMU NA LATA 2018-2022

(wartość odtworzeniowa obowiązująca w III i IV kw.2017r - 3.527,00 zł/m^2 - 3% tj. 8,82 zł/m²

STAWKA BAZOWA CZYNSZU ZA LOKALE KOMUNALNE					WYSOKOŚĆ CZYNSZU ZA LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE								
Lata	Wysokość stawki bazowej czynszu w zł/m²	wzrost o %	% wartości odtworzeniowej	Wartość odtworzeniowa zł/m²	wysokość stawki czynszu socjalnego		% wartości czynszu bazowego		%wartości odtworzeniowej		wysokość stawki czynszu dla pomieszczeń tymczasowych	% wartości odtworzeniowej	% wartości czynszu bazowego
Stan wyjściowy	5,40	0,00	1,83	3 527,00	1,30	1,80	24,07	33,33	0,44	0,61	1,00	0,34	18,52
2018	5,70	5,55	1,94	3 527,00	1,40	2,00	24,56	35,09	0,47	0,68	1,05	0,36	18,42
2019	6,00	5,26	2,04	3 527,00	1,50	2,20	25,00	36,66	0,51	0,75	1,10	0,37	18,33
2020	6,30	5,00	2,14	3 527,00	1,60	2,40	25,39	38,09	0,54	0,81	1,15	0,39	18,25
2021	6,70	6,35	2,28	3 527,00	1,70	2,50	25,37	37,31	0,58	0,85	1,20	0,41	17,91
2022	7,10	5,97	2,41	3 527,00	1,80	2,70	25,35	38,03	0,61	0,92	1,25	0,43	17,60