

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA TYCHY

Rozdział I

Analiza aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy, prognoza dotycząca jego wzrostu z podziałem na lokale mieszkalne pełnostandardowe, lokale o obniżonym standardzie i lokale socjalne.

§ 1

1. Uwzględniając przyjętą w 2006r. uchwałą Rady Miasta Tychy „Strategię mieszkaniową Miasta Tychy na lata 2006-2013”, przyjmuje się za celowe i konieczne podjęcie działań zamierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych tyskiej wspólnoty samorządowej i w tym celu zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy następować będzie stały i w miarę systematyczny wzrost liczby lokali tworzących ten zasób, w tym przede wszystkim zwiększony zostanie zasób lokali socjalnych.
2. Miasto Tychy tworzy i utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznaczają lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o przydział lokalu z zasobu miasta, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem lub oczekują na przydział lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu.
3. Stan zasobu mieszkaniowego Miasta Tychy i prognozy dotyczące wzrostu tego zasobu przedstawia tabela nr 1.
4. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach będzie realizowane w szczególności poprzez:
 - a/ nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego
 - b/ adaptację budynków komunalnych na cele mieszkaniowe w tym lokale socjalne
 - c/ przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne
 - d/ przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.
5. Zestawienie planowanych inwestycji zmierzających do powiększenia mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy wraz z planowanymi kosztami, przedstawia tabela nr 2.
6. W celu prawidłowej realizacji zadań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w szczególności dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział II

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Tychy oraz analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych wynikająca ze stanu technicznego w kolejnych latach.

§ 2

1. Za celowe i konieczne uznaje się kontynuowanie wcześniej przyjętej i realizowanej polityki Miasta Tychy w zakresie prowadzenia w nieruchomościach stanowiących własność i współwłasność Miasta Tychy inwestycji i remontów w takim zakresie aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły zostać zaliczone do I kategorii budynków w zakresie ich stanu technicznego .
2. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy przedstawia tabela nr 3.
3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności realizacja przyjętego uchwałą Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Tychy w zakresie projektu rewitalizacji dzielnicy Stare Tychy – odnowienie elewacji fasad i dachów budynków oraz równoległa termomodernizacja budynków mieszkalnych.
4. Analizę potrzeb inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Miasta Tychy a także w odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta - przedstawia tabela nr 4.

Rozdział III

Analiza potrzeb finansowych i źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy , nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, inwestycji i remontów, a także wysokość środków na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz przewidywane potrzeby na wydatki inwestycyjne.

§ 3

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta odbywać się będzie z przychodów własnych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz środków ujętych w budżecie miasta.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji (działania termomodernizacyjne) i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - 1) z budżetu miasta
 - 2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych
 - 3) wpływy z tytułu wpłat właścicieli lokali mieszkalnych z tytułu wykonanych remontów nieruchomości
 - 4) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów
 - 5) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

§ 4

1. W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy, dopuszcza się możliwość udzielania pomocy finansowej dla Wspólnot Mieszkaniowych, w których Miasto Tychy posiada swoje udziały.
2. W nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność Miasta Tychy a administrowanych w oparciu o stosowne umowy przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych prowadzone będą inwestycje i remonty w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te zostały zaliczone do I kategorii budynków.
3. Wyrównywanie standardów budynków do stanu, o którym mowa w pkt 2 realizowane będzie systematycznie i odbywać się będzie zgodnie z harmonogramem uwzględniającym potrzeby inwestycyjne, remontowe i zaawansowanie robót termomodernizacyjnych na danej nieruchomości.
4. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości wspólnych stanowiących własność i współwłasność Miasta Tychy, administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, odbywa się z przychodów własnych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz środków ujętych w budżecie miasta.
5. Nakłady poniesione przez Miasto Tychy na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości, o których mowa w pkt 4 będą refundowane przez współwłaścicieli tych nieruchomości.
6. Refundacja o której mowa w pkt 5 odbywa 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 5 lat w przypadku robót remontowych i 10 lat w przypadku robót inwestycyjnych (termomodernizacyjnych) obejmujących działania energooszczędne, zmierzające do obniżenia zużycia ciepła na nieruchomościach.
7. Zwrot nakładów poniesionych przez Miasto Tychy na roboty remontowe nieruchomości podlega oprocentowaniu w wysokości:
 - a) bez oprocentowania w przypadku spłaty należności w 6-ściu miesięcznych ratach – bez względu na wysokość kwoty przypadającej na danego właściciela lokalu,
 - b) 1 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności do 2 lat,
 - c) 3 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 5 lat
8. Zwrot nakładów poniesionych przez Miasto Tychy związanych z podjęciem działań energooszczędnych zmierzających do obniżenia zużycia ciepła na nieruchomości podlega oprocentowaniu w wysokości:
 - a) bez oprocentowania w przypadku spłaty należności w 12-ciu miesięcznych ratach – bez względu na wysokość kwoty przypadającej na danego właściciela lokalu,
 - b) 1 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności do 2 lat,
 - c) 2 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 5 lat
 - d) 3% w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 7 lat,
 - e) 4% w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 10 lat.

9. W przypadku jeżeli zobowiązanie finansowe właściciela lokalu z tytułu prowadzonych inwestycji (termomodernizacji) lub wykonanego remontu budynku nie przekracza w ciągu danego roku kwoty 1000 zł , należność ta może zostać rozłożona maksymalnie na 2 lata
10. Finansowanie o którym mowa w pkt 4, może nastąpić tylko w przypadku przyjęcia przez właścicieli lokali uchwały o rocznym planie gospodarczym oraz o wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu uwzględniających planowane inwestycje i remonty nieruchomości i gdy zawarta została umowa o zarządzanie (administrowanie) z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych - dysponującym w imieniu Miasta Tychy stosownymi środkami finansowymi.

§ 5

Mając na uwadze priorytety określone w § 2 pkt 3 uchwały dopuszcza się możliwość ustalenia odrębnych zasad finansowania inwestycji i napraw głównych nieruchomości niż przewidziane w § 4.

§ 6

1. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie zmierzających do stałego podnoszenia liczby i standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.
2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu miasta będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie miasta a także będą pochodziły ze środków miasta przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.
3. Realizując obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnych, zakłada się nieznaczny wzrost kosztów zarządu, zakładając jednocześnie podwyższanie środków przeznaczanych na remonty – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów.
4. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu miasta z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków a także koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 5.
5. Przyjmuje się, iż wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 5 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza miasta, mogą ulec wahaniom.
6. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie miasta wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział IV

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy.

§ 7

1. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miasta Tychy.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:
 - prywatyzacja zasobu mieszkaniowego
 - pozyskiwanie środków na nowe budownictwo.
3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.
4. Przyjmuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Tychy, następować będzie sprzedaż ok. 80 lokali mieszkalnych.

Rozdział V

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy.

§ 8

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy wykonuje Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasta Tychy prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez miasto.
4. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach zarządza (administruje) w imieniu miasta nieruchomościami stanowiącymi własność miasta i własność wspólnot mieszkaniowych członkiem których jest miasto a także w oparciu o stosowne umowy z innymi wspólnotami mieszkaniowymi.
5. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania 5-letniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy, podjęte zostaną działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta. Za cel nadrzędny ewentualnych przekształceń uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9

Zakłada się iż w celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi , należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego miasta a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Miasta Tychy.

§ 10

Dla mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne pełnostandardowe
- 2) czynsz za lokale socjalne
- 3) czynsz wolny.

§ 11

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – 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 Miasta Tychy i może zostać zróżnicowana w zależności od standardu budynku, w którym znajdują się lokale socjalne.
3. Czynsz wolny, o którym mowa w § 10 pkt 3 wynosi do 3% wartości odtworzeniowej budynku.
4. Zmiana wysokości czynszu o którym mowa w pkt 3, następować będzie wg zasady określonej w § 12.

§ 12

Ustala się, iż stawki czynszu o których mowa w § 10 mogą wzrastać systematycznie jeden raz do roku.

§ 13

1. Wprowadza się podział budynków na kategorie stanu technicznego, wg zasad wynikających z tabeli nr 6.
2. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w IV kwartale każdego roku kalendarzowego, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

§ 14

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%
2. 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.
3. Czynniki obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

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.

§ 18

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w pkt 1 jest zobowiązany do złożenia wniosku o przyznanie obniżki wg wzoru określonego zarządzeniem Prezydenta Miasta.
2. 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 Miasta Tychy.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1/ weryfikacje umów najmu i wypowiedanie ich najemcom , którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe
- 2/ wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - 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
 - 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/ zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne
- 4/ monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 5/ pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.