

**UCHWAŁA NR XVI/267/15
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 26 listopada 2015 r.

w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Tychy na lata 2015-2020+

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 r., poz. 1515 j.t.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Infrastruktury Miejskiej i Ochrony Środowiska oraz Komisję Finansów Publicznych

Rada Miasta Tychy uchwała:

§ 1

Przyjmuje się Strategię Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Tychy na lata 2015-2020+, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miasta Tychy

mgr Maciej Gramatyka



**STRATEGIA ROZWOJU
MIESZKALNICTWA
MIASTA TYCHY
NA LATA 2015-2020+**

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	3
1. Cele i zadania gminy w zakresie lokalnej gospodarki mieszkaniowej	4
2. Uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa miasta Tychy	6
2.1 Uwarunkowania budżetowe rozwoju mieszkalnictwa	6
2.2 Uwarunkowania demograficzne rozwoju mieszkalnictwa	9
2.3 Uwarunkowania przestrzenne rozwoju mieszkalnictwa	10
2.4 Uwarunkowania społeczne rozwoju mieszkalnictwa	13
3. Ocena sytuacji mieszkaniowej miasta Tychy	15
3.1 Zasoby mieszkaniowe	15
3.1.1 Zasoby mieszkaniowe ogółem	15
3.1.2 Zasób mieszkaniowy miasta Tychy	20
3.1.3 Zasób mieszkaniowy spółdzielni mieszkaniowych	26
3.1.4 Zasób mieszkaniowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego	29
3.2 Budownictwo mieszkaniowe	31
3.3 Analiza rynku nieruchomości w mieście Tychy	34
3.4 Potrzeby mieszkaniowe oraz możliwości ich zaspokajania	37
4. Wewnętrzne i zewnętrzne czynniki strategiczne	42
5. Rozstrzygnięcia strategiczne dla miasta Tychy	43
5.1 Wizja	44
5.2 Priorytety strategiczne	44
5.3 Cele strategiczne, kierunki, działania oraz przedsięwzięcia strategiczne i wspierające	45
5.3.1 Priorytet 1 – Rozwinięty rynek mieszkaniowy	45
5.3.2 Priorytet 2 – Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe	64
5.3.3 Priorytet 3 – Efektywna gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy	72
6. Monitoring i ewaluacja Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Tychy	79
Podsumowanie	82

Wprowadzenie

Specyfika dobra, jakim jest prawo do mieszkania, które z jednej strony jest dobrem kapitałochłonnym, a z drugiej zaspokaja podstawowe potrzeby ludzkie, zwłaszcza potrzebę schronienia, powoduje, że na szczeblu miasta Tychy niezbędne jest kontynuowanie działań w zakresie tworzenia odpowiednich warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Z Rezolucji Zgromadzenia Ogólnego ONZ wynika, że „(...) każdy człowiek ma prawo do poziomu życia zapewniającego (...) mieszkanie (...)”, co nakłada na państwo i samorzady terytorialne pewne obowiązki względem obywateli. Również Konstytucja RP ustanawia, że: „władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, a w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”. W Polsce ustawodawca deleguje obowiązek zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych najbiedniejszych gospodarstw domowych na gminy.

Ogólny kierunek i metody działania stosowane przez miasto Tychy do osiągnięcia określonych celów w dziedzinie mieszkalnictwa i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyznacza Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Tychy na lata 2015-2020+. Strategia zawiera określone cele, kierunki działań oraz zadania prowadzące do osiągnięcia założonego modelu warunków mieszkaniowych oraz zasad funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej.

Zgodnie z założeniami Strategii miasto Tychy pełnić będzie dominującą rolę w sterowaniu procesami rozwoju, co wyrażać się będzie w aktywnych działaniach planistycznych i realizacyjnych na rzecz tworzenia możliwie jak najlepszego środowiska życia dla mieszkańców. Nadrzędnym celem funkcjonowania samorządu terytorialnego jest tworzenie jak najlepszych walorów użytkowych zamieszkania, działalności gospodarczej, usług społecznych, komunalnych, administracyjnych, zagospodarowania przestrzennego, środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

Miasto Tychy, w myśl zasad gospodarki rynkowej, będzie kontynuować rozwiązania w celu optymalizacji warunków zamieszkania poprzez odpowiednio realizowaną politykę mieszkaniową, która swym oddziaływaniem obejmie zarówno fazę tworzenia zasobów mieszkaniowych, tj. budownictwa mieszkaniowego, fazę obrotu prawami do mieszkania oraz fazę eksploatacji zasobów mieszkaniowych na terenie gminy. Priorytetem prowadzonej polityki mieszkaniowej będzie rozwój wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, w szczególności na wynajem. Miasto Tychy nie będzie zastępować, lecz wspomagać obywateli w ich wysiłkach zmierzających do pozyskania mieszkania. Aktywność gminy będzie dopełnieniem potencjału gospodarstw domowych, środków pochodzących z rynku kapitałowego, z budżetu państwa oraz możliwości jakie daje Partnerstwo Publiczno-Prywatne.

1. Cele i zadania gminy w zakresie lokalnej gospodarki mieszkaniowej

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie gospodarki mieszkaniowej zadania własne gminy obejmują następujące obszary:

- ładu przestrzennego,
- gospodarki nieruchomościami,
- gminnych dróg, ulic,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- pomocy społecznej,
- gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Ustawa z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (z późniejszymi zmianami) określa, że do zadań własnych z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym, realizowanych przez gminy, należy udzielanie schronienia osobom tego pozbawionym, w tym bezdomnym. Udzielenie schronienia następuje przez przyznanie tymczasowego miejsca noclegowego w noclegowniach, schroniskach, domach dla bezdomnych i innych miejscach do tego przeznaczonych oraz prowadzenie i zapewnienie miejsca w placówkach opiekuńczo- wychowawczych, wsparcia dziennego lub mieszkaniach chronionych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Obowiązkiem miasta Tychy jest więc zapewnienie lokali socjalnych, zamiennych, pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Ustawa zobowiązuje również miasto Tychy do opracowania i uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy i Zasad wynajmowania lokali. Ponadto gmina musi zapewniać pomieszczenia tymczasowe w każdym przypadku gdy dłużnik nie ma prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

Analizując miasto Tychy w aspekcie efektywnej gospodarki nieruchomościami, instrumenty polityki mieszkaniowej powinny objąć następujące obszary:

- gospodarkę gruntami,
- realizację komunalnej infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
- rozwój przestrzenny miasta,
- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców poprzez odpowiednią podaż lokali socjalnych, komunalnych, zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych,
- budownictwo na wynajem realizowane przez TBS, deweloperów oraz w formie PPP lub koncesji na roboty budowlane,

- finansowanie wypłat dodatków mieszkaniowych,
- wypłatę dodatków energetycznych,
- remonty budynków i lokali mieszkalnych będących w gestii gminy,
- prowadzenie właściwej polityki czynszowej, zapewniającej odpowiednie środki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu koniecznej ochrony dla ekonomicznie słabszych grup ludności.

Ze względu na cechy nieruchomości mieszkaniowych i rynku mieszkaniowego, tj. wysoką kapitałochłonność, niską elastyczność cenową podaży i popytu, długi cykl inwestycyjny miasto Tychy realizować będzie politykę mieszkaniową, kierując się następującymi zasadami:

1. polityka wspierania mieszkalnictwa będzie przejrzysta, a informacja o instrumentach pomocowych będzie ogólnie dostępna;
2. pomoc obejmie swym oddziaływaniem zarówno najuboższych, jak i osoby o średnich i wyższych dochodach;
3. instrumenty pomocowe będą dostosowane do gospodarstw domowych w zależności od ich sytuacji materialnej;.
4. w maksymalnym stopniu wykorzystane będą środki sektora prywatnego – stosowane będą takie rozwiązania, które pozwolą na optymalne wykorzystanie środków gospodarstw domowych i sektora prywatnego;
5. prowadzona polityka mieszkaniowa nie będzie konkurowała z mechanizmami rynkowymi, przede wszystkim z komercyjnymi możliwościami finansowania inwestycji mieszkaniowych, a będzie w stosunku do nich komplementarna;
6. zastosowane instrumenty polityki mieszkaniowej będą cechowały się ekonomiczną wydajnością;
7. oferta rynkowa mieszkań ze względu na koszt budowy i ceny za mieszkanie musi uwzględniać możliwości różnych grup społecznych, mających potrzeby mieszkaniowe;
8. lokowanie nowych inwestycji mieszkaniowych będzie optymalne z punktu widzenia realizacji celów mieszkaniowych przyszłych użytkowników;
9. dzięki zastosowaniu odpowiednich instrumentów podaż mieszkań będzie uwzględniała pożądaną powierzchnię użytkową mieszkania, technologię, standard wykończenia, formę zabudowy.
10. obejmie swym oddziaływaniem zarówno fazę budownictwa mieszkaniowego, jak i eksploatacji już istniejących zasobów mieszkaniowych.

2. Uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa miasta Tychy

2.1 Uwarunkowania budżetowe rozwoju mieszkalnictwa

W 2013 r. dochody miasta Tychy wyniosły 610 227 721 zł . Pomimo, iż dochody majątkowe w 2013 r. były niższe od dochodów majątkowych w 2012 r. o 2 775 707 zł, łącznie w 2013 r. nastąpił wzrost dochodów o 16 699 769 zł, w wyniku wyższych dochodów bieżących. Z kolei wydatki miasta Tychy w 2013 r. kształtowały się na poziomie 594 527 941 zł co oznacza wzrost wydatków o 32 640 306 zł w porównaniu z 2012 r. (tabela 1). Zadłużenie miasta Tychy na dzień 31.12.2013 r. wyniosło 125 926 584 zł i było niższe od wykazanego na koniec 2012 r. o 12 606 724 zł. Osiągnięty wskaźnik obciążenia dochodów ogółem obsługą zadłużenia (tzw. indywidualny wskaźnik zadłużenia) stanowił zaledwie 21,5 % poziomu dopuszczalnego ustawą o finansach publicznych.

Tabela 1. Podstawowe informacje o wykonaniu budżetu miasta Tychy za lata 2011-2013 (w zł)

Nazwa	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Dochody, w tym :	580 938 944	593 527 952	610 227 721
Dochody bieżące	497 419 156	511 571 477	531 046 953
Dochody majątkowe	83 519 788	81 956 475	79 180 768
Wydatki, w tym:	571 573 628	561 887 635	594 527 941
Wydatki bieżące	417 212 751	446 672 290	471 140 267
Wydatki majątkowe	154 360 877	115 215 345	123 387 674

Źródło: dane Urzędu Miasta Tychy

Na wzrost dochodów bieżących w stosunku do roku 2012 złożyły się przede wszystkim: pobierane opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w związku z przejęciem przez gminę obowiązku zagospodarowania odpadów; wzrost wykonania dochodów z tytułu udziału miasta w podatku dochodowym od osób fizycznych; wzrost kwot dotacji otrzymanych z budżetu państwa (przede wszystkim na wychowanie przedszkolne, zadania z zakresu opieki nad dziećmi do lat 3 oraz zasiłki z pomocy społecznej).

Niewielki spadek dochodów majątkowych w stosunku do roku 2012 związany był z mniejszymi wpływami z tytułu: sprzedaży majątku gminy, w tym głównie gruntów i lokali użytkowych; środków unijnych i dotacji z budżetu państwa na dofinansowanie zadań inwestycyjnych.

Jednocześnie na konto miasta z Funduszu Dopłat wpłynęła kwota 3,2 mln zł na dofinansowanie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Grota Roweckiego i Trzy Stawy.

Tabela 2. Wykonanie dochodów i wydatków w mieście Tychy w latach 2011-2013 (w zł)

Lata	Dochody ogółem	Podatek od nieruchomości	Wydatki	Wydatki na gospodarkę mieszkaniową
2011	580 938 944	82 401 244	571 573 628	6 755 474
2012	593 527 952	88 789 800	561 887 635	5 220 062
2013	610 227 721	90 918 643	594 527 941	4 482 610

Źródło: dane Urzędu Miasta Tychy

Znaczącym elementem dochodów jest podatek od nieruchomości, który stanowił:

- w 2011 roku – 14 % dochodów ogółem,
- w 2012 roku – 15 % dochodów ogółem,
- w 2013 roku – 15 % dochodów ogółem,

Tabela 3. Dochody budżetu gminy z sektora mieszkaniowego w latach 2011-2013 (w zł)

Lata	2011	2012	2013
Wpływy ogółem	31 000 434	23 375 294	22 368 608
Sprzedaż lokali mieszkalnych	4 452 393	3 582 512	4 657 981
Sprzedaż lokali użytkowych	1 554 075	2 549 794	825 036
Opłaty za wieczyste użytkowanie i użytkowanie nieruchomości	3 481 721	3 344 146	3 501 888
Sprzedaż nieruchomości gruntowych	9 763 777	1 924 963	904 270
Renta planistyczna	3 953	6 297	-
Dochody z najmu lokali mieszkalnych (w tym lokali socjalnych)	11 744 515 (138 850)	11 967 582 (159 349)	12 479 433 (186 633)

Źródło: dane Urzędu Miasta Tychy

Znacznym źródłem dochodu budżetu gminy są dochody osiągnięte z mieszkalnictwa. W latach 2011-2013 zauważalny jest wzrost w zakresie dochodów osiągniętych z najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Pomimo licznie podejmowanych prób nie udało się okresie obowiązywania Strategii Mieszkaniowej Miasta Tychy na lata 2006-2013 sfinalizować sprzedaży wszystkich zaplanowanych do zbycia nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.

Na sytuację w mieszkalnictwie silnie oddziałuje sytuacja na rynku pracy. W 2013 r. w mieście Tychy stopa bezrobocia utrzymywała się na poziomie 7,0 % podczas gdy na terenie całego województwa śląskiego utrzymywała się na poziomie 11,3 %, zarejestrowanych było 4 193 bezrobotnych co stanowiło 2% ogółu bezrobotnych w rejestrach województwa śląskiego. Ponieważ sytuacja na rynku pracy silnie oddziałuje

na sytuację w mieszkalnictwie, to założyć można, iż niska stopa bezrobocia zwiększa szansę na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta Tychy we własnym zakresie, a co za tym idzie większa liczba osób będzie w stanie podjąć wysiłek związany z nabyciem własnego lokalu mieszkalnego bądź to u dewelopera bądź na rynku wtórnym.

Tabela 4. Rynek pracy w mieście Tychy w latach 2011-2013

Wyszczególnienie	Lata		
	2011	2012	2013
Pracujący wg płci			
ogółem	46 743	46 316	44 821
kobiety	20 806	20 731	20 743
mężczyźni	25 937	25 585	24 078
Bezrobotni zarejestrowani wg płci			
ogółem	3 558	4 307	4 193
kobiety	2 016	2 471	2 261
mężczyźni	1 542	1 836	1 932

Źródło: Główny Urząd Statystyczny - Bank Danych Lokalnych

Tabela 5. Porównanie wybranych wskaźników bezrobocia w latach 2011-2013

Wyszczególnienie	2011	2012	2013
Stopa bezrobocia rejestrowanego			
Województwo śląskie	10,2%	11,1%	11,3%
Powiat mikołowski	7,1%	8,1%	8,3%
Powiat pszczyński	6,7%	7,2%	7,1%
Powiat bieruńsko-łędziński	4,9%	6,0%	6,2%
Powiat m. Tychy	5,8%	6,9%	7,0%
Bezrobotni zarejestrowani – ogółem			
Województwo śląskie	186 187	205 459	208 296
Powiat mikołowski	2 780	3 196	3 273
Powiat pszczyński	2 997	3 339	3 321
Powiat bieruńsko-łędziński	1 306	1 580	1 611
Powiat m. Tychy	3 558	4 307	4 193
Bezrobotni zarejestrowani - kobiety			
Województwo śląskie	104 370	112 316	111 135
Powiat mikołowski	1 566	1 769	1 763
Powiat pszczyński	1 878	2 031	1 873
Powiat bieruńsko-łędziński	791	955	923
Powiat m. Tychy	2 016	2 471	2 261
Bezrobotni zarejestrowani - mężczyźni			
Województwo śląskie	81 817	93 143	97 161
Powiat mikołowski	1 214	1 427	1 510
Powiat pszczyński	1 119	1 308	1 448
Powiat bieruńsko-łędziński	515	625	688
Powiat m. Tychy	1 542	1 836	1 932

Źródło: Główny Urząd Statystyczny - Bank Danych Lokalnych

2.2 Uwarunkowania demograficzne rozwoju mieszkalnictwa

Zgodnie ze stanem na 31.12.2014 r. faktyczny stan zaludnienia w mieście Tychy wynosił 128 621 osób (w tym: 66 601 kobiet, 62 020 mężczyzn). W obrębie podregionu tycznego – Tychy były najbardziej zaludnioną jednostką. Liczbę mieszkańców w województwie śląskim i podregionie tycznym (z podziałem na kobiety i mężczyzn) przedstawia tabela nr 6.

Tabela 6. Liczba ludności faktycznie zamieszkałej

wyszczególnienie	2011 r.	2012 r.	2013 r.
ogółem			
Województwo śląskie	4 626 357	4 615 870	4 599 447
Powiat mikołowski	94 661	95 217	95 769
Powiat pszczyński	108 242	108 657	108 910
Powiat bieruńsko-lędziński	58 057	58 204	58 597
Powiat m. Tychy	129 322	129 112	128 799
kobiety			
Województwo śląskie	2 392 413	2 387 729	2 379 656
Powiat mikołowski	48 547	48 845	49 098
Powiat pszczyński	55 061	55 316	55 522
Powiat bieruńsko-lędziński	29 386	29 490	29 677
Powiat m. Tychy	66 780	66 808	66 641
mężczyźni			
Województwo śląskie	2 233 944	2 228 141	2 219 791
Powiat mikołowski	46 114	46 372	46 671
Powiat pszczyński	53 181	53 341	53 388
Powiat bieruńsko-lędziński	28 671	28 714	28 920
Powiat m. Tychy	62 542	62 304	62 158

Źródło: Główny Urząd Statystyczny - Bank Danych Lokalnych

Od 2009 r. maleje przyrost naturalny w gminie. Każdego roku notowane jest ujemne saldo migracji, co oznacza, że więcej osób decydowało się na wyjazd z Tychów niż na osiedlenie. Od 2009 r. zmniejsza się liczba zawieranych małżeństw. Można stwierdzić, iż mieszkańcy Tychów to populacja dojrzała z tendencją do starzenia się, ponieważ na przestrzeni lat 2009-2013 wzrosła liczba ludności w wieku poprodukcyjnym (w 2009 r. udział ludności w wieku poprodukcyjnym wynosił 15 % podczas gdy w 2013 r. wynosił 18 %), natomiast mieszkańcy w wieku przedprodukcyjnym w 2013 r. stanowili najmniejszy odsetek wśród ogółu ludności (14%).

Tabela 7. Stan ludności i ruch naturalny w mieście Tychy w latach 2009-2013

wyszczególnienie	lata				
	2009	2010	2011	2012	2013
Przyrost naturalny ogółem	347	369	179	145	166
Przyrost naturalny na 1000 ludności	2,7	2,8	1,4	1,1	1,3
Saldo migracji ogółem	-354	-432	-364	-417	-477
Liczba zawartych małżeństw	935	890	744	699	686
Liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym – 14 lat i mniej	17 250	17 581	17 722	17 983	18 158
Liczba ludności w wieku produkcyjnym – 15-59 lat kobiety; 15-64 lata mężczyźni	92 834	91 868	90 587	89 055	87 415
Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym	19 365	20 058	21 013	22 074	23 226

Źródło: Główny Urząd Statystyczny - Bank Danych Lokalnych

2.3 Uwarunkowania przestrzenne rozwoju mieszkalnictwa

Miasto Tychy zajmuje powierzchnię 8 181 ha (dane z Państwowego Rejestru Granic). Na terenie miasta przeważają użytki rolne, które stanowią udział 34% powierzchni ogółem oraz użytki leśne i grunty zadrzewione, które stanowią 28,2% powierzchni ogółem. Tereny mieszkalne zajmują powierzchnię 899 ha, co stanowi 11,1% powierzchni ogółem.

Położenie geograficzne miasta Tychy oraz bardzo dobra dostępność komunikacyjna to kluczowe czynniki wpływające na atrakcyjność miasta. Tychy posiadają zrównoważoną strukturę funkcjonalno-przestrzenną co zapewnia właściwą proporcję terenów zurbanizowanych do terenów otwartych.

Tabela 8. Użytkowanie powierzchni miasta według zestawienia zbiorczego Wydziału Geodezji

Przeznaczenie	2011 r.		2012 r.		2013 r.		01.01.2014 r.- 30.06.2014 r.	
	Powierzchnia [ha]	%	Powierzchnia [ha]	%	Powierzchnia [ha]	%	Powierzchnia [ha]	%
Użytki rolne	2875	35,5	2857	35,3	2814	34,8	2752	34,0
Użytki leśne oraz grunty zadrzewione	2251	27,8	2259	27,9	2291	28,3	2282	28,2
Tereny mieszkalne	867	10,7	877	10,8	888	11,0	899	11,1
Tereny przemysłowe	627	7,7	626	7,7	626	7,7	635	7,8
Inne tereny zabudowane	292	3,6	295	3,6	297	3,7	302	3,7
Zurbanizowane tereny niezabudowane	88	1,1	88	1,1	85	1,0	90	1,1
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	156	1,9	157	1,9	155	1,9	155	1,9
Tereny komunikacyjne	657	8,1	655	8,1	657	8,1	686	8,5
Grunty pod wodami	164	2,0	164	2,0	164	2,0	178	2,2
Nieużytki	61	0,8	61	0,8	62	0,8	61	0,8
Użytki ekologiczne	20	0,2	20	0,2	20	0,2	20	0,2
Tereny różne	37	0,5	36	0,4	37	0,5	36	0,4
OGÓŁEM	8095	100	8095	100	8096	100	8096	100

Źródło: dane Urzędu Miasta Tychy

Jedną z form gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości jest oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z obowiązującymi przepisami istnieje możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Tabela 9. Zestawienie powierzchni prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (domki jednorodzinne, bloki, garaże) przekształconego w prawo własności w latach 2011-2014

Lata	Powierzchnia
2010	4776 m ²
2011	7 ha 5298 m ²
2012	1 ha 255 m ²
2013	2 ha 3040 m ²
2014	1 ha 3291 m ²

*Zestawienie dotyczy nieruchomości gminnych i osób fizycznych z uwagi na fakt, iż wnioski o przekształcenie złożone przez osoby prawne nie dotyczyły nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Źródło: dane Urzędu Miasta Tychy

Gospodarowanie przestrzenią w Tychach opiera się na miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy. W 2002 r. zostało uchwalone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy uchwałą nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r., które zostało zmienione uchwałą Rady Miasta Tychy nr XXXIII/692/13 z dnia 30.07.2013 r. Do dnia 18 czerwca 2015 r. dla miasta Tychy obowiązywało 70 miejscowych planów, których powierzchnia wyniosła w sumie ok. 1403,46. Powierzchnie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo usługową w obowiązujących do 30 czerwca 2015 r. miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przedstawia poniższa tabela.

Tabela 10. Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo usługową

		Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (ogółem)	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Zabudowa mieszkaniowo- usługowa
2011 r.	Powierzchnia (ha)	Ok. 258,39 (7,33)*	Ok. 178,18 (4,75)*	Ok. 11,93	Ok. 68,28 (2,58)*
	Udział w ogólnej powierzchni obszarów objętych mpzp [%]	20%	14%	1%	5%
2012 r.	Powierzchnia (ha)	Ok. 280,05 (21,66)	Ok. 183,95 (5,77)	Ok. 21,13 (9,20)	Ok. 74,97 (6,69)
	Udział w ogólnej powierzchni obszarów objętych mpzp [%]	22%	14%	2%	6%
2013 r.	Powierzchnia (ha)	Ok. 324,92 (44,79)	Ok. 223,93 (39,98)	Ok. 21,82 (0,69)	Ok. 79,17 (4,12)
	Udział w ogólnej powierzchni obszarów objętych mpzp [%]	25%	17%	2%	6%
2014 r.	Powierzchnia (ha)	Ok. 466,23 (141,31)	Ok. 354,75 (130,82)	Ok. 25,96 (4,14)	Ok. 85,52 (6,35)
	Udział w ogólnej powierzchni obszarów objętych mpzp [%]	34%	26%	2%	6%
30.06.2015	Powierzchnia (ha)	477,69 (34,03)	359,07 (4,32)	31,02 (5,06)	87 (1,48)
	Udział w ogólnej powierzchni obszarów objętych mpzp [%]	34%	26%	2%	6%

*w tym powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej w planach uchwalonych w danym roku

Źródło: dane Urzędu Miasta Tychy

Informacje na temat obowiązujących i sporządzanych planów miejscowych oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy stanowi załącznik mapowy do Strategii.

Zgodnie ze stanem na dzień 19.06.2015 r. tereny gminne przeznaczone do zbycia pod zabudowę mieszkaniową znajdują się przy ul. Żorskiej, ul. Zimorodków, ul. Poprzecznej, ul. Małej Alei Róż, ul. Nowej, ul. Wejchertów oraz ul. Browarowej. Przeprowadzono przetargi na sprzedaż gruntu pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne.

Tabela 11. Przetargi na sprzedaż gruntu pod budownictwo

	Lokalizacja terenu (ul.)	Ilość działek	Powierzchnia (m ²)
Przetargi pod budownictwo jednorodzinne			
2011 r.	Świerkowa	2	1904
2012 r.	Korczaka/Trzy Stawy	1	3587
	Poprzeczna	1	867
2013 r.	-	-	-
01.01.2014-30.06.2014 r.	Dziewanny	1	1313
	Spacerowa/Mała Aleja Róż	1	929
Przetargi pod budownictwo wielorodzinne			
2011 r.	Sikorskiego/Aleja Bielska	1	7081
2012 r.	-	-	-
2013 r.	-	-	-
01.01.2014-30.06.2014 r.	-	-	-

Źródło: dane Urzędu Miasta Tychy

2.4 Uwarunkowania społeczne rozwoju mieszkalnictwa

Istotnym elementem pomocy społecznej jest wypłata przez gminę dodatków mieszkaniowych. Zasady i tryb przyznawania, ustalania wysokości i wypłacania dodatków mieszkaniowych oraz właściwość organów w tych sprawach reguluje **ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych**. Wypłata dodatków mieszkaniowych jest zadaniem własnym gminy. Zgodnie z ustawą z 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego począwszy od 2004 r. uległy zmianie zasady finansowania dodatków mieszkaniowych. Zlikwidowano dotację budżetową na dofinansowanie wypłat dodatków mieszkaniowych. Aktualnie wypłata tego świadczenia jest nadal zadaniem własnym gminy, całkowicie finansowanym z jej dochodów własnych.

Dodatek mieszkaniowy przyznaje, na wniosek osoby uprawnionej do otrzymywania dodatku mieszkaniowego, prezydent w drodze decyzji administracyjnej. Krąg osób uprawnionych do ubiegania się

o dodatek mieszkaniowy oraz warunki jakie trzeba spełniać aby go otrzymać, w tym wysokość dochodu, uprawniające do jego otrzymania określa ściśle ustawa o dodatkach mieszkaniowych.

Mimo szczegółowych kontroli i weryfikacji wniosków wzrasta liczba wydawanych decyzji w zakresie dodatków mieszkaniowych. Zwiększenie liczby wydawanych decyzji wpływa na zwiększenie kwoty wypłacanych dodatków mieszkaniowych. W roku 2013 liczba wniosków wzrosła o 600, a suma wypłaconych dodatków wzrosła o 508 014 zł w porównaniu z rokiem poprzednim (tabela 12).

Kwoty dodatków mieszkaniowych wzrastają m.in. ze względu na:

- wysokość najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- zmiany wysokości czynszu najmu w mieszkaniowym zasobie gminy Tychy, ale również z uwagi na wzrost kosztów utrzymania lokali położonych na terenie miasta Tychy;
- wzrost wydatków na mieszkanie (centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wody i kanalizacji, nieczystości stałych, nieczystości płynnych, koszty eksploatacji itp.).

Tabela 12. Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych

	Jedn. miary	Lata			
		2011 r.	2012 r.	2013 r.	01.01.2014 r. – 30.06.2014 r.
OGÓŁEM					
Liczba	szt.	22 324	22 823	23 423	11 641
Kwota	zł	4 661 332	4 996 071	5 504 085	2 775 879
W ZASOBIE GMINNYM					
Liczba	szt.	10 846	11 429	11 457	5 651
Kwota	zł	2 507 044	2 754 417	2 993 189	1 487 413
% ogółu	%	53,78%	55,13%	54,38%	53,58%
W ZASOBIE SPÓŁDZIELCZYM					
Liczba	szt.	9 148	8 933	9 204	4 607
Kwota	zł	1 752 708	1 798 131	1 971 665	1 025 355
% ogółu	%	37,60%	36%	35,82%	36,93%
W ZASOBIE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH					
Liczba	szt.	1 790	1 920	2 239	1 142
Kwota	zł	267 642	310 103	395 959	200 474
% ogółu	%	5,74%	6,2%	7,2%	7,22%
W ZASOBIE PRYWATNYM					
Liczba	szt.	22	17	28	7
Kwota	zł	4 129	5 151	9 693	2 073
% ogółu	%	0,09%	0,1%	0,18%	0,07%
W ZASOBIE TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO					
Liczba	szt.	173	221	191	98
Kwota	zł	40 062	48 859	48 605	25 035
% ogółu	%	0,86%	0,98%	0,88%	0,9%
W ZASOBIE POZOSTAŁYM					
Liczba	szt.	345	303	304	136
Kwota	zł	89 747	79 409	84 974	35 529
% ogółu	%	1,93%	1,59%	1,54%	1,3%

Źródło: dane Urzędu Miasta Tychy

Od stycznia 2014 r. osobom otrzymującym dodatek mieszkaniowy wypłacane jest nowe świadczenie – dodatek energetyczny. Ustawa z dnia 26 lipca 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo energetyczne oraz niektórych innych ustaw, wprowadziła nową definicję – odbiorcy wrażliwego energii elektrycznej.

Zgodnie z definicją jest to osoba, której przyznano dodatek mieszkaniowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych i jest stroną umowy kompleksowej lub umowy sprzedaży energii elektrycznej zawartej z przedsiębiorstwem energetycznym i zamieszkuje w miejscu dostarczania energii elektrycznej. Takiej osobie przysługuje zryczałtowany dodatek energetyczny wyliczony według zasad określonych w przepisach. Wysokość dodatku energetycznego obowiązująca od 1 stycznia 2014 r. do dnia 30 kwietnia 2015 r. wynosiła dla gospodarstwa domowego:

1. prowadzonego przez osobę samotną – 11,36 zł miesięcznie
2. składającego się z 2 do 4 osób – 15,77 zł miesięcznie
3. składającego się z co najmniej 5 osób – 18,93 zł miesięcznie

a od 1 maja 2015 r. wynosi dla gospodarstwa domowego:

1. prowadzonego przez osobę samotną – 11,09 zł miesięcznie
2. składającego się z 2 do 4 osób – 15,40 zł miesięcznie
3. składającego się z co najmniej 5 osób – 18,48 zł miesięcznie.

Dodatek energetyczny przyznaje, na wniosek osoby uprawnionej prezydent w drodze decyzji administracyjnej.

3. Ocena sytuacji mieszkaniowej miasta Tychy

Ocena rozwoju mieszkalnictwa w mieście Tychy została dokonana poprzez ocenę sytuacji mieszkaniowej, tj. warunków zamieszkiwania. Składają się na nią takie czynniki, jak:

- stan ilościowy oraz struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych,
- stan jakościowy zasobów mieszkaniowych,
- stan ilościowy budownictwa mieszkaniowego,
- struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego,
- wielkość potrzeb mieszkaniowych.

3.1 Zasoby mieszkaniowe

3.1.1 Zasoby mieszkaniowe ogółem

Na terenie miasta Tychy zasoby mieszkaniowe są w posiadaniu: osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych, gminy, zakładów pracy, Towarzystwa Budownictwa Społecznego oraz pozostałych podmiotów. Na koniec 2013 r. na terenie miasta Tychy znajdowało się 48 720 mieszkań, co daje wskaźnik

nasylenia 378 mieszkań na 1000 mieszkańców gminy. Zasób Towarzystwa Budownictwa Społecznego na koniec 2013 r. tworzyły 462 lokale, a jego udział w zasobie ogółem wynosił jedynie 1%. Zasób mieszkaniowy gminy tworzyły 5 414 lokale, co stanowiło 11,1% zasobu mieszkaniowego ogółem w gminie. Zasób mieszkaniowy spółdzielni mieszkaniowych tworzyło 14 542 lokali, co stanowiło 29,8% zasobu mieszkaniowego ogółem. Zasób wspólnot mieszkaniowych tworzyło 17 042 lokali, a jego udział w zasobie ogółem wynosi 34,9%., podczas gdy zasób osób fizycznych we Wspólnotach Mieszkaniowych stanowił 24,9% zasobu mieszkaniowego ogółem. Najmniejszy udział w zasobie mieszkaniowym ogółem stanowił zasób pozostałych podmiotów wynoszący 0,01%. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w gminie na koniec 2013 r. wynosiła 63,67 m².

Widoczna jest zmiana struktury własności mieszkań na terenie miasta Tychy. Systematycznie zmniejsza się udział mieszkań należących do spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy i gminy, a zwiększa ilość lokali stanowiących własność osób prywatnych, wynika to m.in. z obowiązujących przepisów prawa umożliwiających wykup lokali gminnych i lokali spółdzielczych na preferencyjnych zasadach, a także niewielką skalę nowych inwestycji prowadzonych przez te podmioty oraz przekształcenie praw spółdzielczych do lokalu w prawo odrębnej własności. Z tego też powodu oraz dominującej roli inwestorów indywidualnych w budownictwie mieszkaniowym rośnie udział w zasobie mieszkaniowym ogółem własności osób fizycznych.

Tabela 13. Struktura własnościowa mieszkań w zasobie mieszkaniowym w mieście Tychy

	2011 r.	2012 r.	2013 r.
OGÓŁEM			
Mieszkania na 1000 ludności	371	374	378
Zasób mieszkaniowy	48 021	48 322	48 720
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	3 028 190	3 059 744	3 101 990
ZASOBY GMINY (KOMUNALNE)			
Udział w zasobie ogółem w %	11,6	11,3	11,1
Zasób mieszkaniowy	5 554	5 469	5 414
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	240 008	236 023	233 891
ZASOBY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH			
Udział w zasobie ogółem w %	b.d	b.d	29,8
Zasób mieszkaniowy	b.d	b.d	14 542
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	b.d	b.d	b.d
ZASOBY ZAKŁADÓW PRACY			
Udział w zasobie ogółem w %	b.d	b.d	0,5
Zasób mieszkaniowy	b.d	b.d	274
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	b.d	b.d	b.d
ZASOBY OSÓB FIZYCZNYCH			
Udział w zasobie ogółem w %	b.d	b.d	b.d
Zasób mieszkaniowy	b.d	b.d	b.d
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	b.d	b.d	b.d

ZASOBY TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO			
Udział w zasobie ogółem w %	1	1	1
Zasób mieszkaniowy	462	462	462
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	28 630	28 630	28 630
ZASOBY SKARBU PAŃSTWA			
Udział w zasobie ogółem w %	b.d	b.d	0,02
Zasób mieszkaniowy	b.d	b.d	12
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	b.d	b.d	b.d
ZASOBY WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH			
Udział w zasobie ogółem w %	b.d	b.d	34,9
Zasób mieszkaniowy	b.d	b.d	17 042
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	b.d	b.d	b.d
ZASOBY OSÓB FIZYCZNYCH WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH			
Udział w zasobie ogółem w %	b.d	b.d	24,9
Zasób mieszkaniowy	b.d	b.d	12 173
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	b.d	b.d	b.d
ZASOBY POZOSTAŁYCH PODMIOTÓW			
Udział w zasobie ogółem w %	b.d	b.d	0,01
Zasób mieszkaniowy	b.d	b.d	5
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	b.d	b.d	b.d

Źródło: dane Urzędu Miasta Tychy, Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oraz Głównego Urzędu Statystycznego - Bank Danych Lokalnych

W ocenie warunków mieszkaniowych za podstawowy wskaźnik do analizy ilościowej sytuacji mieszkaniowej przyjęto liczbę mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców. W mieście Tychy na koniec 2013 roku poziom nasycenia w mieszkania wynosił 378 na 1000 ludności i był on wyższy zarówno od wskaźnika dla Polski (360), województwa śląskiego (375) oraz 5 z 8 analizowanych podregionów (w tym podregionu tyskiego, gdzie wskaźnik wynosił 330 mieszkań na 1000 mieszkańców), jednakże wskaźnik ten był niższy dla 9 z 11 analizowanych gmin (tabela 14). Dane te świadczą o dużych potrzebach mieszkaniowych miasta Tychy. Jedynie intensyfikacja efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w kolejnych latach może poprawić tą niekorzystną ilościową sytuację zasobów mieszkaniowych.

Tabela 14. Poziom nasycenia w mieszkania na 1000 ludności w mieście Tychy oraz wybranych jednostkach podziału terytorialnego w latach 2011-2013

Jednostki podziału terytorialnego	Liczba mieszkań (szt.)			Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców		
	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.
Polska	13 587 440	13 722 786	13 852 896	353	356	360
Województwo śląskie	1 704 758	1 713 135	1 722 321	369	371	375
Podregion bielski	221 898	224 043	226 159	335	338	340
Bielsko-Biała	67 871	68 445	68 954	389	393	397
Podregion bytomski	165 931	166 680	167 610	369	372	376

Bytom	73 001	73 061	73 209	415	418	422
Podregion częstochowski	193 889	194 843	196 034	366	369	373
Częstochowa	97 045	97 402	97 849	412	415	421
Podregion gliwicki	183 761	184 519	185 016	381	384	386
Gliwice	77 426	77 757	77 882	414	417	420
Zabrze	69 259	69 488	69 627	384	387	390
Podregion katowicki	328 367	329 163	330 036	431	434	439
Chorzów	52 052	52 184	52 336	467	469	473
Katowice	138 089	138 363	138 700	447	450	456
Podregion rybnicki	203 283	204 426	205 636	318	320	323
Rybnik	46 182	46 514	46 835	328	330	334
Podregion sosnowiecki	280 655	281 412	282 389	395	398	402
Sosnowiec	90 777	90 971	91 331	422	426	432
Dąbrowa Górnicza	49 068	49 161	49 359	391	394	398
Jaworzno	33 874	33 977	34 108	358	360	364
Podregion tyski	126 974	128 049	129 441	325	327	330
Tychy	48 021	48 322	48 720	371	374	378

Źródło: Główny Urząd Statystyczny - Bank Danych Lokalnych

O jakości zamieszkania decydują dwa wskaźniki, a mianowicie: przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę oraz przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie (tabela 15). Dokonując porównania sytuacji mieszkaniowej miasta Tychy w tym zakresie z 11 innymi gminami oraz odnosząc je do średniego wskaźnika dla województwa śląskiego oraz średniej dla Polski ogółem można postawić następujące tezy:

- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w mieście Tychy wynosi 24,1 m² i jest niższa od średniej: dla województwa śląskiego, Polski ogółem oraz 8 analizowanych podregionów (w tym podregionu tyskiego, gdzie przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wynosi 26,7 m²) oraz 7 analizowanych gmin i w tym aspekcie możemy mówić o niższej jakości zamieszkiwania w mieście Tychy;
- wskaźnik przeciętnej ilości osób na 1 mieszkanie w mieście Tychy wynosi 2,64 i jest niższy od wskaźnika dla województwa śląskiego, Polski ogółem, 5 analizowanych podregionów (w tym podregionu tyskiego, gdzie przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wynosi 3,03), jednakże jest wyższy od wskaźnika dla 9 z 11 analizowanych gmin, co świadczy o lepszej jakości zamieszkania w mieście Tychy.

Tabela 15. Warunki mieszkaniowe w mieście Tychy i wybranych jednostkach podziału terytorialnego w latach 2011-2013

Jednostki podziału terytorialnego	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (m ²)			Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie		
	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.
Polska	25,6	25,9	26,3	3,05	2,81	2,78
Województwo śląskie	25,5	25,8	26,2	2,68	2,69	2,67
Podregion bielski	27,6	27,9	28,3	b.d	2,96	2,94
Bielsko-Biała	26,4	26,8	27,2	b.d	2,55	2,52
Podregion bytomski	25,2	25,5	25,9	b.d	2,69	2,66
Bytom	22,6	22,8	23,1	b.d	2,39	2,37
Podregion częstochowski	27,2	27,6	28,0	b.d	2,71	2,68
Częstochowa	25,2	25,5	26,0	b.d	2,41	2,37
Podregion gliwicki	23,7	23,9	24,2	b.d	2,61	2,59
Gliwice	25,3	25,6	25,7	b.d	2,39	2,38
Zabrze	21,4	21,7	21,9	b.d	2,58	2,56
Podregion katowicki	24,5	24,7	25,0	b.d	2,3	2,28
Chorzów	24,1	24,3	24,5	b.d	2,13	2,12
Katowice	26,6	26,9	27,3	b.d	2,22	2,19
Podregion rybnicki	25,1	25,4	25,7	b.d	3,13	3,10
Rybnik	24,4	24,7	25,1	b.d	3,03	2,99
Podregion sosnowiecki	25,1	25,4	25,8	b.d	2,51	2,49
Sosnowiec	23,1	23,4	23,8	b.d	2,35	2,31
Dąbrowa Górnicza	23,2	23,5	23,8	b.d	2,54	2,51
Jaworzno	24,0	24,2	24,6	b.d	2,78	2,75
Podregion tyski	26,0	26,3	26,7	b.d	3,06	3,03
Tychy	23,4	23,7	24,1	2,77	2,67	2,64

Źródło: Główny Urząd Statystyczny - Bank Danych Lokalnych

3.1.2 Zasób mieszkaniowy miasta Tychy

Zgodnie ze stanem na dzień 30.06.2014 r. miasto Tychy było współwłaścicielem 278 budynków, a właścicielem 44 budynków mieszkalnych. Miasto posiada lokale w budynkach stanowiących jej własność jak i w budynkach wspólnot mieszkaniowych (powstałych w procesie prywatyzacji lokali należących do gminy na rzecz dotychczasowych najemców). Zasób mieszkaniowy stanowi 5 380 lokali mieszkalnych, z czego 4 890 to lokale mieszkalne z najmem na czas nieoznaczony, 481 lokali socjalnych z umowami na czas oznaczony oraz 9 pomieszczeń tymczasowych (tabela 16). Ponadto gmina posiadała 266 lokali użytkowych o powierzchni 40 572,24 m².

Tabela 16. Mieszkaniowy zasób miasta Tychy

Wyszczególnienie	stan na 31.12.2011 r.	stan na 31.12.2012 r.	stan na 31.12.2013 r.	stan na 30.06.2014 r.
Liczba budynków mieszkalnych	322	322	322	322
Liczba lokali mieszkalnych (ogółem)	5 554	5 469	5 414	5 380
w tym:				
- lokali komunalnych	5 097	4 993	4 937	4 890
- lokali socjalnych	450	469	469	481
- pomieszczeń tymczasowych	7 (30 miejsc)	7 (30 miejsc)	8 (32 miejsca)	9 (32 miejsca)
Powierzchnia użytkowa ogółem (m ²)	240 007,74	236 023,04	233 890,71	232 283,35
W tym:				
- lokali komunalnych	224 514,33	219 958,41	217 802,61	215 829,12
- lokali socjalnych	15 337,45	15 881,92	15 885,00	16 250,82
- pomieszczeń tymczasowych	155,96	182,71	203,10	203,41
Liczba lokali użytkowych	261	258	266	266
Powierzchnia lokali użytkowych (m ²)	40 634,80	40 304,84	41 852,44	40 572,24

Źródło: dane Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych

Tabela 17. Lokale mieszkalne stanowiące odrębną własność w nieruchomościach stanowiących współwłasność miasta Tychy

Wyszczególnienie	stan na 31.12.2011 r.	stan na 31.12.2012 r.	stan na 31.12.2013 r.	stan na 30.06.2014 r.
Liczba lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność	6 804	6 898	7 034	7 072
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność	325 539,00	330 801,00	338 379,00	340 081,36

Źródło: dane Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych

Na dzień 31 grudnia 2014 r. miasto Tychy było współwłaścicielem w 279 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Administrowanie nieruchomościami 279 Wspólnot Mieszkaniowych, w których miasto Tychy było współwłaścicielem przedstawia się następująco:

- w 267 wspólnotach Administratorem był Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Tychach,
- w 5 Wspólnotach zarówno zarząd, jak i administrowanie sprawowane było przez Licencjonowanych Zarządców nieruchomości,
- w 4 Wspólnotach Administratorem była Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokum”,
- w 1 Wspólnocie Administratorem była Spółka z o.o. „Arpol”
- w 1 Wspólnocie Administratorem była F.H.U. „Lechpol”,
- w 1 Wspólnocie Lokalowej administrowanie nieruchomością prowadził bezpośrednio Zarząd Wspólnoty. Jest to wspólnota „Garażowa”.

Największą liczbę stanowiły Wspólnoty Mieszkaniowe, w których gmina posiada 60-40% udziału (tabela 18).

Tabela 18. Wspólnoty Mieszkaniowe, w których miasto Tychy posiada udziały

Wyszczególnienie	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.
Liczba Wspólnot Mieszkaniowych, w których miasto Tychy jest współwłaścicielem nieruchomości	275	275	278	279
Liczba Wspólnot Mieszkaniowych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych	267	267	267	267
Liczba Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada 20-poniżej 10% udziałów	15	15	17	18
Liczba Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada 40-20% udziałów	99	103	109	112
Liczba Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada 60-40% udziałów	126	120	117	115
Liczba Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada 80-60% udziałów	24	26	20	19
Liczba Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada ponad 90-80% udziałów	3	3	4	3

Źródło: dane Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Tychy następuje sukcesywnie na rzecz ich najemców. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego możliwe jest udzielenie bonifikaty od ceny lokalu w wysokości 70% (przy wykupie lokalu za jednorazową odpłatnością) oraz 50 % (przy wykupie lokalu w systemie ratalnym). Najemcy lokali mieszkalnych, którzy do dnia 31.12.2003 r. złożyli tzw. wniosek zbiorowy, przez który rozumie się wnioski złożone w tym samym czasie przez co najmniej 50% najemców jednego budynku, a którzy z uwagi na nieuregulowane sprawy terenowo-prawne nie zostali właścicielami mieszkań mogą skorzystać z 90% bonifikaty (przy wykupie lokalu za gotówkę) oraz 70% bonifikaty (przy wykupie lokalu mieszkalnego na raty).

Tabela 19. Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych należących do miasta

Wyszczególnienie	2011 r.	2012 r.	2013 r.	01.01.2014 r. - 30.06.2014 r.
Liczba złożonych wniosków o sprzedaż - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych	164 -	182 3	164 1	59 1
Liczba sprzedanych - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych	100 4	88 3	121 -	26 1
Powierzchnia użytkowa sprzedanych - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych	4 750,13 m ² 201,35 m ²	4 082,01 m ² 202,04 m ²	5 428,81 m ² -	1 108,71 m ² 92,16 m ²
Wpływy ze sprzedaży - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych	4 427 279,00 zł 936 531,00 zł	3 555 626,15 zł 660 939,60 zł	4 640 208,53 zł -	901 110,66 zł 207 639,60 zł
Średnia cena sprzedaży - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych	2 950,00 zł/m ² 3 270,00 zł/m ²	3 050,00 zł/m ² 3 190,00 zł/m ²	3 100,00 zł/m ² -	3 100,00 zł/m ² 2 250,00 zł/m ²
Średnia cena sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych	210,00 zł/m ²	210,00 zł/m ²	210,00 zł/m ²	210,00 zł/m ²

Źródło: dane Urzędu Miasta Tychy

Remonty oraz inwestycje dotyczące mieszkaniowego zasobu miasta Tychy finansowane są ze środków pochodzących z budżety miasta i wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkaniowych i użytkowych oraz środków finansowych z budżetu Państwa dostępnych w ramach programów Banku Gospodarstwa Krajowego z ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

Zgodnie z zapisami Programu wieloletniego miasto Tychy prowadzi politykę systematycznej poprawy stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych łącznie z termomodernizacją

nieruchomości. Środki przeznaczone na ten cel zgodnie z założeniami powinny być z roku na rok wyższe. Ponieważ w większości nieruchomości miasto Tychy jest jedynie współwłaścicielem – decyzja dotycząca określonych remontów bądź działań termomodernizacyjnych uzależniona jest od zgody właścicieli lokali wyrażonej w formie stosownych uchwał, dlatego też nie zawsze istnieje możliwość przeprowadzenia niezbędnych działań remontowych. Koszty remontów i wydatków inwestycyjnych łącznie na mienie stanowiące własność miasta Tychy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 20. Koszty remontów i wydatków inwestycyjnych (w tys. zł)

wyszczególnienie	2011 r.	2012 r.	2013 r.	na 30.06.2014 r.
Wydatki na remonty, w tym na remonty wolnostanów (ilość sztuk)	5 044,6 2 757,5 (120)	6 259,4 2 670,5 (136)	4 876,0 2 338,5 (106)	1 277,7 1 017,7 (73)
Wydatki inwestycyjne, w tym na przedsięwzięcia termomodernizacyjne	3 908,4 3 368,4	3 188,2 2 600,2	2 784,5 1 882,9	2 511,9 704,7
Remonty i wydatki inwestycyjne (ogółem)	8 953,0	9 447,6	7 660,5	3 789,6

Źródło: dane Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych

Zgodnie z zapisami zawartymi w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Tychy przyjętym przez Radę Miasta Tychy Uchwałą nr XVII/378/12 z dnia 29 marca 2012 r. 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 dla lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. Wysokość czynszu dla lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową (czynników obniżających i podwyższających nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe).

Tabela 21. Stawki czynszu za lokale mieszkalne przy zastosowaniu czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu

wyszczególnienie	2011 r.	2012 r.	2013 r.
Stawka bazowa czynszu za lokale komunalne (w zł/m ²)*	4,40 4,70	4,40 4,70	4,70 5,10
Stawka bazowa czynszu dla tzw. „wolnostanów” tzn. lokali wolnych prawnie wydanych wynajmującemu a oddanych ponownie w najem (w zł/m ²)	4,70	4,70	5,10
Stawka czynszu za lokale socjalne (w zł/m ²) - w nieruchomości przy ul. Browarowej 4 oraz lokale mieszkalne pełnostandardowe oddawane czasowo w najem jako lokale socjalne na rzecz	1,50	1,50	1,60

osób umieszczonych na listach przydziałów - w pozostałych nieruchomościach	0,70	0,70	1,00
Maksymalna stawka czynszu za lokale mieszkalne w zł/m ² p.u. przy zastosowaniu czynników podwyższających i obniżających	4,70 – 5,18 4,40 – 4,85	4,70 – 5,18 4,40 – 4,85	5,10 – 5,62 4,70 – 5,18
Najniższa stawka czynszu za lokale mieszkalne w zł/m ² p.u. przy zastosowaniu czynników podwyższających i obniżających	4,70 – 3,64 4,40 – 3,41	4,70 – 3,64 4,40 – 3,41	5,10 – 3,95 4,70 – 3,64
Średnia stawka czynszu za lokale mieszkalne w zł/m ² p.u. przy zastosowaniu czynników podwyższających i obniżających	4,27	4,27	4,60

Źródło: dane Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych

*bez stawek czynszowych ustalonych indywidualnie dla lokali przejętych od innych podmiotów

Problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym miasta są wysokie zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. W 2013 r. zaległości czynszowe wynosiły 24 292 148,18 zł i wzrosły w stosunku do 2012 r. o 2 588 748,52 zł co jest niepokojącym zjawiskiem. Większość zaległości stanowią zaległe opłaty powyżej 3 miesięcy (87,84% ogółu zaległości).

Tabela 22. Zaległości czynszowe w lokalach wchodzących w skład zasobu miasta Tychy

Zaległości czynszowe	Stan na 31.12.2011 r.	Stan na 31.12.2012 r.	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 30.06.2014 r.
Ogółem	19 867 713,88	21 703 399,66	24 292 148,18	24 632 755,53
w lokalach mieszkalnych	17 643 124,88	19 437 152,66	21 921 150,18	22 227 592,53
w lokalach użytkowych	2 224 589,00	2 266 247,00	2 370 998,00	2 405 163,00

Źródło: dane Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych

Tabela 23. Zaległości czynszowe mieszkańców lokali komunalnych

lata	Wyszczególnienie	Od 0-1 miesiąca	Od 1-2 miesięcy	Od 2-3 miesięcy	Powyżej 3 miesięcy
2011	Wysokość zadłużenia w zł	164 780,90	224 489,71	196 913,45	17 056 940,82
	Liczba gospodarstw domowych	1 413	349	183	1 450
2012	Wysokość zadłużenia w zł	148 483,36	206 866,43	234 685,60	18 847 117,27
	Liczba gospodarstw domowych	1 238	312	204	1 331
2013	Wysokość zadłużenia w zł	158 055,47	217 095,32	206 995,74	21 339 003,65
	Liczba gospodarstw domowych	1 017	321	169	1 325
30.06.2014	Wysokość zadłużenia w zł	161 708,08	196 088,73	186 745,27	21 688 116,99
	Liczba gospodarstw domowych	858	278	159	1 236

Źródło: dane Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych

Na wzrost zadłużenia wpływają takie czynniki, jak: zmniejszenie się dochodów gospodarstw domowych zamieszkujących zasób komunalny lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty usług mieszkaniowych, głównie mediów, a także zła wola najemców. Wobec powyższego istotne jest prowadzenie skutecznych działań windykacyjnych zarówno przez zarządcę, jak i właściciela zasobu. Praktyka pokazuje, że prowadzenie na bieżąco działań przez zarządcę względem osób zalegających z opłatami w wielu przypadkach okazuje się być skuteczne. W sytuacji braku reakcji dłużników na wezwania do spłaty zadłużenia konieczne jest uzyskanie nakazu zapłaty a w ostateczności wyroku eksmisyjnego tak, aby nie doszło do przedawnienia zobowiązań. Dobrym sposobem na zmniejszenie zadłużeń jest również obowiązujący od 2012 roku w mieście Tychy program umożliwiający odpracowanie zadłużeń przez najemców lub byłych najemców. Od chwili wprowadzenia takiej możliwości do dnia 31.12.2014 r. dał on efekty w postaci 86 zawartych umów o odpracowanie na ogólną kwotę 300.969,90 zł.

Analiza opłat całkowitych dla lokali mieszkalnych o powierzchni około 50 m² zamieszkałych przez 3 osoby przeprowadzona w oparciu o dane przedstawione w tabeli nr 24 wskazuje, iż opłaty całkowite za lokale komunalne kształtowały się w roku 2014 na poziomie 711,08 zł i były wyższe od tych opłat w 2011 roku o około 15%. Przy czym zaznaczyć należy, iż czynsz za lokal stanowi zaledwie 33,48% całkowitych opłat za lokal natomiast aż 66,52% to opłaty niezależne (media). Natomiast opłaty za lokale stanowiące odrębną własność w budynkach stanowiących współwłasność miasta Tychy o analogicznej powierzchni zajmowane przez analogiczną liczbę osób to kwota 596,58 zł i wzrosła ona w stosunku do 2011 roku o ponad 17% z czego media podobnie jak w przypadku opłat za lokal komunalny stanowią zdecydowanie wyższy % i jest to aż 79,34%. Zaznaczyć należy, iż miesięczne opłaty za lokal mieszkalny stanowiący przedmiot odrębnej własności położony w budynkach stanowiących współwłasność miasta Tychy są o ponad 19% niższe niż opłaty za lokal komunalny, przy czym nie należy zapominać, iż właściciele lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności ponoszą koszty niezbędnych remontów części wspólnej nieruchomości w sytuacji gdy taka potrzeba wystąpi.

Tabela 24. Opłaty całkowite w lokalach komunalnych dla lokalu 50 m², zamieszkałego przez 3 osoby

Lata	Opłaty razem zł/m-c	Z TEGO:				
		Czynsz	Wod-kan	Wywóz śmieci	CO	CCW
2011	617,99	220,00	121,08	27,87	158,50	90,54
2012	684,56	230,00	132,60	27,12	190,50	104,34
2013	703,12	238,50	142,56	33,00	196,00	93,06
2014	711,08	238,00	146,52	33,00	196,00	97,56

Źródło: dane Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych

Tabela 25. Opłaty całkowite w lokalach własnościowych dla lokalu 50 m², zamieszkałego przez 3 osoby

Lata	Opłaty razem zł/m-c	Z TEGO:				
		Zaliczka	Wod-kan	Wywóz śmieci	CO	CCW
2011	508,49	110,50	121,08	27,87	158,50	90,54
2012	571,06	116,50	132,60	27,12	190,50	104,34
2013	580,12	115,50	142,56	33,00	196,00	93,06
2014	596,58	123,50	146,52	33,00	196,00	97,56

Źródło: dane Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych

3.1.3 Zasób mieszkaniowy spółdzielni mieszkaniowych

Na terenie miasta Tychy zasób spółdzielni mieszkaniowej tworzy 13 spółdzielni. Z uwagi na brak danych w bazie GUS, nie można określić jaka jest w chwili obecnej dokładna liczba lokali mieszkalnych tzw. spółdzielczych. Ostatnie dane w tym zakresie publikowane przez GUS dotyczyły roku 2009, określając tę liczbę na 15.406 lokali.

Z uwagi na przekształcenia własnościowe w oparciu o ustawę o Spółdzielniach mieszkaniowych należy przyjąć, iż proporcja lokali spółdzielczych zmieniła się na korzyść lokali stanowiących odrębną własność.

Z informacji zebranych we własnym zakresie od spółdzielni mieszkaniowych wynika, iż na terenie miasta Tychy na dzień 31.12.2012r. zasób lokali mieszkalnych zarządzanych przez spółdzielnie wynosił 21.039, co przedstawia tabela nr 26.

Tabela 26. Zasób Spółdzielni Mieszkaniowych w Tychach

Wyszczególnienie	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu		Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu		Odrębna własność	
	Liczba lokali	Pow. użytkowa w m ²	Liczba lokali	Pow. użytkowa w m ²	Liczba lokali	Pow. użytkowa w m ²
Spółdzielnia Mieszkaniowa „WSPÓLNOTA”	2	106,83	81	4.466,16	33	1.945,81
Spółdzielnia Mieszkaniowa „KORA”	6	292,54	54	2.706,69	129	7.157,07
Spółdzielnia Mieszkaniowa „FUNDAMENT”	46	2.675,16	6	362,81	14	896,80
Spółdzielnia Mieszkaniowa „TERESA”	41	2.070,27	938	52.240,03	878	49.101,73
Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSKARD”	423	18.507,2	7734	366.975,60	5.807	289.047,30
Spółdzielnia Mieszkaniowa „WSPÓLNY DOM”	80	4.472,34	100	5.861,20	104	5.736,39

Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZUZANNA”	37	1.900	640	35.889,37	632	35.774,35
Spółdzielnia Mieszkaniowa „WERONIKA”	23	1.287,50	444	26.716,90	888	50.086,63
Spółdzielnia Mieszkaniowa „KAROLINA”	38	2.101,34	816	47.266,48	535	30.738,04
Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOMUNALNIK”	37	2.237,80	24	1.438,50	39	2.443,40
Spółdzielnia Mieszkaniowa „GLINKA”	9	511,30	232	13.566,75	169	9.868,80
Spółdzielnia Mieszkaniowa „STELLA”	0	0	1.120	53.989,52	435	24.011,28
Spółdzielnia Mieszkaniowa „LOKUM”	132	7.238,57	27	1.760,78	1.519	84.921,15

Źródło: opracowanie własne

Ponieważ liczba spółdzielni mieszkaniowych jest na terenie miasta dość duża, a spółdzielnie są zróżnicowane pod względem liczby lokali, zebranie danych dotyczących szczegółowych kosztów utrzymania, struktury kosztów eksploatacji i źródeł dochodów na utrzymanie zasobów mieszkalnych jest utrudnione.

Opłaty całkowite dla lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni mieszkaniowych (na przykładzie największej w mieście Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD”) w zależności od tytułu prawnego do lokalu – o pow. około 50m² zamieszkałego przez 3 osoby obrazuje tabela nr 27.

Z analizy danych wykonanej w oparciu o dane spółdzielni mieszkaniowych z tzw. naliczeń opłat dla lokali przedstawionych pod potrzeby wyliczenia dodatku mieszkaniowego wynika, iż także w mieszkaniach zarządzanych przez Spółdzielnie Mieszkaniowe następuje systematyczny wzrost opłat podstawowych (eksploatacyjno-remontowe) z tym, że wzrost ten jest różny w zależności od tego czy dotyczy lokalu spółdzielczego lokatorskiego, spółdzielczego własnościowego, czy stanowiącego odrębną własność.

Analiza wskazuje, iż w przypadku lokali spółdzielczych lokatorskich w 2014 r. nastąpił wzrost opłat w stosunku do 2011 r. o 13,7%, lokali stanowiących odrębną własność o 22%, natomiast w przypadku tzw. spółdzielczych własnościowych nastąpiło w 2014 r. zmniejszenie opłat w tej pozycji względem 2011 r. o 2,5%.

Porównując pozycje eksploatacji i funduszu remontowego widać również na przykładzie roku 2014, iż najniższa stawka (1,93 zł/m²) dotyczyła lokali spółdzielczych własnościowych. Natomiast w przypadku spółdzielczych lokatorskich i stanowiących odrębną własność – stawka ta wynosiła 2,17 zł/m².

Z danych opublikowanych przez Instytut Rozwoju Miast w Krakowie w opracowaniu dotyczącym informacji o mieszkalnictwie za 2012r. wynika, iż średnie czynsze w zasobach komunalnych (4,11 zł/m²) były niższe od średnich opłat eksploatacyjnych w zasobach spółdzielczych na terenie kraju i wyniosły

4,32 zł/m². Jest to efektem urealnienia poziomu stawek czynszowych odpowiadających standardowi mieszkań zarówno komunalnych jak i spółdzielczych w niektórych miastach na terenie kraju.

Ponieważ opłaty w Spółdzielniach Mieszkaniowych obejmują przewidywane koszty eksploatacji (bez świadczeń), odpisy na fundusz konserwacyjno-remontowy oraz obciążenia dodatkowe (odpisy na fundusz społeczny, opłaty za użytkowanie) są odpowiednikiem opłaty czynszowej obowiązującej w lokalach komunalnych.

Z opracowania Instytutu wynika, iż w 2012 r. opłaty eksploatacyjno-remontowe wyniosły przeciętnie 4,34 zł/m² i wzrosły średnio w porównaniu z rokiem 2011 o 67%, natomiast w tym samym czasie opłaty te w Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” wahały się w granicach od 4,89 zł/m² do 5,07 zł/m² w zależności od rodzaju lokalu.

Tabela 27. Opłaty całkowite w lokalach mieszkalnych Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Oskard” dla lokalu ok. 50m² zajmowanego przez 3 osoby

Rodzaj lokalu	Lata	Opłata całkowita	Opłaty pozostałe (eksploatacja, fundusz remontowy, remonty)	wod.-kan.	Wywóz śmieci	c.o	c.c.w	% 4:3
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Spółdzielcze lokatorskie	2011	548,98	220,96	114,73	22,50	136,89	53,90	0,40
	2012	604,89	253,40	128,26	22,20	147,03	54	0,42
	2013	650,26	265,62	130,68	33	159,71	61,25	0,41
	2014	682,78	251,37	134,42	33	179,99	84	0,37
Spółdzielcze własnościowe	2011	565,61	220,58	114,73	21,90	141,40	67	0,39
	2012	572,42	225,16	114,73	21,60	143,93	67	0,39
	2013	539,09	219,71	93,28	21,60	151,50	53	0,41
	2014	567,58	215,06	95,04	33	159,08	65,40	0,38
Odrębna własność	2011	499,42	203,27	89,19	21,30	132,86	52,80	0,41
	2012	556,60	244,44	104,30	22,20	132,86	52,80	0,44

	2013	583,39	258,39	104,94	22,50	132,86	65	0,44
	2014	608,73	247,60	118,80	33	140,53	68,80	0,41

Źródło: analiza własna w oparciu o dane spółdzielni mieszkaniowych tzw. naliczenie opłat dla lokali

3.1.4 Zasób mieszkaniowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Do końca 2014r. Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. wybudowała i zarządza 514 mieszkaniami na wynajem, o łącznej powierzchni użytkowej 31 662 m². Zasób mieszkań stanowi 11 budynków wielolokalowych. W ogólnej liczbie zarządzanych lokali 52 lokale mieszkalne usytuowane w 2 budynkach wielolokalowych, to lokale komunalne będące w dyspozycji miasta Tychy, wybudowane przez Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w oparciu o ustawę o Finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

Średnia wysokość czynszu za lokale mieszkalne w Tyskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego w latach 2011 do 2014 wynosiła 9,34 zł/m². Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego TBS w Tychach wyniosły ogółem w 2014 roku 11,96 zł/m², z czego eksploatacja bieżąca łącznie z obciążeniami publicznymi i opłatą za media za części wspólne wyniosła 1,44 zł/m², a odpisy na techniczne utrzymanie zasobu i spłatę kredytu wyniosły 10,52 zł/m². Czynsze w TBS muszą być skalkulowane w taki sposób, aby umożliwić pokrycie zarówno kosztów bieżącego utrzymania zasobów, jak i również spłatę kredytu inwestycyjnego. Budynki mieszkalne w tej formie zasobów charakteryzują się niskimi współczynnikami przenikania ciepła oraz oszczędnym zużyciem energii cieplnej na ich ogrzewanie.

Stawka czynszu za lokal mieszkalny w TBS w Tychach mieści się w granicach średnich stawek czynszowych w tej formie zasobów na terenie kraju obowiązujących w latach 2011- 2014. Przeprowadzona analiza wykazała, że średnie stawki czynszu w tym okresie dla zasobów TBS wynosiły na terenie kraju od 6,68zł/m² do 10,80zł/m², natomiast są miasta, gdzie najwyższe stawki w zasobach TBS są na poziomie ok. 14 zł/m². Z opracowania wykonanego przez Instytut Rozwoju Miasta za rok 2012 wynika, że średnie stawki w zasobach TBS w kraju wynosiły 10,80 zł/m² i były niższe niż średnie stawki w 2011r. wynoszące 13,20 zł/m². Należy podkreślić, że przeciętna spłata kredytu w lokalach stanowiących własność TBS na terenie kraju stanowiła w 2012r. ok 38% utrzymania wszystkich mieszkań w TBS.

Ze struktury kosztów wynika, iż z uwagi na fakt, iż budynki TBS-u charakteryzują się niskimi współczynnikami przenikania ciepła koszty bieżącej eksploatacji są niskie i stanowią średnio 3,94% kosztów utrzymania ogółem. Natomiast największy procent to odpisy na techniczne utrzymanie zasobu i spłatę kredytów, który stanowi odpowiednio 34,27% i 55,83% kosztów utrzymania ogółem.

Dodatkowo zasoby TBS charakteryzują się oszczędnym zużyciem energii cieplnej na ich ogrzewanie, są także w pełni opomiarowane, co umożliwi indywidualne rozliczenie kosztów za dostarczone media.

Tabela 28. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w TBS w zł/m² miesięcznie

Lata	Średnia stawka czynszu	Koszt utrzymania ogółem	Eksploatacja bieżąca (konserwacja, utrzymanie czystości)	Amortyzacja	Splata kredytów	Usługi obce (w tym remonty)	Podatki i ubezpieczenia	Media (energia elektryczna)
2011	9,06	11,14	0,45	2,49	6,32	1,37	0,28	0,23
2012	9,28	11,22	0,46	2,52	6,35	1,36	0,29	0,24
2013	9,49	11,32	0,44	2,55	6,38	1,23	0,51	0,21
2014	9,54	11,96	0,43	2,57	6,41	1,54	0,82	0,19

Źródło: dane udostępnione przez Tyski TBS Sp. z o.o.

Podstawowym źródłem finansowania utrzymania zasobów mieszkaniowych TBS są opłaty za lokale mieszkalne wnoszone przez najemców zgodnie z umową najmu, wynoszące w 2014 r. 9,40 zł/m² oraz opłaty za lokale użytkowe.

Tabela 29. Źródła środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych TBS w zł/m² p.u. miesięcznie

Lata	Ogółem rzeczywisty koszt utrzymania 1m ² powierzchni lokalu mieszkalnego	Z opłat za lokale mieszkalne	Z opłat za lokale użytkowe	Z dodatków mieszkaniowych
2011	11,14	8,92	2,08	0,14
2012	11,22	9,14	1,94	0,14
2013	11,32	9,35	1,83	0,14
2014	11,96	9,40	2,42	0,14

Źródło: dane udostępnione przez Tyski TBS Sp. z o.o.

Całkowite opłaty za najem 50m² lokalu w TBS zamieszkałego przez 3 osoby wyniosły w 2014 roku 886 zł z czego czynsz stanowił 53,84%, a pozostałe opłaty (media) 46,16%. W stosunku do 2011 roku nastąpił wzrost o około 5%.

Z danych opublikowanych przez Instytut Rozwoju Miast w Krakowie w opracowaniu dotyczącym informacji o mieszkalnictwie za 2012r. wynika, że w 2012r. w zasobach TBS miesięczna opłata (bez c.o. i c.c.w.) za lokal 50m² zamieszkały przez 3 osoby wyniosła średnio około 480 zł i zmniejszyła się w porównaniu z rokiem poprzednim o około 9% głównie z powodu rat kredytu (o 19%), co oznacza iż całkowite opłaty za lokal mieszkalny stanowiący własność TBS w Tychach (przy uwzględnieniu tych

samych składników czynszu) w roku 2012 wyniosły 545 zł i były wyższe o około 13,5% od średniej krajowej.

Tabela 30. Struktura opłat w zasobach mieszkaniowych TBS w zł dla lokalu 50m² zajmowanego przez 3 osoby

Lata	Ogółem	Czynsz	Woda i ścieki	Wywóz śmieci	Centralne ogrzewanie	Centralna ciepła woda	Energia elektryczna
2011	828	453	78	3	73,50	40	180,50
2012	844	464	78	3	74	42,50	182,50
2013	873	474,50	86,50	3	76	47	186
2014	886	477	87,50	3	77	49,50	192

Źródło: dane udostępnione przez Tyski TBS Sp. z o.o.

W przypadku gospodarowania zasobem TBS podobnie jak w przypadku innych zasobów na terenie miasta Tychy, występuje problem zaległości w opłatach czynszowych (tabela 31). Najwięcej gospodarstw domowych posiadało zaległości w opłatach czynszowych w roku 2011, po czym od roku 2012 nastąpił spadek liczby gospodarstw z zaległościami i do chwili obecnej utrzymuje się mniej więcej na tym samym poziomie. Wynika to z większej skuteczności podejmowania działań windykacyjnych oraz skutecznego podejmowania przez najemców zobowiązań do spłat zadłużeń.

Tabela 31. Zaległości w opłatach czynszowych za lokale mieszkalne

Lata	wyszczególnienie	Wysokość zadłużenia	Liczba gospodarstw domowych
2011	do 3 m-cy	83.884	161
	powyżej 3 m-cy	273.603	308
2012	do 3 m-cy	183.621	199
	powyżej 3 m-cy	142.451	182
2013	do 3 m-cy	112.387	192
	powyżej 3 m-cy	188.133	174
2014	do 3 m-cy	106.242	187
	powyżej 3 m-cy	191.131	97

Źródło: dane udostępnione przez Tyski TBS Sp. z o.o.

3.2 Budownictwo mieszkaniowe

W latach 2011-2013 w mieście Tychy w budownictwie mieszkaniowym przeważali inwestorzy indywidualni. W 2013 roku został oddany do użytkowania budynek położony przy ul. Grota Roweckiego 25-27-29 i ul. Trzy Stawy 2-4-6 z 52 lokalami (51 lokali komunalnych i 1 mieszkanie chronione), wybudowany ze środków miasta Tychy przy udziale środków z Programu wsparcia budownictwa

mieszkalnego ze środków Funduszu Dopłat. Generalnym wykonawcą była firma DOMBUD S.A. z siedzibą w Katowicach. Istotną rolę w budownictwie mieszkaniowym odgrywało również budownictwo deweloperskie jednakże wzrost ogólnej liczby mieszkań w latach 2011-2013 wynika głównie z aktywności inwestorów indywidualnych, którzy na ogólną liczbę 955 wybudowanych w tym okresie mieszkań, zrealizowali 539 inwestycji (56%). W latach 2011-2013 deweloperzy oraz inwestorzy indywidualni byli aktywnymi uczestnikami rynku budowlanego.

Tabela 32. Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w gminie Tychy w latach 2011-2013

Inwestor	Jed. miary	Lata		
		2011	2012	2013
Spółdzielnie mieszkaniowe	szt.	0	0	0
	%	0	0	0
Zakłady pracy	szt.	0	0	0
	%	0	0	0
Budownictwo komunalne	szt.	0	0	52
	%	0	0	12,83
Budownictwo indywidualne	szt.	169	164	206
	%	70,71	52,73	50,86
Budownictwo deweloperskie	szt.	70	147	147
	%	29,28	47,26	36,29
Społeczno czynszowe	szt.	0	0	0
	%	0	0	0
Razem	szt.	239	311	405

Źródło : Główny Urząd Statystyczny - Bank Danych Lokalnych

W 2013 roku oddano do użytkowania na terenie gminy miasta Tychy 220 budynków. Z powstałych budynków 79,1 % przeznaczonych było na cele mieszkalne (tabela 33).

Tabela 33. Nowe budynki oddane do użytkowania na terenie gminy Tychy w latach 2011-2013

Lata	Budynki – łącznie wszystkie formy własności			Budownictwo indywidualne		
	Ogółem	Mieszkalne	Niemieszkalne	Ogółem	Mieszkalne	Niemieszkalne
2011	188	127	61	147	123	-
2012	186	138	48	151	121	30
2013	220	174	46	182	160	22

Źródło: Główny Urząd Statystyczny - Bank Danych Lokalnych

Porównując efekty budownictwa mieszkaniowego na 1000 mieszkańców w mieście Tychy z 11 gminami w Polsce oraz skalą inwestycji mieszkaniowych w województwie śląskim można wyciągnąć następujące wnioski (tabela 34):

- wskaźnik ilości budowanych mieszkań na 1000 mieszkańców w mieście Tychy był niższy od wskaźnika w Polsce ogółem.,
- wskaźnik intensywności budownictwa mieszkaniowego w mieście Tychy był wyższy od wskaźnika w 10 z 11 analizowanych gmin oraz 6 z 8 analizowanych podregionów i od średniej dla województwa śląskiego.

Tabela 34. Budownictwo mieszkaniowe na 1000 ludności w mieście Tychy i wybranych jednostkach podziału terytorialnego w latach 2009-2013

Jednostki podziału terytorialnego	Liczba wybudowanych mieszkań ogółem					Liczba wybudowanych mieszkań na 1000 mieszkańców					
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013	Średnia z 5 lat
Polska	160002	135835	130954	152904	145136	4,19	3,53	3,40	3,97	3,77	3,77
Województwo śląskie	10634	10202	9500	9744	10381	2,29	2,20	2,05	2,11	2,25	2,18
Podregion bielski	2238	2177	2283	2248	2243	3,43	3,30	3,45	3,39	3,38	3,39
Bielsko-Biała	632	570	701	611	535	3,60	3,26	4,02	3,51	3,08	3,49
Podregion bytomski	711	803	691	911	1015	1,56	1,78	1,54	2,03	2,27	1,83
Bytom	90	97	120	161	161	0,49	0,55	0,68	0,92	0,93	0,71
Podregion częstochowski	1584	1376	1244	1173	1375	2,99	2,59	2,35	2,22	2,61	2,55
Częstochowa	709	581	348	405	488	2,95	2,44	1,47	1,72	2,09	2,13
Podregion gliwicki	962	597	650	946	644	1,93	1,23	1,34	1,96	1,34	1,56
Gliwice	709	318	291	464	199	3,61	1,69	1,55	2,49	1,07	2,08
Zabrze	78	67	165	252	164	0,41	0,37	0,91	1,40	0,92	0,80
Podregion katowicki	1407	1695	1353	1004	1130	1,84	2,21	1,77	1,32	1,50	1,72
Chorzów	133	132	249	132	162	1,18	1,18	2,23	1,19	1,46	1,44
Katowice	949	1137	663	376	510	3,07	3,64	2,14	1,22	1,67	2,34
Podregion rybnicki	1046	1301	1254	1290	1352	1,64	2,03	1,96	2,02	2,12	1,95
Rybnik	231	373	350	353	343	1,63	2,65	2,48	2,51	2,44	2,34
Podregion	1403	920	916	932	1121	1,96	1,29	1,29	1,32	1,59	1,49

sosnowiecki											
Sosnowiec	346	119	183	206	377	1,57	0,55	0,85	0,96	1,77	1,14
Dąbrowa Górnicza	195	144	107	133	225	1,52	1,14	0,85	1,06	1,81	1,27
Jaworzno	202	170	153	126	148	2,12	1,79	1,62	1,33	1,57	1,68
Podregion tyski	1283	1333	1109	1240	1501	3,34	3,43	2,85	3,17	3,84	3,32
Tychy	459	501	239	311	405	3,54	3,87	1,85	2,41	3,15	2,96

Źródło: Główny Urząd Statystyczny - Bank Danych Lokalnych

3.3 Analiza rynku nieruchomości w mieście Tychy

Tychy są postrzegane jako miasto atrakcyjne zarówno do zamieszkiwania jak i inwestowania oraz do prowadzenia działalności gospodarczej, na co wpływ ma przede wszystkim: funkcjonowanie Podstrefy Tyskiej Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, nowoczesna i funkcjonalna infrastruktura techniczna miasta, korzystna lokalizacja przy głównych szlakach komunikacyjnych, a co za tym idzie dobrze rozwinięta komunikacja, brak szkodliwych wpływów oddziaływania eksploatacji górniczych, lokalizacja przemysłu na terenach podmiejskich z dogodnymi połączeniami komunikacyjnymi, bliskie sąsiedztwo dużych rynków zbytu, chłonny rynek pracy i stosunkowo młode społeczeństwo.

Z obserwacji lokalnego rynku nieruchomości obejmującego miasto Tychy wykonanego przez rzeczoznawców majątkowych pod potrzeby wycen sprzedaży nieruchomości wynika, że rynek ten należy do rynków dobrze rozwiniętych, rocznie dokonuje się na nim ok. 800-950 transakcji sprzedaży nieruchomości (analiza ostatnich 5 lat). W wyniku intensywnego rozwoju w latach powojennych, na terenie miasta powstało wiele osiedli mieszkaniowych. Stąd tyski rynek nieruchomości charakteryzuje się głównie obrotem nieruchomościami lokalowymi. Następnym pod względem ilości transakcji, to rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniową z usługami. Dalsze miejsce w kolejności zajmują transakcje nieruchomościami zabudowanymi, których zabudowę stanowią mieszkalne budynki jednorodzinne. Na lokalnym rynku występują również transakcje nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi o przeznaczeniu przemysłowym i usługowym. Transakcje nieruchomościami o takim charakterze przeprowadza się od kilku do kilkunastu rocznie. Wśród zawieranych transakcji, odnotować należy także transakcje z udziałem gminy. Są to zakupy gruntu przez gminę w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości. Obejmują one zakup nieruchomości przeznaczonych lub zajętych przez drogi publiczne, wykup gruntów zajętych przez rowy. W latach 2007-2008 na tyskim rynku nieruchomości tak jak na innych rynkach, można było zaobserwować wyraźną tendencję wzrostową, zarówno co do ilości zawartych transakcji jak i poziomu cen transakcyjnych. Istotnym czynnikiem oddziałującym na rynek nieruchomości był fakt coraz większej dostępności kredytów, co poszerzało grono podejmujących decyzję o zakupie nieruchomości. Tylko w okresie od stycznia 2014 r. pomimo odczuwalnego niewątpliwie ogólnego spadku koniunktury nie tylko na rynku nieruchomości – na rynku

tyским odnotowano 194 transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych, co średnio miesięcznie daje ilość ok. 30 zawartych transakcji. Tak więc popyt na lokale mieszkalne na lokalnym rynku jest wciąż duży, w porównaniu do roku 2013, w I półroczu 2014 r. odnotowano kilkuprocentowy spadek cen transakcyjnych mieszkań.

Decydujący wpływ na cenę nieruchomości gruntowych kupowanych z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinna, ma lokalizacja. Atrakcyjność poszczególnych dzielnic miasta można ocenić na podstawie średnich cen transakcyjnych gruntów w poszczególnych lokalizacjach.

Największy obrót i najwyższe ceny jednostkowe działek budowlanych notowane są na terenie największego powierzchniowo obrębu Tychy. Transakcje te dotyczą gruntów położonych poza ścisłym centrum miasta, co wynika z braku podaży niezabudowanych działek w centrum. Działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową trafiające na rynek, znajdują się przede wszystkim na terenie dzielnic Mąkołowiec, Czułów, Wartogłowiec, Zwierzyniec, Żwaków. Ceny transakcyjne zawierają się w przedziale od 200 do 300 zł/m². Sporadycznie zdarzają się ceny spoza tego przedziału. W ostatnich latach na rynek trafiały również działki przy ul. Borowej i Szuwarków (dzielnica Glinka), osiągając ceny transakcyjne dochodzące do ok. 350 zł/m². Aktualnie najwyższe ceny – ok. 300 zł netto, osiągają działki położone na Żwakowie, w rejonie ul. Żorskiej, sprzedawane przez spółki, które wcześniej nabyły te grunty z myślą o budowie i sprzedaży domów. Wysokie ceny transakcyjne osiągają także działki budowlane położone na terenie obrębu Paprocany oraz części obrębu Cielmice, leżącej po zachodniej stronie ulicy Beskidzkiej. Na terenie tych obrębów transakcji przeprowadza się jednak znacznie mniej. Z obrębu Paprocany najwyższe ceny osiągają działki położone w rejonie nowopowstałych ulic Jutrzenki i Jurajskiej. Od 2010 r. sprzedawane są działki przy ul. Frycza Modrzewskiego przez firmę developerską. W peryferyjnych obrębach miasta – w rejonie ulicy Samochodowej w Jaroszowicach oraz przy ul. Oświęcimskiej i Goździków w Urbanowicach działki przeznaczone pod zabudowę osiągają niższe ceny niż w dzielnicach położonych bliżej centrum, a mianowicie 140-160 zł/m². W rejonie ul. Samochodowej w Jaroszowicach sprzedawane są również działki budowlane w przetargach organizowanych przez gminę. Z analizy lokalnego rynku nieruchomości pod kątem sprzedaży nieruchomości gruntowych położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, gdzie porównano transakcje sprzedaży nieruchomości przeprowadzone w latach 2010-2013 oraz na początku 2014r. na terenie całego miasta, ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna oraz jednorodzinna z usługami, stopnia podstawowego, z obszaru całego miasta Tychy kształtują się następująco:

Rok	2010	2011	2012	2013	kwiecień 2014
Ilość transakcji	99	109	89	88	46
Cmin	52,63	56,60	85,00	83,43	98,04
Cmax	481,75	453,30	389,27	350,00	301,27
Cśr	213,88	218,83	214,94	195,75	205,75

Źródło: dane zawarte w wycenach nieruchomości wykonanych na zlecenie miasta Tychy

Natomiast z analizy cen transakcyjnych lokali mieszkalnych i gruntów województwa śląskiego zamieszczonej w Kwartalniku „Nieruchomość” wynika, iż w 2013r. ceny sprzedaży gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu pod budownictwo jednorodzinne w województwie śląskim z wyłączeniem Katowic wyniosły – cena minimalna za 1m² powierzchni użytkowej 10 zł, cena średnia za 1m² powierzchni użytkowej – 82 zł, a cena maksymalna za 1m² powierzchni użytkowej 350 zł.

Porównując te dane z cenami gruntów na ten sam cel na terenie miasta Tychy widać, iż w roku 2013 najniższa cena 1m² powierzchni użytkowej gruntu w mieście Tychy była wyższa o 85% od najniższej ceny 1m² powierzchni użytkowej gruntu na terenie miast województwa śląskiego, cena średnia była wyższa o ponad 230% od ceny 1m² gruntu w województwie śląskim, natomiast ceny maksymalne 1m² gruntu pod zabudowę zarówno w mieście Tychy jak i na terenie województwa śląskiego są takie same i kształtują się na poziomie 350 zł.

Cenę maksymalną (481,75 zł/m²) na przestrzeni analizowanego okresu, osiągnęła działka o pow. 685 m² zlokalizowana w centralnej strefie miasta, u zbiegu ulicy Harcerskiej i Stoczniovców 70. Najniższe ceny transakcyjne osiągnęły działki położone w obrzeżnych dzielnicach miasta – w Wilkowyjach (52,63 zł/m²), w Cielmicach (56,60 zł/m²). Wyliczone średnie są średnimi ważonymi. Jak wynika z powyższej analizy, po pewnej tendencji spadkowej w latach 2012-2013 na początku 2014r. odnotowano pewien wzrost cen. Średnie ceny transakcyjne gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i jednorodziną z usługami stopnia podstawowego na terenie Tychów, w analizowanym okresie wynosiły ok. 200 zł/m².

Tabela 35. Rynek transakcji lokali mieszkalnych w miastach woj. śląskiego w roku 2013

Miasto/Powiat	Liczba transakcji w roku 2013 ogółem	Średnia cena jednostkowa (zł/m ²)
Katowice	1 372	3 114,84
Bytom	525	1 933,14
Chorzów	541	2 630,03
Dąbrowa Górnicza	387	2 648,31
Gliwice	824	3 035,81
Jaworzno	331	2 737,44
Mysłowice	234	2 611,31
Piekary Śląskie	141	1 926,30
Ruda Śląska	554	2 227,67
Siemianowice Śląskie	318	2 556,84
Sosnowiec	677	2 522,42
Świętochłowice	139	2 328,48
Tychy	361	3 147,76
Zabrze	500	2 500,65

Źródło: kwartalnik *Nieruchomość*

Z analizy danych zawartych w tabeli jednoznacznie wynika, że na pierwsze miejsce w najwyższej średniej cenie transakcyjnej za lokale mieszkalne (ponad 3000 zł/m²) wysuwają się trzy miasta województwa śląskiego: Tychy, Katowice i Gliwice. Natomiast najniższa średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych (poniżej 2000 zł/m²) występuje w dwóch miastach : Bytom i Piekary Śląskie.

Na podstawie dokonanej analizy stwierdzono stosunkowo duży zakres kształtowania się cen transakcyjnych jednostkowych – od kilkuset do ponad siedmiu tysięcy złotych. Ta niejednorodność rynku wynika z rozległości analizowanego obszaru i związanego z tym stopnia zurbanizowania od obszarów podmiejskich, poprzez obszary typowych osiedli mieszkaniowych, aż do centralnych i śródmiejskich obszarów miast. Nie bez znaczenia na tak duży zakres cen transakcyjnych ma również zróżnicowanie rodzaju zasobów mieszkalnych – od względnie nowych, wybudowanych w ciągu ostatnich kilkunastu lat, poprzez bloki w technologiach prefabrykowanych oraz kamienice o względnie dobrym stanie technicznym, aż do mieszkań w budynkach, których rodowód sięga XIX wieku.

Tabela 36 Rynek transakcji nieruchomości stanowiących własność miasta Tychy (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, gruntowe) w latach 2011-2014

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	01.01.2014 30.06.2014
Średnia cena sprzedaży - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych	2 950,00zł/m ² 3 270,00zł/m ²	3 050,00zł/m ² 3 190,00zł/m ²	3 100,00zł/m ² -	3 100,00zł/m ² 2 250,00zł/m ²
Średnia cena sprzedaży działek stanowiących własność Gminy: (podana średnia cena dotyczy gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych)	210,00zł/m ²	210,00zł/m ²	210,00zł/m ²	210,00zł/m ²

Źródło: dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

3.4 Potrzeby mieszkaniowe oraz możliwości ich zaspokajania

Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r. w mieście Tychy ludność tworzyła 50 776 gospodarstw domowych. Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym wynosiła 2,54. Potrzeby mieszkaniowe w mieście Tychy niewątpliwie istnieją. Świadczy o tym niski poziom nasycenia zasobu w jednostki mieszkalne na poziomie 371 mieszkań na 1000 ludności, wysoka przeciętna liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie (2,77 osoby). Niezależnie od metod zestawienia różnych wskaźników stwierdzić można, że problem mieszkaniowy miasta Tychy nie różni się znacząco od sytuacji mieszkaniowej kraju i regionu. W mieszkaniu zamieszkują średnio 3 osoby.

W najbliższych latach przekształcenie potrzeb mieszkaniowych w popyt mieszkaniowy będzie uzależniony od następujących czynników:

- dochodów i sytuacji materialnej gospodarstw domowych,
- zdolności kredytowej,
- użytkowanego mieszkania,
- ceny mieszkań lub poziomu czynszów za najem mieszkania,
- kosztów utrzymania mieszkania,
- wielkości rodziny i zmiany w liczebności członków gospodarstwa domowego,
- dopasowania oferty do potrzeb i zdolności kredytowych gospodarstw domowych,
- dostępności instrumentów pomocowych ze strony państwa i gminy.

Pozytywny wpływ na kształtowanie się wysokości popytu mieszkaniowego odgrywać będą w najbliższych latach w gminie Tychy następujące czynniki:

- rozwój gospodarczy regionu i gminy,
- dynamiczny rozwój miasta
- niewielkie bezrobocie,
- wzrost dochodów ludności,
- duża liczba deweloperów budujących na sprzedaż i wynajem,
- dostępność terenów budowlanych, uzbrojonych i pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe (kredytów hipotecznych, programów rządowych)

W Tychach istnieją różne możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Strukturę inwestorską budownictwa mieszkaniowego tworzą przede wszystkim inwestorzy indywidualni budujący domy jednorodzinne oraz deweloperzy budujący mieszkania na sprzedaż. Obecnie gospodarstwa domowe mają do wyboru następujące możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych: budowę domu, nabycie domu bądź nowego mieszkania w nowo wybudowanych budynkach przez deweloperów, nabycie domu na rynku wtórnym, nabycie mieszkania na rynku wtórnym w spółdzielni mieszkaniowej bądź w budynkach wspólnot mieszkaniowych, najem lokalu w Towarzystwie Budownictwa Społecznego lub gminie. Niestety na budowę domu mogą pozwolić sobie jedynie osoby, o co najmniej średnich i wysokich dochodach. Osoby o dochodach poniżej średniej krajowej skazane są w zasadzie, przy obecnej strukturze inwestorskiej, na poszukiwanie mieszkań na rynku wtórnym bądź dalsze wielopokoleniowe współzamieszkiwanie pod jednym dachem.

Pomimo osiągniętych efektów mieszkaniowych, będących wynikiem realizacji przyjętej na lata 2006-2013 Strategii i polityki mieszkaniowej miasta Tychy, liczba osób oczekujących na pozyskanie własnego samodzielnego lokalu utrzymuje się mniej więcej na tym samym poziomie. Aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wszystkich osób oczekujących, zarówno tych, którzy nigdy jeszcze nie mieli swojego lokalu mieszkalnego, jak i tych, którzy lokal utracili w związku z orzeczoną eksmisją należałoby w okresie obowiązywania Strategii wybudować około 1600 nowych mieszkań.

Tabela 37. Zapotrzebowanie na lokale komunalne i socjalne w mieście Tychy

Wyszczególnienie	Lata			
	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.
Liczba złożonych wniosków o przydział lokalu komunalnego i socjalnego	180	227	219	278
Liczba wniosków oczekujących na rozpatrzenie po dokonaniu wstępnej oceny	119	161	131	188

Źródło: dane Urzędu Miasta Tychy

Średnio co roku do Urzędu Miasta Tychy wpływa około 230 nowych wniosków. Ogólna liczba wniosków oczekujących na rozpatrzenie po dokonaniu wstępnej oceny to 599 (narastająco na dzień 31 XII 2014 r.), z tym że doświadczenia poprzednich lat wskazują, że tylko 1/3 wnioskodawców ubiegających się o lokal komunalny spełnia kryteria określone w uchwale Rady Miasta dotyczące przydziału lokalu komunalnego. Uznać zatem należy, że tylko ok. 200 osób, które złożyły wnioski w Urzędzie Miasta Tychy faktycznie będzie spełniało warunki do otrzymania lokalu z tzw. listy osób uprawnionych do najmu lokalu. Niemniej jednak należy pamiętać, iż pozostała liczba wnioskodawców to osoby, co prawda nie spełniające warunków do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Tychy ze względu na osiągnięty dochód, ale z uwagi na niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i nieco wyższe dochody spełniają warunki do ubiegania się o lokal na wynajem w ramach TBS. Pamiętać należy, iż dochody tej grupy osób nie umożliwiają im nabycia mieszkania na wolnym rynku z uwagi na brak zdolności kredytowej.

Tabela 38. Odzysk lokali w mieście Tychy

Wyszczególnienie		Lata			
		2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.
Ilość lokali z tzw. odzysku zgłoszonych do ponownego zasiedlenia	ogółem	157	152	180	178
	komunalne	78	81	82	99
	socjalne	79	71	98	79
Ilość lokali pozyskanych z nowych inwestycji	ogółem	2	5	61	25
	komunalne	2	5	61	21
	socjalne	0	0	0	4

Źródło: dane Urzędu Miasta Tychy

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. przewiduje możliwość eksmisji z zajmowanego lokalu mieszkalnego w przypadku m.in. braku wnoszonych opłat czynszowych. Ustawa nakłada na gminy – pod groźbą wypłaty odszkodowań na rzecz wierzyciela – obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego każdej osobie, w stosunku, do której Sąd orzekając eksmisję, przyznał prawo do lokalu socjalnego lub osobie dla której na etapie postępowania egzekucyjnego komornik wezwał gminę do wskazania pomieszczenia tymczasowego.

Grupę osób uprawnionych do otrzymania prawa najmu lokalu socjalnego precyzuje art. 14 ustawy. Zapisy ustawy dopuszczają możliwość orzeczenia przez Sąd eksmisji na tzw. „bruk”. Zapis ten w chwili obecnej z uwagi na wprowadzone do Kodeksu postępowania cywilnego zmiany, jest praktycznie „martwy”.

5 lutego 2005 r. zaczęła obowiązywać (uchwalona przez Sejm 2 lipca 2004 r.) zmiana do Kodeksu postępowania cywilnego, dotycząca sposobu prowadzenia eksmisji wprowadzająca zapis, zgodnie z którym komornik przystępując do wykonania eksmisji w przypadku, gdy Sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego osobie zobowiązanej (dotychczasowej „eksmisji na bruk”) może ją wykonać tylko w przypadku, jeżeli wierzyciel, dłużnik lub w ostateczności gmina wskaże dla jej wykonania pomieszczenie tymczasowe. Konsekwencją tego zapisu była kolejna zmiana do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wyniku której gminy zostały zobowiązane do tworzenia oprócz zasobu lokali socjalnych również zasobu pomieszczeń tymczasowych.

Zarówno ustawa, jak i Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości (Dz.U. z 2012 r. poz. 11 tekst jednolity) określają szczegółowo, jakie warunki powinno spełniać pomieszczenie tymczasowe. Zmiany tych przepisów doprowadziły do sytuacji, w której wykonanie eksmisji na tzw. „bruk” nawet w stosunku do osób znęcających się nad rodziną stało się niemożliwe. Co prawda przepis ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie nakłada wprost na gminę obowiązku wypłaty odszkodowania z tytułu braku wskazania pomieszczenia tymczasowego, jednakże orzecznictwo sądowe przyznaje wierzycielom prawo do ubiegania się o takie odszkodowanie od gminy w sytuacji gdy komornik wezwie gminę do wskazania pomieszczenia tymczasowego. Niemniej jednak problem wyroków eksmisyjnych pozostaje do rozwiązania i to nie tylko z lokali komunalnych, gdzie Sąd orzekł eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego, lecz również z lokali spółdzielczych, zakładowych i osób prywatnych, gdyż wszystkie osoby, które utraciły lokal są zainteresowane pozyskaniem lokalu mieszkalnego.

Zestawienie potrzeb mieszkaniowych dla realizacji wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych i bez orzeczonych lokali socjalnych przedstawia poniższa tabela.

Tabela 39. Ilość wpływających wyroków eksmisyjnych i ich realizacja

Wyszczególnienie	Lata			
	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.
Liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, które wpłynęły w danym roku	44	51	55	73
Liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego (narastająco)	180	223	205	189
Realizacja wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych	44	51	55	73
Realizacja wyroków eksmisyjnych do pomieszczeń tymczasowych	22	26	45	39

Źródło: dane Urzędu Miasta Tychy

Według danych przekazanych przez Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego na dzień 31.12.2014 r. złożono ok. 400 wniosków. Zapotrzebowanie na lokale z TTBS przedstawia poniższa tabela.

Tabela 40. Zapotrzebowanie na lokale z TTBS

wyszczególnienie	Lata					
	do 31 XII 2010 r.	2011	2012	2013	2014	Ogółem narastająco
Ilość złożonych wniosków	201	77	44	40	43	405
Ilość odzyskanych lokali	66	16	15	17	18	132

Źródło: dane Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Aktualna analiza potrzeb mieszkaniowych w zakresie lokali na wynajem wskazuje na dzień dzisiejszy brak ok. 650-700 lokali mieszkalnych i jest wystarczającym powodem do podjęcia przez gminę kolejnych działań zmierzających do określenia założeń nowej Strategii Mieszkaniowej.

Polityka mieszkaniowa miasta Tychy określona i zamknięta została w jasne i precyzyjne akty prawne dające możliwości tworzenia kolejnych, nowych form ułatwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta. Działanie władz miasta to szeroko pojęta pomoc rodzinom najuboższym poprzez obowiązujące zapisy w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Tychy z dnia 7 stycznia 2015 r. w sprawie określenia zasad wydzielania z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale socjalne oraz poprzez zapisy Zarządzenia Prezydenta Miasta Tychy z dnia 13 sierpnia 2012 r. w sprawie określenia zasad umożliwiających spłatę zadłużenia za korzystanie z lokali komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Tychy osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej w formie odpracowania należności dające możliwość odpracowania długu. Działające programy pomocowe w ramach działań podejmowanych przez władze gminy nie mogą być jednakże jedynymi, które umożliwiają rozwiązanie skomplikowanego problemu eksmisyjnego.

Stworzone warunki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych umożliwiają uruchomienie nowych działań i programów mieszkaniowych, pomoc w utrzymaniu dotychczas zajmowanych lokali i poprawę warunków poprzez stworzenie jasnych podstaw prawnych i pomocy w dokonywaniu wzajemnych zamian lokali pomiędzy osobami zainteresowanymi i dysponentami lokali.

4. Wewnętrzne i zewnętrzne czynniki strategiczne

Tabela 41. Wewnętrzne i zewnętrzne czynniki strategiczne warunkujące rozwój mieszkalnictwa w gminie

Wewnętrzne czynniki strategiczne	
SIŁY	SŁABOŚCI
<ul style="list-style-type: none"> • Zdecydowana większość mieszkań wyposażonych w podstawową infrastrukturę techniczną, • sprzedaż gruntów należących do miasta Tychy na cele mieszkaniowe, • duży udział firm deweloperskich w budownictwie mieszkaniowym • naliczanie renty planistycznej, • plany miejscowe zabezpieczające tereny mieszkaniowe pod budownictwo indywidualne oraz deweloperskie, • sporządzanie na bieżąco projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, • opracowanie planu wykorzystania zasobu gruntów gminy, • duża podaż gruntów pod budownictwo mieszkaniowe przez prywatnych właścicieli, • wykaz gruntów gminy przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, 	<ul style="list-style-type: none"> • Dość niski udział w zasobie mieszkań na wynajem, • ograniczone rządowe (korzystne) źródła finansowania dla inwestycji w ramach towarzystw budownictwa społecznego • ograniczona aktywność inwestycyjna Towarzystwa Budownictwa Społecznego, • brak budownictwa na wynajem w formie komercyjnej, • małe zróżnicowanie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy, • brak wystarczającej ilości lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, • trudności w realizacji wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego, • niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe najuboższych, • wysoki poziom zaległości w opłatach za mieszkania, • ograniczona wysokość środków finansowych w

<ul style="list-style-type: none"> • systematyczny wzrost stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy, • świadoma polityka mieszkaniowa władz miasta, poszukiwanie nowych możliwości dla realizacji zadań. 	<p>budżecie miasta przeznaczana na budownictwo mieszkaniowe</p> <ul style="list-style-type: none"> • brak aktywności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowych
Zewnętrzne czynniki strategiczne	
SZANSE	ZAGROŻENIA
<ul style="list-style-type: none"> • zapotrzebowanie na mieszkania o współczesnym standardzie, • wzrost gospodarczy , • dostępność kredytów na cele mieszkaniowe, • nowe instrumenty polityki mieszkaniowej na szczeblu państwa, np. MdM, • możliwość pozyskania środków z budżetu państwa na budownictwo na wynajem, • wykorzystanie nowych projektowanych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej. 	<ul style="list-style-type: none"> • zmienność przepisów prawa dotyczących gospodarki mieszkaniowej, • szybki wzrost cen nośników energii oraz za usługi w obszarze gospodarki mieszkaniowej, • poziom bezrobocia, • wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe przy obecnych niskich możliwościach ich zaspokojenia przez gminę, • propozycje zmian w przepisach dotyczących sfery mieszkaniowej ograniczające kompetencje władz samorządowych

5. Rozstrzygnięcia strategiczne dla miasta Tychy

Rozstrzygnięcia strategiczne w zakresie wsparcia rozwoju mieszkalnictwa na terenie miasta Tychy zostały pogrupowane na następujące kategorie:

- **Priorytety** – obszar gospodarczy, społeczny i infrastrukturalny, na którym skoncentrowano w Strategii politykę mieszkaniową gminy;
- **Cel strategiczny** – docelowy stan, którego osiągnięcie składa się na realizację danego priorytetu;
- **Kierunki** – orientacja skupiająca działania związane z osiągnięciem założonego celu strategicznego;
- **Działania** – przedsięwzięcia realizowane w ramach kierunku dla osiągnięcia założonego celu strategicznego;
- **Przedsięwzięcie strategiczne** – główne narzędzie zmiany wynikające z celu strategicznego;

Przedsięwzięcia wspierające – narzędzia wspierające realizację przedsięwzięcia strategicznego.

5.1 Wizja

**TYCHY
JAKO ATRAKCYJNE
MIEJSCE ZAMIESZKANIA,
GMINA Z WSZECHSTRONNĄ OFERTĄ
REALIZACJI
POTRZEB MIESZKANIOWYCH,
TWORZĄCA DOBRE WARUNKI
DO INWESTOWANIA
W BUDOWNICTWO INDYWIDUALNE,
NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM**

5.2 Priorytety strategiczne

**PRIORYTET 1
ROZWINIĘTY
RYNEK MIESZKANIOWY**

**PRIORYTET 2
ZREWITALIZOWANE
ZASOBY MIESZKANIOWE**

PRIORYTET 3
EFEKTYWNA GOSPODARKA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

5.3 Cele strategiczne, kierunki, działania oraz przedsięwzięcia strategiczne i wspierające

5.3.1 Priorytet 1 – Rozwinięty rynek mieszkaniowy

Tabela 42. Cele strategiczne, kierunki i działania dla Priorytetu 1

Priorytet P1.		
ROZWIŃIĘTY RYNEK MIESZKANIOWY		
Cele strategiczne	Kierunki	Działania
C1.1. Rozwinięty sektor budownictwa mieszkaniowego na wynajem	K1.1.1 Tworzenie atrakcyjnych warunków do inwestowania	D.1.1.1.A Modyfikacje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
		D.1.1.1.B Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
		D.1.1.1.C Oferowanie w przetargach ograniczonych gruntów gminnych
		D.1.1.1.D Prowadzenie banku informacji o wolnych terenach budowlanych
		D.1.1.1.E Prowadzenie systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych
	K1.1.2 Inicjowanie przez Gminę współpracy z firmami prywatnymi	D.1.1.2.A Współpraca z TBS, Spółdzielniami Mieszkaniowymi i innymi podmiotami w zakresie budownictwa na wynajem
		D.1.1.2.B Powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy o lokale na wynajem (nowe budownictwo, adaptacje, przejmowanie lokali od innych podmiotów)
		D.1.1.2.C Program Własne „M” – najem z dojściem do własności

C.1.2. Rozwinięty sektor budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż	K1.2.1 Tworzenie atrakcyjnych warunków do inwestowania	D.1.2.1.A Modyfikacje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	
		D.1.2.1.B Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	
		D.1.2.1.C Oferowanie w przetargach ograniczonych gruntów gminnych	
		D.1.2.1.D Prowadzenie banku informacji o wolnych terenach budowlanych	
		D.1.2.1.E Prowadzenie systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych	
		D.1.2.1.F Promowanie instrumentów polityki mieszkaniowej na szczeblu Państwa- np. dopłat do kredytów w ramach MdM, kredytów z NFOŚiGW i Programów Operacyjnych Unii Europejskiej.	
	K1.2.2 Inicjowanie przez Gminę współpracy z firmami prywatnymi	D.1.2.2.A Oferowanie w przetargach ograniczonych gruntów gminnych	
		D.1.2.2.B Propagowanie za pomocą komunikatorów gminnych programów realizowanych przez NFOŚiGW w zakresie dopłaty do kredytu na budowę domów energooszczędnych oraz Programu MdM	
		D.1.2.2.C Nabywanie od innych podmiotów lokali z przeznaczeniem na lokale komunalne z wykorzystaniem środków finansowych z Funduszu Dopłat	
	C.1.3 Rozwinięty sektor budownictwa indywidualnego	K1.3.1 Tworzenie atrakcyjnych warunków do inwestowania	D.1.3.1.A Modyfikacje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
			D.1.3.1.B Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
D.1.3.1.C Oferowanie w przetargach ograniczonych gruntów gminnych			
D.1.3.1.D Prowadzenie banku informacji o wolnych terenach budowlanych			
D.1.3.1.E Prowadzenie systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych			
D.1.3.1.F Promowanie instrumentów polityki mieszkaniowej na szczeblu Państwa- np. dopłat do kredytów w ramach MdM, kredytów z NFOŚiGW			

Tabela 43. Przedsięwzięcia strategiczne i wspierające oraz źródła finansowania dla Priorytetu 1

Priorytet P1.		
ROZWIŃNIĘTY RYNEK MIESZKANIOWY		
Przedsięwzięcia strategiczne	Przedsięwzięcia wspierające	Źródła finansowania
PS1.1 Przejrzystość rynku nieruchomości	PW1.1.1 Aktualizacje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> • Budżet gminy • środki finansowe z NFOŚiGW • Fundusz Dopłat/Bank Gospodarstwa Krajowego
	PW1.1.2 Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	
	PW1.1.3 Prowadzenie banku informacji o wolnych terenach budowlanych	
	PW1.1.4 Prowadzenie systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych	
PS1.2 Wspieranie rynku nieruchomości podażą gruntów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe oraz budownictwem na wynajem	PW1.2.1 Bieżąca aktualizacja Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości	
	PW1.2.2 Utworzenie wykazu gruntów gminy przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne	
	PW1.2.3 Oferowanie w przetargach ograniczonych gruntów gminnych	
	PW1.2.4 Program Własne „M” – najem z dojściem do własności	
	PW1.2.5 Aport gruntów gminnych do TBS	
	PW1.2.6 Promowanie instrumentów polityki mieszkaniowej wśród mieszkańców gminy	

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy sformułowanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.).

Mieszkalnictwo stanowi jedną z ważniejszych dziedzin polityki gospodarczej i społecznej. W wielu krajach wysoko rozwiniętych poziom budownictwa mieszkaniowego jest wyznacznikiem stanu gospodarki narodowej i bogactwa społecznego. Mieszkanie jest najdroższym dobrem konsumpcyjnym, najbardziej kapitałochłonnym oraz wymagającym długiego cyklu inwestycyjnego. Stanowi jednocześnie dobro pierwszej potrzeby, niezbędne rodzinie do zaspokajania potrzeb człowieka.

Zróznicowany poziom dochodów gospodarstw domowych o niezaspokojonych problemach mieszkaniowych dyktuje konieczność podejmowania przez gminy działań w różnej formie – od tworzenia warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego bogatszej części ludności gminy, do bezpośredniego zapewnienia godziwych warunków mieszkaniowych osobom o najniższych dochodach.

Polityka mieszkaniowa adresowana jest również do podmiotów działających na rynku mieszkaniowym, w szczególności do inwestorów budownictwa mieszkaniowego (deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych, товариств budownictwa społecznego), a także do wykonawców inwestycji mieszkaniowych i zarządców nieruchomości. Rozwiązywanie problemów mieszkaniowych to proces długotrwały, wymagający zaangażowania i współdziałania wszystkich zainteresowanych ale przede wszystkim zaangażowania gminy.

Ponieważ budownictwo mieszkaniowe jest w dalszym ciągu istotnym sektorem gospodarki mającym bezpośredni wpływ na lokalne zasoby i siłę roboczą, a osiągnięcie odpowiedniego standardu mieszkaniowego jest ważną motywacją pracowników, dlatego też polityka mieszkaniowa umożliwiająca dostępność mieszkań o odpowiednim standardzie jest jednym z istotnych aspektów polityki zatrudnienia i wzrostu gospodarczego. Nadal istnieje bezpośredni i silny związek pomiędzy rynkiem pracy, a rynkiem mieszkań. Brak elastycznej i zróżnicowanej podaży mieszkań w regionach gdzie następuje szybki rozwój wpływa na wzrost cen mieszkań, a konsekwencji na wynagrodzenia zatrudnionych, stając się jedną z barier rozwoju.

Z dokonanej ponownie analizy potrzeb mieszkaniowych wynika, że w kolejnych latach objętych Strategią Rozwoju Mieszkalnictwa pożądane byłoby, aby budownictwo mieszkaniowe w Tychach realizowane było przez:

- firmy developerskie realizujące budownictwo mieszkań nie tylko na sprzedaż ale również na wynajem,
- spółdzielnie mieszkaniowe realizujące budownictwo mieszkaniowe w formie spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu, odrębnej własności lokali lub na wynajem,
- inwestorów indywidualnych realizujących budownictwo jednorodzinne,
- товариство budownictwa społecznego realizującego budownictwo mieszkaniowe zarówno na wynajem jak i z możliwością dochodzenia do własności oraz na sprzedaż,
- gminę w oparciu o m.in. przepisy ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o partnerstwie publiczno - prywatnym oraz koncesji na roboty budowlane realizując budownictwo wielorodzinne zarówno typowo na wynajem, jak i z możliwością dochodzenia do własności.

Podstawowe działanie dla realizacji tego Priorytetu to bieżące dokonywanie inwentaryzacji terenów możliwych dla realizacji budownictwa mieszkaniowego bez względu na późniejszą formę jego realizacji.

Informacja dotycząca gruntów gminnych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe stanowi załącznik do Strategii.

Celem ożywienia rynku nieruchomości niezbędne jest podejmowanie działań:

1. Stopniowego wyposażenia terenów w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej – zadanie winno być realizowane bezpośrednio przez deweloperów i poprzez gminę,
2. Aktualizacji planów zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe w oparciu o uchwalone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Tychy,
3. Naliczanie renty planistycznej - środki finansowe wpływające do budżetu gminy z naliczania renty planistycznej mogą wpływać na ożywienie rynku nieruchomości poprzez ich wykorzystanie na cele związane z budownictwem mieszkaniowym np. stopniowe wyposażanie terenów w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W zakresie prowadzenia racjonalnej gospodarki gruntami w gminie za niezbędne uznaje się;

1. aktualizacja planu wykorzystania zasobu gminy, w którym w szczególności określony zostanie:
 - plan sprzedaży gruntów w kolejnych latach, pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne,
 - scalenie i wtórny podział geodezyjny terenów (w celu porządkowania i racjonalnego wykorzystania terenów, z jednoczesnym przygotowaniem terenu pod drogi i ciągi uzbrojenia),
 - wyposażenie terenów w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - opracowanie dla tych terenów planów zagospodarowania przestrzennego, które zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami zawierają w szczególności:
 - 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
 - 2) prognozę:
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, oddanych w użytkowanie wieczyste,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
 - 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.
2. udostępnienie (sprzedaż/użytkowanie wieczyste) terenów w przetargu inwestorom, chcącym realizować budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne.

Skorelowanie polityki przestrzennej miasta Tychy z analizą rynku nieruchomości, z jego zapotrzebowaniem może powodować w dłuższym okresie możliwość wpływania na ceny na rynku nieruchomości, a przez to na realizację ważnych dla miasta celów szczegółowych związanych z rozwojem rynku mieszkaniowego.

Zwiększenie przejrzystości rynku nieruchomości umożliwi podejmowanie systematycznych działań w zakresie:

1. Utworzenia systemu monitoringu rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową publikowanego na stronie internetowej Urzędu łącznie z bankiem informacji o wolnych terenach budowlanych opracowanym przez Planowanie Przestrzenne, który gromadzi dane o:
 - lokalizacji nieruchomości,
 - średniej cenie transakcyjnej.
2. Prowadzenia banku informacji o wolnych terenach budowlanych na terenie gminy z uwzględnieniem m.in.:
 - lokalizacji wraz ze zdjęciem,
 - powierzchni,
 - przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - istniejącego i przewidywanego uzbrojenia,
 - rodzaju własności (gmina bądź osoba prywatna),
 - możliwości wykorzystania do zabudowy,

Przejrzystość rynku nieruchomości w mieście Tychy umożliwi również:

1. Wyszukanie nowych kanałów upublicznienia wiedzy na temat korzyści płynących z korzystania z banku informacji o wolnych terenach budowlanych i ofercie mieszkaniowej (m.in. niższe koszty budowy/rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, zapobieganie rozproszonemu zabudowy tzw. suburbanizacji itd.).
2. Promocja terenów objętych m.p.z.p. z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową (aktywowanie terenów).
3. Utworzenia systemu monitoringu rynku nieruchomości wraz z jego udostępnieniem na stronie internetowej urzędu.

Stworzenie korzystnych warunków dla inwestorów poprzez opisane wyżej działania oraz ułatwienia tworzone podmiotom prywatnym, firmom deweloperskim np. krótszy okres oczekiwania niż w innych miastach na decyzje administracyjne pozwoli na realizowanie atrakcyjnych inwestycji przez podmioty rynku budowlanego. W konsekwencji doprowadzi do zwiększenia atrakcyjności gminy poprzez:

I. Budowę mieszkań deweloperskich na terenie miasta i przeznaczanie ich do zbycia lub na wynajem.

Budownictwo deweloperskie zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem pozwoli na stworzenie alternatywy dla budownictwa indywidualnego. Istotną barierą dla rozwoju budownictwa wielorodzinnego jest często niewielka dostępność terenów budowlanych w pełni uzbrojonych w infrastrukturę techniczną, drogową i komunikacyjną. Istotnym jest, aby obok inwestorów indywidualnych aktywnym uczestnikiem budownictwa mieszkaniowego stały się firmy deweloperskie, funkcjonujące spółdzielnie mieszkaniowe - realizujące budownictwo zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem oraz Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Budowa mieszkań na wynajem jest alternatywą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw domowych o średnich dochodach. Ponadto przyrost mieszkań na wynajem zwiększa możliwości migracji ludności, bez konieczności ponoszenia wysokich nakładów na nabycie mieszkania na własność.

Aby pobudzić budownictwo mieszkaniowe na swoim terenie miasto Tychy będzie podejmować dalsze działania zmierzające do przyciągnięcia na lokalny rynek budowlany nowych firm deweloperskich. Zarówno budownictwo deweloperskie, jak i realizacja inwestycji mieszkaniowych przez spółdzielnie mieszkaniowe pozwoli na stworzenie alternatywy dla budownictwa indywidualnego. Deweloperzy podejmując decyzję o wejściu w sektor nieruchomości mieszkaniowych biorą pod uwagę poziom cen na rynku oraz koszty związane z procesem inwestycyjnym. Na koszty te wpływają w znacznym stopniu koszty wejścia na rynek, w szczególności ceny i dostępność terenów budowlanych.

Dlatego też gmina zaoferuje w przetargu do zbycia bądź oddania w użytkowanie wieczyste tereny budowlane, z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną z wykorzystaniem zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i organizując przetargi ze wskazaniem przeznaczenia działek pod budownictwo wielorodzinne zgodnie z zapisami w studium lub planie zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na obowiązujące nadal przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów regulujące w sposób szczególny ochronę ich praw, brak jest komercyjnego budownictwa na wynajem. Obowiązujące zasady eksmisji pomimo możliwości korzystania z przepisów dotyczących najmu okazjonalnego, budzą obawy firm deweloperskich, które rezygnują z możliwości ustawowych i nie wynajmują wolnych lokali z uwagi na ograniczenia wynikające z zapisów tej właśnie ustawy w zakresie możliwości swobodnego rozwiązywania i wypowiedzania umów, a także swobodnego dysponowania lokalem po ustaniu stosunku najmu.

W celu wykorzystania takiego instrumentu należałoby rozważyć możliwość zawierania stosownych porozumień z prywatnymi podmiotami – deweloperami oraz spółdzielniami mieszkaniowymi, które w efekcie pozwolą na realizowanie inwestycji przez deweloperów z przeznaczeniem na „wynajem”.

Z chwilą zrealizowania inwestycji w postaci budynku wielorodzinnego miasto Tychy mogłoby podpisać umowę na mocy której byłoby najemcą wybudowanych lokali natomiast deweloper lub Spółdzielnia Mieszkaniowa stroną wynajmującą. W efekcie zawarcie takiej umowy dałoby deweloperowi pewność prawną w zakresie realizowania zobowiązań wynikających z zawartej umowy najmu i braku obaw wynikających z zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, natomiast dla Gminy byłby to jeden ze sposobów realizacji ustawowych zadań wynikających z obowiązujących przepisów prawnych.

Skutecznym sposobem na pobudzenie budownictwa mieszkaniowego przez deweloperów na terenie miasta Tychy będzie podejmowanie wspólnych działań gminy i firm deweloperskich zmierzających do rozpropagowania za pośrednictwem komunikatorów gminnych poniższych programów i zachęcenia do kupna nowych lokali z wykorzystaniem:

1. Programu Efektywnego Wykorzystania Energii - realizowanego przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, który umożliwia uzyskanie dopłaty do kredytu na budowę domów energooszczędnych

Rodzaje przedsięwzięć na które możliwe jest uzyskanie dopłaty do kredytu to:

- budowa domu jednorodzinnego,
- zakup nowego domu jednorodzinnego,
- zakup lokalu mieszkalnego w nowym budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Celem Programu jest oszczędność i ograniczenie emisji CO₂ poprzez dofinansowanie przedsięwzięć poprawiających efektywność wykorzystania energii w nowobudowanych budynkach mieszkalnych.

Okres wdrażania Programu to lata 2013 do 2018 a termin wydatkowania środków to 31.12.2020 r. Program umożliwia otrzymanie dotacji na częściową spłatę kapitału kredytu bankowego. Beneficjentami programu mogą być:

- osoby fizyczne dysponujące prawomocnym pozwoleniem na budowę oraz posiadające prawo do dysponowania nieruchomością, na której będą budowały budynek mieszkalny,
- osoby fizyczne dysponujące uprawnieniem przeniesienia przez dewelopera na swoją rzecz: prawa własności nieruchomości, wraz z domem jednorodzinnym, który deweloper na niej wybuduje albo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego, który będzie na niej posadowiony i stanowić będzie odrębną nieruchomość albo **własności lokalu mieszkalnego**.

W rozumieniu tego programu przez dewelopera rozumie się również **spółdzielnię mieszkaniową**.

Uprawnienie beneficjenta do przeniesienia na swoją rzecz prawa musi wynikać z :

- umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego, w oparciu o którą deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przekazania go na własność beneficjenta albo do przeniesienia na beneficjenta własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym albo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego,

- umowy, o której mowa w art. 9 ustawy o własności lokali zawartej w formie aktu notarialnego, zawierającej zobowiązanie dewelopera do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia tego prawa rzecz beneficjenta.

Dopłaty do kredytu udzielane są za pośrednictwem banków, które zawarły umowę o współpracy z NFOŚiGW. Wysokość dofinansowania jest uzależniona od uzyskanego wskaźnika rocznego jednostkowego zapotrzebowania na energię użytkową do celów ogrzewania i wentylacji obliczonego w oparciu o zapisy stosownego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury. Wysokość dofinansowania wynosi:

- w przypadku domów jednorodzinnych do 50 000 zł brutto,
- w przypadku lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych do 16 000 zł brutto.

Zaletą tego Programu jest fakt, iż deweloper pełni rolę operatora zadania i realizatora inwestycji dla beneficjentów, przejmując na siebie cały ciężar przygotowania dokumentacji technicznej oraz wniosku do banku, korzyścią zaś dla dewelopera jest gwarancja posiadania odpowiedniej liczby osób zainteresowanych nabyciem lokalu mieszkalnego.

2. Rządowego Programu „Mieszkanie dla Młodych” MDM

Ustawa z dnia 27.09.2013r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych weszła w życie w listopadzie 2013r., a następnie została zmieniona ustawą z dnia 25.06.2015 r., która weszła w życie 01.08.2015 r. - skierowana jest do młodych małżeństw i osób samotnych do 35 roku, z tym że w przypadku rodzin wielodzietnych wychowujących przynajmniej troje dzieci nie ma zastosowania limit wiekowy. Ustawa ma pomóc tej grupie osób w zakupie własnego mieszkania.

Rodziny bezdzietne i osoby samotne mogą otrzymać od państwa do 10% ceny mieszkania.

Według nowych zasad w przypadku jednego dziecka dofinansowanie wynosi 15%, dwójki 20%, a trójki dzieci 30%. Jeżeli w ciągu 5 lat od zakupu mieszkania urodzi się trzecie bądź kolejne dziecko można liczyć na dodatkowe 5%.

Dopłatą jest objęte maksymalnie 50 m² mieszkania o powierzchni do 75m². Natomiast w przypadku rodzin z trójką dzieci dopłatą objęte będzie do 65 m² powierzchni mieszkania. Program ma trwać 5 lat i ma być niejako kontynuacją Programu „Rodzina na swoim”. Cena mieszkania z dopłatą nie może przekroczyć określonego przez wojewodę wskaźnika średnich kosztów budowy dla danego województwa, miasta wojewódzkiego i gmin z nim sąsiadujących.

Obecne przepisy dają możliwość dopłaty nie tylko do nowego mieszkania, ale umożliwiają dofinansowanie w przypadku zakupu mieszkania, które powstało w wyniku przebudowy lub adaptacji oraz budowy lokali przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Jeżeli beneficjent Programu MDM w ciągu 5 lat od zakupu sprzeda mieszkanie, to będzie musiał oddać proporcjonalną część dopłaty podstawowej do kredytu, nie będzie natomiast odbierane wsparcie z tytułu posiadania dzieci. Sankcji zwrotu wsparcia nie będzie natomiast wówczas jeżeli pieniądze ze sprzedaży lokalu zostaną przeznaczone na zakup innego mieszkania. Jeżeli natomiast beneficjent zechce

sprzedać mieszkanie po upływie pięciu lat od jego zakupu żadnych sankcji związanych ze zwrotem wsparcia nie będzie.

Jeżeli kredytobiorca w ciągu 5 lat od dnia ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania spłaci całość lub część kredytu w wysokości większej niż przyznane mu wsparcie – będzie musiał zwrócić część dofinansowania wkładu własnego.

Ustawodawca zapisał również, iż z Programu nie będą mogły skorzystać osoby, które są właścicielami innego mieszkania czy udziału w budynku w którym mogłyby uzyskać samodzielny lokal. Mieszkanie z dopłatą w ramach Programu MDM musi być pierwszą kupowaną nieruchomością. Minimalna kwota kredytu to 50% ceny zakupu lokalu mieszkalnego. W przypadku zbyt małej zdolności kredytowej do umowy kredytu mogą dołączyć dowolne osoby.

Również osoby spełniające kryteria uczestniczenia w MdM budujące domy o powierzchni do 100m² w systemie gospodarczym mogą korzystać ze zwrotu części VAT za materiały budowlane. Nie są jednak objęte rządowymi dopłatami do kredytów.

Program MDM jest jednorazowym dofinansowaniem, które zwiększa wkład własny kredytobiorcy. Dzięki temu wzrasta zdolność kredytowa, a wartość zaciąganego kredytu maleje, co ma sprawić, że będzie on bardziej dostępny.

Pozytywnym aspektem tego uregulowania jest zapis przynoszący wymierne korzyści obu stronom, czyli deweloperowi i nabywcy lokalu, umożliwiający najem lokalu od dewelopera i nabycie go na własność po pewnym czasie użytkowania. Ustawa daje wymierne korzyści umożliwiające rozwój rynku mieszkaniowego i zapewnienie pewnego bezpieczeństwa prawnego polegającego na tym, iż wynajmowane w ramach tego Programu lokale są objęte zasadami najmu okazjonalnego.

II. Rozwój budownictwa czynszowego na wynajem z wykorzystaniem potencjału funkcjonującego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Filozofię społecznego budownictwa czynszowego można zdefiniować jako:

- budowa mieszkań na wynajem (za czynsz) a nie na sprzedaż,
- współfinansowanie inwestycji funduszami publicznymi: państwa i gminy,
- adresatem budowy mieszkań są gospodarstwa domowe, których warunki materialne pozwalają na pokrycie pełnych kosztów utrzymania zasobów, lecz które to dochody nie umożliwiają nabycia mieszkania w ofercie rynkowej,
- mieszkania są pełnostandardowe (założenie, że substandardów jest i tak dużo) ale też promowane są nowe technologie, przede wszystkim energooszczędne,
- projektowanie pod „czynsz”, co oznacza przyjęcie takich rozwiązań techniczno-projektowych, które dają gwarancje utrzymania opłat mieszkaniowych w wyznaczonym z urzędu pułapie – max 4%- przy jednoczesnym zabezpieczeniu samofinansowania eksploatacji,

- pełna samowystarczalność podmiotów zarządzających wybudowanymi mieszkaniami.

Przygotowywany i realizowany program rozwoju budownictwa czynszowego powinien mieć na uwadze:

- zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach,
- pozyskiwanie inwestorów na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych realizowanych w celu wybudowania mieszkań na wynajem.

Realizacja społecznego budownictwa czynszowego może przyczynić się do poprawy sytuacji mieszkaniowej w gminach poprzez:

- stworzenie alternatywy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- korelowanie decyzji o lokalizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, związanych z tworzeniem zasobu dostępnych mieszkań na wynajem, z kierunkami rozwoju gminy i regionu, co sprzyjać będzie mobilności przestrzennej ludności,
- zwiększenie mobilności społeczeństwa.

Dodatkowymi zaletami społecznego budownictwa mieszkaniowego są:

- stosunkowo niskie koszty działalności, gdyż towarzystwa nie działają dla zysku oraz uzyskać mogą pomoc gmin np. w formie aportu gruntów,
- budownictwo nowoczesne i energooszczędne,
- mieszkania budowane pod klucz,
- brak przywiązania najemcy do mieszkania,
- tworzenie mieszkań o umiarkowanym poziomie czynszu.

Zakładanie i funkcjonowanie Towarzystw Budownictwa Społecznego umożliwia ustawa z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2013r. poz.255 z późniejszymi zmianami). Rozdział 4 tej ustawy poświęcony Towarzystwom Budownictwa Społecznego uregulował podstawowe kwestie związane z ich zakładaniem, przedmiotami zakresem działalności oraz wynajmem mieszkań.

Ponieważ Towarzystwa Budownictwa Społecznego mogą funkcjonować jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjne i spółdzielnie osób prawnych, podstawą prawną ich funkcjonowania oprócz wspomnianej wyżej ustawy są także: ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2013 poz. 1030 z późn. zm.) lub ustawa Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2013 poz. 1443 z późn. zm.) w takim zakresie, w jakim ustawa podstawowa nie wprowadziła w odniesieniu do TBS ograniczeń ani dodatkowych warunków stosowania przepisów Kodeksu spółek handlowych lub ustawy prawo spółdzielcze.

Oprócz tego, w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego zastosowanie mają odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r. poz. 150 z późn. zm). Należy zaznaczyć, iż w przypadkach kiedy przepisy ustawy

o ochronie praw lokatorów regulują najem w sposób korzystniejszy niż wynika z zapisów ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego - stosuje się przepisy korzystniejsze (np. termin wypowiedzenia czynszu) .

W odniesieniu do deklaracji o dochodach członków gospodarstwa domowego i do innych dokumentów, jakie zobowiązani są składać najemcy w TBS lub okazywać na jego żądanie mogą być wykorzystane wzory zawarte w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 roku w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz.U. Nr 156, poz. 1817 z późn. zm.). Obecnie sprawę dodatków mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 poz.966 z późn. zm.).

Oprócz wymienionych aktów prawnych, w zasadniczy sposób regulujących zakładanie i funkcjonowanie TBS, Towarzystwa te prowadząc swoją działalność podlegają innym, ogólnie obowiązującym przepisom.

Przedmiotem działania towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Towarzystwo może również:

- nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne,
- przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach towarzystwa,
- sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności,
- sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność,
- prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Nadal obowiązujące są przepisy umożliwiające Pracodawcy, działającemu w celu pozyskania mieszkań dla swoich pracowników, a także osób prawnych mających interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie - umożliwiające zawieranie z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań. Pracodawcy, a także inne osoby, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać cesji uprawnień i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.

Osoba fizyczna może zawrzeć z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, nie może przekroczyć w chwili obecnej 25% kosztów budowy tego lokalu.

Do 25 października 2015 r. kwota tej partycypacji w przypadku osób fizycznych nie mogła przekroczyć 30% kosztów budowy lokalu. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Zasady zwrotu partycypacji określa ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a zasady te są odmienne dla osób, które zawarły umowy przed zmianą ustawy, która weszła w życie 25 października 2015 r., a inne dla umów zawartych po tej dacie.

Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:

- osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
- dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza progów dochodowych określonych w art. 30 ust. 1 ustawy.

Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

Na terenie miasta Tychy istnieją już formy budownictwa czynszowego realizowanego przez Tyskie TBS. Z analizy rynku wynika, że jest stałe zapotrzebowanie na typowe budownictwo czynszowe (na wynajem). Zmiany przepisów prawa, przede wszystkim w zakresie pozyskiwania dofinansowania w znacznym stopniu uniemożliwiły towarzystwom budownictwa społecznego dalsze działania w tym zakresie.

Zmiana ustawy obowiązująca od 31 maja 2009 r. zlikwidowała Krajowy Fundusz Mieszkaniowy (skreślono rozdział 3 ustawy), który obsługiwał TBS-y w zakresie zasad udzielania kredytów i ich spłaty i do kolejnej zmiany ustawy, która zaczęła obowiązywać z dniem 25 października 2015 r. nie funkcjonowały żadne inne preferencyjne instrumenty finansowe umożliwiające realizowanie inwestycji mieszkaniowych.

W chwili obecnej z uwagi na wprowadzone zmiany do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego możliwymi do wykorzystania instrumentami przy realizacji budownictwa czynszowego przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego są:

1. Finansowanie zwrotne poprzez udzielanie preferencyjnych kredytów na realizację budownictwa mieszkaniowego

Nowe możliwości w zakresie zwiększenia liczby mieszkań na wynajem na terenie Miasta Tychy dała przyjęta przez Sejm zmiana do ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, która zaczęła obowiązywać 25 października 2015 r. wprowadzająca nowe instrumenty finansowe umożliwiające finansowanie zwrotne przez Bank Gospodarstwa Krajowego przedsięwzięć

inwestycyjno-budowlanych w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami finansowanie zwrotne może być udzielone na warunkach preferencyjnych:

- towarzystwom budownictwa społecznego prowadzącym dalej działalność tzw. non profit
- spółdzielniom mieszkaniowym
- spółkom z ograniczoną odpowiedzialnością lub akcyjnym, w których gmina lub gminy posiadają ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu

na wszelkie działania inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem.

W takich przypadkach finansowanie zwrotne może wynosić do 75% kosztów przedsięwzięcia i być udzielane na okres nie dłuższy niż 30 lat. Wysokość oprocentowania to oprocentowanie zmienne równe stopie WIBOR 3M bez marży Banku.

Warunkiem uzyskania takiego finansowania jest:

- zawarcie przez wnioskodawcę umowy z gminą właściwą miejscowo dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego
- minimalny udział lokali mieszkalnych, których najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko w przedsięwzięciu inwestycyjno-budowlanym – 50%
- posiadanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia właściwemu organowi wykonywania robót budowlanych, do którego nie wniesiono sprzeciwu
- pozytywna ocena wiarygodności kredytowej oraz przedsięwzięcia przez Bank

W przypadku, gdy po ocenie wiarygodności kredytowej, zapotrzebowanie przekroczy limit środków przeznaczonych na finansowanie w ramach danej edycji, zgodnie z kryteriami wymienionymi w rozporządzeniu, premiowane będą przedsięwzięcia:

- z wysokim udziałem mieszkań dla osób wychowujących dzieci (wyższym niż wymagane 50%)
- rewitalizacyjne
- zlokalizowane w gminach o wysokim deficycie mieszkań
- zlokalizowane w powiatach, w których powstało relatywnie niewiele mieszkań czynszowych finansowanych preferencyjnie przez BGK
- obejmujące mieszkania dla osób przeprowadzających się z zasobu gminnego
- dla których projekt został wykonany w drodze otwartego konkursu architektonicznego
- polegające na remoncie lub adaptacji
- realizowane na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- bez (lub z niskim poziomem) partycypacji najemcy
- realizowane w ramach inwestycji, w której powstaną lokale użytkowe lub mieszkania finansowane ze środków własnych wnioskodawcy
- zlokalizowane w powiatach o dodatnim saldzie migracji.

2. Kredyt budowlany dla TBS oraz spółek komunalnych w ramach kredytów udzielanych przez

Bank Gospodarstwa Krajowego

Kredyt ten oferowany przez BGK może być przeznaczony na:

- Realizację inwestycji mieszkaniowych na wynajem, w tym także lokali użytkowych na wynajem, miejsc postojowych i garaży ale tylko w ramach kredytowanej przez BGK inwestycji mieszkaniowej;
- Zakup budynku z lokalami mieszkalnymi i/lub użytkowymi w celu dokończenia budowy, ich remontu, przebudowy lub rozbudowy, adaptacji na cele mieszkalne z przeznaczeniem na wynajem;
- Refinansowanie kosztów inwestycji mieszkaniowej, stanowiącej maksymalnie 30% całkowitych kosztów inwestycji, poniesionych nie wcześniej niż 2 lata od daty rozpoczęcia inwestycji;
- Refinansowanie zakupu działki budowlanej, zakupionej nie wcześniej niż 2 lata od daty rozpoczęcia inwestycji. Okres finansowania – do 30 lat od podpisania umowy z bankiem. Wymagany udział środków własnych – minimum 50%, Oprocentowanie kredytu WIBOR plus marża banku, raty równe, dodatkowo pobierana jest prowizja przez bank w wysokości około 1% w zależności m.in. od oceny projektu i klienta. Okres wykorzystania kredytu to maksymalnie 24 miesiące liczone od daty wypłaty pierwszej transzy kredytu. Możliwa jest karencja w spłacie kredytu i jest to okres nie dłuższy niż 24 miesiące, liczony od daty wypłaty pierwszej transzy kredytu do miesiąca poprzedzającego miesiąc w którym następuje pierwsza spłata raty kapitału.

Kredyt ten może zostać udzielony przez BGK w przypadku:

1. ustanowienia prawnego zabezpieczenia kredytu którym może być m.in., ustanowienie hipoteki na nieruchomości kredytowanej, przelewu wierzytelności (cesji) umowy ubezpieczenia zarówno w czasie realizacji inwestycji jak i po jej zakończeniu, przelewu (cesji) wierzytelności z zawartych i przyszłych umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, miejsc postojowych i garaży w kredytowanym budynku, nieodwołalnego pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym,
2. posiadanie przez wnioskodawcę zdolności kredytowej,
3. wniesienie przez wnioskodawcę wymaganego wkładu własnego,
4. spełnienie przez wnioskodawcę określonych przez Bank wymogów kapitałowych,
5. otwarcie przez Wnioskodawcę w Banku rachunku pomocniczego służącego do gromadzenia na etapie inwestycji wpływów z tytułu umów przedwstępnych z przyszłymi najemcami i środków na spłatę odsetek naliczonych w okresie realizacji inwestycji oraz całości wpływów z najmu lokali sytuowanych w kredytowanej inwestycji.

Wykorzystanie kredytu może nastąpić wyłącznie w formie bezgotówkowej – przelewem. Ta forma kredytowania inwestycji przez Bank dopuszcza również możliwość sprzedaży kredytowanych lokali mieszkalnych i użytkowych pod warunkiem:

- upływu co najmniej 5 lat od momentu uruchomienia środków kredytowych,
- wniesienia jednorazowej spłaty kredytu w części przypadającej na dany lokal w wysokości określonej przez Bank,
- spełnienia przez kredytobiorcę warunków umownych min. W zakresie gromadzenia funduszu remontowego i kaucji,
- przedstawienia w banku aktualizacji wyceny nieruchomości, obejmującej pozostałe lokale na wynajem.

3. Obligacje przychodowe Banku Gospodarstwa Krajowego

W ramach instrumentów finansowania przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych BGK daje możliwość emisji i obligacji przychodowych emitowanych przez BGK. Emitentem obligacji może być JST lub TBS. Emisja obligacji organizowana przez BGK może być wykorzystana na finansowanie komercyjnych projektów TBS polegających na budowie budynków mieszkalnych na wynajem lub w innej formule. Założenie jest takie, że realizowany projekt powinien być zgodny z polityką mieszkaniową gminy. Zabezpieczeniem miałyby być majątek i przychody przedsięwzięcia, za które uważa się wpływy z najmu lokali mieszkalnych (warunek spłaty obligacji przychodowych). Środki finansowe wpływają na rachunek przychodów emisji i są przeznaczone w pierwszej kolejności na spłatę obligatariuszy, a w kolejnej na pokrycie kosztów eksploatacji, remontów itp. Emisja obligacji przychodowych jest wyłączona z kalkulacji zadłużenia JST i podmiotów powiązanych.

Warunki konieczne do emisji obligacji przychodowych:

- właścicielem/większościowym udziałowcem musi być miasto/gmina,
- posiadanie zdolności kredytowej zgodnie z obowiązującą w BGK metodologią,
- dodatnie przepływy finansowe netto dla projektu w całym okresie finansowania,
- możliwość udokumentowania wydatkowanych środków z wkładu własnego oraz innych źródeł przed pierwszą wypłatą środków obligacji.

Zakłada się, że udział obligacji nie powinien przekroczyć 50% wartości projektu, a pozostałe środki finansowe nie mogą pochodzić z kredytów oraz pożyczek. Środki własne muszą być wniesione przed uruchomieniem środków z emisji obligacji. Okres spłaty obligacji ustalany jest w zależności od potrzeb projektu lecz nie dłużej niż 25-30 lat. Spłata może odbywać się w formule równych rat kapitałowych bądź malejących.

Wymogiem jest aby została zawarta umowa trójstronna pomiędzy TBS-em, gminą i BGK określająca ogólne ramy polityki miasta w odniesieniu do TBS oraz czynszów w całym okresie finansowania. Celem umowy jest zapewnienie pokrycia spłaty obligacji oraz kosztów TBS w przychodach czynszowych oraz stabilności i samodzielności TBS. Umowa ta nie jest równoznaczna z poręczeniem i przejęciem zobowiązań TBS przez miasto. Miasto w ramach podpisanej umowy trójstronnej zobowiązane będzie udzielić Spółce wsparcia w formie pieniężnej, jeżeli wskaźnik pokrycia kosztów jest niższy od 1. Koszty obsługi obligacji (WIBOR 6M+1,5-3%) przy max marży będą wyższe od oferowanych na rynku

kredytów komercyjnych. Maksymalny udział obligacji w finansowaniu inwestycji przy maksymalnym czynszu w wysokości 4% wartości odtworzeniowej będzie wynosił ok. 30%. Emisja obligacji przez TBS będzie możliwa po dokonaniu odpowiednich zapisów w wieloletnim planie finansowym miasta.

4. Rządowy program wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych

Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych w art. 5 daje możliwość wykorzystania istniejącego na terenie miasta Tychy Towarzystwa Budownictwa Społecznego do wybudowania lokali komunalnych bądź socjalnych ze środków z Funduszu Dopłat.

Gmina może otrzymać wsparcie na realizację takiego przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali socjalnych, noclegowni, domów dla bezdomnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (lokali komunalnych) pod warunkiem powiększenia zasobu lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o lokale w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali komunalnych. Realizację tego zadania gmina może prowadzić za pośrednictwem TBS z wykorzystaniem gruntów stanowiących własność spółki. Poziom % wsparcia w finansowaniu przedsięwzięcia przy wykorzystaniu potencjału Towarzystwa (do kosztów przedsięwzięcia nie zalicza się gruntu) przedstawia się następująco:

Tabela 44. Poziom wsparcia przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych przy wykorzystaniu potencjału TBS

Przedsięwzięcie	Lokale socjalne	Mieszkania chronione	Lokale „komunalne”
Budowa, w tym rozbudowa lub nadbudowa budynku	45%	45%	45%
Remont lub przebudowa budynku lub jego części	50%	50%	50%
Zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części	50%	50%	50%

Źródło: Ustawa z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych

Przy realizacji przedsięwzięcia przez TBS finansowego wsparcia udziela się, jeżeli budynek położony jest lub ma powstać na nieruchomości stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym gminy lub TBS realizującego inwestycje przy wsparciu gminy.

Warunkiem uruchomienia i przekazania finansowego wsparcia jest:

- wykonanie świadczenia na rzecz TBS (tzn. przekazanie środków finansowych, z których TBS finansuje budowę np. jeśli wniosek o finansowe wsparcie był na 40% to gmina przekazuje min. 80% kosztów budowy, pozostałe 20% stanowi udział TBS – proporcje te mogą ulec zmianie w zależności od ustaleń pomiędzy TBS i gminą) wynikającego z umowy pomiędzy gminą a TBS;
- zakończenie inwestycji i rozliczenie przez TBS.

Warunki dodatkowe:

- zawarcie przez gminę umowy z TBS przewidującej: udział gminy w kosztach, prawo gminy do najmu lokali, w tym z prawem do podnajmowania bez zgody TBS,
- w przypadku przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali „komunalnych” gmina, która otrzymała finansowe wsparcie dodatkowo przedkłada do BGK w terminie 6 miesięcy od dnia zakończenia realizacji przedsięwzięcia, oświadczenie potwierdzające wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne albo mieszkania chronione, a także – jeżeli lokale te były zamieszkałe – o ustaniu do dnia wydzielenia tych lokali, dotychczasowego stosunku najmu i opróżnieniu lokali.

Bardzo ważne jest, iż finansowe wsparcie jest bezzwrotne. Wniosek składa gmina.

III. Rozwój budownictwa mieszkaniowego w ramach Programu Własne „M” – najem z dojściem do własności

Obok przedstawionych wyżej możliwości realizowania budownictwa mieszkaniowego do rozważenia pozostaje kwestia uruchomienia Programu Własne „M – najem z dojściem do własności” z wykorzystaniem potencjału gminy lub Tyskiego TBS.

Główną ideą programu jest dojście do prawa własności poprzez regularne spłacanie rat za mieszkanie zawartych w czynszu. Oferta *Programu własne „M”* jest skierowana m.in. do dotychczasowych, obowiązkowych najemców w zasobie gminy, których aspiracje mieszkaniowe zmieniły się na skutek zwiększenia dochodów oraz do osób, którym dochody nie pozwalają na otrzymanie kredytu hipotecznego w banku, a jednocześnie nie kwalifikują się na lokal komunalny ze względu na zbyt duże dochody gospodarstwa domowego. Na rynku mieszkaniowym w Tychach występuje znaczna grupa osób, która chciałaby zwiększyć swój poziom życia przy ograniczonych środkach oraz grupa, która ma ograniczone zdolności kredytowe. Do tej grupy zalicza się młode gospodarstwa domowe.

Zasady przybliżające specyfikę działania tego programu można przedstawić następująco:

- podległa gminie jednostka lub spółka Tyskie TBS ze swoich środków własnych oraz/lub środków pochodzących z uzyskanego kredytu, realizuje budowę budynków mieszkalnych,
- nowopowstałe budynki mieszkalne są zasiedlane przez najemców, którzy płacą comiesięczny czynsz, odzwierciedlający rzeczywiste koszty eksploatacji budynku, jak również spłacają miesięczne raty na poczet wykupu mieszkania w wybranej przez siebie perspektywie czasu; dotychczasowa praktyka podaje, że okres wykupu mieszkania powinien być umożliwiony dopiero od 5 roku – ażeby mieszkania nie trafiały do obrotu na rynku wtórnym, stanowiąc przy tym nieuczciwą konkurencję dla deweloperów, z kolei najdłuższy możliwy okres wykupu powinien mieścić się w przedziale 20-30 lat,

- w przypadku realizacji inwestycji w tym programie należy pamiętać o rewaloryzacji rat najemców o procent inflacji,
- po spłacie zadeklarowanych rat, następuje przeniesienie prawa własności w drodze aktu notarialnego i dotychczasowy najemca staje się właścicielem mieszkania.

W nabyciu mieszkania poprzez *program własne „M”* mogą uczestniczyć następujące podmioty:

- dotychczasowi najemcy lokali komunalnych, którzy w sposób systematyczny regulowali swoje zobowiązania z tytułu czynszu,
- osoby oczekujące na rozpatrzenie wniosków o zawarcie umów na mieszkania komunalne w mieszkaniowym zasobie Gminy,
- osoby wykazujące się odpowiednimi dochodami określonymi w obowiązującej uchwale Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy,
- młode gospodarstwa domowe ze średnimi dochodami (wnioskodawcy TBS),

Jasne określenie grupy docelowej programu jest bardzo istotne, gdyż prowadzi do tego, iż program nie konkuruje z budownictwem socjalnym oraz deweloperskim.

Perspektywa wprowadzenia tego Programu daje szansę na realizację zadania własnego związanego z zapewnieniem lokali w systemie „non profit”, lokali na wynajem z możliwością w długoletniej perspektywie czasu odzyskanie środków własnych zaangażowanych w proces inwestycyjny, co z racji waloryzacji rat spłacanych przez najemców o wskaźnik inflacji, stanowi realną wartość zaangażowanych środków pieniężnych, w odniesieniu do tradycyjnego realizowania budowy mieszkań komunalnych, gdzie środki są angażowane bezzwrotnie z powodu niskiego poziomu czynszów, który kreuje okres zwrotu z inwestycji dłuższy niż żywotność budynku. Korzyścią dla gminy jest również zwolnienie mieszkań w zasobie komunalnym przez osoby, którym poprawiła się sytuacja materialna. Swego rodzaju odzysk mieszkań pozwoli na udostępnienie ich kolejnym osobom oczekującym na lokal komunalny oraz wpłynie na zmniejszenie listy oczekujących na taki lokal. Ponadto *Program własne „M”* jest atrakcyjny zarówno dla gminy jak i TBS-u, gdyż nie będzie ona ponosić kosztów remontów po spłacie raty przez ostatniego najemcę.

Z punktu widzenia osób, do których byłby skierowany, największą korzyścią jest dojście do prawa własności najmowanego mieszkania. Uiszczana opłata eksploatacyjna oraz miesięczna rata przeznaczona na wykup mieszkania kreuje się na poziomie możliwości finansowych mieszkańców miasta Tychy. Niewątpliwą zaletą *Programu własne „M”* jest brak konieczności wykazywania się bankową zdolnością kredytową, jednak inwestor, jakim jest spółka, dokonuje analizy możliwości płatniczych i uzyskiwanych dochodów.

Z uwagi na fakt, iż program ten jest dedykowany do wyżej wymienionych grup odbiorców, powinien być realizowany przy ścisłym współdziałaniu spółki (TBS) i miasta (kryteria doboru najemców

do programu). Zarobki części mieszkańców miasta Tychy nie dają im realnych możliwości starania się o kredyt hipoteczny w banku, aby nabyć mieszkanie na rynku pierwotnym, a nawet wtórnym.

Korzyścią tego Programu jest fakt, iż nie wpływa on na zadłużanie budżetu gminy, gdyż jest realizowany przez Spółkę (nie dotyczy przypadku, gdy instytucja finansująca zażąda poręczenia kredytu przez Gminę).

IV. Rozwój budownictwa jednorodzinnych przez inwestorów indywidualnych

Miasto Tychy będzie podejmować dalsze działania zachęcające inwestorów indywidualnych do budowania domów jednorodzinnych z wykorzystaniem środków finansowych z NFOŚiGW – oferujących dopłaty do kredytów na budowę domów energooszczędnych dla osób fizycznych w ramach Programu Efektywnego Wykorzystania Energii – opisanego szczegółowo na str. 52-53 Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa.

5.3.2 Priorytet 2 - Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe

Tabela 45. Cele strategiczne, kierunki i działania dla Priorytetu 2

Priorytet P2.		
ZREWITALIZOWANE ZASOBY MIESZKANIOWE		
Cele strategiczne	Kierunki	Działania
C.2.1 Odpowiedni stan techniczny zasobów mieszkaniowych	K.2.1.1 Poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych	D.2.1.1.A Zwiększenie nakładów na remonty w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, właścicieli domów jednorodzinnych, właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych
		D.2.1.1.B Wspieranie działań remontowych we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy
		D.2.1.1.C Promowanie rozwiązań w zakresie możliwości wykorzystania premii remontowej z BGK
C.2.2 Obniżenie zapotrzebowania na energię cieplną w zasobach mieszkaniowych	K.2.2.1 Poprawa efektywności energetycznej budynków mieszkalnych	D.2.2.1.A Programy termomodernizacji budynków spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych
		D.2.2.1.B. Plan Gospodarki Niskoemisyjnej
		D.2.2.1.C Promowanie rozwiązań w zakresie możliwości wykorzystania premii termomodernizacyjnej z BGK
		D.2.3.1.A. Odnowa, budowa nowych elementów małej architektury

C.2.3 Zadbane otoczenie budynków mieszkalnych	K.2.3.1 Poprawa estetyki i zagospodarowanie terenów	D.2.3.1.B. Budowa placów zabaw
		D.2.3.1.C. Wyposażenie terenów w infrastrukturę rekreacyjną
		D.2.3.1.D. Zagospodarowanie terenów zielonych
		D.2.3.1.E. Zagospodarowanie terenów pod parkingi
C.2.4 Rewitalizacja zabytkowych obszarów: osiedla „A”, osiedla „B”, „Osady” w Czułowie	K.2.4.1. Renowacja budynków na osiedlu „A”	D.2.4.1.A. Działania odtwarzające pierwotną stylistykę i walory budynków osiedla „A” oraz zagospodarowania terenu i małej architektury
	K.2.5.1. Kontynuacja rewitalizacji osiedla „B”	D.2.5.1.A. Działania utrzymujące jednorodną stylistykę osiedla „B”
	K.2.6.1. Przywrócenie walorów „Osady” w Czułowie	D.2.6.1.A. Działania mające na celu przywrócenie walorów stylistycznych i historycznych śląskich „familoków”

Tabela 46. Przedsięwzięcia strategiczne i wspierające oraz źródła finansowania dla Priorytetu 2

Priorytet P2.		
ZREWITALIZOWANE ZASOBY MIESZKANIOWE		
Przedsięwzięcie strategiczne	Przedsięwzięcie wspierające	Źródła finansowania
PS2.1 Podwyższenie stanu technicznego budynków	PW2.1.1 Systematyczne tworzenie okresowych planów remontów zasobów spółdzielni mieszkaniowej	<ul style="list-style-type: none"> • WFOŚiGW, • NFOŚiGW, • BGK • budżet gminy, • środki finansowe spółdzielni mieszkaniowych, • środki finansowe TBS, • środki finansowe osób fizycznych/ właścicieli lokali • program operacyjny infrastruktura i środowisko
	PW2.1.2 Systematyczne tworzenie okresowych planów remontów przez zarządców/zarządy wspólnot mieszkaniowych oraz administratora mieszkaniowego zasobu gminy	
	PW2.1.3 Systematyczne tworzenie planów remontów zasobów TBS	
	PW2.1.4 Promowanie rozwiązań w zakresie możliwości wykorzystania premii remontowej z BGK	
PS2.2 Efektywność energetyczna budynków mieszkalnych	PW2.2.1 Systematyczne tworzenie okresowych planów termomodernizacji zasobów spółdzielni mieszkaniowej	<ul style="list-style-type: none"> • WFOŚiGW, • NFOŚiGW, • BGK • budżet gminy, • środki finansowe spółdzielni mieszkaniowych, • środki finansowe TBS, • środki finansowe
	PW2.2.2 Systematyczne tworzenie okresowych planów termomodernizacji przez zarządców/zarządy wspólnot mieszkaniowych oraz administratora mieszkaniowego zasobu gminy	
	PW2.2.3 Promowanie rozwiązań w zakresie możliwości wykorzystania premii termomodernizacyjnej z BGK	

	PW2.2.4. Plan Gospodarki Niskoemisyjnej	osób fizycznych/ właścicieli lokali <ul style="list-style-type: none"> • program operacyjny infrastruktura i środowisko
PS2.3 Przyjazne otoczenie zamieszkania	PW2.3.1 Odnowa, budowa nowych elementów małej architektury	<ul style="list-style-type: none"> • budżet gminy, • Budżet Partycypacyjny • środki finansowe spółdzielni mieszkaniowych, • środki finansowe TBS, • środki finansowe osób fizycznych/ właścicieli lokali
	PW2.3.2 Budowa placów zabaw	
	PW2.3.3 Wyposażenie terenów w infrastrukturę rekreacyjną	
	PW2.3.4 Zagospodarowanie terenów zielonych	
	PW2.3.5 Zagospodarowanie terenów pod parkingi	

Potrzeby remontowe w zakresie utrzymania zasobów wynikają ze stopniowego zużywania się naniesień pod względem technicznym i ekonomicznym. Potraktowanie działalności remontowej i inwestycyjnej zasobów mieszkaniowych miasta Tychy jako priorytetu, bez względu na osobę właściciela, umożliwi zahamowanie dekapitalizacji budynków, podnosząc jednocześnie standard i warunki zamieszkania.

Utrzymanie zasobów nieruchomości wymaga ponoszenia nakładów na:

- eksploatację nieruchomości,
- techniczne utrzymanie nieruchomości.

Część budynków mieszkalnych w mieście Tychy wymaga, obok przeprowadzenia remontów bieżących, również termomodernizacji, w szczególności budynki Wspólnot Mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowej. Preferencyjnym instrumentem polityki mieszkaniowej w zakresie wspierania przedsięwzięć remontowych jest możliwość uzyskania ulgi termomodernizacyjnej, ulgi remontowej lub ulgi kompensacyjnej na mocy ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Ustawa określa zasady finansowania ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów części kosztów przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych. Inwestorowi będącemu właścicielem lub zarządcą budynku, lokalnej sieci ciepłowniczej lub lokalnego źródła ciepła, z wyłączeniem jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych realizującym przedsięwzięcia termomodernizacyjne, których przedmiotem jest:

- ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych,
- całkowita lub częściowa zamiana źródeł energii na źródła odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji;

przysługuje premia na spłatę części kredytu zaciągniętego na przedsięwzięcie termo modernizacyjne, jeżeli z audytu energetycznego wynika, że w wyniku przedsięwzięcia termomodernizacyjnego nastąpi zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię. Wysokość premii termomodernizacyjnej stanowi 20% wykorzystanej kwoty kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, nie więcej jednak niż 16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i dwukrotność przewidywanych rocznych oszczędności kosztów energii, ustalonych na podstawie audytu energetycznego.

Z premii mogą korzystać wszyscy inwestorzy, bez względu na status prawny, a więc np.: osoby prawne (np. spółdzielnie mieszkaniowe i spółki prawa handlowego), jednostki samorządu terytorialnego, wspólnoty mieszkaniowe, osoby fizyczne, w tym właściciele domów jednorodzinnych.

Kredyt zaciągnięty na przedsięwzięcie termo modernizacyjne nie może być przeznaczony na sfinansowanie prac, na które zaciągnięto inny kredyt, do którego przyznana została premia termo modernizacyjna lub remontowa, bądź na które pozyskano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej.

Inwestorowi będącemu osobą fizyczną, wspólnotą mieszkaniową z większościowym udziałem osób fizycznych, spółdzielnią mieszkaniową lub towarzystwem budownictwa społecznego, przysługuje premia na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia remontowego, związanego z termomodernizacją, którego przedmiotem jest:

- remont budynków wielorodzinnych,
- wymiana w budynkach wielorodzinnych okien lub remont balkonów, nawet jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali,
- przebudowa budynków wielorodzinnych, w wyniku której następuje ich ulepszenie
- wyposażanie budynków wielorodzinnych w instalacje i urządzenia wymagane dla oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.

Premia remontowa dotyczy jedynie budynków wielorodzinnych, których użytkowanie rozpoczęto przed dniem 14 sierpnia 1961 r. jeżeli w wyniku realizacji tego przedsięwzięcia nastąpi zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku wielorodzinnego na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej. Wysokość premii remontowej stanowi 20% wykorzystanej kwoty kredytu, nie więcej jednak niż 15% kosztów przedsięwzięcia remontowego. Kredyt zaciągnięty na realizację przedsięwzięcia remontowego, do którego przysługuje premia remontowa, nie może być przeznaczony na:

- 1) remont lokali, z wyjątkiem wymiany okien w budynkach wielorodzinnych lub remontu balkonów, nawet jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali,
- 2) prace prowadzące do zwiększenia powierzchni użytkowej budynku,
- 3) sfinansowanie prac, na które zaciągnięto inny kredyt, do którego przyznana została premia termo modernizacyjna lub remontowa; albo prac na które uzyskano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej.

Inwestorowi będącemu osobą fizyczną, który w dniu 25 kwietnia 2005 r. był właścicielem lub spadkobiercą właściciela budynku mieszkalnego, lub po tym dniu został spadkobiercą właściciela tego budynku mieszkalnego, w którym był co najmniej jeden lokal kwaterunkowy - przysługuje premia kompensacyjna. Premię kompensacyjną przeznacza się na spłatę części kredytu udzielonego na realizację:

- przedsięwzięcia remontowego,
- remontu budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Premię kompensacyjną przyznaje się łącznie z premią remontową.

Wnioski o wypłatę premii składa się w BGK za pośrednictwem banku kredytującego lub w przypadkach przewidzianych w ustawie bezpośrednio do BGK. Banki kredytujące przedsięwzięcia wybierane są w drodze składania ofert. Przyznana przez BGK premia przeznaczona jest na spłatę kredytu.

Drugim preferencyjnym instrumentem polityki remontowej w zakresie prowadzenia przedsięwzięć termomodernizacyjnych budynków, w których miasto Tychy posiada swoje udziały jest uchwała Rady Miasta Tychy nr XVII/378/12 z dnia 29 marca 2012r w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy, której zapisy rozdziału III są kontynuacją obowiązujących już od 1998r. uregulowań dających możliwość kredytowania z budżetu miasta Tychy działań remontowych Wspólnot Mieszkaniowych w szczególności działań termomodernizacyjnych w tym budynków, gdzie miasto Tychy posiada swoje udziały, a administrowanie nieruchomościami prowadzone jest przez Zakład Budżetowy Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych.

W oparciu o te przepisy istnieje możliwość w przypadku podjęcia przez Wspólnoty Mieszkaniowe stosownej uchwały sfinansowania całości remontu ze środków gminy przy czym spłata kosztów remontu następuje przez właścicieli lokali bądź to od razu w całości po wystawieniu refaktury, bądź też w korzystnych ratach i tak:

- 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.

Ostateczny termin spłaty nie może być dłuższy niż 10 lat.

Decyzję w sprawie sposobu zwrotu nakładów poniesionych przez miasto Tychy podejmuje każdy właściciel indywidualnie, zawierając z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych stosowną umowę.

Te uregulowania spowodowały, iż właściciele lokali nie musieli oczekiwać na wykonanie remontu nieruchomości tak długo, aż zbiorą stosowne środki finansowe, ale wykonać remont zwiększający komfort ich zamieszkania i dopiero wtedy dokonać systematycznej spłaty kwot przyznanych na jego wykonanie.

Działanie te przyniosły wymierne korzyści i podniosły standard techniczny większości nieruchomości, gdzie miasto Tychy posiada swoje udziały. Od początku funkcjonowania tego programu, Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych wykonał częściową lub kompleksową termomodernizację 57 nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność miasta Tychy na ogólną kwotę 21 703 873 zł.

Udzielono 4 009 „kredytów” właścicielom lokali na ogólną kwotę 14 280 622 zł, zawarto 4009 umów kredytowych na kwotę 14 280 622 zł przy czym na 31.12.2013 r. spłacono 7 554 729 zł, a na 31.12.2014 r. spłacono kwotę 8 890 053 zł, do spłacenia pozostało 3 259 795 zł.

Ustawa z dnia 21 grudnia 2010 r. Prawo Ochrony Środowiska daje możliwość ubiegania się o dotacje z budżetu gminy na realizację przedsięwzięć z zakresu ochrony środowiska i gospodarki wodnej pod warunkiem określenia przez Radę Gminy zasad udzielania dotacji celowej, kryteriów wyboru inwestycji do dofinansowania oraz trybu postępowania w sprawie udzielania dotacji i sposobu jej rozliczania.

Ponieważ w budżecie miasta Tychy brak jest środków finansowych na realizację zadań związanych ze zmianą systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na ogrzewanie gazowe, olejowe, elektryczne bądź odnawialne źródła energii miasto Tychy podjęło działania, które umożliwią osobom fizycznym, prawnym i wspólnotom mieszkaniowym pozyskanie funduszy z Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko, Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Śląskiego lub z innych programów europejskich.

Dlatego też przystąpiono do opracowania Planu Gospodarki Niskoemisyjnej, który został przyjęty Uchwałą Rady Miasta Tychy nr XII/175/15 z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie przyjęcia Planu Gospodarki Niskoemisyjnej miasta Tychy na lata 2014-2020. Jest to dokument, który wyznacza kierunki dla gminy na lata 2014-2020, w zakresie działań inwestycyjnych i nieinwestycyjnych ograniczających emisję, w takich obszarach jak: transport publiczny i prywatny, budownictwo publiczne, budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne, przemysł i usługi. Podstawowym celem dokumentu jest przedstawienie zakresu działań możliwych do realizacji, zmierzających do ograniczenia zużycia energii oraz zmniejszeniem emisji zanieczyszczeń oraz gazów cieplarnianych do atmosfery.

Miasto dzięki Planowi będzie mogło ubiegać się o fundusze zewnętrzne na realizację inwestycji gminnych oraz działań związanych z termomodernizacją, wymianą źródła ciepła, czy instalacją odnawialnego źródła energii, jedynie w budynkach których jest właścicielem oraz w budynkach jednorodzinnych. Spółdzielnie, wspólnoty mieszkaniowe oraz przedsiębiorstwa również będą miały możliwość ubiegania się o środki finansowe na te cele, ale w sposób bezpośredni, nie poprzez Urząd Miasta.

Ponadto miasto Tychy podejmować będzie wszelkie działania, które umożliwią wspólnotom mieszkaniowym i spółdzielniom mieszkaniowym skorzystanie z przewidywanego wsparcia instrumentami finansowymi w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko w latach 2014-2020 w celu pozyskania środków finansowych na projekty związane z kompleksową modernizacją energetyczną budynków mieszkalnych.

Działanie to dotyczyć będzie zarówno wprowadzenia stosownych zapisów w Planie Gospodarki Niskoemisyjnej jak i rozpropagowania tych możliwości na rynku lokalnym.

Nie mniej ważną kwestią jest sprawa dotycząca ochrony zabytków i ich renowacji, dlatego też w celu kompleksowego podejścia do tego tematu miasto Tychy podjęło działania związane z opracowaniem i przyjęciem Programu Opieki nad Zabytkami Miasta Tychy na lata 2015 – 2019.

Opracowanie tego Programu ma służyć rozwojowi miasta Tychy poprzez wykorzystanie potencjału dziedzictwa kulturowego dla rozwoju społeczno – gospodarczego, poprzez poprawę stanu zachowania zabytków, ich rewaloryzacji oraz odpowiednią ekspozycję, która wpłynie na atrakcyjność miasta.

Podstawowym założeniem tego dokumentu będzie dążenie do osiągnięcia wyraźnie odczuwalnej poprawy w zakresie funkcjonowania obiektów zabytkowych w strukturze przestrzennej miasta.

Przygotowanie tego Programu poprzedzone zostało opracowaniem Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Tychy przyjętej zarządzeniem nr 0050/209/13 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 2 września 2013 r. w sprawie utworzenia gminnej ewidencji zabytków dla miasta Tychy.

Aby osiągnąć cele określone w Strategii w zakresie zrewitalizowania zasobów mieszkaniowych niezbędne jest określenie jednolitych kryteriów ustalania planu remontów i termomodernizacji bez względu na strukturę własności zasobów lokalowych.

Kryteria ustalania planów remontów i termomodernizacji powinny być następujące:

- bezpieczeństwo użytkowania nieruchomości,
- zabezpieczenia budynków przed dalszą degradacją,
- stan techniczny budynku lub jego elementu,
- względy oszczędnościowe np. straty ciepła,
- likwidację nieefektywnych źródeł ciepła
- względy estetyki,
- potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.

Remonty i modernizacja budynków przyczynią się do:

- zwiększenia bezpieczeństwa,
- obniżenia strat ciepła, a więc i kosztów eksploatacji,
- zwiększenia estetyki i trwałości budynku i jego elementów składowych,
- polepszenia funkcjonalności,
- zwiększenia standardu infrastruktury technicznej.

Zakłada się, że niezbędny standard budynku powinien cechować się następującymi atrybutami:

- elewacja bez ubytków tynków, pozbawiona płyt azbestowych,
- szczelny i zakonserwowany dach budynku, pozbawiony płyt azbestowych,
- sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
- ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,

- szczelna instalacja gazowa,
- sprawna instalacja odgromowa,
- sprawne piony i poziomy wody,
- szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- odmalowane klatki schodowe.

Obok działań remontowych i modernizacyjnych należy dążyć do zwiększenia atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- remont dróg osiedlowych i chodników,
- zwiększenie liczby nasadzeń wieloletnich,
- pielęgnację terenów zielonych,
- częste kontrolowanie porządku wokół budynków,
- zwiększenie liczby ławek,
- zwiększenie liczby placów zabaw,
- wyposażenie osiedli w urządzenie sportowe,
- odnowa, budowa nowych elementów małej architektury,
- zagospodarowanie terenów pod parkingi.

Osiągnięcie ostatecznych efektów w ramach Priorytetu 2 – Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe będzie możliwe jeżeli równoległe z określeniem jednolitych kryteriów ustalania planu remontów i termomodernizacji, bez względu na strukturę własności zasobów mieszkaniowych, dokonana zostanie planowa modernizacja terenów wokół budynków wraz z całym podwórkami, budowa placów zabaw, wyposażenie terenów w infrastrukturę rekreacyjną, zarówno dla dzieci i młodzieży, jak i osób dorosłych w ramach tzw. „Siłowni podwórkowych”. Niezbędnym elementem dla polepszenia warunków zamieszkania będzie systematyczne tworzenie nowej liczby miejsc parkingowych mających wpływ na komfort zamieszkania i będącym istotnym czynnikiem przy podejmowaniu decyzji związanej z wyborem konkretnego miejsca stałego zamieszkiwania.

Takie podejście do stworzenia komfortowych warunków zamieszkania uczyni miasto atrakcyjnym dla potencjalnych nowych mieszkańców, rozważających możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych na terenie Tych. Podjęcie takich kompleksowych działań będzie sposobem na przeciwdziałanie degradacji społeczno-gospodarczej i przestrzennej obszarów zurbanizowanych, która przekłada się na jakość życia mieszkańców zwiększając dla nich atrakcyjność miasta.

5.3.3 Priorytet 3 – Efektywna gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy

Tabela 47. Cele strategiczne, kierunki i działania dla Priorytetu P3

Priorytet P3.		
Efektywna gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy		
Cele strategiczne	Kierunki	Działania
C.3.1 Zaspokojone potrzeby mieszkaniowe najuboższych mieszkańców gminy	K.3.1.1 analiza rzeczywistego zapotrzebowania w zakresie ilości lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb najuboższych mieszkańców	D.3.1.1.A. Bieżąca współpraca administratorami zasobów pod kątem oceny rzeczywistych potrzeb w zakresie ilości lokali
	K.3.1.2 Realizacja na bieżąco list osób oczekujących na lokale	D.3.1.2.A. Koncesja na roboty budowlane
		D.3.1.2.B. Budownictwo komunalne i socjalne
		D.3.1.2.C. Porozumienia z innymi podmiotami sektora mieszkaniowego
		D.3.1.2.D. Program zamian lokali we współpracy z TBS
		D.3.1.2.E. Przekwalifikowania lokali
	K.3.1.3 Przeciwdziałanie groźbie eksmisji i wykluczeniu społecznemu	D.3.1.3.A. Program zamian lokali
		D.3.1.3.B. Program przeciwdziałania groźbie eksmisji
		D.3.1.3.C. Program odpracowania zaległości
		D.3.1.3.D. Przyznawanie dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych
C.3.2 Zoptymalizowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego	K.3.2.1 Utrzymywanie stawek czynszu ekonomicznego	D.3.2.1.A. Aktualizacja stawek czynszowych
		D.3.2.1.B. Windykacja zaległości czynszowych i opłat niezależnych od właściciela zasobów
		D.3.2.1.C. Monitoring wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych
		D.3.2.1.D. Analiza wykorzystania lokali
		D.3.2.1.E. Racjonalna sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych
		D.3.2.1.F. Ocena ekonomiczna stosowanych bonifikat
	K.3.2.2 Poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych	D.3.2.2.A. Program remontów zasobu

Tabela 48. Przedsięwzięcia strategiczne i wspierające oraz źródła finansowania dla Priorytetu 3

Priorytet P3.		
Efektywna gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy		
Przedsięwzięcia strategiczne	Przedsięwzięcia wspierające	Źródła finansowania
PS3.1 Tworzenie warunków do zamieszkania najuboższym i eksmitowanym	PW3.1.1 Rozeznanie możliwości zawierania koncesji na roboty budowlane	<ul style="list-style-type: none"> • środki finansowe z budżety gminy, • środki finansowe partnera prywatnego, • środki finansowe użytkowników lokali, • środki finansowe z Funduszu Dopłat
	PW3.1.2 Realizacja budownictwa społecznego komunalnego i socjalnego	
	PW3.1.3 Porozumienie z TBS w zakresie realizacji inwestycji budowlanej	
	PW3.1.4 Program zamian lokali we współpracy z TBS i innymi dysponentami lokali	
	PW3.1.5 Przekwalifikowania lokali	
	PW3.1.6 Program zamian lokali	
	PW3.1.7 Program przeciwdziałania groźbie eksmisji	
	PW3.1.8 Program odpracowania zaległości	
	PW3.1.9 Przyznawanie dodatków mieszkaniowych i energetycznych	
PS3.2 Optymalizacja kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego	PW3.2.1 Monitoring stawek czynszowych	<ul style="list-style-type: none"> • środki finansowe z budżetu gminy, • środki finansowe BGK – premia termomodernizacyjna i remontowa
	PW3.2.2 Windykacja zaległości czynszowych i opłat niezależnych od właściciela zasobu	
	PW3.2.3. Monitoring wypłat dodatków mieszkaniowych	
	PW3.2.4 Analiza wykorzystania lokali	
	PW3.2.5 Program zamian lokali	
	PW3.2.6 Program remontów zasobu	

Z uwagi na ustawowo nałożone na Gminę obowiązki zabezpieczenia lokali komunalnych dla osób potrzebujących, lokali socjalnych, lokali zamiennych, a w wyniku nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów, która zaczęła obowiązywać z dniem 16 listopada 2011 także pomieszczeń tymczasowych oraz w celu sprostania przynajmniej w dostatecznym stopniu, oczekiwaniom społecznym w zakresie uzyskania własnego mieszkania, miasto Tychy musi przewidzieć powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego.

Decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego należy uwzględnić normy obowiązujące i przyjęte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz.690). Zgodnie z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczone na lokal socjalny czy też będzie wynajmowane na czas nieoznaczony.

Jedynym zatem dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu jako lokalu socjalnego może być oferowana przez gminę powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie.

Jedną z bardziej dyskusyjnych kwestii jest strategia tworzenia zasobu lokali socjalnych.

W polityce społecznej zaleca się różnorodność mieszkańców jako element strategii przeciwdziałania wykluczeniom i patologiom. Normy budowlane i fakt występowania znaczącej liczby mieszkań gminnych o niskim standardzie sprzyjają strategii wydzielania lokali socjalnych z istniejącego zasobu gminnego.

Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych, jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nieoznaczony, ma społeczne uzasadnienie. Doświadczenia wskazują, że uprawnionymi do lokali socjalnych są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mające niski status socjalny. Rozproszenie lokali socjalnych wśród innych lokali komunalnych zapewni najemcom tych lokali uczestniczenie w normalnym życiu społecznym oraz stworzy dla nich szanse życiowe na poprawę swojego statusu i umożliwi im integrację społeczną. Tworzenie osiedli budownictwa socjalnego skutkuje protestami właścicieli lub mieszkańców sąsiednich nieruchomości, często uniemożliwiając albo spowalniając procedury uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

W tej sytuacji istotnym jest aby gmina Tychy stała się nie tylko aktywnym uczestnikiem budownictwa mieszkaniowego lecz również inicjatorem różnych jego form. Przyjmując do realizacji zadanie związane z pozyskiwaniem nowej liczby lokali do mieszkaniowego zasobu gminy mogą one korzystać

z różnych instrumentów finansowych m.in. z:

1. Programu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat przy tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych - Ustawa z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych

Gminy otrzymują wsparcie na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali socjalnych, noclegowni, domów dla bezdomnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (lokali komunalnych) pod warunkiem powiększenia zasobu lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o lokale w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali komunalnych. Realizację wyżej wymienionych lokali gmina może prowadzić sama, albo za pośrednictwem TBS. Poziom % wsparcia w finansowaniu przedsięwzięcia (do kosztów przedsięwzięcia nie zalicza się gruntu) przedstawia tabela 49.

Tabela 49. Poziom wsparcia przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych

Przedsięwzięcie	Lokale socjalne		Mieszkania chronione		Lokale „komunalne”	
	gmina	TBS	Gmina Powiat	TBS	gmina	TBS
Inwestor						
Rodzaj inwestycji						
Budowa, w tym rozbudowa lub nadbudowa budynku	35%	45% ²	45% ¹	45% ²	35%	45%
Remont lub przebudowa budynku lub jego części	45%	50% ²	55% ¹	50% ²	45%	50%
Zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części	45%	50% ²	55% ¹	50% ²	45%	50%
Kupno lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego	35%	x	35% ¹	x	35%	x
Kupno i remont lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego	35%	x	35% ¹	x	35%	x

1. także organizacje pożytku publicznego

2. także związek międzygminny

Źródło: Ustawa z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych

W przypadku inwestycji polegającej na budowie, remoncie, przebudowie, zmianie sposobu użytkowania budynku, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia jest zaangażowanie środków własnych w wysokości co najmniej 30% przewidywanych kosztów inwestycji. Przekazanie kwoty finansowego wsparcia na rachunek inwestora następuje po udokumentowaniu wykonania robót budowlanych podlegających finansowemu wsparciu.

Przepisy ustawy z 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych dają Gminie możliwość pozyskania nowej liczby lokali mieszkalnych i socjalnych bez konieczności prowadzenia procesu inwestycyjnego. Korzystając z 30% dopłaty z Funduszu Dopłat Gmina może nabywać gotowe do zasiedlenia lokale mieszkalne od różnych podmiotów m.in., od deweloperów czy też spółdzielni mieszkaniowych z korzyścią dla wszystkich stron takiej transakcji.

2.Przepisów ustawy z dnia 19 grudnia 2008r. o partnerstwie publiczno – prywatnym lub ustawy z dnia 9 stycznia 2009r. koncesji na roboty budowlane lub usługi.

Partnerstwo publiczno – prywatne lub koncesja na roboty budowlane - może stanowić jedną z alternatyw związanych z budową mieszkań komunalnych w mieście Tychy. Zadaniem partnera prywatnego mogłoby być zaprojektowanie, wybudowanie (przy zapewnieniu własnego finansowania) i zarządzanie zasobem, natomiast dzięki temu miasto Tychy uzyska możliwość zasiedlenia uzyskanych lokali osobami oczekującymi na pomoc mieszkaniową. Wkładem rzeczowym ze strony gminy mogłaby być własność nieruchomości, na której zostanie zlokalizowana inwestycja. Planowaną formą wynagrodzenia partnera prywatnego będą opłaty od użytkowników końcowych ewentualnie uzupełniane odpowiednią i proporcjonalną dopłatą ze strony gminy. Takie rozwiązanie może zaistnieć w przypadku wynajmu lokali bezpośrednio najemcom, kierowanym przez gminę, która dopłaci różnicę, pomiędzy wysokością czynszu „gminnego” a wysokością czynszu umownego, gwarantującego partnerowi sfinansowanie przedsięwzięcia

(wynagrodzenie za dostępność). Zasadne wydaje się rozważenie możliwości pobierania przez partnera prywatnego pożytków z przedmiotu partnerstwa np. czynszów najmu lokali użytkowych i pozostałych lokali mieszkalnych wynajmowanych przez koncesjonariusza na poziomie czynszu rynkowego. W celu wyłonienia partnera prywatnego musi być zastosowana procedura przetargowa.

Reasumując, realizacja budownictwa czynszowego (w różnych formach TBS, czy koncesja) może przyczynić się do poprawy sytuacji mieszkaniowej w odniesieniu do realizacji potrzeb mieszkaniowych najuboższych.

Obecnie obowiązujące uregulowania prawne przede wszystkim zaś ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dają gminom możliwość pozyskiwania dodatkowych lokali mieszkalnych zarówno komunalnych, socjalnych, jak i pomieszczeń tymczasowych z wykorzystaniem lokali znajdujących się na terenie gminy a będących własnością różnych podmiotów zarówno osób prywatnych, spółdzielni mieszkaniowych, jak i towarzystw budownictwa społecznego oraz deweloperów.

Możliwość działań związanych z wynajęciem przez miasto Tychy od innych podmiotów lokali mieszkalnych dla realizacji zadań nałożonych na gminę przez obowiązujące ustawy, została zapisana w przepisach prawa miejscowego tj. w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Tychy oraz Zasadach wynajmowania lokali. Wymaga to zawierania Porozumień z podmiotami, które umożliwią wynajęcie gotowych lokali mieszkalnych i podnajmowanie im osobom oczekujących pomocy gminy.

Pamiętać również należy, iż podpisanie stosownego Porozumienia z Towarzystwem Budownictwa Społecznego pozwala w zamian za wpłaconą partycypację wskazywać przyszłego najemcę lokalu zarówno dla osoby, która nie posiada jeszcze zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, jak i dla najemcy lokalu w zasobie komunalnym, a pozyskany w taki sposób wolny lokal komunalny będzie można przeznaczać np. na lokal socjalny czy pomieszczenie tymczasowe dla wykonywania prawomocnych wyroków eksmisyjnych bądź też zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy. Korzyścią dla TBS- u płynącą z realizacji takiego Programu będzie możliwość pozyskania "pewnych" środków finansowych na finansowy wkład w budowę mieszkania oraz solidnego przyszłego najemcy, który nie ma problemu w regulowaniu zobowiązań finansowych względem wynajmującego. Takie działanie zaspokoi również oczekiwania mieszkańców gminy związane z pozyskaniem lokalu mieszkalnego posiadającego wysoki standard techniczny.

W dalszym ciągu miasto Tychy będzie realizować zamiany lokali w ramach posiadanego zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie zarówno co do wielkości rodziny, ale również jej sytuacji materialnej.

Ponadto w dalszym ciągu realizowany będzie program przekwalifikowania lokali komunalnych na lokale socjalne w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy. Program ten umożliwi określonej grupie byłych najemców pozostanie w dotychczas zajmowanym lokalu - pod warunkiem, iż lokal będzie

spełniał warunki powierzchniowe i określonego stanu technicznego – na zasadzie umowy najmu lokalu socjalnego czyli z niższym czynszem, przynosząc określone efekty obu stronom Porozumienia - Gminie możliwość zrealizowania wyroku eksmisyjnego i odzyskania przynajmniej części zadłużenia, brak konieczności wydatkowania środków na remont kolejnego lokalu, a byłemu najemcy uzyskanie nowej umowy z niższym czynszem, możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy i systematyczną spłatę zadłużenia.

Program przeciwdziałania groźbie eksmisji łącznie z Programem pozwalającym na tzw. "odpracowanie długu" na zasadach określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego jako świadczenie rzeczowe ma znaczenie dla efektywnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy. Świadczenie rzeczowe jest wykonywane przez dłużnika na podstawie umowy dotyczącej zmiany formy zapłaty należności z tytułu korzystania z zajmowanego lokalu ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe – świadczenie w miejsce zapłaty. Umowa może być zawarta pod warunkiem, że dłużnik oraz dłużnicy solidarni z uwagi na udokumentowaną sytuację życiową oraz materialną nie są w stanie w całości lub części spłacić swoich zobowiązań. Przedmiotem takiej umowy mogą być różnego rodzaju prace, których potrzebę wykonania może zapewnić miasto Tychy np. prace porządkowe nieruchomości i terenów przyległych i drobne roboty remontowe. Prace takie mogą być wykonywane w ramach różnych jednostek i wydziałów Urzędu Miasta i gminy Tychy ale również w spółkach prawa handlowego z udziałem gminy. Dalsza realizacja Programu pozwoli na wyeliminowanie bezkarnego umarzania zaległości czynszowych i powoduje, że osoba która zechce zmniejszyć swój dług jest zmuszona podjąć określone działania.

Bieżąca realizacja i monitoring Programów pozwoli na utrzymanie dotychczas realizowanej, a przyjętej w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zasady systematyczności indeksacji stawek czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS oraz inne koszty zarządzania nieruchomością. Takie działanie pozwala na skorelowanie przychodów z czynszów z wydatkami na utrzymanie posiadanego zasobu i systematyczne podwyższanie jego stanu technicznego tak aby osiągnąć efekt, że przychody z czynszu najmu lokali mieszkaniowego zasobu gminy w całości pokrywają koszty jego utrzymania bez konieczności dopłat z innych pozycji przychodowych budżetu gminy.

Jednocześnie z uwagi na bezpośredni wpływ wysokości stawek czynszowych na ilość i kwotę wypłacanych dodatków mieszkaniowych należy prowadzić dalszą systematyczną analizę wniosków o wypłatę dodatków mieszkaniowych z wykorzystaniem mechanizmu wywiadu środowiskowego i ujawniania rzeczywistych dochodów w ramach składanych oświadczeń o stanie majątkowym danego gospodarstwa domowego.

Realizując założenia Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa w ramach zakładanych działań Priorytetu 3. w zakresie systematycznej aktualizacji stawek czynszowych należy pamiętać o występujących problemach w zakresie windykacji należności czynszowych od osób korzystających z lokali. Wobec powyższego istotne

będzie prowadzenie skutecznych działań windykacyjnych zarówno przez zarządcę lokali ale również jego właściciela jakim jest gmina oraz odpowiednio wczesne reagowanie służb społecznych w sytuacjach występującego zadłużenia. Podejmowanie bieżących działań windykacyjnych i monitorowanie tego problemu poprzez bieżące działania zarządcy przypominające o obowiązku ponoszenia opłat przyniosą efekty w postaci wyuczenia nawyku „bieżącego płacenia czynszu”, a w efekcie pozwolą na zmniejszenie skali orzekanych wyroków sądowych o eksmisje.

Dodatkowo miasto Tychy w celu efektywnej gospodarki mieszkaniowej zasobem gminy podejmować będzie wszelkie dopuszczalne przepisami prawa działania związane z bieżącą analizą i monitorowaniem wykorzystania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Działania te dotyczyć będą zarówno oceny sposobu wykorzystywania lokali przez ich najemców, analizy przypadków podnajmowania lokali gminnych za zgodą gminy jako właściciela, a także weryfikacje umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe na każdym etapie trwania umowy najmu, w szczególności zaś w chwili złożenia wniosku o wykup lokalu przez najemcę.

Ponieważ celowym byłoby, aby środki finansowe pozyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych były przeznaczane w całości na gospodarkę mieszkaniową niezbędne jest dokonanie ponownej analizy ekonomicznej stosowanych przez gminę bonifikat przy sprzedaży lokali.

Dla realizacji zadań w zakresie poprawy stanu technicznego gminnych zasobów mieszkaniowych istotnym działaniem jest przyjęcie zasady, iż w celu prawidłowej polityki remontowej niezbędne jest wyznaczenie najważniejszych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, a także stworzenie podstaw działalności dla jednostki organizacyjnej odpowiedzialnej za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków winny być realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez Prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratora zasobu, nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych elementów budynku. Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo - modernizacyjnych wymaga ustawienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat. Pożądany standard budynków i lokali mieszkalnych z zastrzeżeniem, iż w niektórych punktach odnosi się on do budynków już wyposażonych w wymieniowe instalacje i dotyczy sytuacji przewidzianych w odrębnych przepisach prawa, a w przeważającej części uzależniony jest od posiadanych przez Gminę środków finansowych, powinien przedstawiać się następująco:

- 1) instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności, badania kontrolne co rok,
- 2) sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 5 lat,
- 3) elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń, badania kontrolne co 5 lat,

- 4) elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana w miarę potrzeb,
- 5) sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, badania kontrolne co 5 lat,
- 6) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacje, badania kontrolne co rok,
- 7) malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami, w miarę potrzeb,
- 8) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- 9) sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

- 1) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła lub instalacja centralnego ogrzewania,
- 2) sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- 3) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 4) sprawne instalacje gazowe, elektryczne i wodno-kanalizacyjna,
- 5) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (w.c., łazienka).

W przypadku nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Tychy pożądanym będzie aby przyjąć w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, zasady kontynuacji poprawy stanu technicznego i podniesienie standardu zasobów mieszkaniowych wraz z ich kompleksową termomodernizacją. Jednocześnie, na bieżąco w miarę możliwości powinny być prowadzone drobne remonty na nieruchomościach.

Przy określaniu kierunków priorytetowych dla remontów mieszkaniowego zasobu miasta Tychy w kolejnych latach należy mieć bezwzględnie na uwadze wnioski i zalecenia ujęte w przeglądach technicznych budynków mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Tychy, które winny być wykonane na jej zlecenie zgodnie z obowiązującymi przepisami przez osoby uprawnione i powinny one stanowić podstawę do opracowania kolejności robót zgodnie z najpilniejszymi potrzebami.

6. Monitoring i ewaluacja Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Tychy

Skuteczność wdrożenia Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Tychy na lata 2015-2020+ w dużej mierze zależy od prowadzenia odpowiedniego monitoringu i ewaluacji postępów wynikających z podjętych działań i przedsięwzięć. Dzięki monitoringowi i ewaluacji możliwa będzie okresowa coroczna ocena efektów realizacji założonych priorytetów i celów strategicznych oraz ewentualna korekta działań, jeśli zaistniały nowe okoliczności prawne, ekonomiczne, społeczne czy demograficzne.

Monitoring i ewaluacja Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Tychy prowadzone będą w oparciu o wskaźniki zawarte w tabeli 50.

Tabela 50. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Tychy

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Priorytety Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Tychy		
	P1. Rozwinięty rynek mieszkaniowy	P2. Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe	P3. Efektywna gospodarka zasobem mieszkaniowym gminy
M1. Liczba deweloperów w budownictwie mieszkaniowym na sprzedaż			
E1. Dynamika liczby deweloperów w budownictwie mieszkaniowym na sprzedaż			
M2. Liczba osób fizycznych realizujących budownictwo indywidualne			
E2. Dynamika liczby osób fizycznych realizujących budownictwo indywidualne			
M3. Liczba inwestorów budujących mieszkania na wynajem			
E3. Dynamika liczby inwestorów budujących mieszkania na wynajem			
M4. Liczba wybudowanych mieszkań przez deweloperów			
E4. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań przez deweloperów			
M5. Liczba wybudowanych mieszkań przez inwestorów indywidualnych			
E5. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań przez inwestorów indywidualnych			
M6. Liczba wybudowanych mieszkań na wynajem			
E6. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań na wynajem			
M7. Liczba wybudowanych mieszkań w ramach Programu Własne „M” – najem z dojściem do własności			
E7. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań w ramach Programu Własne „M” – najem z dojściem do własności			
M8. Liczba gruntów gminnych sprzedanych w przetargach			
E8. Dynamika liczby gruntów gminnych sprzedanych w przetargach			
M9. Liczba gruntów uzbrojonych przez gminę			
E9. Dynamika liczby gruntów uzbrojonych przez gminę			
M10. Liczba umieszczonych ofert w banku informacji o wolnych terenach budowlanych			
E10. Dynamika liczby umieszczonych ofert w banku informacji o wolnych terenach budowlanych			
M11. Liczba budynków spółdzielni mieszkaniowych, w których dokonano remontu			

E11. Dynamika liczby budynków spółdzielni mieszkaniowych, w których dokonano remontu			
M12. Liczba budynków gminy, w których dokonano remontu			
E12. Dynamika liczby budynków gminy, w których dokonano remontu			
M13. Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych, w których dokonano remontu			
E13. Dynamika liczby budynków wspólnot mieszkaniowych, w których dokonano remontu			
M14. Liczba budynków spółdzielni mieszkaniowych, w których dokonano termomodernizacji			
E14. Dynamika liczby budynków spółdzielni mieszkaniowych, w których dokonano termomodernizacji			
M15. Liczba budynków gminy, w których dokonano termomodernizacji			
E15. Dynamika liczby budynków gminy, w których dokonano termomodernizacji			
M16. Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych, w których dokonano termomodernizacji			
E16. Dynamika liczby budynków wspólnot mieszkaniowych, w których dokonano termomodernizacji			
M17. Liczba wymienionych źródeł energii cieplnej w ramach Programu Ograniczania Niskiej Emisji			
E17. Dynamika liczby wymienionych źródeł energii cieplnej w ramach Programu Ograniczania Niskiej Emisji			
M18. Liczba podmiotów korzystających z Programu ulgi w podatku od nieruchomości dla właścicieli przeprowadzających proces termomodernizacji budynków mieszkalnych			
E18. Dynamika liczby podmiotów korzystających z Programu ulgi w podatku od nieruchomości dla właścicieli przeprowadzających proces termomodernizacji budynków mieszkalnych			
M19. Liczba pozyskanych lokali dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych i eksmitowanych			
E19. Dynamika liczby pozyskanych lokali dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych i eksmitowanych			
M20. Liczba osób uczestnicząca w Programie odpracowania zadłużenia			
E20. Dynamika liczby osób uczestniczących w Programie odpracowania zadłużenia			
M21. Liczba osób uczestnicząca w Programie przeciwdziałania zagrożeniu emisji			

E21. Dynamika liczby osób uczestniczących w Programie przeciwdziałania groźbie eksmisji.			
M.22. Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych i energetycznych			
E.22. Dynamika liczby wypłaconych dodatków mieszkaniowych i energetycznych			

Podsumowanie

W zmieniającej się strukturze społecznej, gospodarczej oraz w warunkach ogromnych problemów budżetu państwa i samorządów, szeroko rozumiana polityka mieszkaniowa gmin winna się stawać coraz bardziej efektywna i wszechstronna. Oznacza to, iż musi ona stopniowo uwalniać się od tradycyjnie realizowanych celów dotyczących jedynie prostego wypełniania zapisów ustawowych, by skupić się na nowych wyzwaniach pojawiających się w obliczu potrzeb społecznych występujących na terenie danej gminy.

Polityka mieszkaniowa gminy musi uwzględniać nie tylko aktualne potrzeby mieszkaniowe i możliwości ekonomiczne budżetu gminy i członków wspólnoty samorządowej ale musi być silnie skorelowana w przewidywanymi procesami dalszego rozwoju gospodarczego miasta Tychy.

Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Tychy na lata 2015-2020+ jest dokumentem kompleksowym, określającym priorytety, cele strategiczne i działania związane z realizacją wizji Miasta Tychy – jako miasta realnych możliwości oraz równych szans dla wszystkich mieszkańców.

Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Tychy na lata 2015-2020+ przedstawia przedsięwzięcia, które uznane zostały przez władze gminy za najważniejsze dla osiągnięcia założonych efektów, poprzez realizację trzech priorytetów jakimi są: Rozwinięty Rynek Mieszkaniowy, Zrewitalizowane Zasoby Mieszkaniowe oraz Efektywna Gospodarka Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

Za główny priorytet polityki mieszkaniowej należy uznać tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego poprzez atrakcyjne warunki do inwestowania, uzbrajanie terenów, prowadzenie racjonalnej gospodarki gruntami oraz zwiększenie przejrzystości rynku nieruchomości, tak by do 2020 r., przy aktywnym udziale gminy oraz z wykorzystaniem jej potencjału własnego oraz innych uczestników rynku mieszkaniowego, poprzez m.in. inicjowanie przez gminę współpracy z firmami prywatnymi, spółdzielniami mieszkaniowymi i towarzystwem budownictwa społecznego, zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków samorządowej wspólnoty mieszkaniowej w mieście i gminie Tychy. Drugim istotnym priorytetem polityki mieszkaniowej jest rewitalizacja zasobów mieszkaniowych poprzez polepszenie warunków zamieszkania, zwiększenie nakładów na remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego, efektem czego będzie osiągnięcie odpowiedniego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, obniżenie zapotrzebowania na energię cieplną oraz zwiększenie jakości otoczenia osiedli i budynków mieszkalnych. Za równie istotne uznano działania

ze strony gminy dla najuboższych mieszkańców, poprzez zapewnienie schronienia osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej.

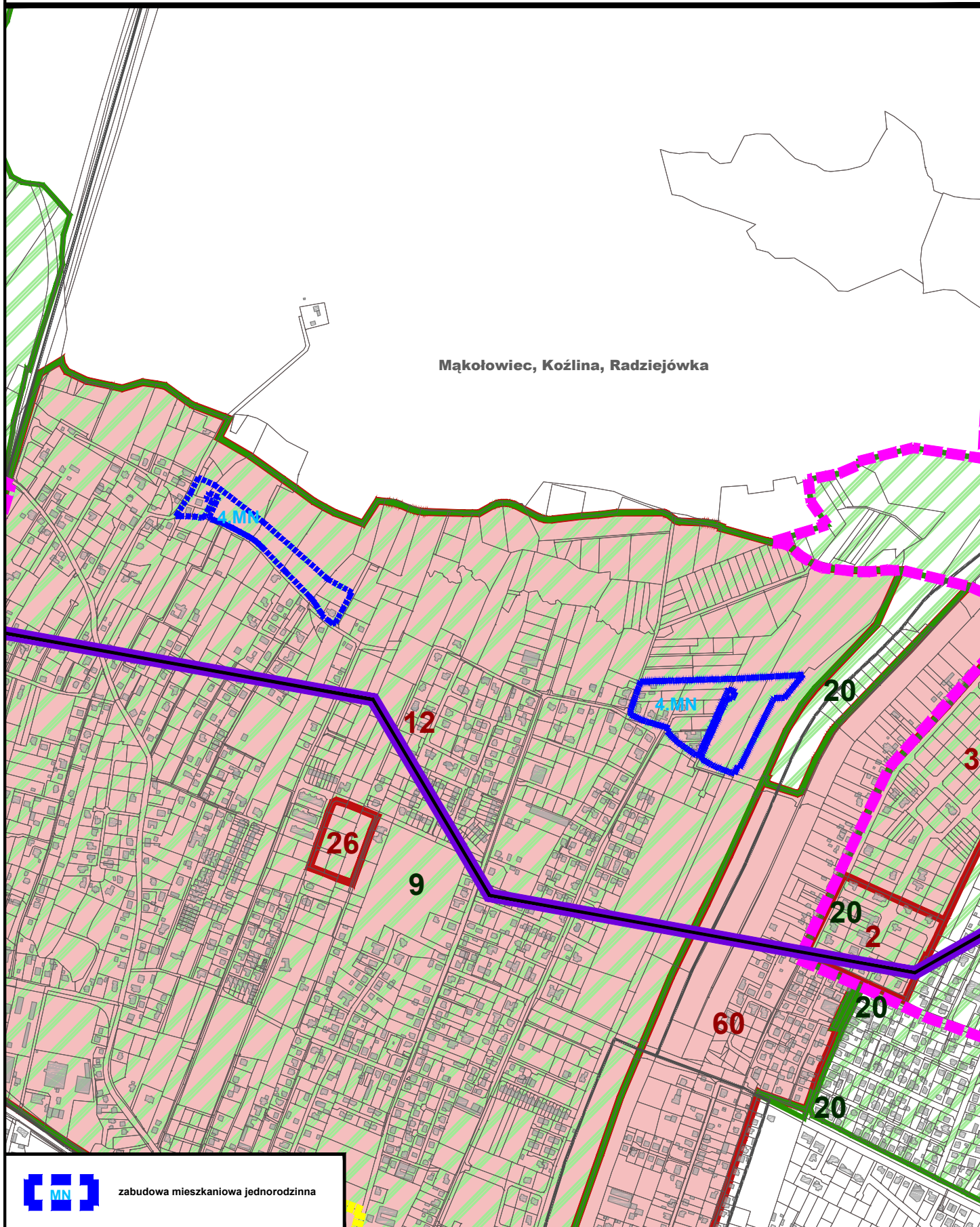
Realizacja określonych w Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Tychy na lata 2015-2020+ priorytetów przyczyni się do zwiększenia dostępności mieszkań dla wszystkich grup społecznych z wykorzystaniem wszelkich występujących na terenie gminy form własności zasobów mieszkaniowych zarówno tych już dostępnych, jak i projektowanych do pozyskania w kolejnych latach obowiązywania Strategii. Zwiększenie dostępności mieszkań powinno wyrażać się z jednej strony wzrostem zasobów mieszkaniowych, z drugiej strony poprawą relacji między kosztami utrzymania mieszkań, a zdolnością rodzin do ich ponoszenia.

Miasto Tychy jako animator działań określonych w Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa będzie inicjować nowe formy budownictwa i aktywizować innych uczestników rynku mieszkaniowego do podejmowania określonych działań, tak by efekty rzeczowe budownictwa deweloperskiego zarówno na sprzedaż, jak i na najem pozwoliło na stworzenie alternatywy dla rozwiniętego obecnie budownictwa indywidualnego.

Wykonanie przedstawionych w Strategii przedsięwzięć możliwe jest przy ścisłej współpracy wszystkich zainteresowanych podmiotów, tj. gminy, spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, TBS, deweloperów, inwestorów indywidualnych, kredytodawców, a przede wszystkim samych mieszkańców miasta Tychy.

Projektowane przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową dla obszaru przystąpienia do sporządzania planu nr 9 (pow. około 5,35 ha).

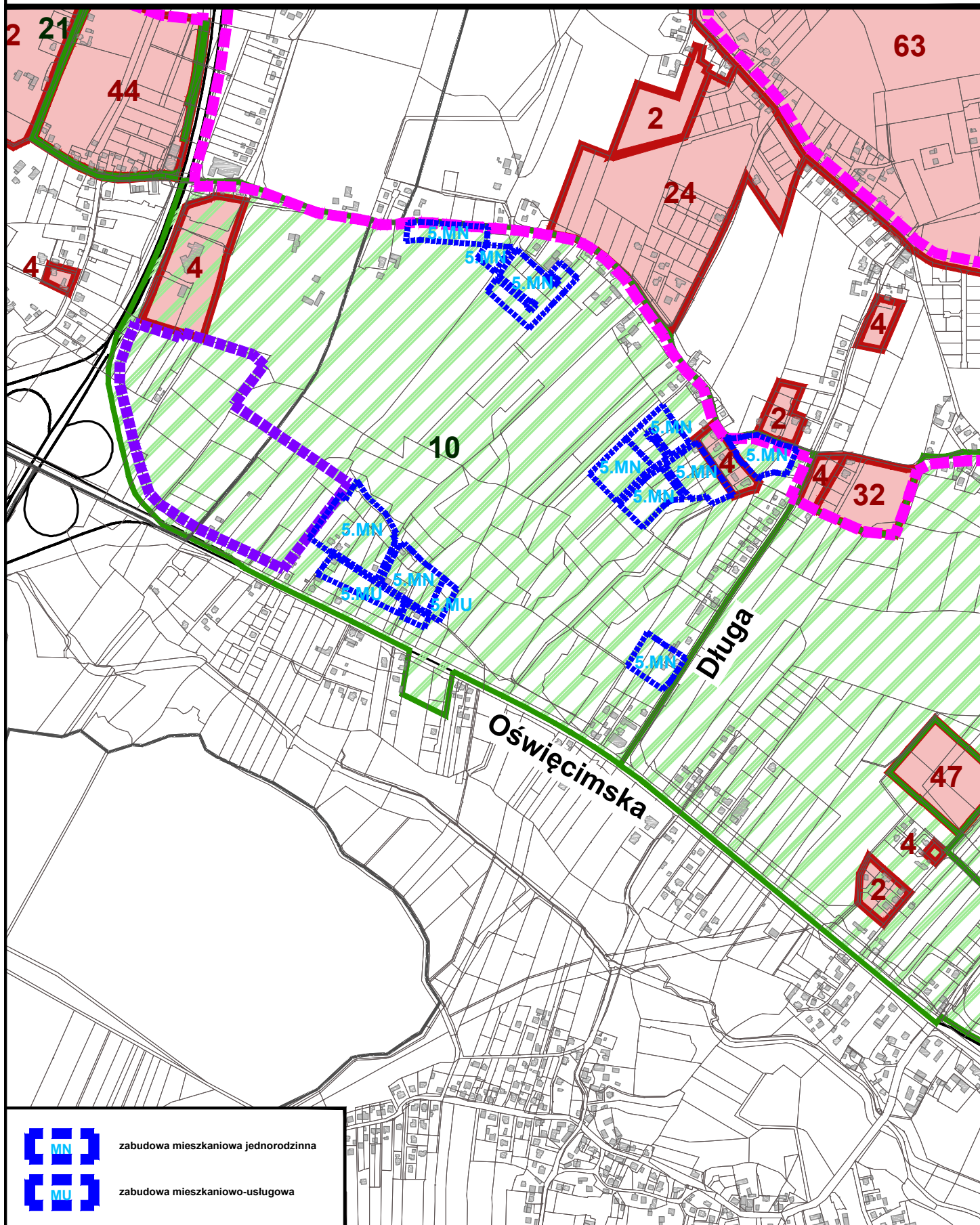
Mąkołowiec, Koźlina, Radziejówka



skala 1 : 10 000

3 lipca 2015 r.

Projektowane przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową dla obszaru przystąpienia do sporządzania planu nr 10 (pow. około 9,81 ha).

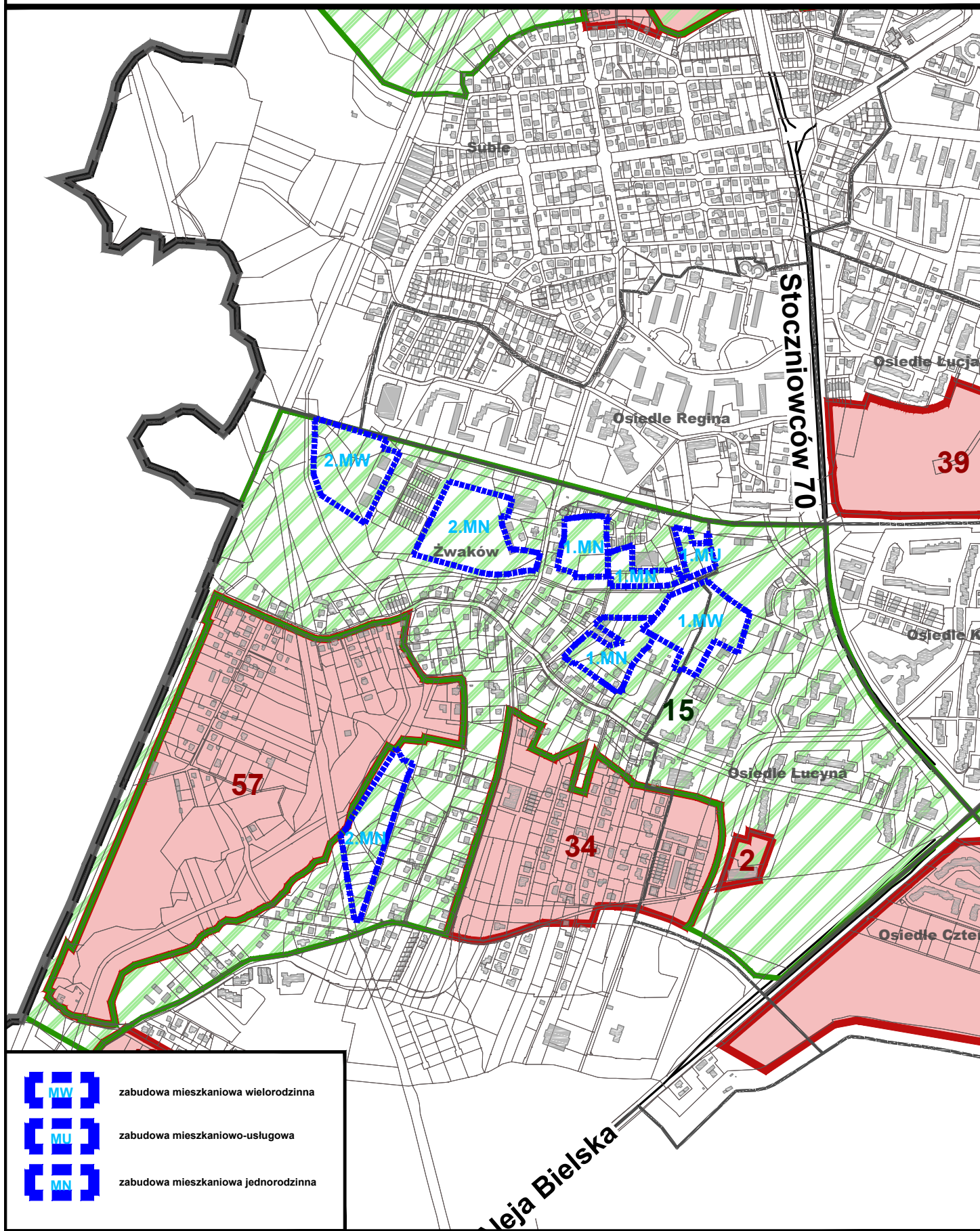


skala 1 : 10 000

3 lipca 2015 r.

Projektowane przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową dla obszaru przystąpienia do sporządzania planu nr 15:

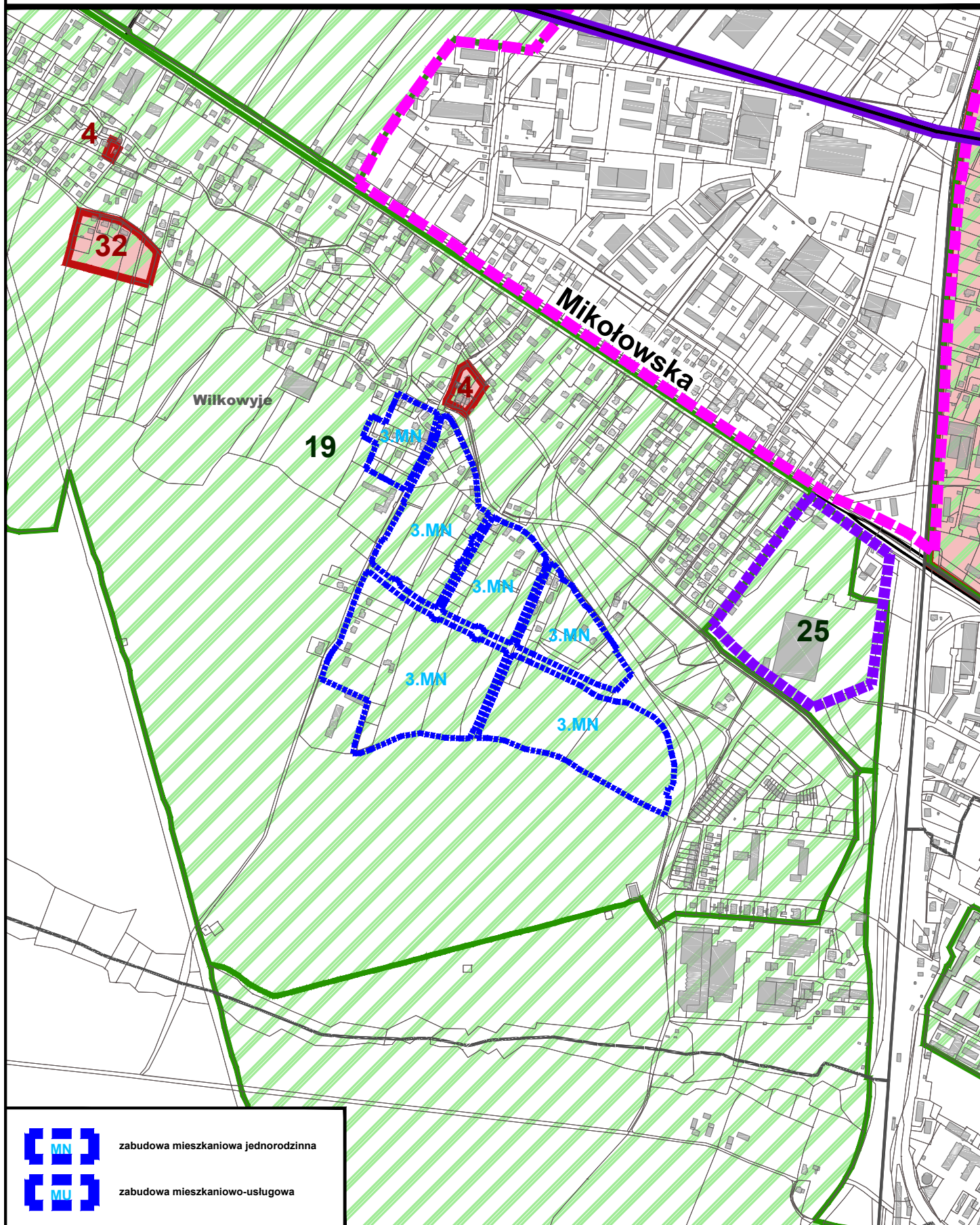
- 1. uchwalony i nieobowiązujący plan miejscowy (pow. około 5,47 ha);**
- 2. projekt planu miejscowego (pow. około 6,67 ha).**



skala 1 : 10 000

3 lipca 2015 r.

Projektowane przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową dla obszaru przystąpienia do sporządzania planu nr 19 (pow. około 6,67 ha).



zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

zabudowa mieszkaniowo-usługowa

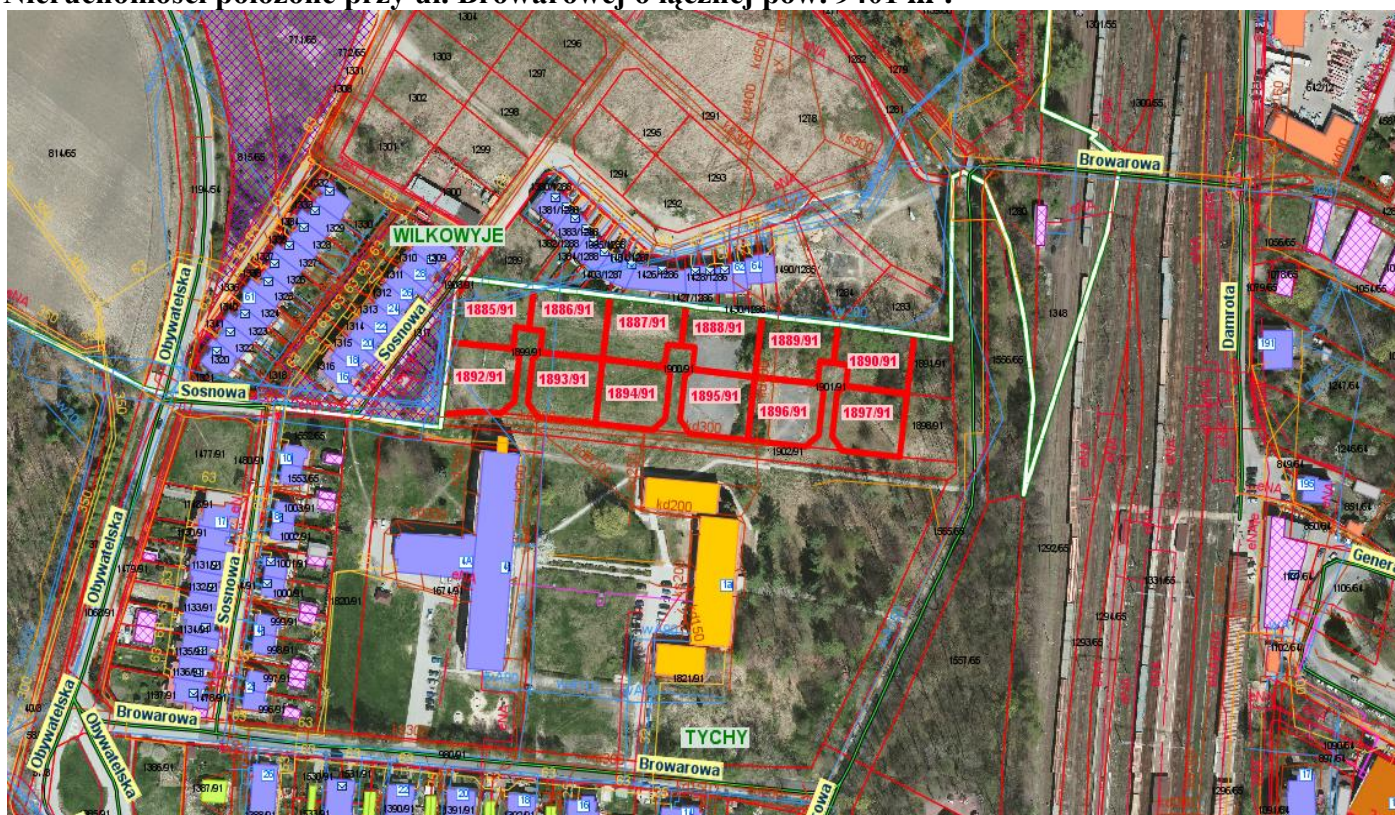
skala 1 : 10 000

3 lipca 2015 r.

Grunty Gminne przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe Nieruchomości położone przy ul. Żorskiej o łącznej pow. 10234 m².



Nieruchomości położone przy ul. Browarowej o łącznej pow. 9401 m².



Nieruchomości położone przy ul. Małej Alei Róż o łącznej pow. 8685 m²



Nieruchomości położone przy ul. Nowej o łącznej pow. 5161 m²



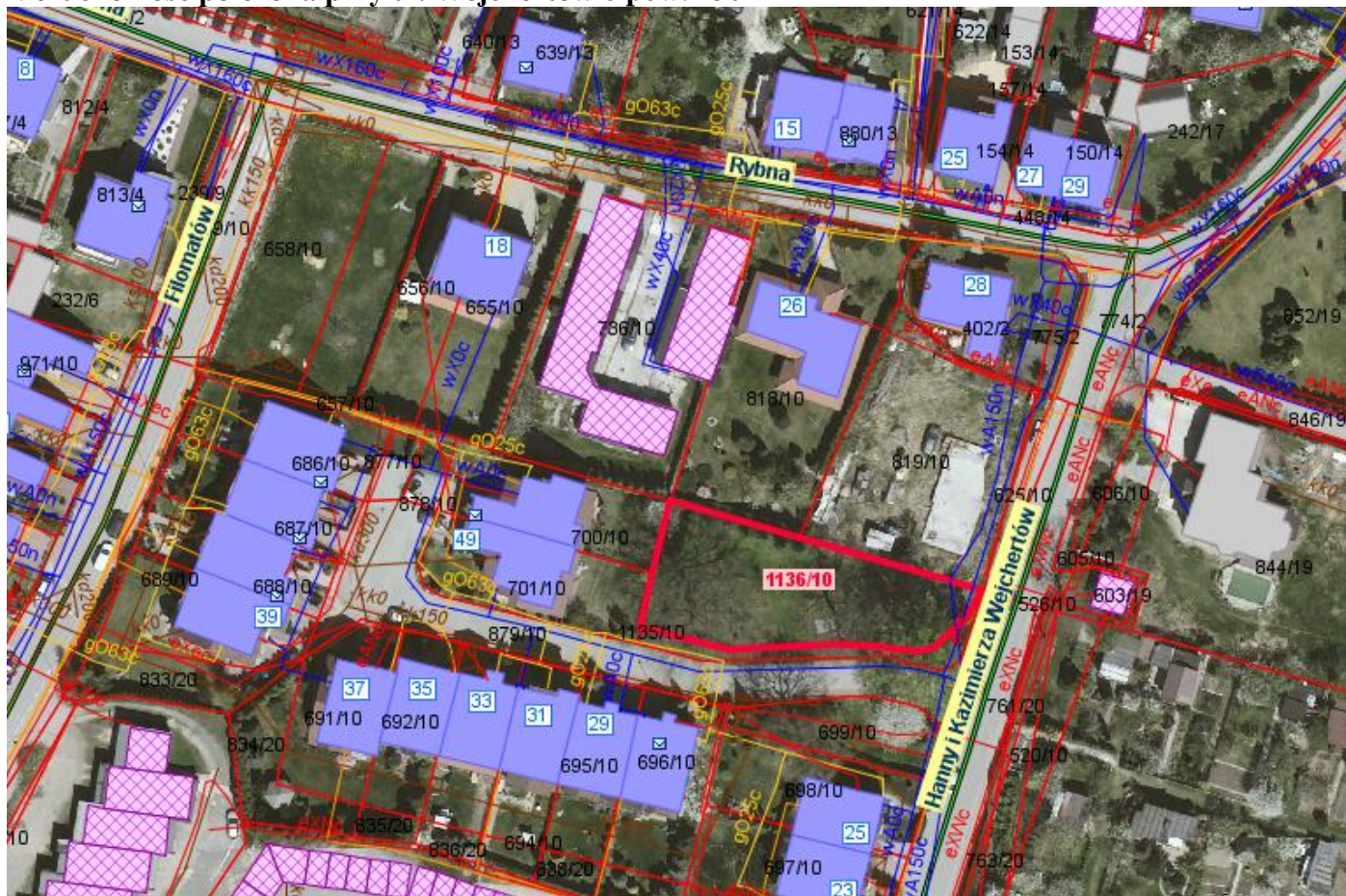
Nieruchomości położone przy ul. Poprzecznej o łącznej pow. 5450 m²



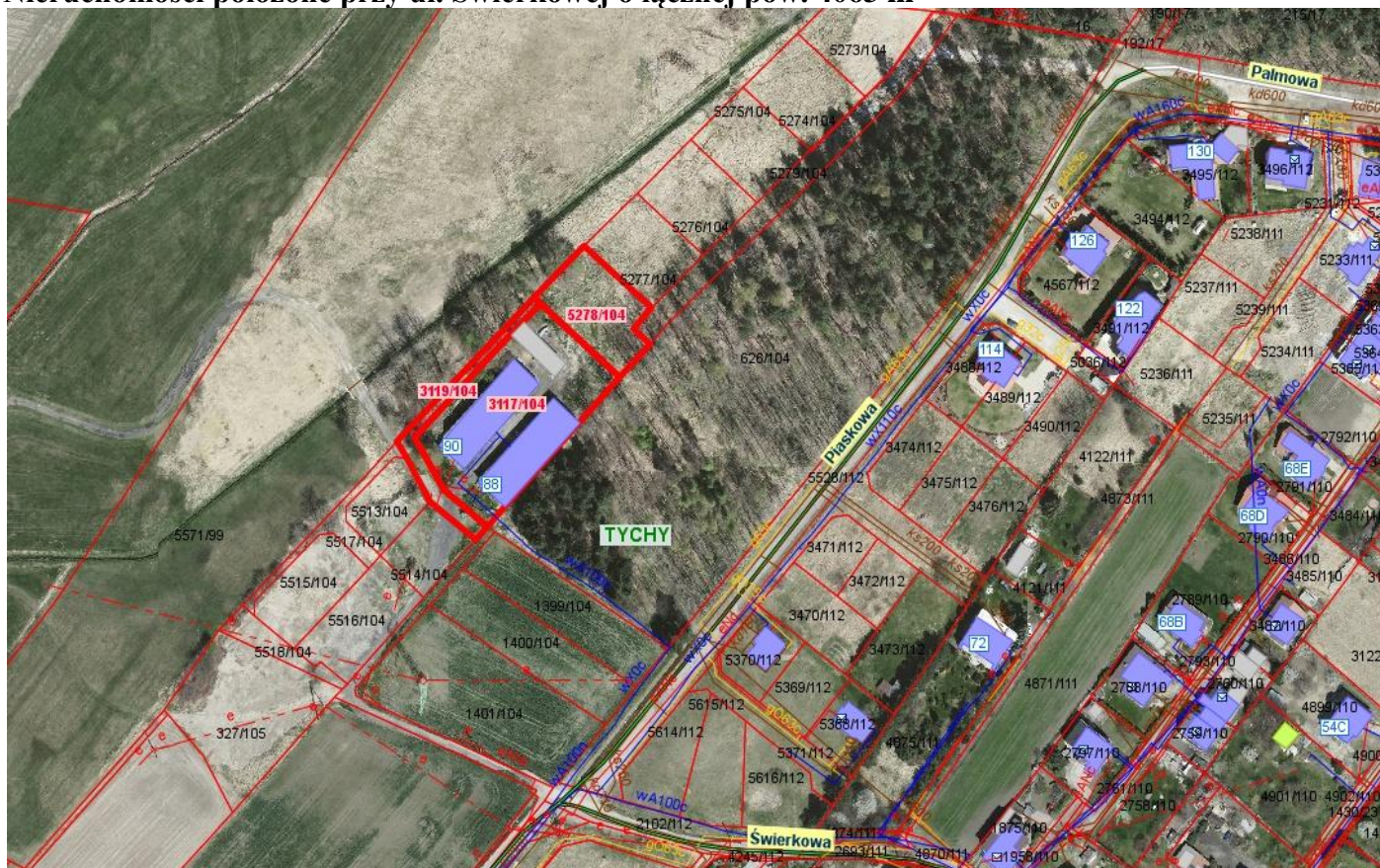
Nieruchomości położone przy ul. Zimorodków o łącznej pow. 3576 m²



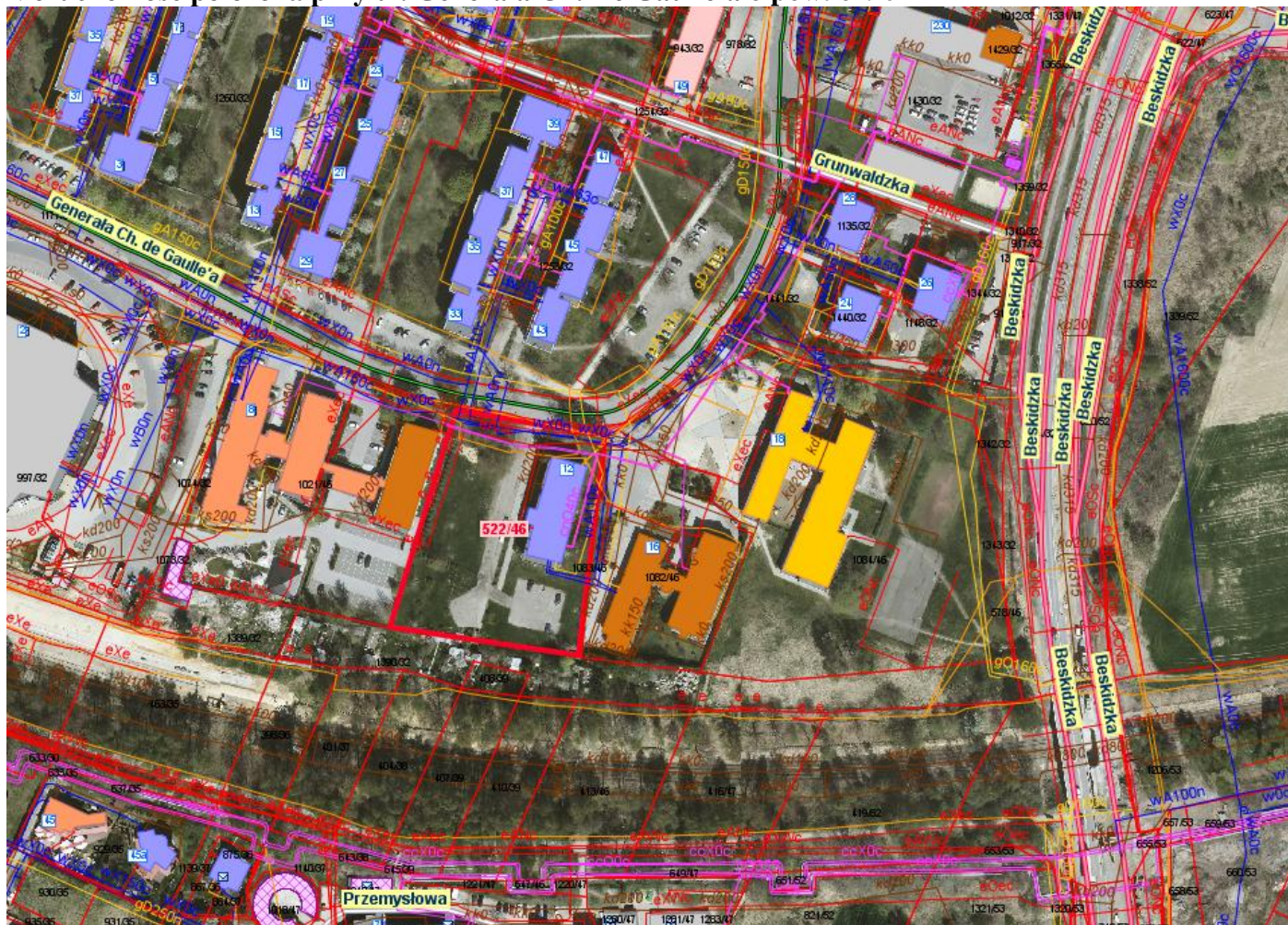
Nieruchomość położona przy ul. Wejchertów o pow. 736 m²



Nieruchomości położone przy ul. Świerkowej o łącznej pow. 4063 m²



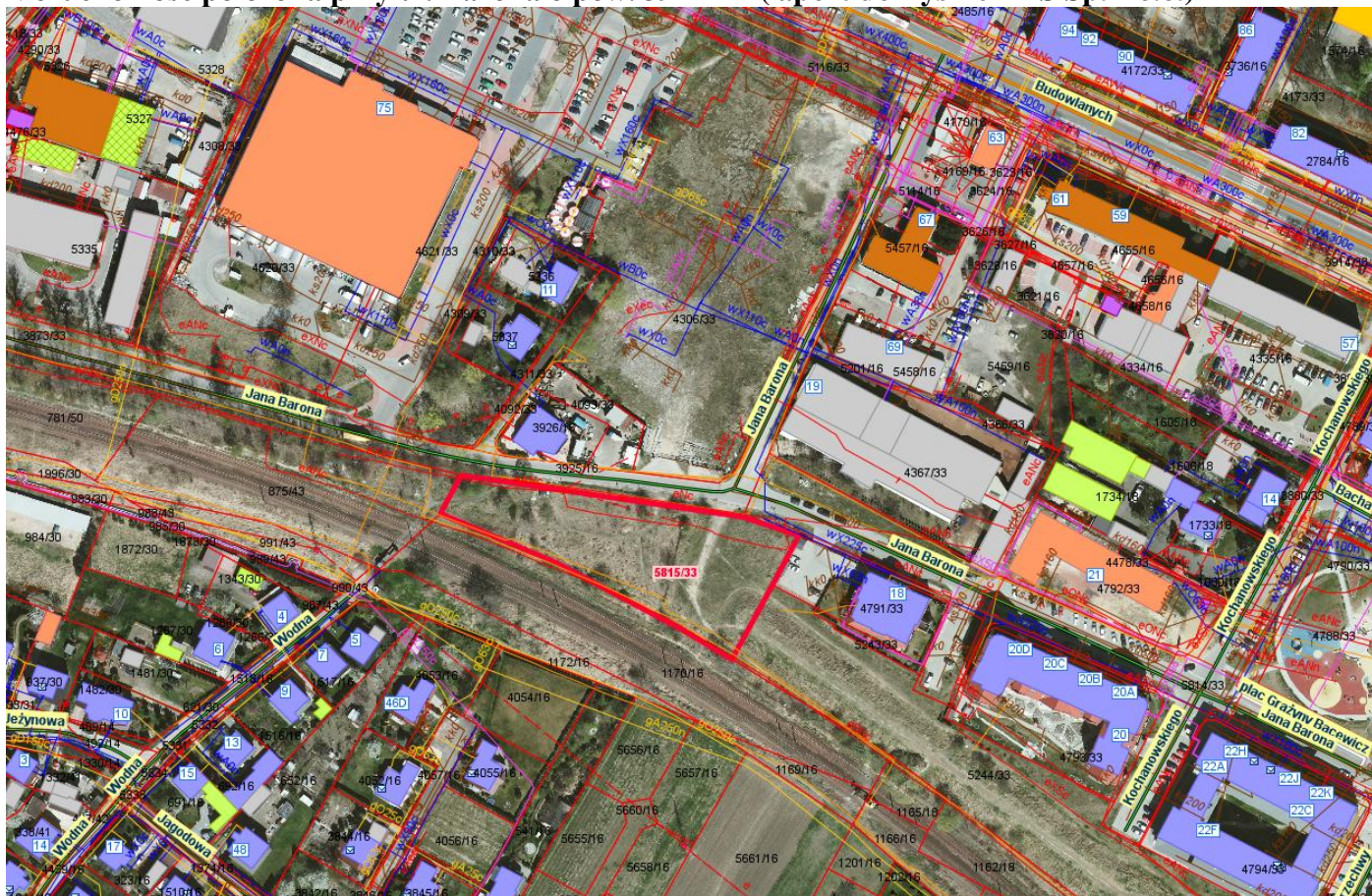
Nieruchomość położona przy ul. Generała Ch. De Gaulle'a o pow. 6190 m²



Nieruchomość położona przy ul. Leśnej o pow. 13083 m²



Nieruchomość położona przy ul. Barona o pow. 3944 m² (aport do Tyskie TBS Sp. z o.o.)



Nieruchomość położona przy Placu Wolności o pow. około 680 m²

