U C H W A Ł A nr 0150/782/2002
Rady Miasta Tychy z dnia 31 stycznia 2002r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy.

Na podstawie art.4, art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.Nr 71 poz. 733 z 2001r.) oraz art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8.03.1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 Nr 142 poz. 1591), na wniosek Zarządu Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Sieci i Urządzeń Komunalnych oraz Komisję Inicjatyw Lokalnych

R a d a M i a s t a T y c h y

u c h w a l a
5-cio letni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy

Rozdział I

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA TYCHY ORAZ ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCA ZE STANU TECHNICZNEGO Z UWZGLĘDNIENIEM ŹRÓDŁA FINANSOWANIA.

§ 1

1. Mając na uwadze przyjętą w 2000r. Uchwałą Rady Miasta Tychy „ Strategię i politykę mieszkaniową Miasta Tychy na lata 2000-2004 z prognozą na 2010r.", przyjmując za celowe i konieczne tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych tyskiej wspólnoty samorządowej zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy, następować będzie stały i w miarę systematyczny wzrost liczby lokali socjalnych.
2. Aktualny stan mieszkaniowy zasobu Miasta Tychy i prognozy dotyczące wzrostu tego zasobu obrazuje tabela nr 1 załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w większości budynków stanowiących własność i współwłasność Miasta Tychy napraw głównych, w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny budynki te mogły w okresie obowiązywania niniejszego

RADA MIASTA
TYCHY

programu zostać zaliczone do I kategorii budynków w zakresie ich stanu technicznego.

2. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji z podziałem na budynki stanowiące własność i współwłasność Miasta Tychy a także potrzeby remontowe lokali tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Tychy oddawanych w najem z zakresem remontowym i finansowym obrazują tabele nr 2, 3, 4 załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Finansowanie napraw głównych i remontów bieżących nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta odbywać się będzie ze środków Miasta Tychy ujętych w budżecie na dany rok kalendarzowy.
2. Środki pieniężne na finansowanie o którym mowa w ust.1 będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
   1/ z budżetu miasta (dotacja na naprawy główne)
   2/ z wpływów osiąganych z tytułu opłat czynszowych
   3/ z wpływów osiąganych z tytułu wnoszonych przez właścicieli lokali zaliczek na remonty
   4/ z części wpływów uzyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych w każdym roku kalendarzowym
   5/ z innych źródeł, do wysokości udziałów gminy w finansowaniu remontów.
3. Dopuszcza się, iż w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Tychy lecz nie dłużej niż do 31.12.2003r. możliwe będzie udzielanie pomocy dla wspólnot mieszkaniowych, gdzie Miasto Tychy posiada swoje udziały w zakresie wynikającym z obowiązującej w tym zakresie uchwały Rady Miasta.

Rozdział II

SPRZEDAŻ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA TYCHY.

§ 4

1. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach określonych uchwałą Rady Miasta Tychy nr 557/98 z dnia 14.01.1998r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (z późn.zm.).
2. Przyjmuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Tychy następować będzie zbycie ok. 150 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy a środki

RADA MIASTA
TYCHY

finansowe uzyskane ze sprzedaży tych lokali przeznaczone będą w całości na inwestycje związane z gospodarką mieszkaniową.

Rozdział III

WYDATKOWANIE ŚRODKÓW FINANSOWYCH NA UTRZYMANIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA TYCHY Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, REMONTÓW, MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW KOMUNALNYCH A TAKŻE WYSOKOŚC ŚRODKÓW NA KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ.

§ 5

1. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszej uchwale zmierzających do stałego podnoszenia standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel, do wysokości środków finansowych określonych w budżecie miasta .
2. Przyjmuje się, iż wydatki na cele, o których mowa w ust.1 będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 5 załącznika nr 1 do niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza miasta , mogą ulec wahaniom.
3. W przypadku, gdyby w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie miasta wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział IV

ZARZĄDZANIE LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA TYCHY.

§ 6

1. Ustala się, iż do czasu opracowania przez Zarząd Miasta zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy, rolę zarządcy zasobu mieszkalnego Miasta Tychy pełni Zakład Budżetowy - Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych.
2. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania 5-letniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy winny zostać podjęte działania w celu przekształcenia Zakładu Budżetowego – MZBM. Za cel nadrzędny przekształceń własnościowych uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług w zakresie

RADA MIASTA
TYCHY

świadczonych usług w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy a także obniżenia kosztów zarządzania.
3. Zobowiązuje się Zarząd Miasta do opracowania strategii i kierunków przekształceń Zakładu Budżetowego – MZBM.

Rozdział V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 7

Ustala się następujące rodzaje czynszów:
1/ czynsz za lokale mieszkalne pełnostandardowe
2/ czynsz za lokale socjalne.
3/ czynsz wolny

§ 8

1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty , koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną, opłaty za windę i azart oraz opłaty publiczno-prawne tzn. opłaty sądowe, skarbowe, pocztowe.
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 9

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – uchwala Zarząd Miasta Tychy, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Tychy.
3. Czynsz wolny, o którym mowa w § 7 pkt 3 wynosi do 3% wartości odtworzeniowej budynku.
4. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w ust.3, następować będzie wg zasady określonej w § 10.

RADA MIASTA
TYCHY

Ustala się, iż stawki czynszu o których mowa w § 9 będą wzrastać systematycznie jeden raz do roku.

11

1. Wprowadza się podział budynków na kategorie stanu technicznego, wg zasad wynikających z załącznika nr 2 do uchwały.
2. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w IV kwartale każdego roku kalendarzowego, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.
3. Oceny stanu technicznego budynków będzie dokonywać powołana przez wynajmującego komisja w składzie:
   - inspektor nadzoru administratora ,
   - osoba posiadająca uprawnienia gazowe i energetyczne,
   - administrator nieruchomości,
   - przedstawiciel zarządu wspólnoty mieszkaniowej a w przypadku braku wspólnoty – przedstawiciel rady osiedla lub przedstawiciel najemców.
4. Od oceny stanu technicznego budynku dokonanej przez komisję, najemcy służy prawo wniesienia odwołania do Naczelnika Wydziału Architektury Urzędu Miasta w Tychach.

§ 12

Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1/ czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

a) lokale mieszkalne w budynkach IV kategorii stanu technicznego -do 10%
b) wspólna kuchnia, brak kuchni, kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - do 12%
c) brak co z sieci miejskiej - do 12%
d) brak wody i kanalizacji - do 12%
e) wspólna wc - do 12%
f) brak gazu - do 12%
g) lokale mieszkalne położone na peryferiach tj. Urbanowice, Cielmice, Czułów, Wilkowyje, Wartogłowiec - do 5%
h) lokale mieszkalne położone powyżej IV kondygnacji w budynkach bez windy - do 5%
i) lokale mieszkalne położone na poddaszu a wykonane w trakcie budowy budynku - do 5%
j) niski stopień nasłonecznienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z wykazem zatwierdzonym przez Zarząd Miasta - do 5%

RADA MIASTA
TYCHY

2/ czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

a) lokale mieszkalne położone na II kondygnacji, za wyjątkiem lokali bezpośrednio usytuowanych nad lokalami użytkowymi, piwnicami i pomieszczeniami gospodarczymi - do 5%

b) lokale mieszkalne w budynkach I kategorii stanu technicznego - do 5%

2. Zapisów ust. 1 pkt 1 lit. c i f nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe i c.o. . zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.

§ 13

Ustala się, iż czynsz najmu dla lokali tzw. „wolnostanów" tzn. lokali wolnych prawnie przekazanych wynajmującemu a oddawanych ponownie w najem - odpowiadać będzie wysokości czynszu ustalonego przez Zarząd Miasta w oparciu o § 9 ust.1.

§ 14

Podwyżka czynszu może nastąpić poprzez wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 15

Czynsz najmu i innych opłat za lokale wymienione w § 8 płacony jest z góry do 20-go dnia każdego miesiąca do kasy MZBM lub na wskazany przez wynajmującego rachunek.

§ 16

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Zarząd Miasta.

§ 17

Traci moc Rozdział II uchwały nr 564/98 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 20.02.1998r. w sprawie polityki gminy w zakresie funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych oraz zasad ustalania wysokości czynszu regulowanego (z późn. zm.) i uchwała Rady Miejskiej w Tychach nr 74/94 z dnia 29.12.1994r. w sprawie określenia kierunków polityki mieszkaniowej Gminy Tychy zmierzającej do powiększenia zasobów mieszkaniowych gminy oraz stymulacji rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1.02.2002r. i podlega ogłoszeniu w prasie lokalnej.

RADA MIASTA
TYCHY

PRZEWODNICZĄCY RADY
MIASTA TYCHY
Marek Niedbał

Załącznik nr 1
do uchwały nr 0150/782/2002
Rady Miasta Tychy
z dnia 31.01.2002r.

STAN LOKALI NA DZIEŃ 30.09.2001 R.

TABELA nr 1

stan wyjściowy

Lata	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Liczba lokali mieszkalnych razem (najem)	7680	7557	7497	7437	7307	7247
m²	338962	332746	329746	326746	320246	317246
tym :						
Liczba lokali pełnostandard.	7452	7302	7192	7082	6952	6842
m²	331543	324043	318543	313043	306543	301043
Liczba lokali socjalnych	228	255	305	355	355	405
m²	7419	8703	11203	13703	13703	16203

ANALIZA POTRZEB, PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

TABELA nr 2

stan wyjściowy

Lata	2001	2002	2003	2004	2005	2006
DOTYCZĄCA CZĘŚCI WSPÓLNEJ				STAWKA zł/m²/m-c STAWKA zł/m²/rok		
Remonty	1,04 12,48	1,09 13,10	1,14 13,63	1,18 14,17	1,23 14,74	1,27 15,26
Modernizacja		0,06 0,72	0,14 1,68	0,14 1,68	0,14 1,68	0,14 1,68
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/						
Dachy	18	11	11	7	7	5
Instalacje : (c.o-wod-kan-gaz-elektr)	22	68	72	76	79	81
Termorenowacja	1	2	2	2	2	2
Ogólnobudowlane, w tym : ocieplowanie klatek schod.	12	15	15	15	15	15

RADA MIASTA
TYCHY

TABELA nr 3

stan wyjściowy

Lata	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1) DOTYCZĄCA BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH 100% WŁASNOŚĆ GMINY				STAWKA zł/m²/m-c STAWKA zł/m²/rok		
Remonty	0,04 0,48	0,43 5,16	0,33 3,96	0,32 3,84	0,19 2,28	0,14 1,68
Modernizacja	0,12 1,44	0,11 1,32	0,10 1,20	0,10 1,20	0,10 1,20	0,10 1,20
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/						
Dachy	2	1	3			
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elektr)	2	1				
Termorenowacja		1				
Ogólnobudowlane, w tym : malowanie klatek schod.	1	4	2	3	3	3

TABELA nr 4

stan wyjściowy

Lata	2001	2002	2003	2004	2005	2006
2a) DOTYCZĄCA LOKALI GMINNYCH (remonty)				STAWKA zł/m²/m-c STAWKA zł/m²/rok		
OGÓŁEM w tym :	0,98 11,76	1,03 12,35	1,07 12,84	1,11 13,36	1,16 13,89	1,20 14,38
STOLARKA OKIENNA	0,58 6,96	0,61 7,31	0,63 7,60	0,66 7,90	0,69 8,22	0,71 8,51
STOLARKA DRZWIOWA	0,10 1,20	0,11 1,26	0,11 1,31	0,11 1,36	0,12 1,42	0,12 1,47
OPASZKI	0,11 1,32	0,12 1,39	0,12 1,44	0,12 1,50	0,13 1,56	0,13 1,61
INNE (brukars, mała archit.)	0,19 2,28	0,20 2,39	0,21 2,49	0,22 2,59	0,22 2,69	0,23 2,79

RADA MIASTA
TYCHY

KOSZTY - WYDATKI

STAWKA zł/m²/m-c
STAWKA zł/m²/rok

TABELA nr 5

stan wyjściowy

Lata	2001	2002	2003	2004	2005	2006
koszty bieżącej eksploatacji	1,61 19,32	1,69 20,29	1,76 21,10	1,83 21,94	1,90 22,82	1,97 23,62
remonty części wspólnej	1,04 12,48	1,09 13,10	1,14 13,63	1,18 14,17	1,23 14,74	1,28 15,33
remonty lokali gminnych	0,98 11,76	1,03 12,35	1,07 12,84	1,11 13,36	1,16 13,89	1,20 14,38
remonty bud 100% wł Gm.	0,04 0,48	0,43 5,16	0,33 3,96	0,32 3,84	0,19 2,28	0,14 1,68
modernizacje	0,12 1,44	0,11 1,32	0,10 1,20	0,10 1,20	0,10 1,20	0,10 1,20
koszty zarządu nieruch wsp. (mina, współwłaśc.)	0,96 11,52	1,01 12,10	1,05 12,58	1,09 13,08	1,13 13,61	1,17 14,08
koszty zarządu nieruch wsp. (Gmina 100%)	0,04 0,48	0,04 0,50	0,04 0,52	0,05 0,55	0,05 0,57	0,05 0,59
Inwestycje (własne)		0,24 2,88	0,25 3,00	0,26 3,12	0,27 3,24	0,28 3,37

STAN TECHNICZNY LOKALI

TABELA nr 6

stan wyjściowy

Lata	2001	2002	2003	2004	2005	2006
stan techniczny dobry /szt./						
1. lokale mieszkalne	1800	1957	1997	2037	2057	2097
2. lokale socjalne		20	30	40	40	50
stan techniczny średni /szt./						
1. lokale mieszkalne	4472	4322	4342	4362	4382	4402
2. lokale socjalne		9	19	29	29	39
stan techniczny zły /szt./						
1. lokale mieszkalne	1180	1023	853	683	513	343
2. lokale socjalne	228	226	256	286	286	316
Razem :	**7680**	**7557**	**7497**	**7437**	**7307**	**7247**
w tym :						
1. lokale mieszkalne	7452	7302	7192	7082	6952	6842
2. lokale socjalne	228	255	305	355	355	405

Przyjęto :

- wykup lokali mieszkalnych przez dotychczasowych najemców w ilości 150 lokali w skali roku
- powiększenie zasobu lokali socjalnych w kolejnych latach średnio o ok.. 35 lokali (nie uwzględniając liczby lokali przekwalifikowanych)
- pozyskanie nowych pełnostandardowych lokli w kolejnych latach średnio o ok.. 26 lokali
- powierzchnię użytkową (przy wykupie) 50m²/1 lokal

*) Dane zamieszczone w poszczególnych tabelach sa danymi szacunkowymi wyliczonymi w oparciu o analizy wykonane na podstawie kosztów lat 1999-2001 i mogą ulec zmianie.

RADA MIASTA
TYCHY

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr.0150/782/2002 Rady
Miasta Tychy z dnia
31.01.2002r.

K a t e g o r i e

stanu technicznego budynku

Kategorie budynków:

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

TABELA PUNKTOWA

Element Budynku	Ilość pkt 0-10
1.Konstrukcja 2.Instalacja elektryczna 3.Instalacja wodociągowa 4.Instalacja kanalizacyjna 5.Instalacja co 6.Instalacja gazowa 7.Pokrycie dachowe 8.Kominy 9.malowanie klatek schodowych 10.Chodniki, śmietnik, itp.	
Suma punktów	

RADA MIASTA
TYCHY