UCHWAŁA NR XXVII/550/21
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 29 kwietnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy na lata 2021-2026

Na podstawie art. 4 ust. 1, 2 i 3, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611), art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756) na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury oraz Komisję Finansów Publicznych

Rada Miasta Tychy uchwala:

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy na lata 2021-2026, zgodnie z załącznikiem do uchwały

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miasta Tychy

Barbara Konieczna

Załącznik do Uchwały
Nr XXVII/550/21
Rady Miasta Tychy
z dnia 29 kwietnia 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA TYCHY NA LATA 2021- 2026

Wstęp

§ 1

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zgodnie z przepisami ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest zadaniem własnym gminy.
2. W celu właściwej realizacji zadań ustawowych, o których mowa w ust.1, Gmina Miasta Tychy będzie wykorzystywać własny zasób mieszkaniowy, jak również korzystać z rozwiązań wynikających z obowiązujących przepisów prawa, które umożliwiają realizację nowych form budownictwa mieszkaniowego, w tym przy udziale podmiotów zewnętrznych z wykorzystaniem nowych instrumentów finansowych przewidzianych m.in. w przepisach ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, ustawy z 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości oraz innych ustaw umożliwiających pozyskiwanie środków na działania z zakresu gospodarki mieszkaniowej.
3. Mając na uwadze możliwości finansowe Gminy Miasta Tychy, uwzględniając jednocześnie nowe instrumenty finansowe wspierające rozwój mieszkalnictwa przyjmuje się, że efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy oparte będzie na następujących instrumentach:
   1) polityce czynszowej uwzględniającej urealnienie stawek bazowych czynszu,
   2) polityce remontowej i inwestycyjnej zakładającej wzrost nakładów finansowych na poprawę stanu technicznego posiadanej substancji mieszkaniowej i stworzenia oferty mieszkaniowej uwzględniającej m.in. potrzeby gospodarstw domowych o dochodach wymagających pomocy gminy,
   3) polityce zamian lokali umożliwiającej racjonalne wykorzystanie lokali w zasobie mieszkaniowym gminy, w tym ewentualnych wyburzeń oraz realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego lub konieczności wskazywania tymczasowych pomieszczeń,
   4) polityce zasobowej uwzględniającej odpowiednią wielkość powierzchni przeznaczanej na najem socjalny, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali mieszkalnych (w tym lokali zamiennych), uwzgledniającej aspekt społeczny, politykę senioralną oraz politykę remontów wolnostanów, tzn. lokali przekazanych do dyspozycji wynajmującego po ustaniu stosunku najmu.
4. Polityka czynszowa będzie realizowana z uwzględnieniem:
   1) zróżnicowania stawek czynszowych,
   2) zapewnienia odpowiednich środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, uwzględniających konieczne nakłady na modernizacje oraz remonty bieżące,
   3) prowadzenia działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek

czynszów dla gospodarstw o niskich dochodach, kontynuacji wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych,
4) wzmocnienia działań windykacyjnych opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych za lokale mieszkalne, najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia.

5. Podstawę do opracowania założeń Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy na lata 2021-2026 stanowiła diagnoza według stanu na 31 grudnia 2020 r. w zakresie:
   1) liczebności zasobu mieszkaniowego według typów lokali i pomieszczeń, znajdujących się w budynkach w 100% własności gminy, wspólnot mieszkaniowych,
   2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego lokali,
   3) potrzeb modernizacyjnych i remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu,
   4) potrzeb mieszkaniowych uwzględniających liczbę osób, wobec których orzeczone zostały wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz oczekujących na rozpatrzenie złożonych wniosków o przydział lokalu.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 2

1. Z uwagi na obowiązki gminy określone szczegółowo w obowiązujących przepisach prawa, celowym jest dalsze kontynuowanie działań umożliwiających tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
   Realizacja założeń określonych w niniejszym Programie możliwa będzie m.in. przy założeniu pozyskania nowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy - w tym lokali przeznaczonych na najem socjalny lokali i tymczasowe pomieszczenia i utrzymywanie zasobu mieszkaniowego gminy na takim poziomie, aby zaspokajał bieżące potrzeby mieszkaniowe osób, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania zasobem, oczekują na najem socjalny lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
2. Mając na uwadze liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, w dalszym ciągu obowiązująca będzie przyjęta wcześniej zasada, że w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia najmu socjalnego lokali, lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń.
3. W celu realizacji przepisów ustawy z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej Gmina Miasta Tychy, w miarę potrzeb będzie udostępniać lokale na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych i treningowych.
4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Tychy wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz prognozę jego zmian przedstawiają tabele nr 1 i nr 2.
5. Zakłada się, że zmiany w liczbie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego w tym: w liczbie najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń w kolejnych latach obowiązywania Programu będą wynikiem:
   1) nowego budownictwa komunalnego realizowanego z wykorzystaniem środków zewnętrznych, w oparciu o istniejące Programy umożliwiające nowe budownictwo mieszkaniowe, a także realizowania inwestycji z wykorzystaniem potencjału Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oraz przy ewentualnym udziale innych podmiotów działających na terenie gminy,
   2) wynajmu i partycypacji w Tyskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,

3) adaptacji budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne lub tymczasowe pomieszczenia,
4) przeznaczania lokali mieszkalnych na najem socjalny lokalu lub tymczasowe pomieszczenia,
5) przejmowania budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, tymczasowe pomieszczenia,
6) zbywania budynków i lokali,
7) wyburzenia budynków w przypadku zaistnienia takiej konieczności.

6. Dla skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w Programie, których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i zapobieganie wykluczeniu społecznemu, dopuszcza się możliwość wynajmowania budynków lub lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom uprawnionym, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz w oparciu o inne przepisy prawa miejscowego dotyczące gospodarki mieszkaniowej.
7. Na 31 grudnia 2020 r. na weryfikację oczekuje około 900 wniosków o przydział lokalu komunalnego. Średnio co roku wpływa 350 nowych wniosków o przydział lokalu komunalnego, z czego 30% spełnia warunki do najmu socjalnego lokalu. Na realizację oczekują 83 wyroki z prawem do najmu socjalnego lokalu, z czego 31 wyroków pozostaje do faktycznego wykonania. Ponadto w związku z wyrokami eksmisyjnymi co roku wpływa średnio 35 wniosków o najem socjalny lokalu, a realizowanych jest średnio 36 wyroków eksmisyjnych. Co roku średnio odzyskiwanych jest 70 lokali, które przeznaczane są do najmu na czas nieoznaczony i 50 lokali, które przeznaczane są do najmu socjalnego lokalu. Na 31 grudnia 2020 r. brak wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego lokalu z obcego zasobu.
8. Przewidywane w latach obowiązywania Programu potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej mogą być realizowane z wykorzystaniem:
    1) adaptacji nieużytkowanych lokali użytkowych na lokale mieszkalne i najem socjalny,
    2) przeznaczania lokali mieszkalnych na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
    3) najmu lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na listach przydziałów i zamian, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych,
    4) nowego budownictwa z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa, m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
    5) przejęcia budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, nabycie z mocy prawa, celem adaptacji na lokale mieszkalne, najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia.
9. Obecny stan techniczny i strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy oraz prognozy jego zmian w poszczególnych latach obowiązywania Programu przedstawiają tabele od nr 3 do nr 3.6, tabele od nr 4 do nr 4.6, tabele od nr 5 do nr 5.6.

Rozdział II

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

§ 3

1. Znajomość stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków i lokali pozwala na racjonalne planowanie remontów nieruchomości i lokali, co ma bezpośredni wpływ na prawidłowe zarządzanie posiadanym

zasobem mieszkaniowym, dlatego też w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane będą sporządzane oceny stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.

2. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz propozycje corocznych harmonogramów remontów budynków i lokali mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynków.
3. Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków, dotychczas wykonane remonty, konserwacje i sposób użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw. Uzasadnionym jest kontynuowanie wcześniej przyjętej polityki w zakresie inwestycji i remontów w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy tak, aby nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.
4. Przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy pierwszeństwo będą miały działania związane z usuwaniem stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców, ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a kolejno kontynuowanie działań w zakresie odnawiania elewacji, fasad i dachów nieruchomości wraz z równoległą ich termomodernizacją - w szczególności w nieruchomościach, które położone są w rejonach miasta, objętych Lokalnym Programem Rewitalizacji.
5. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków, o których mowa w ust. 2 tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy Miasta Tychy na kolejny rok .
6. Na mocy Uchwały Sejmiku Województwa Śląskiego z 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, Gmina Miasta Tychy jest zobowiązana dokonać wymiany kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródło ciepła. Dlatego też w latach obowiązywania Programu Gmina Miasta Tychy nadal będzie podejmowała działania celem zlikwidowania nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego gminy, w których działania te jeszcze nie zostały zrealizowane.
7. Zakłada się, że w miarę możliwości finansowych, podejmowane działania remontowe i modernizacyjne uzupełnione zostaną o działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości przez:
   1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
   2) remonty dróg i chodników,
   3) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych,
   4) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz wykluczenia społecznego.
8. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy przedstawia tabela nr 6.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy.

§ 4

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta

Tychy prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych w odrębnych przepisach prawa miejscowego.

2. Realizując sprzedaż lokali mieszkalnych, o której mowa w ust.1 należy mieć w szczególności na uwadze:
   1) przemyślaną prywatyzację zasobu mieszkaniowego, która nie spowoduje trudności w realizacji zadań, do których zobowiązana jest Gmina Miasta Tychy określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
   2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.
4. Gmina Miasta Tychy może odmówić zbycia lokalu w szczególności w każdym przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.
5. Szacuje się średnioroczną sprzedaż około 30 lokali mieszkalnych.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5

Z uwagi na obowiązki gminy w zakresie dbania o właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w tym: konieczność utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia ich standardu technicznego, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Miasta Tychy wynikające z niniejszego Programu.

§ 6

Coraz wyższe koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, spowodowane m.in. rosnącymi kosztami usług związanych z gospodarką mieszkaniową i wzrostem cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność realizacji bieżących działań w kierunku systematycznej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez działania remontowe i modernizacyjne budynków, likwidację niskiej emisji w budynkach, remonty lokali - powodują konieczność systematycznych zmian stawek bazowych czynszu za wynajem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy przynajmniej do poziomu pokrycia kosztów utrzymania eksploatacyjnego zasobu.

§ 7

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

§ 8

Wysokość stawek czynszu najmu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu

najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń ustala Prezydent Miasta Tychy w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego Programu.

§ 9

Aby w sposób właściwy zrealizować założenia określone Programem związane z poprawą stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego i systematycznego zwiększania wysokości środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie, remonty lokali i modernizacje nieruchomości zakłada się, że stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna ulegać systematycznym zmianom.

§ 10

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.
2. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
    1) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
        a) wspólna kuchnia, brak kuchni, kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - do 12%
        b) brak c.o. z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej - do 12%
        c) brak wody i kanalizacji - do 12%
        d) wspólna wc - do 12%
        e) brak gazu - do 12%
        f) lokale mieszkalne położone na peryferiach tj. Urbanowice, Jaroszowice, Cielmice, Czułów, Wilkowyje, Mąkołowiec, Wartogłowiec - do 5%
        g) lokale mieszkalne położone powyżej IV kondygnacji w budynkach bez windy - do 5%
        h) lokale mieszkalne położone na poddaszu, a wykonane w trakcie budowy budynku - do 5%
        i) niski stopień nasłonecznienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z wykazem zatwierdzonym przez Prezydenta Miasta Tychy - do 5%
    2) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:
        a) lokale mieszkalne położone na II kondygnacji, za wyjątkiem lokali bezpośrednio usytuowanych nad lokalami użytkowymi, piwnicami i pomieszczeniami gospodarczymi - do 5%
        b) lokale mieszkalne w budynkach, w których wykonano kompleksową termomodernizację polegającą na ociepleniu ścian zewnętrznych, dachów, stropodachów, stropów nad piwnicami i nad ostatnią kondygnacją z wykonanym remontem instalacji c.o. obejmującym wymianę grzejników oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych - do 10%
        c) lokale mieszkalne w budynkach gdzie nastąpiła częściowa termomodernizacja polegająca na wykonaniu co najmniej dwóch elementów wymienionych w pkt b lub wykonano kompleksowe odnowienie elewacji budynku - do 5%
3. Zapisów ust. 2 pkt 1 lit. b i e nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych lub

budynkach zmodernizowanych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe i c.o., zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu, oraz w przypadku gdy z uwagi na powierzchnię lokalu lub uzasadniony wniosek najemcy instalacja gazowa zastąpiona zostanie instalacją elektryczną.

4. Czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku czynszu wolnego oraz stawek czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenia.

§ 11

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

Rozdział V

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

§ 12

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
   1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
   2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
   3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
   4) bieżące administrowanie nieruchomością,
   5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
   6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy wykonuje Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach, a w odniesieniu do lokali komunalnych wynajmowanych od Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - spółka w oparciu o stosowną umowę.
3. Zarządzanie i eksploatacja zasobów mieszkaniowych prowadzona jest w sposób bezpośredni przez gminę za pośrednictwem zakładu budżetowego lub spółkę, o której mowa w ust. 2, a obecny model zarządzania zasobem zapewnia pełne wykorzystanie funkcji właścicielskich przez gminę i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania oraz optymalizacji kosztów i efektywność świadczonych usług, w związku z czym nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania zasobem.

Rozdział VI

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

§ 13

1. Finansowanie wydatków dotyczących gospodarki mieszkaniowej w tym: w zakresie modernizacji, inwestycji i remontów nieruchomości w których Gmina Miasta Tychy jest właścicielem lub współwłaścicielem następuje z przychodów własnych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz ze środków ujętych w budżecie gminy.
2. Środki pieniężne na finansowanie wydatków, o których mowa w ust.1 mogą pochodzić z następujących źródeł:
   1) z budżetu gminy,
   2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
   3) dotacji z budżetu państwa,
   4) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach dostępnych programów,
   5) pożyczek i kredytów,
   6) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym to w szczególności:
   1) opłaty niezależne od właściciela – koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali,
   2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe wydatki dotyczące zasobu, takie jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, podatki, ochrona mienia i inne,
   3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Miasta Tychy jest współwłaścicielem,
   4) koszty remontów bieżących budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw,
   5) koszty adaptacji, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, doposażenia w instalacje oraz remonty główne oraz prace rozbiórkowe,
   6) koszty budownictwa komunalnego,
   7) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.

§ 14

1. Z zastrzeżeniem zapisu ust. 2 finansowanie inwestycji i remontów w nieruchomościach stanowiących współwłasność Gminy Miasta Tychy, następuje w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych w danej nieruchomości udziałów. Decyzje związane z wysokością kosztów niezbędnych do utrzymania nieruchomości wspólnej, uzależnione są od decyzji współwłaścicieli nieruchomości, dlatego szacunek kosztów przypadających na Gminę Miasta Tychy w kolejnych latach odnosi się do kosztów poniesionych w 2020 r..
2. Wysokość ponoszonych kosztów w kolejnych latach obowiązywania Programu, o których mowa w ust.1 ulegać będzie zmianom w związku z polityką gminy dotyczącą prywatyzacji zasobu oraz pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych do zasobu.
3. Mając na uwadze priorytety określone w § 3 ust. 4 uchwały, w nieruchomościach stanowiących współwłasność Gminy Miasta Tychy, a administrowanych w oparciu o stosowne umowy przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych dopuszcza się możliwość ustalenia odmiennych niż określone w ust.1 zasad finansowania inwestycji w szczególności w zakresie

odnawiania elewacji, fasad i dachów nieruchomości wraz z równoległą ich termomodernizacją w oparciu o odrębnie przyjęte w tym zakresie uchwały Rady Miasta Tychy.

4. Zasady finansowania, o których mowa w ust. 2, mogą dotyczyć tylko tych nieruchomości w których właściciele lokali podjęli uchwałę o rocznym planie gospodarczym oraz o wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, uwzględniającą planowane inwestycje i remonty nieruchomości i gdy posiadają zawartą umowę o administrowanie nieruchomością z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych, dysponującym w imieniu Gminy Miasta Tychy stosownymi środkami finansowymi.

§ 15

1. Szacowane przychody z najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń, koszty utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy, w kolejnych latach obowiązywania Programu – uwzględniające zmiany w liczbie i strukturze lokali przedstawiają tabele nr 7 i nr 8.

2. Wysokość środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy powinna wzrastać zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która winna być ustalana na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie niepogorszonym.

3. Aby zrealizować cele określone w Programie związane z posiadaniem dostatecznej liczby lokali mieszkalnych, w tym lokali z najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń oraz właściwego, zgodnego z obowiązującymi przepisami standardu zasobu mieszkaniowego, zakłada się systematyczny wzrost wydatków na ten cel.

4. Szacuje się, że koszty na cele określone w Programie będą kształtować się na poziomie przedstawionym w tabeli nr 9 z zastrzeżeniem, że wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł przychodowych budżetu gminy oraz czynników zewnętrznych m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej gminy w danym roku kalendarzowym oraz dostępności do środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianom.

Rozdział VII

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

§ 16

1. Dążąc do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy w okresie obowiązywania Programu mogą być podejmowane działania w zakresie:
   1) dalszej systematycznej weryfikacji zawartych umów najmu i prawidłowego wykorzystywania zgodnego z zawartą umową lokali mieszkalnych, w tym lokali z najmem socjalnym, tymczasowych pomieszczeń i wypowiadanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub nie przestrzegają postanowień zawartych umów najmu,
   2) przeprowadzanie zamian lokali mieszkalnych mających na celu m.in.:
      a) racjonalne prowadzenie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzedzone dostarczeniem lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu docelowym w przypadkach określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy lub związanych z koniecznością realizacji zadań określonych Lokalnym Programem Rewitalizacji,
      b) „przenoszenie” najemców lokali z budynków podlegających modernizacji,

przebudowie lub nadbudowie w ramach przyjętych planów remontowych lub Lokalnego Programu Rewitalizacji m.in. do nowych lokali pozyskanych przez gminę, również z możliwością zastosowania stawek czynszu pokrywającego pełne koszty utrzymania lokali,

c) likwidację ewentualnych dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne),

3) dalsza realizacja zasady, że najem socjalny lokali będzie realizowany w sposób „rozproszony" w całym zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Tychy,
4) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i realizację działań związanych z przeciwdziałaniem groźbie eksmisji,
5) dalsza realizacja Programu odpracowania zadłużeń czynszowych,
6) podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które Gmina Miasta Tychy wypłaca wierzycielom odszkodowania za brak wskazania lokalu socjalnego,
7) realizacja działań związanych z racjonalną sprzedażą lokali na rzecz ich najemców na poziomie ok. 30 lokali rocznie,
8) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiadaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
9) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy dopuszcza się:
   1) rozważenie możliwości zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych poprzez realizacje nowych programów mieszkaniowych wynikających z przepisów przywołanych w § 1 ust. 2 oraz Programu „Lokal za grunt",
   2) zwiększenie oferty mieszkaniowej dla członków wspólnoty samorządowej,
   3) nabywanie lokali na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami w tym od TBS, właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
   4) nabywanie budynków mieszkalnych od innych podmiotów – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
   5) powiększanie zasobu lokali mieszkalnych w wyniku nabycia spadku (dziedziczenie ustawowe),
   6) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
   7) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy,
   8) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Załącznik nr 1
do wieloletniego
programu
gospodarowania
mieszkaniowym
zasobem Gminy
Miasta Tychy na lata
2021-2026

Tabela nr 1.
Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy w 2020 r. wraz z prognozą na lata 2021-2026 według typów lokali i pomieszczeń

Wyszczególnienie			Lata						
			Stan wyjściowy 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem wraz z tymczasowymi pomieszczeniami		**liczba**	**4 979**	**4 949**	**4 952**	**4 918**	**4 890**	**4 862**	**4 845**
		pu m^2	**212 399,15**	**211 050,66**	**211 606,66**	**210 155,96**	**208 907,96**	**207 699,96**	**206 934,96**
Mieszkaniowy zasób gminy w administrowaniu MZBM		**liczba**	**4 889**	**4 859**	**4 832**	**4 798**	**4 770**	**4 742**	**4 725**
		pu m^2	**207 500,52**	**206 152,03**	**204 935,03**	**203 484,33**	**202 236,33**	**201 028,33**	**200 263,33**
w tym:									
lokale mieszkalne	pełnostandardowe	liczba	4 470	4 441	4 414	4 387	4 359	4 331	4 314
		pu m^2	194 065,07	192 760,07	191 543,07	190 323,07	189 075,07	187 867,07	187 102,07
	o obniżonym standardzie	liczba	99	69	57	39	27	15	3
		pu m^2	3 227,44	2 001,45	1 665,45	1 113,82	777,82	441,82	105,82
najem socjalny lokalu		liczba	310	339	351	363	375	387	399
		pu m^2	9 982,30	11 164,80	11 500,80	11 836,80	12 172,80	12 508,80	12 844,80
tymczasowe pomieszczenia		liczba	10	10	10	9	9	9	9
		ilość miejsc	39	39	39	36	36	36	36
		pu m^2	225,71	225,71	225,71	210,64	210,64	210,64	210,64
Mieszkaniowy zasób gminy w administrowaniu TTBS Sp. z o.o.		**liczba**	**90**	**90**	**120**	**120**	**120**	**120**	**120**
		pu m^2	**4 898,63**	**4 898,63**	**6 671,63**	**6 671,63**	**6 671,63**	**6 671,63**	**6 671,63**
w tym:									
lokale mieszkalne pełnostandardowe		liczba	90	90	120	120	120	120	120
		pu m^2	4 898,63	4 898,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63

Załącznik nr 2
do wieloletniego
praogramu
gospodarowania
mieszkaniowym
zasobem Gminy
Miasta Tychy na lata
2021-2026

Tabela nr 2.
Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Tychy w 2020 r. wraz z prognozą na lata 2021-2026 z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie			Lata						
			Stan wyjściowy 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem wraz z tymczasowymi pomieszczeniami		**liczba**	**4 979**	**4 949**	**4 952**	**4 918**	**4 890**	**4 862**	**4 845**
		pu m^2	**212 399,15**	**211 050,66**	**211 606,66**	**210 155,96**	**208 907,96**	**207 699,96**	**206 934,96**
lokale w budynkach w 100% stanowiących własność gminy	ogółem	liczba	409	407	409	402	402	402	414
		pu m^2	16 700,12	16 596,63	16 684,63	16 453,93	16 453,93	16 453,93	16 993,93
	lokale mieszkalne	liczba	267	253	250	244	244	244	244
		pu m^2	11 909,96	11 267,43	11 191,19	10 975,56	10 975,56	10 975,56	10 975,56
	najem socjalny lokalu	liczba	132	144	149	149	149	149	161
		pu m^2	4 564,45	5 103,49	5 267,73	5 267,73	5 267,73	5 267,73	5 807,73
	tymczasowe pomieszczenia	liczba	10	10	10	9	9	9	9
		ilość miejsc	39	39	39	36	36	36	36
		pu m^2	225,71	225,71	225,71	210,64	210,64	210,64	210,64
lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	ogółem	liczba	4 480	4 452	4 423	4 396	4 368	4 340	4 311
		pu m^2	190 800,40	189 555,40	188 250,40	187 030,40	185 782,40	184 574,40	183 269,40
	lokale mieszkalne	liczba	4 302	4 257	4 221	4 182	4 142	4 102	4 073
		pu m^2	185 382,55	183 494,09	182 017,33	180 461,33	178 877,33	177 333,33	176 232,33
	najem socjalny lokalu	liczba	178	195	202	214	226	238	238
		pu m^2	5 417,85	6 061,31	6 233,07	6 569,07	6 905,07	7 241,07	7 037,07
	tymczasowe pomieszczenia	liczba	-	-	-	-	-	-	-
		ilość miejsc	-	-	-	-	-	-	-
		pu m^2	-	-	-	-	-	-	-
lokale, w budynkach TTBS Sp. z o.o.	ogółem	liczba	90	90	120	120	120	120	120
		pu m^2	4 898,63	4 898,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63
	lokale mieszkalne	liczba	90	90	120	120	120	120	120
		pu m^2	4 898,63	4 898,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63

Załącznik nr 3
do wieloletniego programu
gospodarowania
mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasta Tychy na lata
2021-2026

Tabela nr 3.
Struktura wiekowa budynków w 100% własności Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1.	Wybudowane przed 1900 r.	6	12%
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	9	18%
3.	Wybudowane w latach 1946-2010	36	71%
4.	Wybudowane w latach 2011-2018*)	-	0%
Razem		**51**	**100%**

Tabela nr 3. 1
Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1.	Wybudowane przed 1900 r.	6	12%
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	9	18%
3.	Wybudowane w latach 1946-2010	36	71%
4.	Wybudowane w latach 2011-2018*)	-	0%
Razem		**51**	**100%**

Tabela nr 3. 2
Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1.	Wybudowane przed 1900 r.	6	12%
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	9	18%
3.	Wybudowane w latach 1946-2010	36	71%
4.	Wybudowane w latach 2011-2018*)	-	0%
Razem		**51**	**100%**

Tabela nr 3. 3
Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1.	Wybudowane przed 1900 r.	6	12%
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	8	16%
3.	Wybudowane w latach 1946-2010	36	72%
4.	Wybudowane w latach 2011-2018*)	-	0%
Razem		**50**	**100%**

Tabela nr 3.4
Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1.	Wybudowane przed 1900 r.	6	12%
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	8	16%
3.	Wybudowane w latach 1946-2010	36	72%
4.	Wybudowane w latach 2011-2018*)	-	0%
Razem		**50**	**100%**

Tabela nr 3.5
Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1.	Wybudowane przed 1900 r.	6	12%
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	8	16%
3.	Wybudowane w latach 1946-2010	36	72%
4.	Wybudowane w latach 2011-2018*)	-	0%
Razem		**50**	**100%**

Tabela nr 3.6
Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2026 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1.	Wybudowane przed 1900 r.	6	12%
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	8	16%
3.	Wybudowane w latach 1946-2010	36	71%
4.	Wybudowane w latach 2011-2018*)	1	2%
Razem		**51**	**100%**

*) nie ujęto budynków stanowiących własność TTBS Sp. z o.o.

Załącznik nr 4
do wieloletniego programu
gospodarowania
mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasta Tychy na lata
2021-2026

Tabela nr 4.
Aktualny poziom wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2020 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1.	Ogrzewanie	4 979	101,8%
	a) centralne ogrzewanie	4 730	96,7%
	b) ogrzewanie elektryczne	23	0,5%
	c) ogrzewanie gazowe	105	2,1%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	121	2,5%
2.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	4 894	100,1%
3.	Instalacja gazowa	4 520	92,5%
4.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	221	4,5%
5.	Lokale z łazienką i w.c. w lokalu	4 820	98,6%
6.	Lokale tylko z w.c.	3	0,1%
7.	Lokale bez łazienki i w.c. w lokalu	156	3,2%

Tabela nr 4. 1
Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2021 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1.	Ogrzewanie	4 949	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	4 701	95,0%
	b) ogrzewanie elektryczne	23	0,5%
	c) ogrzewanie gazowe	118	2,4%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	107	2,2%
2.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	4 865	98,3%
3.	Instalacja gazowa	4 504	91,0%
4.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	221	4,5%
5.	Lokale z łazienką i w.c. w lokalu	4 790	96,8%
6.	Lokale tylko z w.c.	3	0,1%
7.	Lokale bez łazienki i w.c. w lokalu	156	3,2%

Tabela nr 4. 2
Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2022 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1.	Ogrzewanie	4 952	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	4 665	94,2%
	b) ogrzewanie elektryczne	23	0,5%
	c) ogrzewanie gazowe	157	3,2%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	107	2,2%
2.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	4 868	98,3%
3.	Instalacja gazowa	4 514	91,2%
4.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	221	4,5%
5.	Lokale z łazienką i w.c. w lokalu	4 793	96,8%
6.	Lokale tylko z w.c.	3	0,1%
7.	Lokale bez łazienki i w.c. w lokalu	156	3,2%

Tabela nr 4. 3
Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2023 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1.	Ogrzewanie	4 918	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	4 638	94,3%
	b) ogrzewanie elektryczne	23	0,5%
	c) ogrzewanie gazowe	157	3,2%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	100	2,0%
2.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	4 836	98,3%
3.	Instalacja gazowa	4 485	91,2%
4.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	221	4,5%
5.	Lokale z łazienką i w.c. w lokalu	4 761	96,8%
6.	Lokale tylko z w.c.	3	0,1%
7.	Lokale bez łazienki i w.c. w lokalu	154	3,1%

Tabela nr 4.4
Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2024 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1.	Ogrzewanie	4 890	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	4 610	94,3%
	b) ogrzewanie elektryczne	23	0,5%
	c) ogrzewanie gazowe	157	3,2%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	100	2,0%
2.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	4 808	98,3%
3.	Instalacja gazowa	4 457	91,1%
4.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	221	4,5%
5.	Lokale z łazienką i w.c. w lokalu	4 733	96,8%
6.	Lokale tylko z w.c.	3	0,1%
7.	Lokale bez łazienki i w.c. w lokalu	154	3,1%

Tabela nr 4.5
Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2025 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1.	Ogrzewanie	4 862	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	4 582	94,2%
	b) ogrzewanie elektryczne	23	0,5%
	c) ogrzewanie gazowe	157	3,2%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	100	2,1%
2.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	4 780	98,3%
3.	Instalacja gazowa	4 429	91,1%
4.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	221	4,5%
5.	Lokale z łazienką i w.c. w lokalu	4 705	96,8%
6.	Lokale tylko z w.c.	3	0,1%
7.	Lokale bez łazienki i w.c. w lokalu	154	3,2%

Tabela nr 4.6
Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2026 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1.	Ogrzewanie	4 845	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	4 553	94,0%
	b) ogrzewanie elektryczne	23	0,5%
	c) ogrzewanie gazowe	169	3,5%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	100	2,1%
2.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	4 763	98,3%
3.	Instalacja gazowa	4 412	91,1%
4.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	221	4,6%
5.	Lokale z łazienką i w.c. w lokalu	4 688	96,8%
6.	Lokale tylko z w.c.	3	0,1%
7.	Lokale bez łazienki i w.c. w lokalu	154	3,2%

Załącznik nr 5
do wieloletniego
programu
gospodarowania
mieszkaniowym
zasobem Gminy
Miasta Tychy na
lata 2021-2026

Tabela nr 5.
Stan techniczny lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2020 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1.	bardzo dobry	lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych w tym po kompleksowej termomodernizacji	294	5,9%
2.	dobry	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw, w tym po częściowej termomodernizacji	2 594	52,1%
3.	średni	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat, w tym przed termomodernizacją	1 896	38,1%
4.	zadawalający	lokale nie wyposażone we wszystkie media, bez łazienek lub z ogrzewaniem piecowym	188	3,8%
5.	zły	lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	7	0,1%
		Razem	**4 979**	**100%**

Tabela nr 5.1
Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2021 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1.	bardzo dobry	lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych w tym po kompleksowej termomodernizacji	317	6,4%
2.	dobry	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw, w tym po częściowej termomodernizacji	2 664	53,8%
3.	średni	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat, w tym przed termomodernizacją	1 787	36,1%
4.	zadawalający	lokale nie wyposażone we wszystkie media, bez łazienek lub z ogrzewaniem piecowym	174	3,5%
5.	zły	lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	7	0,1%
		Razem	**4 949**	**100%**

Tabela nr 5.2
Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2022 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1.	bardzo dobry	lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych w tym po kompleksowej termomodernizacji	372	7,5%
2.	dobry	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw, w tym po częściowej termomodernizacji	2 734	55,2%
3.	średni	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat, w tym przed termomodernizacją	1 671	33,7%
4.	zadawalający	lokale nie wyposażone we wszystkie media, bez łazienek lub z ogrzewaniem piecowym	168	3,4%
5.	zły	lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	7	0,1%
		Razem	**4 952**	**100%**

Tabela nr 5.3
Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2023 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1.	bardzo dobry	lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych w tym po kompleksowej termomodernizacji	384	7,8%
2.	dobry	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw, w tym po częściowej termomodernizacji	2 804	57,0%
3.	średni	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat, w tym przed termomodernizacją	1 562	31,8%
4.	zadawalający	lokale nie wyposażone we wszystkie media, bez łazienek lub z ogrzewaniem piecowym	168	3,4%
5.	zły	lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	-	0,0%
		Razem	**4 918**	**100%**

Tabela nr 5.4
Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2024 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1.	bardzo dobry	lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych w tym po kompleksowej termomodernizacji	395	8,1%
2.	dobry	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw, w tym po częściowej termomodernizacji	2 874	58,8%
3.	średni	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat, w tym przed termomodernizacją	1 453	29,7%
4.	zadawalający	lokale nie wyposażone we wszystkie media, bez łazienek lub z ogrzewaniem piecowym	168	3,4%
5.	zły	lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	-	0,0%
		Razem	**4 890**	**100%**

Tabela nr 5.5
Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2025 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1.	bardzo dobry	lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych w tym po kompleksowej termomodernizacji	406	8,4%
2.	dobry	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw, w tym po częściowej termomodernizacji	2 944	60,6%
3.	średni	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat, w tym przed termomodernizacją	1 344	27,6%
4.	zadawalający	lokale nie wyposażone we wszystkie media, bez łazienek lub z ogrzewaniem piecowym	168	3,5%
5.	zły	lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	-	0,0%
		Razem	**4 862**	**100%**

Tabela nr 5.6
Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2026 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1.	bardzo dobry	lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych w tym po kompleksowej termomodernizacji	428	8,8%
2.	dobry	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw, w tym po częściowej termomodernizacji	3 014	62,2%
3.	średni	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat, w tym przed termomodernizacją	1 235	25,5%
4.	zadawalający	lokale nie wyposażone we wszystkie media, bez łazienek lub z ogrzewaniem piecowym	168	3,5%
5.	zły	lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	-	0,0%
		Razem	**4 845**	**100%**

Załącznik nr 6
do wieloletniego
programu
gospodarowania
mieszkaniowym
zasobem Gminy
Miasta Tychy na lata
2021-2026

Tabela nr 6.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy

Wyszczególnienie	Lata						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Budynki stanowiace współwłasność gminy							
Udział Gminy Miasta Tychy w funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych	**3 614 782**	**3 770 754**	**3 932 034**	**4 101 879**	**4 278 234**	**4 462 937**	**4 652 951**
Budynki stanowiace 100 % własność gminy							
Razem potrzeby narastająco modernizacje i remonty budynków	**375 816**	**440 000**	**528 000**	**633 600**	**760 320**	**912 384**	**1 094 861**
Dachy	57 590	60 000	72 000	86 400	103 680	124 416	149 299
Instalacje	10 955	50 000,00	60 000,00	72 000,00	86 400,00	103 680,00	124 416,00
Ogólnobudowlane	307 270	330 000	396 000	475 200	570 240	684 288	821 146
Lokale stanowiace własność gminy							
Razem potrzeby narastająco modernizacje i remonty lokali	**3 020 120**	**2 890 451**	**3 111 314**	**3 353 180**	**3 620 736**	**3 742 255**	**4 044 073**
Razem modernizacje	1 194 118,97	973 149,84	1 098 147,32	1 239 355,11	1 401 220,23	1 411 763,29	1 597 056,66
w tym stolarka okienna i drzwiowa	173 476	182 150	191 257	200 820	210 861	221 404	232 474
Razem remonty	**1 826 001**	**1 917 301**	**2 013 166**	**2 113 825**	**2 219 516**	**2 330 492**	**2 447 016**
w tym remont wolnostanów	1 716 042	1 800 278	1 890 292	1 984 806	2 084 047	2 188 249	2 297 662

Załącznik nr 7
do wieloletniego programu
gospodarowania
mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasta Tychy na
lata 2021-2026

Tabela nr 7.
Zestawienie przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania, remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy założeniu braku zaległości z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i opłat niezależnych

Wyszczególnienie	Lata						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m^2	197 292,51	194 761,52	193 208,52	191 436,89	189 852,89	188 308,89	187 207,89
Przychód roczny w zł	**13 234 762 zł**	**14 371 477 zł**	**15 682 569 zł**	**17 092 644 zł**	**18 646 336 zł**	**20 344 162 zł**	**22 247 736 zł**
Powierzchnia użytkowa najmu socjalnego lokali w m^2	9 982,30	11 164,80	11 500,80	11 836,80	12 172,80	12 508,80	12 844,80
Przychód roczny w zł	**194 543 zł**	**239 348 zł**	**271 206 zł**	**307 042 zł**	**347 334 zł**	**392 613 zł**	**443 475 zł**
Powierzchnia użytkowa tymczasowych pomieszczeń w m^2	225,71	225,71	225,71	210,64	210,64	210,64	210,64
Przychód roczny w zł	**395 zł**	**434 zł**	**477 zł**	**490 zł**	**539 zł**	**593 zł**	**652 zł**
Razem przychody w zł	**13 429 700 zł**	**14 611 259 zł**	**15 954 252 zł**	**17 400 176 zł**	**18 994 209 zł**	**20 737 368 zł**	**22 691 863 zł**
Koszty konserwacji	177 744 zł	185 418 zł	193 540 zł	201 778 zł	210 568 zł	219 776 zł	229 886 zł
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	4 840 775 zł	5 635 339 zł	6 584 042 zł	7 683 402 zł	8 974 390 zł	10 483 858 zł	12 274 998 zł
Koszty eksploatacji w budynkach 100 % własność gminy	281 584 zł	321 683 zł	368 796 zł	422 313 zł	484 032 zł	554 854 zł	637 482 zł
Koszty zarządzania i administrowania zasobem gminy	5 261 257 zł	6 302 806 zł	7 240 879 zł	8 323 423 zł	9 582 648 zł	11 044 481 zł	12 751 338 zł
Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	599 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł
Razem koszty bieżacej eksploatacji	**10 561 960 zł**	**12 450 245 zł**	**14 392 257 zł**	**16 635 917 zł**	**19 256 637 zł**	**22 307 969 zł**	**25 898 704 zł**
Stopień pokrycia kosztów bieżacej eksploatacji zasobu czynszem najmu	**2 867 741 zł**	**2 161 014 zł**	**1 561 995 zł**	**764 260 zł**	**- 262 428 zł**	**- 1 570 601 zł**	**- 3 206 841 zł**
Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali w 100% własność gminy	3 598 771 zł	3 330 451 zł	3 639 314 zł	3 986 780 zł	4 381 056 zł	4 654 639 zł	5 138 934 zł
w tym modernizacje	*1 194 119 zł*	*791 000 zł*	*906 890 zł*	*1 038 535 zł*	*1 190 359 zł*	*1 364 582 zł*	*1 567 854 zł*
Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	3 614 782 zł	3 770 754 zł	3 932 034 zł	4 101 879 zł	4 278 234 zł	4 462 937 zł	4 652 951 zł
w tym modernizacje	*3 253 303 zł*	*3 393 679 zł*	*3 538 831 zł*	*3 691 691 zł*	*3 850 411 zł*	*4 016 643 zł*	*4 187 656 zł*
Razem koszty remontów i modernizacji budynków i lokali oraz wnoszonych zaliczek na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych według udziału gminy	**7 213 552 zł**	**7 892 206 zł**	**8 478 238 zł**	**9 127 194 zł**	**9 849 649 zł**	**10 482 158 zł**	**11 359 739 zł**
Inwestycje	**5 058 188 zł**	**379 811 zł**	**14 966 655 zł**	**510 000 zł**	**342 000 zł**	**582 000 zł**	**3 240 000 zł**
w tym dofinansowanie inwestycji	4 945 332 zł	62 801 zł	11 940 700 zł	408 000 zł	273 600 zł	465 600 zł	2 592 000 zł

*) w analizie przychodów i kosztów nie ujęto budynków stanowiących własność TTBS Sp. z o.o., koszty gminy z tytułu najmu pokrywane są z opłat wnoszonych przez najemców bezpośrednio do TTBS Sp. s o.o.

Załącznik nr 8
do wieloletniego
programu
gospodarowania
mieszkaniowym
zasobem Gminy
Miasta Tychy na lata
2021-2026

Tabela nr 8.
Zestawienie przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania, remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy założeniu występowania zaległości z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i opłat niezależnych

Wyszczególnienie	Lata						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m^2	197 292,51	194 761,52	193 208,52	191 436,89	189 852,89	188 308,89	187 207,89
Przychód roczny w zł	**13 234 762 zł**	**14 371 477 zł**	**15 682 569 zł**	**17 092 644 zł**	**18 646 336 zł**	**20 344 162 zł**	**22 247 736 zł**
Wskaźnik windykacji	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Przychód z uwzględnieniem wskaźnika windykacji	**12 837 720 zł**	**13 940 332 zł**	**15 212 092 zł**	**16 579 864 zł**	**18 086 946 zł**	**19 733 837 zł**	**21 580 303 zł**
Powierzchnia użytkowa najmu socjalnego lokali w m^2	9 982,30	11 164,80	11 500,80	11 836,80	12 172,80	12 508,80	12 844,80
Przychód roczny w zł	**194 543 zł**	**239 348 zł**	**271 206 zł**	**307 042 zł**	**347 334 zł**	**392 613 zł**	**443 475 zł**
Wskaźnik windykacji	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
Przychód z uwzględnieniem wskaźnika windykacji	**192 598 zł**	**236 954 zł**	**268 494 zł**	**303 972 zł**	**343 861 zł**	**388 687 zł**	**439 041 zł**
Powierzchnia użytkowa tymczasowych pomieszczeń w m^2	225,71	225,71	225,71	210,64	210,64	210,64	210,64
Przychód roczny w zł	**395 zł**	**434 zł**	**477 zł**	**490 zł**	**539 zł**	**593 zł**	**652 zł**
Wskaźnik windykacji	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
Przychód z uwzględnieniem wskaźnika windykacji	**217 zł**	**239 zł**	**263 zł**	**270 zł**	**296 zł**	**326 zł**	**359 zł**
Razem przychody w zł	**13 030 535 zł**	**14 177 526 zł**	**15 480 848 zł**	**16 884 106 zł**	**18 431 103 zł**	**20 122 850 zł**	**22 019 703 zł**
Koszty konserwacji	177 744 zł	185 418 zł	193 540 zł	201 778 zł	210 568 zł	219 776 zł	229 886 zł
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	4 840 775 zł	5 635 339 zł	6 584 042 zł	7 683 402 zł	8 974 390 zł	10 483 858 zł	12 274 998 zł
Koszty eksploatacji w budynkach 100 % własność gminy	281 584 zł	321 683 zł	368 796 zł	422 313 zł	484 032 zł	554 854 zł	637 482 zł
Koszty zarządzania i administrowania zasobem gminy	5 261 257 zł	6 302 806 zł	7 240 879 zł	8 323 423 zł	9 582 648 zł	11 044 481 zł	12 751 338 zł
Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	599 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł
Razem koszty bieżacej eksploat	**10 561 960 zł**	**12 450 245 zł**	**14 392 257 zł**	**16 635 917 zł**	**19 256 637 zł**	**22 307 969 zł**	**25 898 704 zł**
Stopień pokrycia kosztów bieżacej eksploatacji zasobu czynszem najmu	**2 468 575 zł**	**1 727 280 zł**	**1 088 591 zł**	**248 189 zł**	**- 825 534 zł**	**- 2 185 118 zł**	**- 3 879 001 zł**
Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali w 100% własność gminy	3 598 771 zł	3 330 451 zł	3 639 314 zł	3 986 780 zł	4 381 056 zł	4 654 639 zł	5 138 934 zł
w tym modernizacje	*1 194 119 zł*	*791 000 zł*	*906 890 zł*	*1 038 535 zł*	*1 190 359 zł*	*1 364 582 zł*	*1 567 854 zł*
Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	3 614 782 zł	3 770 754 zł	3 932 034 zł	4 101 879 zł	4 278 234 zł	4 462 937 zł	4 652 951 zł
w tym modernizacje	*3 253 303 zł*	*3 393 679 zł*	*3 538 831 zł*	*3 691 691 zł*	*3 850 411 zł*	*4 016 643 zł*	*4 187 656 zł*
Razem koszty remontów i modernizacji budynków i lokali oraz wnoszonych zaliczek na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych według udziału gminy	**7 213 552 zł**	**7 892 206 zł**	**8 478 238 zł**	**9 127 194 zł**	**9 849 649 zł**	**10 482 158 zł**	**11 359 739 zł**
Inwestycje	**5 058 188 zł**	**379 811 zł**	**14 966 655 zł**	**510 000 zł**	**342 000 zł**	**582 000 zł**	**3 240 000 zł**
w tym dofinansowanie inwestycji	4 945 332 zł	62 801 zł	11 940 700 zł	408 000 zł	273 600 zł	465 600 zł	2 592 000 zł

Załącznik nr 9
do wieloletniego
programu
gospodarowania
mieszkaniowym
zasobem Gminy
Miasta Tychy na lata
2021-2026

Tabela nr 9.
Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rocznie

Wyszczególnienie	Lata						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty konserwacji	177 744 zł	185 418 zł	193 540 zł	201 778 zł	210 568 zł	219 776 zł	229 886 zł
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	4 840 775 zł	5 635 339 zł	6 584 042 zł	7 683 402 zł	8 974 390 zł	10 483 858 zł	12 274 998 zł
Koszty eksploatacji w budynkach 100 % własność gminy	281 584 zł	321 683 zł	368 796 zł	422 313 zł	484 032 zł	554 854 zł	637 482 zł
Koszty zarządzania i administrowania zasobem gminy	5 261 257 zł	6 302 806 zł	7 240 879 zł	8 323 423 zł	9 582 648 zł	11 044 481 zł	12 751 338 zł
Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	599 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł
Koszty remontów i modernizacji budynków w 100% własność gminy	1 772 769 zł	1 413 150 zł	1 626 147 zł	1 872 955 zł	2 161 540 zł	2 324 147 zł	2 691 917 zł
w tym modernizacje	*1 020 643 zł*	*791 000 zł*	*906 890 zł*	*1 038 535 zł*	*1 190 359 zł*	*1 190 359 zł*	*1 364 582 zł*
Koszty remontów i modernizacji lokali gminych	1 826 001 zł	1 917 301 zł	2 013 166 zł	2 113 825 zł	2 219 516 zł	2 330 492 zł	2 447 016 zł
w tym modernizacje	*173 476 zł*	*182 150 zł*	*191 257 zł*	*200 820 zł*	*210 861 zł*	*221 404 zł*	*232 474 zł*
Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych udział gminy)	3 614 782 zł	3 770 754 zł	3 932 034 zł	4 101 879 zł	4 278 234 zł	4 462 937 zł	4 652 951 zł
w tym modernizacje	*3 253 303 zł*	*3 393 679 zł*	*3 538 831 zł*	*3 691 691 zł*	*3 850 411 zł*	*4 016 643 zł*	*4 187 656 zł*
Inwestycje	5 058 188 zł	379 811 zł	14 966 655 zł	510 000 zł	342 000 zł	582 000 zł	3 240 000 zł
Razem koszty bieżacej eksploatacji	**22 833 700 zł**	**19 931 262 zł**	**36 930 260 zł**	**25 234 576 zł**	**28 257 928 zł**	**32 007 545 zł**	**38 930 589 zł**
Dofinansowanie inwestycji	4 945 332 zł	62 801 zł	11 940 700 zł	408 000 zł	273 600 zł	465 600 zł	2 592 000 zł