

UCHWAŁA NR 0150/V/129/07

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 29 marca 2007r.

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 31 poz.266 z 2005r. z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001r. z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta , po zaopiniowaniu przez Komisję Infrastruktury Miejskiej i Ochrony Środowiska oraz Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego

Rada Miasta Tychy uchwała:

§ 1

Przyjmuje się 5-cio letni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 3

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

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

dr Michał Gramatyka

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA TYCHY

Rozdział I

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

§ 1

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

Rozdział II

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

§ 2

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

Rozdział III

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

§ 3

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

§ 4

1. W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy, dopuszcza się możliwość udzielania pomocy finansowej dla Wspólnot Mieszkaniowych, w których Miasto Tychy posiada swoje udziały.
2. W nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność Miasta Tychy a administrowanych w oparciu o stosowne umowy przez Miejski Zarząd Budynków

- Mieszkalnych prowadzone będą inwestycje i remonty w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te zostały zaliczone do I kategorii budynków.
3. Wyrównywanie standardów budynków do stanu, o którym mowa w pkt 2 realizowane będzie systematycznie i odbywać się będzie zgodnie z harmonogramem uwzględniającym potrzeby inwestycyjne, remontowe i zaawansowanie robót termomodernizacyjnych na danej nieruchomości.
 4. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości wspólnych stanowiących własność i współwłasność Miasta Tychy, administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, odbywa się z przychodów własnych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz środków ujętych w budżecie miasta.
 5. Nakłady poniesione przez Miasto Tychy na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości, o których mowa w pkt 4 będą refundowane przez współwłaścicieli tych nieruchomości.
 6. Refundacja o której mowa w pkt 5 odbywa się za gotówkę lub systemem ratalnym, na podstawie umów zawartych przez każdego ze współwłaścicieli z Prezydentem Miasta Tychy, przy czym termin spłaty nie może być dłuższy niż 5 lat w przypadku robót remontowych i 10 lat w przypadku robót inwestycyjnych (termomodernizacyjnych) obejmujących działania energooszczędne, zmierzające do obniżenia zużycia ciepła na nieruchomościach.
 7. Zwrot nakładów poniesionych przez Miasto Tychy na roboty remontowe nieruchomości podlega oprocentowaniu w wysokości:
 - a) bez oprocentowania w przypadku spłaty należności w 6-ściu miesięcznych ratach – bez względu na wysokość kwoty przypadającej na danego właściciela lokalu,
 - b) 1 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności do 2 lat,
 - c) 3 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 5 lat.
 8. Zwrot nakładów poniesionych przez Miasto Tychy związanych z podjęciem działań energooszczędnych zmierzających do obniżenia zużycia ciepła na nieruchomości podlega oprocentowaniu w wysokości:
 - a) bez oprocentowania w przypadku spłaty należności w 12-ciu miesięcznych ratach – bez względu na wysokość kwoty przypadającej na danego właściciela lokalu,
 - b) 1 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności do 2 lat,
 - c) 2 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 5 lat
 - d) 3% w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 7 lat,
 - e) 4% w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 10 lat.
 9. W przypadku jeżeli zobowiązanie finansowe właściciela lokalu z tytułu prowadzonych inwestycji (termomodernizacji) lub wykonanego remontu budynku nie przekracza w ciągu danego roku kwoty 1000 zł, należność ta może zostać rozłożona maksymalnie na 2 lata
 10. Finansowanie o którym mowa w pkt 4, może nastąpić tylko w przypadku przyjęcia przez właścicieli lokali uchwały o rocznym planie gospodarczym oraz o wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu uwzględniających planowane i remonty nieruchomości i gdy zawarta została umowa o zarządzanie (administrowanie) z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych – dysponującym w imieniu Miasta Tychy stosownymi środkami finansowymi.

§ 5

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

§ 6

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

Rozdział IV

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy.

§ 7

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

Rozdział V

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

§ 8

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz

zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy wykonuje Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasta Tychy prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez miasto.
4. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach zarządza (administruje) w imieniu miasta nieruchomościami stanowiącymi własność miasta i własność wspólnot mieszkaniowych członkiem, których jest miasto a także w oparciu o stosowne umowy z innymi wspólnotami mieszkaniowymi.
5. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania 5-letniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy, podjęte zostaną działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta. Za cel nadrzędny ewentualnych przekształceń uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9

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

§ 10

Dla mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

§ 11

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – ustala Prezydent Miasta Tychy, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Tychy i może zostać zróżnicowana w zależności od standardu budynku, w którym znajdują się lokale socjalne.
3. Czynsz wolny, o którym mowa w § 10 pkt 3 wynosi do 3% wartości odtworzeniowej budynku.

4. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w pkt 3, następować będzie wg zasady określonej w § 12.

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.
2. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - 1/ czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
 - a) lokale mieszkalne w budynkach IV kategorii stanu technicznego - do 10%
 - b) wspólna kuchnia, brak kuchni, kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - do 12%
 - c) brak co z sieci miejskiej - do 12%
 - d) brak wody i kanalizacji - do 12%
 - e) wspólna wc - do 12%
 - f) brak gazu - do 12%
 - g) lokale mieszkalne położone na peryferiach tj. Urbanowice, Cielmice, Czułów, Wilkowyje, Wartogłowiec - do 5%
 - h) lokale mieszkalne położone powyżej IV kondygnacji w budynkach bez windy - do 5%
 - i) lokale mieszkalne położone na poddaszu a wykonane w trakcie budowy budynku - do 5%
 - j) niski stopień nasłonecznienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z wykazem zatwierdzonym przez Prezydenta Miasta - do 5%
 - 2/ czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:
 - a) lokale mieszkalne położone na II kondygnacji, za wyjątkiem lokali bezpośrednio usytuowanych nad lokalami użytkowymi, piwnicami i pomieszczeniami gospodarczymi - do 5%
 - b) lokale mieszkalne w budynkach I kategorii stanu technicznego - do 5%
3. Zapisów ust. 2.1/ lit. c i f nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe i c.o., zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.
4. Czynniki obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w § 10 płacone są z góry do 20 - tego dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek.

§ 18

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

Rozdział VII

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

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

- 1/ weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe
- 2/ wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania
 - likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne)
- 3/ zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne
- 4/ monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 5/ pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

TABELA nr 1

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY WZROSTU

stan wyjściowy

Lata	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali mieszkalnych szt.*	6 375	6 404	6 456	6 508	6 546	6 626
Pow. ogółem m ²	275 991	281 147	283 085	285 505	287 781	291 181
w tym :						
1) lokali pełnostandardowych	5 632	5 725	5 757	5 789	5 869	5 929
m ²	250 461	257 625	259 065	260 505	264 105	266 805
2) lokali o obniżonym standardzie	370	277	245	213	133	73
m ²	12 950	9 695	8 575	7 455	4 655	2 555
w tym:						
3) lokali socjalnych	373	402	454	506	544	624
m ²	12 580	13 827	15 445	17 545	19 021	21 821

* bez uwzględnienia zakładanej w każdym roku kalendarzowym sprzedaży ok.. 80 lokali mieszkalnych.

TABELA nr 2

**PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIĘKSZENIA
MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA - liczba nowych lokali w kolejnych latach**

stan wyjściowy

Lata	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali szt.	29	52	52	38	80
Powierzchnia m ²	1 247,00	1 618,00	2 100,00	1 476,00	2 800,00
Koszt w zł	1 720 000,00	3 440 000,00	4 055 000,00	2 860 000,00	5 500 000,00

TABELA nr 3

AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU
według stanu na 31.12.2006 r.

		Udział w %
Liczba lokali ogółem, w tym:	6 375	100,00%
stan bardzo dobry	239	3,73%
stan dobry	2 550	39,77%
stan średni	3 213	50,65%
stan zły	373	5,85%

TABELA nr 4

ANALIZA POTRZEB INWESTYCYJNYCH I REMONTOWYCH ORAZ POTRZEBY FINANSOWE

stan wyjściowy

Lata		2006	2007	2008	2009	2010	2011
1) DOTYCZĄCA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WSPÓŁWŁASNOŚĆ MIASTA							
Remonty	zł/m ² /m-c	<u>0,95</u>	<u>1,73</u>	<u>1,78</u>	<u>1,83</u>	<u>1,89</u>	<u>1,95</u>
	zł/m ² /rok	11,40	20,76	21,36	21,96	22,68	23,40
Termomodernizacja	zł/m ² /m-c	<u>0,28</u>	<u>0,54</u>	<u>0,56</u>	<u>0,57</u>	<u>0,59</u>	<u>0,61</u>
	zł/m ² /rok	3,36	6,48	6,72	6,84	7,08	7,32
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/							
Dachy		16	17	10	11	12	13
Instalacje co-wod-kan-gaz-elekt		10	38	40	47	50	53
Ogólnobudowlane		15	75	78	80	82	85
Dźwigi osobowe		2	2	3	2	3	3
Termomodernizacja		7	10	16	15	16	16
2) DOTYCZĄCA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ MIASTA							
Remonty	zł/m ² /m-c	<u>0,21</u>	<u>0,29</u>	<u>1,05</u>	<u>1,08</u>	<u>1,11</u>	<u>1,14</u>
	zł/m ² /rok	2,52	3,48	12,60	12,96	13,32	13,68
Termomodernizacja	zł/m ² /m-c	<u>0,30</u>	<u>0,38</u>	<u>1,05</u>	<u>1,12</u>	<u>1,20</u>	<u>1,27</u>
	zł/m ² /rok	3,60	4,56	12,60	13,44	14,40	15,24
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/							
Dachy		1	2	3	3	4	4
Instalacje co-wod-kan-gaz-elekt		0	1	2	4	3	4
Termomodernizacja		2	1	2	0	3	1
Ogólnobudowlane		0	1	10	5	4	5
Budowa obiektów		0	0	1	0	2	2
3) DOTYCZĄCA LOKALI GMINNYCH (remonty)							
		STAWKA zł/m ² /m-c					
		STAWKA zł/m ² /rok					
OGÓŁEM w tym :		<u>0,98</u>	<u>1,19</u>	<u>1,22</u>	<u>1,26</u>	<u>1,30</u>	<u>1,34</u>
		11,76	14,28	14,64	15,12	15,60	16,08
STOLARKA OKIENNA		<u>0,58</u>	<u>0,29</u>	<u>0,30</u>	<u>0,31</u>	<u>0,32</u>	<u>0,33</u>
		6,96	3,48	3,60	3,72	3,84	3,96
STOLARKA DRZWIOWA		<u>0,10</u>	<u>0,06</u>	<u>0,06</u>	<u>0,07</u>	<u>0,07</u>	<u>0,07</u>
		1,20	0,72	0,72	0,84	0,84	0,84
POSADZKI		<u>0,11</u>	<u>0,04</u>	<u>0,04</u>	<u>0,04</u>	<u>0,04</u>	<u>0,04</u>
		1,32	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48
INNE		<u>0,19</u>	<u>0,80</u>	<u>0,82</u>	<u>0,84</u>	<u>0,87</u>	<u>0,90</u>
		2,28	9,60	9,84	10,08	10,44	10,80

Rada Miasta Tychy

TABELA nr 5

KOSZTY - WYDATKI

STAWKA zł/m²/m-c

STAWKA zł/m²/rok

stan wyjściowy

Lata	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Koszty bieżącej eksploatacji	<u>1,70</u>	<u>1,73</u>	<u>1,77</u>	<u>1,80</u>	<u>1,81</u>	<u>1,83</u>
	20,40	20,81	21,22	21,54	21,76	21,98
w tym:						
koszty zarządu nieruchomości	<u>1,30</u>	<u>1,33</u>	<u>1,35</u>	<u>1,37</u>	<u>1,39</u>	<u>1,40</u>
	15,60	15,91	16,23	16,47	16,64	16,80
koszty wynajmującego	<u>0,40</u>	<u>0,41</u>	<u>0,42</u>	<u>0,42</u>	<u>0,43</u>	<u>0,43</u>
	4,80	4,90	4,99	5,07	5,12	5,17
Remonty	<u>2,14</u>	<u>2,18</u>	<u>2,23</u>	<u>2,26</u>	<u>2,28</u>	<u>2,31</u>
	25,68	26,19	26,72	27,12	27,39	27,66
części wspólnej	<u>1,16</u>	<u>1,18</u>	<u>1,21</u>	<u>1,22</u>	<u>1,24</u>	<u>1,25</u>
	13,92	14,20	14,48	14,70	14,85	15,00
lokali gminy	<u>0,98</u>	<u>1,00</u>	<u>1,02</u>	<u>1,03</u>	<u>1,05</u>	<u>1,06</u>
	11,76	12,00	12,24	12,42	12,54	12,67
Termomodernizacja	<u>0,58</u>	<u>0,59</u>	<u>0,60</u>	<u>0,61</u>	<u>0,62</u>	<u>0,62</u>
	6,96	7,10	7,24	7,35	7,42	7,50
Inwestycje w zł	231 000,00	1 720 000,00	3 440 000,00	4 055 000,00	2 860 000,00	5 500 000,00

Uwaga: Wartości w tabelach są szacunkowe i mogą ulec zmianie.

Kategorie
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

L.p.	Element budynku	Ilość punktów 0 + 10
1.	Konstrukcja	
2.	Termomodernizacja	
3.	Instalacja elektryczna	
4.	Instalacja wodociągowa	
5.	Instalacja kanalizacyjna	
6.	Instalacja centralnego ogrzewania	
7.	Instalacja gazowa	
8.	Pokrycie dachowe	
9.	Kominy	
10.	Malowanie klatek schodowych	
Suma punktów :		