



**Zintegrowane podejście do problemów
obszarów funkcjonalnych na przykładzie
Chorzowa, Rudy Śląskiej
i Świętochłowic do 2030 r.**

**Zintegrowany projekt optymalizacji
użytkowania budynków w obszarze
funkcjonalnym do 2030 r.**



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Projekt współfinansowany ze Środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007-2013

Publikacja w ramach projektu „Zintegrowane podejście do problemów obszarów funkcjonalnych na przykładzie Chorzowa, Rudy Śląskiej i Świętochłowic” realizowanego w ramach współfinansowania środkami budżetu państwa ujętymi w części 34 – Rozwój Regionalny, na finansowanie i współfinansowanie działań podejmowanych w ramach realizacji zadań Instytucji Zarządzającej Programem Operacyjnym Pomoc Techniczna (POPT) w części dotyczącej projektów realizowanych przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, z wyłączeniem środków na wynagrodzenia pracowników Ministerstwa, środków na wydatki związane z wdrożeniem, utrzymaniem oraz rozwojem infrastruktury i systemów teleinformatycznych Ministerstwa oraz na wydatki związane z obsługą logistyczno-administracyjną, gospodarowaniem mieniem i zarządzaniem nieruchomościami pozostającymi w trwałym zarządzie Ministerstwa, środkami Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, będącymi w dyspozycji Ministra Rozwoju Regionalnego, w ramach realizacji zadań Instytucji Zarządzającej POPT. Projekt jest dofinansowany w 10% ze środków własnych miast: Chorzowa, Rudy Śląskiej i Świętochłowic zgodnie z treścią umowy nr DPT/BDG-II/POPT/90/13 z dnia 16.07.2013r., zawartej pomiędzy Ministrem Rozwoju Regionalnego, a Miastem Chorzów.

Instytut Rozwoju Miast

ul. Cieszyńska 2

30-015 Kraków

Zespół Planowania Przestrzennego i Komunikacji

Zakład Metodyki Planowania Przestrzennego

Zakład Polityki Miejskiej i Rewitalizacji

Autorzy opracowania:

Tomasz Fic

Maciej Huculak

Wojciech Jarczewski

Anna Jędrzejko

Justyna Kmieciak

Agata Kuta



INSTYTUT ROZWOJU MIAST

Kraków/Ruda Śląska, 2015 rok



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Spis treści

Wprowadzenie.....	5
1. Syntetyczna ocena stanu budynków komunalnych w obszarze funkcjonalnym.....	7
2. Struktura interwencji na podstawie założeń polityk mieszkaniowych w obszarze funkcjonalnym	15
Chorzów	19
Ruda Śląska.....	20
Świętochłowice	23
3. Warianty polityki mieszkaniowej wraz z analizą ekonomiczno-finansową.....	24
3.1. Polityka czynszowa	24
3.2. Polityka remontowa.....	32
Chorzów	34
Świętochłowice	35
Ruda Śląska.....	36
3.3. Polityka sprzedaży.....	41
3.4. Polityka w zakresie tworzenia warunków do rozwoju budownictwa	49
Chorzów	49
Ruda Śląska.....	50
Świętochłowice	53
4. Propozycje projektów realizacyjnych zintegrowanej optymalizacji użytkowania budynków Chorzowa, Rudy Śląskiej i Świętochłowic do 2030r.	56
Spis tabel	61

Wprowadzenie

Zintegrowany projekt optymalizacji użytkowania budynków znajdujących się w obszarze funkcjonalnym Chorzowa, Rudy Śląskiej i Świętochłowic do roku 2030 to dokument pokazujący ocenę stanu mieszkaniowego zasobu komunalnego, propozycję struktury interwencji planowanej w tym zasobie, a także wariantową analizę proponowanych rozwiązań ze wskazaniem odniesień do dobrych praktyk wypracowanych w innych miastach na Śląsku i w całej Polsce.

Dokument *Zintegrowany projekt optymalizacji użytkowania budynków znajdujących się w obszarze funkcjonalnym do roku 2030* stanowi element realizacji projektu *Zintegrowane podejście do problemów obszarów funkcjonalnych na przykładzie Chorzowa, Rudy Śląskiej i Świętochłowic*. Zadanie to jest współfinansowane ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007-2013 (konkurs dotacji na działania wspierające jednostki samorządu terytorialnego w zakresie planowania miejskich obszarów funkcjonalnych, ogłoszony przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego). Projekt jest finansowany w 90%, zaś pozostałe 10 % stanowi wkład miast: Chorzowa, Rudy Śląskiej i Świętochłowic zgodnie z treścią umowy nr DPT/BDG-II/POPT/90/13 z dnia 16.07.2013 r. zawartej pomiędzy Ministrem Rozwoju Regionalnego a Miastem Chorzów.

Podstawą prawną opracowania dokumentów powstających w projekcie jest porozumienie dotyczące partnerstwa zawarte pomiędzy Miastem Chorzów (Lider Projektu), Miastem Ruda Śląska (Partner I Projektu) i Miastem Świętochłowice (Partner II Projektu) dnia 5 czerwca 2013 roku. Celem zawiazania Partnerstwa było wdrożenie podejścia funkcjonalnego w planowaniu przestrzennym oraz podjęcie zintegrowanego podejścia do rozwiązywania problemów społeczno-gospodarczych w granicach obszaru funkcjonalnego wyznaczonego na terenie miast. Realizacja tego celu ma opierać się przede wszystkim na:

- wzmocnieniu współpracy między jednostkami samorządu terytorialnego koniecznej do realizacji wspólnych działań na obszarze funkcjonalnym,
- identyfikacji wspólnych celów rozwojowych, strategicznych i planistycznych w dziedzinach społeczno-gospodarczych i przestrzennych dla wyznaczonego obszaru funkcjonalnego,
- otrzymaniu wsparcia w zakresie przygotowania dokumentacji przydatnej w procesie aplikowania o dofinansowanie ze środków funduszy europejskich,
- podjęciu działań zmierzających do efektywnego wykorzystania terenów inwestycyjnych ze szczególnym uwzględnieniem obszarów zdegradowanych,
- opracowaniu działań służących rozwiązaniu problemów: wykluczenia społecznego, demograficznych (depopulacja), zatrudnienia (braku miejsc pracy), oświatowo-edukacyjnych i doskonalenia zawodowego, wzrostu przedsiębiorczości, mieszkaniowych (braku mieszkań, złego stanu technicznego istniejącej substancji mieszkaniowej),



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



zdegradowanej przestrzeni publicznej, obszarów przemysłowych, słabej aktywności społecznej.

Niniejszy dokument przedstawia podejście miast obszaru funkcjonalnego do zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym. Zawiera – już wdrożone – innowacyjne rozwiązania i wyjaśnienie, dlaczego i w jaki sposób podejmować kolejne wyzwania. Jest to dokument podsumowujący wcześniejsze prace nad polityką mieszkaniową oraz kompleksową analizą stanu technicznego i prawnego komunalnego zasobu mieszkaniowego.

Adresatami dokumentu są wszyscy zainteresowani rozwojem mieszkalnictwa w Chorzowie, Rudzie Śląskiej i Świętochłowicach – zarówno ich mieszkańcy, jak i przedsiębiorcy pracujący na tym terenie i zatrudniający pracowników – mieszkańców miasta, deweloperzy, towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe, inwestorzy indywidualni oraz władze lokalne, które będą do 2030 r. dbać o realizację wspólnie zakreślonej wizji polityki miasta.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



1. Syntetyczna ocena stanu budynków komunalnych w obszarze funkcjonalnym

Na koniec września 2014 r. w zasobie komunalnym Chorzowa oraz zasobie wspólnot mieszkaniowych, w których miasto posiadało udziały, znajdowało się 1 141 budynków mieszkalnych i niemieszkalnych o zróżnicowanym stanie technicznym i własnościowym. Komunalny zasób mieszkaniowy stanowił trzecią część zasobów mieszkaniowych na terenie miasta. Z kolei w zasobie komunalnym Rudy Śląskiej znajdowało się 758 budynków, z czego 671 budynków stanowiły budynki mieszkalne. W Świętochłowicach natomiast na koniec roku 2011 do Miasta należało 157 budynków mieszkalnych.

Zasobem komunalnym na terenie Chorzowa zarządza powołany przez miasto podmiot – Zakład Komunalny PGM w Chorzowie. W Rudzie Śląskiej jest to Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o., zaś w Świętochłowicach - Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Lokalowej Sp. z o.o.

Zabudowa mieszkaniowa Chorzowa i Rudy Śląskiej nawiązuje do podziału miasta na dzielnice. w przypadku Chorzowa, w przeciwieństwie do pozostałych dwóch miast obszaru funkcjonalnego, historia śródmieścia sięga czasów średniowiecznych, kiedy powstały zręby pierwszego miejskiego układu osadniczego. Dodatkowo Chorzów jest miastem bardzo zwartym. Różne typy zabudowy mieszkaniowej przylegają bezpośrednio do siebie. Nawet rejon zabudowy o charakterze jedno- i dwurodzinnym stanowią bardzo zwarte kompleksy. Nie występuje tutaj charakterystyczne dla innych miast Śląska rozproszenie zabudowy o charakterze jednorodzinny. Zwarta zabudowa o charakterze typowo śródmiejskim występuje na dużym obszarze miasta, w takich jego dzielnicach jak:

- Centrum,
- Chorzów Stary,
- Chorzów II,
- Chorzów-Batory.

Zwarta zabudowa zachęca potencjalnych mieszkańców niewielkimi odległościami i ludzką skalą i w przypadku zapewnienia odpowiedniej jakości substancji mieszkaniowej zasób ten może być atrakcyjny dla mieszkańców centralnej części konurbacji śląskiej. W tym kontekście podstawowym wyzwaniem jest duża część komunalnego zasobu mieszkaniowego położonego w budownictwie starym, pochodzącym z XIX w. i pierwszej połowy XX w. w szczególności w zakresie utrzymania i modernizacji zarówno infrastruktury technicznej, jak i mieszkaniowej. Niewątpliwym atutem miasta jest, w przeciwieństwie np. do Rudy Śląskiej i Świętochłowic wyraźnie zarysowane centrum miasta, którego funkcje pełni obszar zlokalizowany w bezpośrednim otoczeniu ulicy Wolności.

Zabudowa jednorodzinna, co należy uznać za dość nietypowe, koncentrowała się wyraźnie w kilku mniejszych obszarach na terenie dzielnicy Centrum oraz w mniejszych, także



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



zwartych skupiskach na obszarze wszystkich pozostałych dzielnic miasta. W przypadku Chorzowa brak jest charakterystycznej dla części miast śląskich wyraźnej dominacji jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w południowej części miasta, w pobliżu autostrady A4. Wynika to z lokalnych uwarunkowań użytkowania terenu. Obszar bezpośrednio przyległy do autostrady obejmuje bowiem w przypadku Chorzowa obszary leśne i przemysłowe.

Zabudowa o większej liczbie mieszkań koncentruje się w dzielnicach Centrum, Chorzowie II i Chorzowie Batorym i stanowi na ogół również bardzo zwarte skupiska. Najmniejsza koncentracja tego rodzaju zabudowy, charakteryzującej się także największym rozproszaniem, występuje w dzielnicy Chorzów Stary.

O ludzkiej skali zabudowy Chorzowa świadczą także wyniki analizy wysokości budynków (liczby kondygnacji). Zdecydowana większość budynków w mieście Chorzowie to budynki o przeciętnej liczbie kondygnacji tj. od 3 do 5. Stanowią one bezwzględną większość budynków mieszkalnych w całym mieście tj. blisko 53% ogólnej liczby budynków. Nieco niższy udział reprezentują budynki jedno- i dwukondygnacyjne, które odpowiadają za 44% ogółu. Budynki wyższe niż 5 kondygnacji stanowią w mieście najmniejszą grupę, bo stanowiącą niewiele ponad 3% ogółu budynków. Budynki te występują w rozproszonych grupach i koncentrują się wyraźnie w dwóch grupach budynków w Chorzowie Batorym – w pasie przy granicy z Rudą Śląską oraz w kilkunastu izolowanych od siebie grupach w centralnej części miasta biegnącej przez dzielnice Centrum i Chorzów II.

Również w Rudzie Śląskiej bardzo charakterystycznym elementem struktury przestrzennej jest izolacja poszczególnych obszarów zabudowy mieszkaniowej przez obszary przemysłowo-handlowo-składowe, rolne oraz tereny zielone. Jednak zwarta zabudowa o charakterze typowo śródmiejskim występuje na obszarze miasta jedynie w trzech przypadkach, w lokalnych centrach dzielnic:

- Nowy Bytom,
- Orzegów,
- Ruda.

Są to obszary, które przez *Politykę mieszkaniową Miasta Ruda Śląska do roku 2030* wskazane zostały jako tereny skupiające interwencję z zakresu polityki mieszkaniowej, społecznej i integrującej je – rewitalizacyjnej.

Zabudowa o większej liczbie mieszkań koncentruje się w północnej części miasta w dzielnicach: Godula oraz Ruda, zaś w środkowej w dzielnicach Wirek, Nowy Bytom oraz Bykowina. Obszary te skupiają zdecydowaną większość zabudowy wielorodzinnej. Dużo mniejszą powierzchnię ten typ intensywności zabudowy mieszkaniowej stanowi w dzielnicach południowych tj. Halemba i Kochłowice, gdzie skupia się ona w ich określonych częściach.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Jak już wspomniano, zasobem komunalnym na terenie Chorzowa zarządza Zakład Komunalny PGM w Chorzowie. Zasób komunalny miasta podzielony jest na sześć obszarów, mniejszych niż jednostki pomocnicze miasta – dzielnice. W porównaniu do dzielnic, stanowią one bardziej szczegółowy poziom odniesienia - w niektórych przypadkach na terenie jednej dzielnicy znajdują się dwa obszary. Podział ten przedstawia się następująco:

- Chorzów II,
- Chorzów Stary,
- Hajduki,
- Ruch,
- Różanka,
- Śródmieście.

Rozmieszczenie budynków w podziale na powyżej wymienione dzielnice jest stosunkowo równomierne. Z wyjątkiem Chorzowa Starego, który odpowiada za 5,6% ogółu budynków w zasobie miasta, pozostałe dzielnice stanowią od kilkunastu do ponad 20% zasobu. Największy udział budynków zasobu znajduje się w Chorzowie II (24%) i Ruchu (22%) i Śródmieściu (17%). Najmniejsze udziały w zasobie reprezentują centralnie położona Różanka (14%) i wspomniany Chorzów Stary.

Łącznie w zasobie zarządzanym przez ZK PGM zameldowanych było 36,5 tys. osób, co odpowiadało 34% udziałowi w ogóle mieszkańców zameldowanych na pobyt stały na terenie miasta Chorzowa. Liczba mieszkańców w budynkach wg BOMów generalnie nawiązywała do ich rozmieszczenia budynków. Nieco większą koncentrację zaludnienia względem rozmieszczenia zasobu komunalnego wykazywały BOMy: Śródmieście i Chorzów II. Mniejszą Ruch i Różanka. BOMami o największej liczbie mieszkańców były Hajduki (8,6 tys.) i Chorzów II (8,2 tys.), Śródmieście (7,1 tys.) i Ruch (6,7 tys.). Najmniejszą liczbę mieszkańców posiadały Różanka (4,3 tys.) i Chorzów Stary (1,6 tys.).

Z kolei w Rudzie Śląskiej, MPGM Sp. z o.o. zarządza zasobem komunalnym w podziale na sześć Rejonów Eksploatacji Budynków. Ich granice zostały wyznaczone w oparciu o jednostki pomocnicze miasta – dzielnice, tj.:

- Rejon Eksploatacji Budynków I (Ruda),
- Rejon Eksploatacji Budynków II (Wirek, Bielszowice, Czarny Las),
- Rejon Eksploatacji Budynków III (Halemba),
- Rejon Eksploatacji Budynków IV (Godula, Orzegów),
- Rejon Eksploatacji Budynków V (Bykowina, Kochłowice),
- Rejon Eksploatacji Budynków VI (Nowy Bytom, Chebzie).

Największy zasób mieszkaniowy koncentruje się w REB-1, odpowiadającym jednocześnie dzielnicy Ruda. Udział liczby budynków w ogóle budynków wchodzących w skład zasobu miasta wynosi prawie 30%. Analogiczny udział w liczbie mieszkań oraz ich powierzchni jest już wyraźnie niższy, co wynika z charakteru budownictwa w dzielnicy opartego na budownictwie



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



wielorodzinnym posiadającym mniej niż 30 mieszkań. Jednocześnie, obszar ten przoduje również w liczbie lokali użytkowych, będących w zasobie gminnym. Drugim pod względem liczby budynków mieszkalnych w zasobie miasta obszarem jest REB-6 (Nowy Bytom, Chebzie). Sumarycznie REB-6 i REB-1 odpowiadają za ponad 45% liczby zarówno budynków mieszkalnych jak i lokali użytkowych zasobu miasta. Najmniejsze znaczenie z punktu widzenia zasobu miasta Ruda Śląska mają dzielnice: Halemba, Bykowina i Kochłowice. Łącznie odpowiadały one za niespełna 15% liczby budynków. Najmniejszy odsetek budynków mieszkalnych znajdował się w dzielnicy Halemba (7%). Należy jednak pamiętać, że ze względu na wysoką intensywność budownictwa mieszkaniowego w zasobie komunalnym w tej dzielnicy odpowiada ona za wyraźnie większy odsetek liczby mieszkań (10%). Jednocześnie jest dzielnicą o największym udziale powierzchni użytkowej lokali użytkowych, odpowiada bowiem za prawie 20 % ogółu powierzchni.

Struktura wieku budynków komunalnych

Struktura wieku komunalnego zasobu mieszkaniowego miast obszaru funkcjonalnego w dużej mierze odzwierciedla ich historię rozwoju. Okresy burzliwego rozwoju gospodarczego kreowały zapotrzebowanie na pracowników, którym należało zapewnić mieszkania. Analiza lat, w których poszczególne budynki z zasobu zostały oddane do użytku (wybudowane) pozwala zidentyfikować okresy najwidoczniejszej aktywności budowlanej w zakresie mieszkalnictwa na lata przełomu wieków XIX i XX (tj. 1880-1910) oraz 1945-1975.

W Chorzowie gros najmłodszego tzn. powojennego zasobu mieszkaniowego to budynki wybudowane przed 1970 r. Boom mieszkaniowy epoki lat 70-tych XX w. jest reprezentowany w zasobie Chorzowa dużo skromniej niż pozostałe okresy intensywnej rozbudowy zasobów mieszkaniowych. W tym okresie powstały głównie zasoby chorzowskich spółdzielni mieszkaniowych.

Analiza wieku budynków znajdujących się w komunalnym zasobie mieszkaniowym w podziale na dzielnice Chorzowa oraz BOMy pokazuje wyraźną polaryzację zasobu na budynki najstarsze, wybudowane przed 1915 r. oraz drugą najliczniejszą grupę, budynków powstałych w okresie 1945-1989. Budynki najstarsze dominują w BOMach Śródmieście i Chorzów II, stanowiąc zdecydowaną większość zasobu. Podobnie sytuacja przedstawia się w BOM Chorzów Stary, najmniejszego zasobu spośród wszystkich BOM. W BOM Śródmieście obok zasobu najstarszego można jeszcze wyróżnić dwie izolowane grupy budynków z okresu PRL, zlokalizowane w dzielnicy Chorzów II. Najbardziej zróżnicowany pod względem wieku zasób charakteryzuje BOMy: Ruch i Różanka. Obejmują one zarówno zasób najstarszy wybudowany przed 1915 rokiem, młodszy, z lat 1915-1945 jak również budynki powstałe w okresie PRL. Chorzów Batory ma zupełnie inną specyfikę, ponieważ struktura wieku budynków nawiązuje w pewnym stopniu do ogólnych tendencji dla całego zasobu tj. polarnego podziału na zasób



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



najstarszy i ten wybudowany w okresie PRL. Jedyną różnicą jest przewaga zasobu młodszego, głównie należącego do wspólnot mieszkaniowych.

W zasobie mieszkaniowym Rudy Śląskiej natomiast brakuje większej reprezentacji budynków mieszkalnych z lat 1970, które reprezentowane są w zasobie rudzkich spółdzielni mieszkaniowych. Duża część zasobu miasta znajduje się zatem w obiektach starych, wybudowanych jeszcze w większości w XIX w. Ich stan techniczny oraz stopień wyposażenia w wybrane elementy wyposażenia pozostawia wiele do życzenia. W części budynki te posiadają walory obiektów zabytkowych, co z całą pewnością podwyższa koszty ich funkcjonowania – zarówno bieżącego utrzymania jak i remontów; w porównaniu do tej części zasobu, która została oddana do użytku po zakończeniu II wojny światowej. Analiza wieku budynków znajdujących się w zasobie komunalnym miasta w podziale na Rejony Eksploatacji Budynków (REB) pokazuje wyraźne różnice w tej kwestii w poszczególnych dzielnicach miasta. Największy udział budynków najstarszych tj. wybudowanych przed 1945 r. posiadają dzielnice Nowy Bytom i Chebzie (blisko 80%!) oraz Wirek i Bielszowice. Najmłodszy zasób znajduje się z kolei w dzielnicy Halemba, gdzie zaledwie kilkanaście procent budynków należy do grupy najstarszych. Dla kolejnej z tego punktu widzenia dzielnicy Rudy odsetek ten jest już prawie dwukrotnie większy i przekracza 30%. Budynki najstarsze, wybudowane przed 1915 r. wykazują bardzo wyraźne skupiska w obrębie samych dzielnic. Dominują one w zasobie komunalnym dzielnic Orzegów, Nowy Bytom a ponadto widoczne są w dzielnicach Wirek oraz części dzielnicy Ruda. Budynki nieco młodsze, bo zbudowane w latach 1915-1945 występują w dwóch zauważalnych skupiskach tj. w dzielnicach Bielszowice i Bykowina. Największe koncentracje budynków wybudowanych w okresie PRL widoczne są w dwóch dużych skupiskach w Rudzie i Goduli oraz w bardziej rozproszonej postaci w mniejszych grupach budynków w pozostałych dzielnicach za wyjątkiem Chebzia, Orzegowa i Bykowiny. Najmłodsze budynki, zbudowane po 2000 r. występują punktowo, w grupach po kilka w dzielnicach: Wirek, Bielszowice, Ruda i Godula.

Odmierna sytuacja występuje w Świętochłowicach. Analizując wiek świętochłowickich budynków komunalnych¹ trzeba zauważyć, że niemal 96% z nich powstało przed II wojną światową. Liczby bezwzględne obrazują ten stan dobitniej: 209 budynków komunalnych ma ok. 70 lat.

¹ Charakterystyka wieku budynków komunalnych na podstawie danych GUS oraz Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świętochłowice na lata 2013-2017 uchwalonego 15 lutego 2013 r.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Struktura własnościowa budynków komunalnych

Analizę stanu prawnego zasobu komunalnego przeprowadzono w oparciu o jego sytuację własnościową. W Chorzowie najliczniejszą grupę budynków zasobu komunalnego stanowią budynki gminne, które odpowiadają za 40% ogółu liczby budynków mieszkalnych zarządzanych przez ZK PGM. Zasób należący do wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały stanowi 34% ogółu budynków. Trzecią grupą są budynki osób fizycznych, których udział w zasobie mieszkaniowym jest znaczący i wynosi 21,5%. Niewielki odsetek zasobu stanowią budynki, w których miasto jest współwłaścicielem. Odpowiadają one za zaledwie 4,5% ogółu zasobu. W Rudzie Śląskiej natomiast bezwzględną większość budynków zaliczanych do zasobu komunalnego stanowią budynki wspólnot mieszkaniowych, które odpowiadają za 52% ogółu liczby budynków mieszkalnych. Zasób należący bezpośrednio do gminy to prawie 36% ogółu budynków, a udział budynków osób fizycznych wynosi 9%. Niewielki odsetek zasobu stanowią budynki o nieuregulowanym stanie prawnym.

W Rudzie Śląskiej zróżnicowanie wewnątrzmięskie struktury własnościowej uwidacznia wyraźne różnice pomiędzy poszczególnymi rejonami eksploatacji budynków. Wyraźnie zarysowuje się dominacja budynków gminnych w zasobie komunalnym rejonu Wirek i Bielszowice. Ich udział sięga poziomu blisko 60%. Na przeciwległym końcu skali mieszczą się rejony Halemba oraz Orzegów i Goduła, w których budynki gminne stanowią niespełna 20% ogółu zasobu. W przedziale 30%-40%, a więc zbliżonym do średniej wartości dla całego miasta znajdują się pozostałe rejony eksploatacji.

Zasób mieszkaniowy gminy w części należącej wyłącznie do miasta cechuje się wyraźnie wyższym wiekiem budynków oraz niższym stanem technicznym. Z kolei wspólnoty mieszkaniowe są charakterystyczne dla budynków zasobu o przeciętnie niższym wieku oraz lepszym stanie technicznym. Wyjątkiem od tej tendencji są budynki położone w centrum Nowego Bytomia, który spośród dzielnic Rudy Śląskiej pełni najwięcej funkcji charakterystycznych dla centrum miasta.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Stan techniczny zasobu miasta Chorzowa określić należy jako zadowalający. Na najniższą kategorię, odpowiadającą niezadowalającemu (miernemu) stanowi technicznemu budynków, składa się 18 budynków. Zdecydowaną większość w tej kategorii stanowią budynki gminne. Zaledwie jeden budynek o miernym stanie technicznym nie należy do miasta. Dodatkowo, budynki te wykazują bardzo silną koncentrację przestrzenną. 13 z nich znajduje się na terenie BOM Chorzów II. Połowa spośród tej liczby stanowi dodatkowe skupienie na niewielkim obszarze przy ul. 3-go Maja (nr 86-100). W pozostałych BOM-ach znajdują się 3 budynki o takim



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



stanie technicznym. Są to Ruch, Różanka i Hajduki. W BOM-ach Śródmieście i Chorzów Stary brak jest tego rodzaju budynków.

Budynki w stanie zadowalającym stanowią drugą pod względem liczebności kategorię stanu technicznego budynków na terenie Chorzowa. Są one zamieszkiwane przez prawie 11 tys. osób i jednocześnie reprezentują przeciętnie najstarszy wiekiem zasób. Średni wiek budynków tej kategorii to rok 1897.

Większość budynków zasobu Chorzowa zaliczonych jest do kategorii odpowiadającej dobremu stanowi technicznemu. W takim zasobie zameldowanych jest 66% ogółu mieszkających w budynkach zarządzanych przez ZK PGM. Fakt ten należy ocenić jako korzystny z punktu widzenia polityki mieszkaniowej miasta. Za stan taki odpowiadają jednak w przytłaczającej mierze budynki będące własnością wspólnot mieszkaniowych, które stanowią 77% kategorii o najlepszym stanie technicznym. Tak dobry stan techniczny budynków w kategorii jest w dużej mierze pochodną wieku substancji mieszkaniowej, dla której przeciętny rok budowy budynku lokuje się II połowie lat 50-tych XX w.

W zakresie rozmieszczenia budynków należących do poszczególnych kategorii w przestrzeni miasta na uwagę zasługują zauważalne skupienia budynków o najlepszym stanie technicznym. W zasobie najstarszym, wybudowanym przed 1945 r. jest to część BOM Ruch oraz BOM Chorzów II. Co ciekawe, budynki te reprezentują młodszą część zasobu przedwojennego, tj. wybudowaną w okresie 1915-1945. Korzystnie należy ocenić dobry stan techniczny budynków zlokalizowanych w obszarze centrum miasta znajdującego się głównie w zasobie BOM Śródmieście. Jedynie w niewielkiej części tego obszaru stan budynków można określić jako zadowalający.

Dwoma obszarami, które reprezentują najgorszy stan techniczny zabudowy są BOM Chorzów II oraz Chorzów Stary. W obu przypadkach dwie najniższe kategorie stanu technicznego odpowiadały za ponad 2/3 ogółu zasobu. Równocześnie w tych samych dzielnicach kategorii określającej najlepszy stan, który nie wymaga dużych nakładów finansowych odpowiadały najniższe udziały w ogóle budynków w zasobie ZK PGM tj. odpowiednio 14% i 2%.

Jakkolwiek większość zasobu ZK PGM reprezentuje przynajmniej zadowalający stan techniczny, z punktu widzenia gospodarki mieszkaniowej miasta, zauważalne są na terenie miasta obszary, w których stan techniczny jest wyraźnie niższy niż przeciętna dla całego miasta. Zasługują one na szczególną uwagę zarówno w trakcie realizacji polityki mieszkaniowej, jak również działań komplementarnych takich jak np. rewitalizacja, czy programy działań społecznych. Są to obszary objęte zasięgiem działania następujących BOM:

- Chorzów II
- Chorzów Stary
- Różanka (opcjonalnie)

Na szczególną uwagę, ze względu na znaczenie tego obszaru w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta zasługuje również zasób zlokalizowany w Śródmieściu.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Analiza stanu technicznego budynków w Rudzie Śląskiej odbyła się w oparciu o kategoryzację stosowaną przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej. Wyróżnia ona 4 podstawowe kategorie stanu technicznego budynków. Pierwsza, oznaczona literą „A” oznacza budynki zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców. Kolejne B i C oznaczają konieczność wykonania pewnego zakresu robót w celu doprowadzenia substancji budynku do stanu zadawalającego, który jest skategoryzowany w czwartej, najwyższej kategorii „D”. Takie budynki nie wymagają w krótkim okresie czasu prowadzenia prac remontowych. Kategoria reprezentująca stan techniczny zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców jest reprezentowana najmniej licznie i obejmuje kilkanaście budynków, z czego największa część przypada na dzielnice Wirek i Bielszowice. Monitorowania wymagają budynki w złym stanie technicznym (kat. B). Stanowią one blisko 1/3 całego zasobu budynków mieszkalnych we władaniu miasta. Najgorsza sytuacja dotyczy budynków zlokalizowanych w dzielnicach Nowy Bytom i Chebzie, gdzie taką kategorię posiada ponad 60% budynków. Na tle całego miasta najbardziej pozytywnie wyróżnia się w tym względzie dzielnica Halemba, w której budynki tak skategoryzowane odpowiadają tylko 15% całego zasobu. Pozostałe REB mieszczą się w przedziale 20%-30% budynków w tej kategorii. Największy udział budynków o najlepszej kategorii stanu technicznego posiadają dzielnice Orzegów i Goduła, przy czym należy zauważyć, że stan taki jest wynikiem uśrednienia sytuacji w obu różnych pod wieloma względami dzielnicach.

W Świętochłowicach, struktura wiekowa budynków jest ściśle sprzężona z ich stanem technicznym. Zdecydowana większość budynków (186) znajduje się w „dostatecznym stanie technicznym”, co oznacza, iż wymagają remontu. W dobrym stanie technicznym jest zaledwie 30 budynków. W zasobie wyróżniono także 2 budynki o najgorszym stanie, które nie będą w ogóle remontowane - docelowo zostaną one wyburzone.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



2. Struktura interwencji na podstawie założeń polityk mieszkaniowych w obszarze funkcjonalnym

Aby dokonać analizy założeń polityki mieszkaniowej Chorzowa, Rudy Śląskiej i Świętochłowic warto rozpocząć od przytoczenia misji rozwoju poszczególnych ośrodków oraz zdefiniowanych długoterminowych celów strategicznych. W tabeli 1. zestawiono długoterminowe wizje omawianych miast.

Tab. 1. Długoterminowe wizje miast Chorzowa, Rudy Śląskiej i Świętochłowic

Chorzów	Ruda Śląska	Świętochłowice
Przyjazne miasto, które ma w swoim zasobie odnowione, niewielkie, dostępne dla większości rodzin lokale mieszkalne, skoncentrowane w śródmieściu blisko usług społecznych, kulturalnych, edukacyjnych, sportu i rekreacji, dzięki czemu wzmacnia więzy międzypokoleniowe chorzowskich rodzin i przyciąga przyjezdnych, którzy nie tylko chcą tu mieszkać, ale i sprowadzić swoje rodziny, aby wspólnie korzystać z oferty miast.	Przyjazne, czyste i zadbane miasto, które dzięki wielowiekowej tradycji kształtowania zabudowy mieszkaniowej, silnej tożsamości mieszkańców, zintegrowanemu zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi oraz tworzeniu stabilnych i konkurencyjnych warunków rozwoju prywatnych zasobów mieszkaniowych, jest atrakcyjnym miejscem odpoczynku, pracy i rozrywki dla stałych i tymczasowych mieszkańców.	Zakłada nową jakość przestrzeni miejskich miasta w sensie funkcjonalnym i estetycznym. Atrakcyjność Świętochłowic jako miejsca wygodnego życia i dynamicznego biznesu determinuje dostępność mieszkań, nowoczesną infrastrukturę społeczną, wydajny układ komunikacyjny oraz strefy aktywności gospodarczej.

Źródło: Strategie rozwoju Chorzowa, Rudy Śląskiej i Świętochłowic

Zgodnie ze *Strategią rozwoju Chorzowa do 2030 roku* miasto ma łączyć tradycję z nowoczesnością dla tworzenia optymalnych warunków dla rozwoju otwartego społeczeństwa i gospodarki opartej na wiedzy. Misją Chorzowa jest „kreowanie miasta przyjaznego dla mieszkańców, przedsiębiorców i turystów w oparciu o posiadany potencjał oraz kapitał społeczny”². Biorąc pod uwagę specyficzne uwarunkowania i potencjał Chorzowa wskazano, m.in.:

- jeden z najwyższych w regionie (i w kraju) udział mieszkań gminnych w zasobach mieszkaniowych,
- zdecydowanie wyższy od średniego udział ludności zamieszkującej lokale komunalne (26,6% przy średniej 12,1%),

² *Strategia rozwoju Chorzowa do 2030 roku*, s. 61.



- stosunkowo małą średnią powierzchnię lokali mieszkalnych,
- wiek zasobu gminnego i jego dekapitalizację,
- pozytywne tendencje demograficzne wynikające z migracji,
- zagrożenie starzeniem się społeczeństwa,
- znacznie niższa niż w regionie liczba samochodów na 1000 mieszkańców.

i sformułowano misję miasta Chorzów w zakresie polityki mieszkaniowej, którą jest tworzenie oferty dostępnych mieszkań w dobrym standardzie dla aktywnych osób, które cenią niewielkie odległości i dobrą komunikację, pozwalające utrzymywać bliskie więzy rodzinne, wspólnie z bliskimi korzystać z oferty kulturalno-edukacyjnej miasta i aktywnie wypoczywać.

Natomiast ze *Strategii Rozwoju Miasta Ruda Śląska na lata 2014-2030*³ wynika, że Ruda Śląska ma stać się miastem dzielnic, które nie dzielą, są dobre do zamieszkania, pracy i wypoczynku⁴. Precyzując to założenie, misją Miasta Ruda Śląska w zakresie polityki mieszkaniowej jest stworzenie przyjaznych i godnych warunków dla osób korzystających z zasobów mieszkaniowych i mających zamiar zamieszkać w Rudzie Śląskiej. Ponieważ miasto jest właścicielem jedynie 12,44% zasobów mieszkaniowych, koniecznością, ale i szansą na osiągnięcie efektów synergii jest współpraca z innymi właścicielami zasobów, przede wszystkim ze spółdzielniami mieszkaniowymi i wspólnotami mieszkaniowymi.

Z kolei zgodnie ze *Strategią rozwoju Świętochłowic do 2030 roku*, Świętochłowice to miasto, w którym wyzwania nowoczesności zbiegają się z dziedzictwem śląskiej tradycji. Na sukces miasta składa się suma sukcesów jego mieszkańców – ich satysfakcji w wymiarze prywatnym i zawodowym, a także poczucia życia w mieście, gdzie możliwe jest realizowanie ich celów i marzeń. Według Misji Świętochłowic „wysoka jakość życia mieszkańców stanowi fundamentalne odniesienie dla wszystkich działań, które podejmuje świętochłowicki samorząd”⁵.

Kolejnym elementem wartym analizy są długoterminowe cele strategiczne w obszarze polityki mieszkaniowej poszczególnych miast. Ilość wybranych celów świadczy o tym, iż polityka mieszkaniowa jest bardzo ważnym czynnikiem, warunkującym rozwój ośrodków miejskich w wielu obszarach.

Długoterminowe cele w obszarze polityki mieszkaniowej **Chorzowa**:

- Podwyższenie jakości zamieszkania w zasobach mieszkaniowych w mieście,
- Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym miasta,
- Tworzenie różnorodnej oferty mieszkań.

³ Załącznik do Uchwały PR.0007.49.2014 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 27.03.2014 r.

⁴ Tamże, s. 53.

⁵ *Strategia rozwoju Świętochłowic do 2030 roku*, s. 26.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Długoterminowe cele w obszarze polityki mieszkaniowej **Rudy Śląskiej:**

- Ruda Śląska nowoczesnym, atrakcyjnym i przyjaznym miejscem do życia i rozwoju, miastem o zintegrowanej przestrzeni społecznej,
- Miasto o wysokim stopniu integracji przestrzennej z zachowanymi zasobami naturalnymi i rozwiniętą infrastrukturą techniczną.

Długoterminowe cele w obszarze polityki mieszkaniowej **Świętochłowic:**

- Budowa przyjaznej przestrzeni miejskiej oraz nowoczesnej infrastruktury społecznej przy wykorzystaniu potencjału przemysłowego miasta,

Podsumowując, waga zasobu mieszkaniowego w kształtowaniu ogólnej polityki rozwojowej miast wymaga sformułowania celów, unifikujących działania zawarte w dokumentach strategicznych miast obszaru funkcjonalnego:

- Wyeksponowanie dziedzictwa i tradycji zabudowy mieszkaniowej poprzez ochronę i rewaloryzację zabytkowych kolonii i zespołów domów robotniczych.
- Wzmocnienie zaangażowania społeczności lokalnych w utrzymanie i remonty lokali i budynków mieszkalnych oraz zielone, bezpieczne i sprzyjające odpoczynkowi zagospodarowanie otoczenia budynków mieszkalnych.
- Zapewnienie wystarczającej liczby lokali wynikających z przepisów szczegółowych, przy stworzeniu warunków do rozwoju społeczności lokalnej w celu zmniejszenia jej potrzeb w zakresie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.
- Kreowanie atrakcyjnych warunków osiedleńczych i stworzenie konkurencyjnych warunków rozwoju prywatnych zasobów mieszkaniowych z wyraźnym ukierunkowaniem na promocję powstawania i rewaloryzacji zabudowy mieszkaniowej na terenach już zagospodarowanych.
- Zintegrowane zarządzanie zasobem mieszkaniowym z uwzględnieniem wskazań polityki społecznej, zasad zrównoważonego rozwoju i dziedzictwa kulturowego.

Diagnozy dokonane na potrzeby dokumentów strategicznych wykazują, że potrzeby mieszkaniowe ludności Chorzowa, Rudy Śląskiej i Świętochłowic nie są w pełni zaspokajane zarówno w wymiarze ilościowym, jak i jakościowym. Działania związane z rozwiązaniem tego problemu i zapewnieniem odpowiedniej bazy mieszkaniowej są istotnym elementem realizacji dwóch celów strategicznych *Zintegrowanej Strategii Rozwoju Obszaru Funkcjonalnego Chorzowa, Rudy Śląskiej i Świętochłowic do 2030 r* - obu związanych z poprawą warunków i jakości życia mieszkańców.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



CEL 1: Wysoki poziom jakości życia mieszkańców Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego.**Priorytet 1.1.** Podnoszenie standardu życia w Miejskim Obszarze Funkcjonalnym.**Działania:**

1.1.4. Przeprowadzenie prac remontowych i rewitalizacyjnych w wybranych obszarach MOF w celu zwiększenia standardu życia mieszkańców w tym mieszkaniowego (zarówno w wymiarze społecznym, jak i estetyki oraz warunków techniczno-bytowych).

1.1.5. Zwiększenie liczby dostępnych mieszkań komunalnych o odpowiednim standardzie m.in. poprzez współpracę z TBS.

CEL 4: Wysoki poziom rozwoju infrastruktury społecznej, technicznej i transportowej Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego.**Priorytet 4.1.** Rozwój infrastruktury technicznej Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego.**Działania:**

4.1.2. Realizacja programów rewitalizacji społecznej i gospodarczej zidentyfikowanych terytoriów zmarginalizowanych (min. poprzez zwiększanie ich atrakcyjności inwestycyjnej, poprawę standardów mieszkaniowych oraz działania dedykowane grupom wykluczonym).

4.1.3. Modernizacja sieci grzewczej w celu obniżenia kosztów oraz podniesienia bezpieczeństwa użytkowania urządzeń instalacji.

4.1.4. Modernizacja sieci energetycznej w celu obniżenia kosztów oraz podniesienia bezpieczeństwa użytkowania urządzeń instalacji.

4.1.5. Modernizacja sieci gazowej w celu obniżenia kosztów oraz podniesienia bezpieczeństwa użytkowania urządzeń instalacji.

Analiza stanu zasobów mieszkaniowych w Chorzowie, Rudzie Śląskiej i Świętochłowicach oraz wnioski z gminnych programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym wskazują na następujące kierunki działań prowadzące do realizacji poszczególnych długoterminowych celów polityki mieszkaniowej tych miast.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Chorzów

CEL 1. Podwyższenie jakości zamieszkania w zasobach mieszkaniowych w mieście

Kierunki działań:

1. pozyskiwanie środków zewnętrznych na remonty i modernizację budynków i mieszkań komunalnych oraz na rewitalizację substancji zabytkowej,
2. kontynuacja programu w zakresie termomodernizacji budynków i likwidacji niskiej emisji,
3. tworzenie systemu ulg w czynszu dla lokatorów zainteresowanych podnoszeniem standardu zajmowanych mieszkań we własnym zakresie,
4. wdrożenie systemu zachęt dla mieszkańców do drobnych prac remontowych własnych zasobów,
5. dostosowanie części pustostanów na parterach do zamieszkania przez osoby niepełnosprawne lub starsze,
6. zapewnienie dobrej dostępności do usług dla mieszkańców (medycznych, edukacyjnych, opiekuńczych, rekreacyjnych, kulturalnych),
7. działania sprzyjające integracji sąsiedzkiej,
8. poprawa estetyki i funkcji otoczenia zabudowy mieszkaniowej,
9. podnoszenie świadomości poszanowania mienia.

Z punktu widzenia tworzenia dostępnego zasobu najważniejszym założeniem polityki mieszkaniowej Chorzowa jest dalsza aktywność w programie przygotowania pustostanów do zasiedlenia. Istotnym elementem racjonalizacji powinien stać się natomiast program rewitalizacji budynków, ponieważ mimo dobrych rezultatów w odniesieniu do relacji kosztów do liczby odnowionych budynków, jest to tylko relacja procentowa, a program dotyczył w analizowanym okresie jedynie 2 budynków, co jest zbyt małą liczbą w stosunku do potrzeb miasta. Nieruchomości w stanie dobrym, w których planowane są remonty w celu poprawy stanu budynków, planowane inwestycje w celu podwyższenia standardu lokali oraz w dobrym standardzie, gdzie planowane są dodatkowe modernizacje nie będą mogły być zrealizowane przy obecnym obciążeniu remontami „awaryjnymi”.

CEL 2. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym miasta

Kierunki działań:

1. podaż odpowiedniej liczby lokali socjalnych,



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



2. podaż odpowiedniej liczby pomieszczeń tymczasowych/lokalii zamiennych,
3. stopniowa realizacja wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego,
4. rozwój programu zamiany mieszkań i optymalizacja wykorzystania zasobu mieszkaniowego miasta,
5. racjonalna i efektywna polityka czynszowa,
6. zapewnienie odpowiedniego schronienia potrzebującym.

CEL 3. Tworzenie różnorodnej oferty mieszkań

Kierunki działań:

1. podaż odpowiedniej liczby lokali zaspokajających potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach,
2. racjonalna prywatyzacja zasobu mieszkaniowego gminy,
3. plan sprzedaży gruntów w kolejnych latach pod różne typy zabudowy – oferta dla deweloperów, inwestorów indywidualnych i TBS,
4. rozwój inwestycji mieszkaniowych z wykorzystaniem partnerstwa publiczno-prywatnego,
5. rozwój inwestycji mieszkaniowych gospodarstw domowych zainteresowanych najmem z dochodzeniem do własności.

Ruda Śląska

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Miasta Ruda Śląska na lata 2014-2030 określono pięć celów strategicznych w 3 głównych obszarach funkcjonowania Miasta:

Obszar społeczny

CEL 1. Ruda Śląska nowoczesnym, atrakcyjnym i przyjaznym miejscem do życia i rozwoju, miastem o zintegrowanej przestrzeni społecznej.

Potencjały i zasoby Miasta

CEL 2. Miasto o wysokim stopniu integracji przestrzennej, z zachowanymi zasobami naturalnymi i rozwiniętą infrastrukturą techniczną.

CEL 3. Wysoki stopień wykorzystania dziedzictwa kulturowego Miasta.

CEL 4. Zwiększony potencjał rozwojowy mieszkańców Miasta.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Gospodarka i promocja Miasta

CEL 5. Wyższy poziom rozwoju gospodarczego Rudy Śląskiej.

Bezpośrednie odniesienie do kwestii mieszkaniowych zawarte w celach i zadaniach realizacyjnych sformułowano w pierwszym i drugim celu strategicznym.

CEL 1. Ruda Śląska nowoczesnym, atrakcyjnym i przyjaznym miejscem do życia i rozwoju, miastem o zintegrowanej przestrzeni społecznej.

Cel operacyjny 1.5. Wyższy poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i tworzenie warunków sprzyjających integracji wspólnot sąsiedzkich.

Zadania realizacyjne:

- 1.5.1. Rozwój budownictwa komunalnego i socjalnego z uwzględnieniem niezbędnej infrastruktury społecznej.
- 1.5.2. Efektywne wykorzystywanie zasobu mieszkań socjalnych i komunalnych.
- 1.5.3. Zapewnienie podstaw prawnych i organizacyjnych umożliwiających lepsze zagospodarowanie przestrzeni wspólnej przy zaangażowaniu mieszkańców (lokatorów).
- 1.5.4. Rewitalizacja budynków mieszkalnych i przestrzeni połączona z rewitalizacją społeczną.
- 1.5.5. Wspieranie inicjatyw wspólnot sąsiedzkich.

CEL 2. Miasto o wysokim stopniu integracji przestrzennej, z zachowanymi zasobami naturalnymi i rozwiniętą infrastrukturą techniczną.

Cel operacyjny 2.1. Poprawa standardów mieszkaniowych

Zadania realizacyjne:

- 2.1.1. Poprawa stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych, w tym realizacja programu ograniczania niskiej emisji.
- 2.1.2. Rewitalizacja starego budownictwa.
- 2.1.3. Przygotowywanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
- 2.1.4. Budowa nowych budynków mieszkalnych.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Cel operacyjny 2.5. Zagospodarowanie przestrzeni publicznych**Zadania realizacyjne:**

- 2.5.1. Dbłość o zachowanie ładu urbanistycznego i powiązanie przestrzenne dzielnic Miasta.
- 2.5.2. Kreowanie przestrzeni publicznych przyjaznych dla mieszkańców, sprzyjających integracji społecznej.
- 2.5.3. Przystosowywanie wybranych przestrzeni publicznych do pełnienia funkcji rekreacyjnych.
- 2.5.4. Pielęgnowanie i utrzymanie terenów zieleni w mieście, w tym rewitalizacja i pielęgnacja istniejących parków miejskich.
- 2.5.5. Utrzymywanie estetyki przestrzeni publicznych.

Cel operacyjny 2.6. Udostępnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe i inwestycje**Zadania realizacyjne:**

- 2.6.1. Aktualizowanie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.
- 2.6.2. Rewitalizacja terenów przemysłowych z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe i inwestycje.
- 2.6.3. Przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe i inwestycje.
- 2.6.4. Upowszechnianie oferty terenów inwestycyjnych.
- 2.6.5. Budowa i modernizacja sieci kanalizacji deszczowej.

Fundamentalne znaczenie polityki mieszkaniowej dla rozwoju Rudy Śląskiej odzwierciedlają nie tylko cele operacyjne ściśle związane z mieszkalnictwem, ale również horyzontalne traktowanie tych kwestii i ich znaczenie dla realizacji innych celów operacyjnych. Wśród takich działań należy wskazać:

- 1.2.1. Prowadzenie polityki przyjaznej dla przedsiębiorców i inwestorów.
- 1.2.3. Uzbieranie terenów inwestycyjnych wyznaczonych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, w tym budowa nowych dróg dojazdowych.
- 1.11.7. Utworzenie schroniska całodobowego dla osób bezdomnych oraz ofiar przemocy.
- 2.2.3. Dostosowywanie sieci dróg do aktualnych potrzeb, w tym kontynuacja programu likwidacji dróg gruntowych.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



2.8.7. Ścisła współpraca władz miasta z przedsiębiorcami górnictwem w celu zminimalizowania negatywnych skutków eksploatacji węgla.

2.10.1. Termomodernizacja obiektów użyteczności publicznej, budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem wymiany i modernizacji źródeł ciepła.

Świętochłowice

W Strategii rozwoju Świętochłowic do roku 2030 wyznaczono 3 cele strategiczne w 3 obszarach planowania:

Gospodarka

CEL 1. Stymulowanie wzrostu gospodarczego w oparciu o atrakcyjność inwestycyjną oraz branże wykorzystujące dynamikę zmian społecznych.

Infrastruktura

CEL 2. Budowa przyjaznej przestrzeni miejskiej oraz nowoczesnej infrastruktury społecznej przy wykorzystaniu potencjału przemysłowego miasta.

Społeczność

CEL 3. Tworzenie warunków dla wzrostu jakości życia wszystkich mieszkańców, także tych zagrożonych różnymi wymiarami wykluczenia i marginalizacji.

Odniesienie do polityki mieszkaniowej zawarte jest jednak jedynie w drugim celu strategicznym.

CEL 2. Budowa przyjaznej przestrzeni miejskiej oraz nowoczesnej infrastruktury społecznej przy wykorzystaniu potencjału przemysłowego miasta.

Zadania realizacyjne:

- 2.1. Zintegrowana rewitalizacja techniczna w zakresie tkanki mieszkaniowej
- 2.2. Rewitalizacja techniczna obiektów i kompleksów przemysłowych
- 2.3. Poprawa stanu bezpieczeństwa technicznego na terenie Świętochłowic



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



3. Warianty polityki mieszkaniowej wraz z analizą ekonomiczno-finansową

3.1. Polityka czynszowa

Celem optymalizacji polityki czynszowej w obszarze funkcjonalnym Świętochłowic, Rudy Śląskiej i Chorzowa powinno być stopniowe zmniejszanie zadłużenia wynikającego z zaległości czynszowych. Z drugiej strony – jak pokazuje poniższa analiza – istnieje pilna potrzeba podnoszenia stawki bazowej.

Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego oraz stanowiących własność Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych właściciel samodzielnie ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

W myśl zapisów obowiązującej ustawy ogranicznikiem wysokości czynszu za lokale mieszkalne (w zasobach komunalnych, zakładów pracy i prywatnych czynszowych) jest 3% koszt odtworzenia liczony w skali roku. Przez koszt odtworzenia rozumie się średni koszt budowy 1 m² powierzchni lokali w budynkach wielorodzinnych na terenie danego województwa, publikowany co kwartał w dziennikach urzędów wojewódzkich.

W praktyce stosuje się dwie metody ustalania stawek czynszu :

- metodę stawki bazowej,
- metodę systemu punktowego.

Metoda stawki bazowej polega na przyjęciu stawki wyjściowej odnoszącej się do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, a następnie jej różnicowaniu (procentowo lub kwotowo) dla poszczególnych kategorii lokali w oparciu o przyjęte kryteria.

Jednocześnie potrzebny jest intensywny program remontowy, należy więc rozważyć zmianę stawki. Program reformowania czynszów jest jednym z kluczowych zagadnień w zakresie gospodarki gminnymi zasobami mieszkaniowymi. Bez podnoszenia czynszów za mieszkania do poziomu pozwalającego na pokrycie pełnych kosztów ich utrzymania, gminy będą narażone na dalszą degradację swoich zasobów mieszkaniowych. Stopniowe urealnianie opłat za użytkowane lokali mieszkalnych będzie jednocześnie stwarzać korzystniejsze warunki dla sektora prywatnych mieszkań na wynajem. Należy jednocześnie podkreślić, że właściwie prowadzona realizacja programu czynszowego będzie miała określony wpływ na funkcjonowanie innych składowych polityki mieszkaniowej, szczególnie polityki remontowej.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Maksymalne progi bazowej stawki czynszu wynikają bezpośrednio z obwieszczeń Wojewody Śląskiego w sprawie wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Tab. 2. Maksymalna stawka czynszu zgodna z obwieszczeniami Wojewody Śląskiego w sprawie wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w latach 2011-2015

Okres obowiązywania	Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych	3% wskaźnika – maksymalna stawka czynszu w województwie śląskim
01.10.2014 do 31.03.2015	3.658,00 zł	9,15 zł/m ² /miesiąc
01.04.2014 do 30.09.2014	3.527,00 zł	8,82 zł/m ² /miesiąc
01.10.2013 do 31.03.2014	3.527,00 zł	8,82 zł/m ² /miesiąc
01.04.2013 do 30.09.2013	3.516,00 zł	8,79 zł/m ² /miesiąc
01.10.2012 do 31.03.2013	3.502,00 zł	8,76 zł/m ² /miesiąc
01.04.2012 do 30.09.2012	3.460,00 zł	8,65 zł/m ² /miesiąc
01.10.2011 do 31.03.2012	3.416,00 zł	8,54 zł/m ² /miesiąc
01.04.2011 do 30.09.2011	3.369,00 zł	8,42 zł/m ² /miesiąc

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://dziennikiwojewodskie.pl/AbcKeywordsActs.aspx?ID=475>.

Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Świętochłowice ustalona bazowa stawka czynszu w wysokości 6,05 zł/ m²/miesiąc utrzymuje się na tym samym poziomie niezmiennie 2011r.

W Rudzie Śląskiej zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Ruda Śląska ustalona bazowa stawka czynszu w wysokości 6,56 zł/ m²/miesiąc utrzymuje się na tym samym poziomie od lipca 2009 r. i zgodnie z powołanym zarządzeniem nie zostanie zmieniona do czerwca 2015r.

Z kolei w Chorzowie bazowa stawka czynszowa wynosi obecnie 7,14 zł/m². Przewiduje się możliwość podniesienia stawki czynszowej o co najmniej wartość inflacji. Stawkę czynszu za najem lokalu socjalnego ustala się w wysokości połowy najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Stawka czynszu w Chorzowie jest najwyższa spośród trzech analizowanych ośrodków.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



W ciągu ostatnich 4 lat maksymalna bazowa stawka czynszu w budynkach mieszkalnych w województwie śląskim została zwaloryzowana o ponad 8%. Biorąc pod uwagę dekapitalizację zasobów mieszkaniowych miast obszaru funkcjonalnego oraz udział komunalnych budynków mieszkalnych w strukturze wszystkich zasobów mieszkaniowych w miastach, należy stwierdzić, że **sztywne zamrożenie stawki czynszu nie jest dobrym rozwiązaniem**.

W innych miastach stawki bazowe są wyższe i wynoszą przykładowo - 7,02 zł w Łodzi, 7,17 zł w Sopocie, 7,32 w Warszawie oraz 7,87 zł w Krakowie. Istotnym elementem kształtowania czynszu jest położenie lokalu mieszkalnego na terenie miasta w określonej strefie czynszowej. Większość dużych miast w Polsce wprowadziła podział i przestrzega go zarówno w stosunku do lokali mieszkalnych, jak i użytkowych. Kontrowersyjnym wyjątkiem jest Gdańsk, gdzie obowiązuje od 2011 r. najwyższa bazowa stawka czynszu - 10,20 zł za m² mieszkania komunalnego, jednak przeprowadzona wówczas reforma czynszowa, ze względu na odstępianie od czterech stref opłat i wprowadzenie jednej stawki czynszu dla całego miasta, jest dyskusyjna. Mimo uzyskiwania wysokich przychodów miasto Gdańsk może wkrótce odczuć negatywne skutki podwyższenia stawki, ponieważ Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku uznał, że reforma jest niezgodna z obowiązującymi przepisami i konstytucją. Wysokość stawki czynszu jest według WSA tylko „pozornie i formalnie” uzależniona od położenia budynku. Niechęć społeczna do ponoszenia zwiększonych opłat, zwłaszcza w sytuacji, gdy nie ma możliwości jednoczesnego zapewnienia zauważalnej intensyfikacji działań remontowych, jest całkowicie uzasadniona. W zestawieniu jednak z narastającymi problemami remontowymi okazuje się poważną barierą optymalizacji polityki czynszowej. W związku z tym wstrzymywanie się w miastach z podwyżkami opłat czynszowych w ostatnich latach jest spowodowane w dużym stopniu decyzjami politycznymi. W mniejszym stopniu wynikiem istniejących potrzeb, związanych z koniecznością prowadzenia racjonalnej gospodarki remontowej w gminnych zasobach mieszkaniowych.

Na poziom obowiązujących stawek czynszu ma wpływ jednak także szereg innych uwarunkowań lokalnych w zakresie gminnej gospodarki mieszkaniowej, do których zaliczyć można:

- poziom jednostkowych kosztów administracji i zarządu oraz utrzymania czystości,
- wysokość opłat za świadczenia,
- realizowana w zasobach komunalnych polityka remontowa,
- uzyskiwane wpływy z lokali użytkowych oraz innych źródeł,
- skala przewidywanych dopłat (dotacje i dodatki mieszkaniowe) pochodzących spoza gospodarki mieszkaniowej,
- rozmiary istniejących zaległości w opłatach oraz skuteczność ich windykacji,
- istniejące relacje pomiędzy opłatami czynszowymi i zaliczkami mieszkaniowymi,
- struktura własnościowa komunalnych zasobów mieszkaniowych,
- istniejący standard wynajmowanych lokali mieszkalnych,



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



- rozmiary przekształceń własnościowych,
- wysokość luki remontowej w zasobach mieszkaniowych gminy,
- poziom stawek opłat eksploatacyjno-remontowych w zasobach mieszkaniowych, które w wielu kształtują się na bardzo niskim poziomie,
- poziom i struktura wykorzystania dodatków mieszkaniowych,
- sytuacja finansowa gmin,
- planowanie długoterminowe i informowanie oraz zaangażowanie mieszkańców,
- przekształcenia jednostek zarządzających komunalnymi zasobami mieszkaniowymi.

Zaległości czynszowe

Obowiązujące w Polsce przepisy dotyczące najmu lokali a w szczególności uregulowania Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. chronią lokatorów, którzy nie płacą czynszów, ograniczając prawo właściciela lokalu do czerpania pożytków z rzeczy oraz swobodnego dysponowania nieruchomością. Zapisy Ustawy nie pozwalają na eksmisję określonego kręgu osób m. in. bezrobotnych, małoletnich, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, bez przyznania im prawa do otrzymania od Gminy lokalu socjalnego. Dlatego też zdecydowana większość orzeczeń Sądu o eksmisję zawiera klauzulę o konieczności wskazania eksmitowanemu lokalu socjalnego. Znaczną część osób zalegających stanowią osoby bezrobotne, nie posiadające własnych dochodów utrzymujące się wyłącznie z pomocy opieki społecznej. Środki z MOPS-u nie podlegają egzekucji, więc należności nie można wyegzekwować przymusowo. Ponadto część zadłużonych utrzymuje się wyłącznie z prac dorywczych oraz zbieractwa surowców wtórnych.

Świętochłowice są miastem z dużymi problemami w zakresie zaległości czynszowych. Sytuacja Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Lokalowej – spółki ze 100% udziałem miasta nie jest łatwa. MPGL ma ok. 42 mln nieściągniętych zaległości czynszowych. Warto w tym miejscu wspomnieć, że budżet miasta na cały 2015 r. to około 200 mln zł, a więc wartość tych zobowiązań, które w praktyce będą bardzo trudne lub nawet niemożliwe do wyegzekwowania jest duża. Ten dług narasta od lat i zdaniem wykonawców Diagnozy do aktualnie opracowywanej Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych ściągnięcie tych pieniędzy jest niemożliwe. W tym zakresie od kilku lat podejmowane były różnego rodzaju inicjatywy, które odniosły jednak ograniczone efekty i zadłużenie ciągle stanowi znaczący problem dla Świętochłowic.

MPGM Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami podejmuje wszelkie działania zmierzające do wyegzekwowania długów i zapobiegnięciu przedawnienia roszczeń. Mimo coraz sprawniejszych działań. Zaległości nadal wzrastają. W związku z tym celowe wydaje się przeanalizowanie korzyści wynikających z planowanej w okresie



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



od 01.07.2015 roku do 31.12.2016 roku zmiany stawek do wysokości 2,70 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Realizacja takiego założenia wiązałaby się z podwyżką stawki o 9,15%. Zestawienie planowanej podwyżki z analizą zaległości płatniczych najemców lokali mieszkalnych pokazuje, że tak znaczna podwyżka czynszu może odnieść skutek przeciwny do planowanego i zaległości najemców znacznie wzrosną. Do sytuacji takiej doszło w Olsztynie, gdzie w 2012 r. podniesiono stawkę czynszu, a zadłużenie zaczęło narastać lawinowo do kwoty 38,5 mln zł w 2014 r. Egzekucja należności jest szczególnie trudna, ponieważ najemcy posiadający zaległości to najubożsi mieszkańcy miasta lub osoby znajdujące się z innych powodów w trudnej sytuacji życiowej. Biorąc pod uwagę wymienione czynniki zaleca się, aby planowana podwyżka nie przekraczała 4% dotychczasowej stawki, co pozwoli na zrównoważony wzrost wpływów bez nadmiernego ryzyka wzrostu zaległości.

Z kolei w Chorzowie podmiotem odpowiedzialnym za ściągalność czynszów jest zakład budżetowy PGM, który zarządza zasobem mieszkaniowym. W związku z tym odpowiada za ściąganie należności wynikające z najmu, prowadzi prace remontowe i rozbiórki, częściowo finansowane także z dotacji miasta. Z punktu widzenia polityki budżetowej miasta PGM jest podmiotem, którego należności stanowią największy udział wśród jednostek organizacyjnych miasta. W skład tych należności wchodzi czynsze bieżące, czynsze zaległe, w tym zaległości czynszowe skierowane na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego, zaległości czynszowe od osób prawnych, rozrachunki z właścicielami przejętych nieruchomości, z tytułu kar umownych i zasądzonych wyroków za wyrządzone szkody.

Podsumowując, problem *zaległości czynszowych* w kontekście horyzontu czasowego do 2030 roku należy poddać analizie i ocenie przyczyny ich powstawania. Jest rzeczą oczywistą, że większość przyczyn spowodowana jest niską kondycją finansową⁶ najemców mieszkań komunalnych, zwłaszcza mieszkań socjalnych. W tej grupie najemców wydatki mieszkaniowe (ponoszone w formie czynszów oraz z tytułu innych opłat, np. za energię elektryczną, gaz, opał) stanowią poważną pozycję w budżecie gospodarstw domowych.

Czynsze – na których wysokość najemca z reguły nie ma wpływu - mają szczególnie silnie negatywny wpływ na rezydualne dochody gospodarstw domowych o niższych dochodach, często ściągając je poniżej granicy biedy.

W odniesieniu do komunalnych mieszkań czynszowych adresowanych do najemców dysponujących ograniczonymi środkami finansowymi oraz lokali socjalnych możliwe i celowe jest wykorzystanie rozwiązań stosowanych przez rozwinięte gospodarczo i społecznie kraje europejskie. Przykładowo, godna naśladowania jest praktyka stosowana w Holandii śledzenia

⁶ Nie należy jej mylić ze złą **kondycją materialną** najemcy (np. samotnej emerytki – posiadający określone dobra, z reguły o charakterze sentymentalno-pamiątkowym, ale ograniczony strumień bieżących środków finansowych).



wskaźników udziału wydatków na czynsz netto w relacji do dochodów netto pozostających do dyspozycji po odjęciu całości wydatków na mieszkanie.

Dobre praktyki innych miast w Polsce

Poznań

Zastosowanie metody punktowej wyznaczania czynszu w przypadku stref czynszowych

Wysokość miesięcznego czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających według kryterium punktowego różnicowania stawek czynszu zgodnie z § 6 ust. 3 uchwały Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018 oraz zarządzeniem Nr 431/2014/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 18.07.2014 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za najem lokali.

Dla każdego lokalu zarządca sporządza kartę punktową (załącznik nr 3 do uchwały), w oparciu o którą oblicza się docelową stawkę czynszu najmu, stanowiącą sumę stawki minimalnej (4,90 zł/m²) i liczby punktów pomnożonej przez wartość 1 punktu (0,10 zł/ m²). Z tytułu położenia lokalu w baraku lub suterenie oraz położenia wc poza lokalem lub poza budynkiem stosuje się dodatkowo korekty stawki czynszu, wg współczynnika 0,7 przy zastosowaniu § 2 ww. zarządzenia. Po uwzględnieniu wszystkich czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu stawka czynszu nie może być niższa niż 4,90 zł/ m² oraz wyższa niż 9,70 zł/ m²

Stawki czynszu zróżnicowane są przede wszystkim w zależności od:

- położenia budynku,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

Do czasu osiągnięcia wartości wynikających z kart punktowych lokali stawki czynszu począwszy od 2008r. są corocznie podwyższane na zasadach określonych w § 6 ust. 5 i 6 uchwały Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018.

Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych. Stawka czynszu za najem lokali socjalnych wynosi 2,45 zł/m², co stanowi 50% minimalnej stawki czynszu obowiązującej dla lokali mieszkalnych.

Warto przytoczyć także wzór karty oceny punktowej budynku, która służy do programowania stawki czynszu w danej lokalizacji.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Tab. 3. Punktowa karta lokalu

Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu		
Wyposażenie lokalu w instalacje techniczne	min [pkt]	max [pkt]
instalacja c.o. sieciowego	0	1
instalacja c.w. sieciowej	0	1
instalacja wodociągowa	0	1
instalacja kanalizacyjna	0	1
instalacja gazowa	0	1
instalacja elektryczna-siłowa	0	1
instalacja c.o. etażowego wykonana przez wynajmującego lub po dokonaniu najemcy zwrotu kosztów wykonania modernizacji	0	1
indywidualny pomiar zużycia zimnej i ciepłej wody oraz energii cieplnej	0	1
liczba punktów	0	8
Wyposażenie lokalu w pomieszczenia higieniczno - sanitarne	min [pkt]	max [pkt]
łazienka i w.c. W formie dwóch oddzielnych pomieszczeń z rozprowadzoną instalacją wodociągowo – kanalizacyjną	0	5
łazienka z w.c. W lokalu w formie wydzielonego pomieszczenia z rozprowadzoną instalacją wodociągowo – kanalizacyjną	0	3
brak łazienki w lokalu, w.c. W lokalu	0	1
łazienka w lokalu z rozprowadzoną instalacją wodociągowo – kanalizacyjną, brak w.c. W lokalu	0	0
liczba punktów	0	5
Wyposażenie lokalu w pomieszczenia kuchenne	min [pkt]	max [pkt]
wydzielone pomieszczenie kuchenne z naturalnym oświetleniem	0	5
wydzielone pomieszczenie kuchenne bez naturalnego oświetlenia	0	3
pokój lub przedpokój z wydzielonym aneksem kuchennym	0	1
brak kuchni	0	0
liczba punktów	0	5
Elementy dodatkowe w zakresie standardu lokalu i budynku	min [pkt]	max [pkt]
lokal z piwnicą lub pomieszczeniem gospodarczym poza lokalem	0	1
lokal z balkonem lub tarasem lub loggią o powierzchni powyżej 1 m ²	0	1
budynek wybudowany po 1961 roku	0	1
budynek z windą	0	1
liczba punktów	0	4
Stan techniczny budynku	min [pkt]	max [pkt]
elewacja odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat	0	1
odnawiane klatki schodowe co najmniej raz na 7 lat	0	1
remont kapitalny dachu wykonany w okresie po 1 stycznia 1997	0	1
izolacja termiczna dachu lub stropodachu	0	1
urządzenia pomiarowe służące do rozliczeń z dostawcą mediów (wodomierze, ciepłomierze) poza lokalem	0	1



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



budynek niesubstandardowy	0	1
liczba punktów	0	6
Lokalizacja - wg położenia w ustalonych strefach	min [pkt]	max [pkt]
lokal położony w budynku położonym w strefie centralnej	0	5
lokal położony w budynku położonym w strefie śródmiejskiej	0	3
lokal położony w budynku położonym w strefie pośredniej	0	1
lokal położony w budynku położonym w strefie peryferyjnej	0	0
liczba punktów	0	5
Funkcjonalność użytkowa lokalu	min [pkt]	max [pkt]
lokal samodzielny z osobnymi wejściami z hallu do każdego z pomieszczeń	0	5
lokal samodzielny z pokojami w układzie amfiladowym	0	3
lokal wspólny lub 1- izbowy bez pomieszczeń przynależnych	0	0
liczba punktów	0	5
Typ budynku	min [pkt]	max [pkt]
budynki mieszkalne, w których znajduje się od 1 do 4 lokali mieszkalnych	0	5
budynki mieszkalne, w których znajduje się 5 lub więcej lokali mieszkalnych	0	0
liczba punktów	0	5
Usytuowanie lokalu w budynku	min [pkt]	max [pkt]
lokal na I, II piętrze	0	5
lokal na parterze i od III piętra w górę	0	3
lokal na poddaszu lub w oficynie	0	0
liczba punktów	0	5
Korekty stawki czynszu z tytułu	Współczynnik korekty	
lokal w baraku lub suterena - 0,7 stawki czynszu obliczonej dla uzyskanej liczby punktów, z zastrzeżeniem § 6 ust.4 uchwały	0,7	
wc poza lokalem lub poza budynkiem - 0,7 stawki czynszu obliczonej dla uzyskanej liczby punktów, z zastrzeżeniem § 6 ust.4 uchwały	0,7	

Źródło: <http://zkzl.poznan.pl/PORTAL/PORTAL/ZKZL/Eksploatacja/Czynsze.html>

Rekomenduje się opracowanie analogicznej karty dla budynków w komunalnym zasobie mieszkaniowym miast obszaru funkcjonalnego i zastosowanie rozwiązań wzorowanych na poznańskich, uwzględniających obecnie przyjmowane modyfikatory stawek oraz – rekomendowany – nowy dodatni modyfikator wynikający z wykonania głównego remontu w budynku.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Łódź

Prorodzinna polityka czynszowa

W Łodzi w przypadku lokali o powierzchni powyżej 80 m² obowiązuje stawka w wysokości 130% stawki bazowej wynoszącej od 2014 roku 7,02 zł za m². W przypadku np. rodziny pięcioosobowej, która mieszka w lokalu gminnym o powierzchni 90 m² ulga w opłacie czynszowej wyniesie ok. 200 zł miesięcznie. Rodziny wielodzietne - w ramach Karty Dużej Rodziny - będą mogły natomiast liczyć na obniżkę stawki czynszu w mieszkaniach o pow. powyżej 80 m².

Jak wynika z analizy Wydziału Budynków i Lokali UMŁ, bardzo często rodziny wielodzietne nie przyjmowały dotąd lokali o powierzchni powyżej 80 m² z powodu wyższego czynszu. - Rodzina wielodzietna potrzebuje dużej przestrzeni i takie lokale chętnie byłyby przyjmowane. Z Łódzkiej Karty Dużej Rodziny mogą korzystać rodziny mające troje i więcej dzieci. W Łodzi jest około 4 700 takich rodzin. Pierwsze karty wydano w lipcu 2014 r., a dotąd - według danych magistratu - 874 rodziny złożyły wnioski o wydanie prawie 4,5 tys. kart; do końca października 2014 r. odebrano ponad 3 035 kart.

Ich posiadacze mają m.in. zniżki oferowane przez kilkanaście instytucji miejskich, m.in. teatry, muzea, baseny szkolne, pływalnie MOSIR, żłobki, przedszkola, itp.

3.2. Polityka remontowa

Zadania stojące przed polityką mieszkaniową gminy obejmują – obok realizacji nowych mieszkań – problemy właściwego utrzymania i wykorzystania istniejących obiektów budowlanych. Oznacza to, że w ramach programów funkcjonowania mieszkalnictwa należy w sposób racjonalny uwzględniać zagadnienia remontów i modernizacji istniejących zasobów. Istotnym elementem podejmowanych w tym zakresie działań są przedsięwzięcia termo modernizacyjne, ochrona środowiska oraz – oparta na zasadzie partycypacji społecznej – rewitalizacja nieruchomości.

Specyfika remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych

Ważnym dla zagadnienia remontów i modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych problemem jest *cykl życia obiektu budowlanego*. W celu uwzględnienia spójności międzyfazowej w całości cyklu życia, niezbędne jest integrujące podejście wszystkich działających podmiotów zajmujących się:

a) **problemem trwałości i niezawodności obiektu budowlanego** - rozpatrywanym głównie w:



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



- aspekcie technicznym - uwzględniającym np. sprawę decyzji co do trwałości budowli, czyli apriorycznego ustalania cyklu życia obiektu budowlanego,
- aspekcie finansowo-ekonomicznym - uwzględniającym np. racjonalny poziom kosztów założonej niezawodności konstrukcji lub wyposażenia technicznego obiektu budowlanego;

b) **problemem naprawialności obiektu budowlanego** - rozpatrywanym głównie w:

- aspekcie technicznym - uwzględniającym taką umiejętność projektowania, która ułatwiałaby i usprawniała przyszłe wykonywanie napraw obiektu budowlanego (a nawet określałaby sposób wykonywania poszczególnych prac),
- aspekcie ekonomicznym - uwzględniającym kwestię ustalenia metody oceny opłacalności napraw (z uwzględnieniem czynników finansowych, ekonomicznych i społecznych);

c) **problemem adaptowalności obiektu budowlanego** - rozpatrywanym w:

- aspekcie technicznym - uwzględniającym takie cechy obiektu jak „elastyczność użytkowa” (tj. takie jego ukształtowanie i wyposażenie, które sprzyja łatwej zmienności sposobu użytkowania lub nie wymusza nadmiernie sztywnego sposobu użytkowania) oraz „elastyczność konstrukcyjno-funkcjonalna” (ułatwiająca przeprowadzenie adaptacji bez konieczności nadmiernych wyburzeń lub gruntownej przebudowy);

d) **problemem recyrkulacji w budownictwie** - rozpatrywanym w:

- aspekcie technicznym - uwzględniającym zagadnienie rozbieralności i możliwości wtórnego wykorzystania odzyskanych materiałów i elementów instalacyjnych, a także problem utylizacji odpadów⁷,
- aspekcie ekonomicznym - uwzględniającym koszty recyrkulacji odzyskanych materiałów budowlanych oraz zgodnej z wymogami ochrony środowiska utylizacji odpadów (np. azbestowych).

Szeroko pojęte działania remontowe i modernizacyjne istniejących zasobów budowlanych muszą obejmować:

- *sanację techniczną* (mającą, dzięki robotom budowlanym doprowadzić do usunięcia braków konstrukcyjnych i modernizacji wyposażenia technicznego budynków i związanej z nimi infrastruktury),

⁷ Interesujące doświadczenia w tym zakresie przedstawiono w referacie zatytułowanym *Rozbiórka i zmiana zasobów budynków na przykładzie budynków mieszkalnych wzniesionych metodą wielkopłytkową we wschodnich Niemczech*, autorzy: J. Klingenberger, Ch. Motzko[w:] *Przyszłość mieszkalnictwa w Polsce*. Materiały pokonferencyjne. Nowiny -0 Pismo Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego Nr 4, Warszawa 2005, s. 81 i dalsze.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



- *zmiany funkcjonalne* (mające doprowadzić do wyznaczenia obiektom współczesnych funkcji - uwzględniających wymóg poszanowania zagospodarowywanego na nowo dziedzictwa),
- *zagadnienia społeczne* (obejmujące korektę struktury demograficznej i społecznej użytkowników, np. przyszłych mieszkańców i klientów),
- *sanację architektoniczną* (mającą umożliwić pełne wydobycie lub wzbogacenie jakości zabytkowej architektury),
- *sanację przestrzenną i środowiskową* (polegającą na odpowiednim zagospodarowaniu terenu zabytkowego i jego otoczenia, wprowadzeniu niezbędnych urządzeń usługowych dla ludności, usunięciu barier i obiektów niepożądanych),
- *sanację gospodarczą* (umożliwiającą samodzielny byt ekonomiczny poszczególnym obiektom np. na zasadach instytucji *non profit* lub *non for profit* - o jednoznacznie określonym majątku i środkach obrotowych lub dzięki działalności komercyjnej prowadzonej przez nowego właściciela).

Takie podejście do analizy przedsięwzięcia gospodarczego, w tym dotyczącej oceny nakładów i kosztów ponoszonych w całym *cyklu życia* inwestycji (jej przygotowania, realizacji, rozruchu, eksploatacji, a także likwidacji) jest zgodne z metodyką promowaną przez UNIDO (*United Nations Industrial Development Organization* - Organizację Narodów Zjednoczonych do spraw Rozwoju Przemysłowego)⁸.

Z zagadnieniem remontów i modernizacji wiąże się także pojęcie *rewitalizacji* zespołu obiektów budowlanych (części miasta), które w wyniku przemian gospodarczych, społecznych i ekonomicznych uległy degradacji. W szerokim zakresie rewitalizacja jest kompleksem działań z zakresu budownictwa, planowania przestrzennego, ekonomii i polityki społecznej, których celem jest doprowadzenie do poprawy funkcjonalności, estetyki, standardu i wygody użytkownika rozpatrywanego zespołu (poprawy prowadzącej w efekcie do jego ożywienia - *przywrócenia do życia*).

Chorzów

Zgodnie z wynikami analizy efektywności kosztowej i ilościowej programów remontowych prowadzonych przez miasto można stwierdzić, iż poprawy efektywności wymagają programy:

- remontu elewacji,
- modernizacji klatek schodowych,

⁸ Behrens W., Hawranek P., *Poradnik przygotowania przemysłowych studiów feasibility*. UNIDO 1991. Wyd. Centrum Informacji Menadżera. Warszawa 1993.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



- modernizacji instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Z kolei programy, w których udało się w znaczącym stopniu zrealizować więcej planu w ujęciu ilościowym przy niższym zaangażowaniu kapitałowym to programy:

- przygotowania mieszkań specjalnego przeznaczenia,
- rewitalizacji budynków,
- zabudowy łazienek i wc wewnątrz lokali mieszkalnych,
- osuszania budynków,
- montażu wodomierzy i ich legalizacja,
- przygotowania pustostanów do zasiedlenia.

Z punktu widzenia tworzenia dostępnego zasobu najważniejszym założeniem polityki mieszkaniowej Chorzowa jest dalsza aktywność w programie przygotowania pustostanów do zasiedlenia. Istotnym elementem racjonalizacji powinien stać się natomiast program rewitalizacji budynków. Nieruchomości w stanie dobrym, w których planowane są remonty w celu poprawy stanu budynków, planowane inwestycje w celu podwyższenia standardu lokali oraz w dobrym standardzie, gdzie planowane są dodatkowe modernizacje nie będą mogły być zrealizowane przy obecnym obciążeniu remontami „awaryjnymi”.

Polityka remontowa miasta nie może być efektywnie prowadzona przy zasygnalizowanych problemach z pozyskaniem środków z czynszów. Dobrym rozwiązaniem byłoby w tej sytuacji partnerstwo publiczno-prywatne, przy czym partner prywatny odpowiadałby za prowadzenie remontów i modernizacji remontów oraz przejąłby obowiązki zarządzania remontowanym zasobem i windykacji czynszów od PGM.

Świętochłowice

Z analizy stanu zasobu wynika, że podstawową potrzebą wobec ilości i jego stanu jest zahamowanie procesu dekapitalizacji. Dekapitalizacja dotyczy dużą część zasobu, problemem są też zaniedbania w zakresie czystości i estetyki, niedobory remontów bieżących i dewastację otoczenia budynków mieszkalnych. Potrzeby w zakresie utrzymania zasobów wynikają ze stopniowego zużywania się budynków pod względem technicznym i ekonomicznym. Priorytetowe potraktowanie działalności remontowej umożliwi zahamowanie dekapitalizacji budynków, podnosząc jednocześnie standard i warunki zamieszkania. Zakłada się, aby w kolejnych latach nastąpiło zwiększenie efektywności nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego przez spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, prywatnych właścicieli domów oraz miasto Świętochłowice.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Ruda Śląska

Zgodnie z „Analizą stanu budynków komunalnych Miasta Ruda Śląska w zakresie technicznym, prawnym wraz z dokumentacją fotograficzną” kategoria reprezentująca stan techniczny zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców jest reprezentowana najmniej licznie i obejmuje kilkanaście budynków, z czego największa część przypada na dzielnice Wirek i Bielszowice. Monitorowany powinien być udział budynków w złym stanie technicznym (kat. B). Na tle całego miasta najbardziej pozytywnie wyróżnia się w tym względzie dzielnica Halemba, w której budynki tak skategoryzowane odpowiadają tylko za 15% całego zasobu. Pozostałe REB mieszczą się w przedziale 20%-30% budynków w tej kategorii. Największy udział budynków o najlepszej kategorii stanu technicznego posiadają dzielnice Orzegów i Godula. Taki rezultat wynika z uśrednienia. Stan techniczny budynków w Goduli jest ponadprzeciętnie dobry i dotyczy relatywnie młodego i większego zasobu, a w przypadku Orzegowa jest zasób mieszkaniowy Miasta jest mniejszy, a udział budynków z niezadawalającym stanem technicznym tj. kategorią „B” – większy.

Głównym celem polityki remontowej miasta jest usuwanie bieżących stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz substancji technicznej budynku. Analiza zmian stanu technicznego budynków w badanym okresie pokazuje, że działania prowadzące do tego celu były ograniczone, głównie z powodu braku środków finansowych, ponieważ szacowane koszty potrzebnych remontów znacznie przewyższały wpływy z czynszów przede wszystkim w dzielnicach Nowy Bytom i Chebie.

Wydatki remontowe Miasta rosną, nie osiągając i tak poziomu potrzebnego do zaspokojenia potrzeb wynikających z luki remontowej. Jej pokrycie w zakładanym czasie do 2030 r. wymaga rocznych nakładów na poziomie 3,5-4 mln zł w pozycji Koszty remontów budynków i mieszkań gminy, niezależnie od nakładów w pozycji Koszty pogotowania technicznego, które jednak z biegiem czasu i postępem realizacji programu remontowego będą spadać.

Problem finansowania remontów jest ściśle związany z polityką czynszową i zarządzaniem zasobem mieszkaniowym przez operatora. Sprawniejsze zarządzanie oraz jedno źródło finansowania remontów to główne zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w Rudzie Śląskiej wynikające z podpisanej umowy wykonawczej z października 2012 r. w sprawie pełnego przejęcia przez spółkę MPGM Sp. z o.o. zarządzania mieszkaniem komunalnymi. Dotychczasowe nieodpłatne użytkowanie nieruchomości ustanowione na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. zostało zastąpione nową, innowacyjną formułą – przekazaniem w zarządzanie spółce ze 100% udziałem Miasta. W zamian za przekazywaną zapłatę z budżetu miasta MPGM Sp. z o.o. zobowiązany jest do bieżącej konserwacji nieruchomości, czyli dokonywania wszelkich napraw i prac konserwacyjnych, a także ich technicznego utrzymania.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Zmiana wynikała wprost z programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ruda Śląska w latach 2012-2016. Najistotniejsza zmiana w nowym sposobie zarządzania miejskimi nieruchomościami dotyczy planu remontów. Do tej pory plan remontów częściowo realizowało Miasto, częściowo MPGM Sp. z o.o. Teraz dzięki wprowadzonym zmianom realizacja jednego planu remontów jest w rękach jednego podmiotu. Dzięki podpisaniu umowy Miasto przekazało MPGM Sp. z o.o. w zarządzanie m.in. nieruchomości stanowiące własność miasta, będące w jego użytkowaniu wieczystym, nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będące w posiadaniu miasta, nieruchomości gruntowe miasta związane z funkcjonowaniem osiedli mieszkaniowych oraz lokale będące własnością miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wdrażanie usprawnień wynikających z umowy wykonawczej przebiega pomyślnie, co pokazują dane dotyczące 2013 r., ale i wstępne raporty z realizacji planów w 2014 r. Na podstawie corocznie zatwierdzanego przez Prezydenta Miasta Ruda Śląska planu remontów i napraw głównych Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. realizuje szereg robót w zakresie poprawy warunków technicznych i podniesienia standardu budynków komunalnych w Rudzie Śląskiej. Środki finansowe na realizację remontów i napraw głównych, rozbiórek oraz prace w zakresie tzw. małej architektury pochodzą z budżetu Miasta Ruda Śląska.

W roku 2014 na realizację remontów i napraw głównych zostało przeznaczone 5 mln złotych. W ramach planu w roku 2014 wykonane zostały 25 (z 28) zadań z listy podstawowej oraz 14 w ramach robót dodatkowych, 12 obiektów zostało rozebranych oraz wykonano 8 zadań w zakresie małej architektury. Dla pozostałych zadań w planie wykonano dokumentację techniczną.

Zadania remontowe wskazane w planie obejmują wykonanie dokumentacji technicznej, uzyskanie niezbędnych zezwoleń i decyzji oraz przeprowadzenie robót przez wykonawców wyłonionych w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego zgodnie z ustawą Prawo Zamówień Publicznych. Po wyłonieniu wykonawcy i wykonaniu robót kwoty przeznaczone na realizację zadania ulegały najczęściej zmniejszeniu w stosunku do kwot określonych w kosztorysach inwestorskich, dzięki czemu powstałe w ten sposób oszczędności poprzetargowe można było przeznaczyć na dodatkowe zadania remontowe.

Oprócz typowych remontów budynków czy też poszczególnych elementów np. dachy czy instalacje, a także remontów mieszkań, w planie przeznaczona jest kwota na wymianę stolarki okiennej. W roku 2014 na ten cel zaplanowane zostało 518 000 złotych, co pozwoliło na wymianę 907 okien. W roku 2014 wykonane zostały także 4 remonty stanowiące realizację decyzji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego. Odrębny plan zawiera ponadto listę przeznaczonych do rozbiórki obiektów, które nie są użytkowane, a ze względu na stan techniczny mogą stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, przy czym remont takich obiektów jest nieopłacalny.

Na rozbiórkach nie cierpią mieszkańcy, ponieważ wyburzone obiekty stanowiły głównie pomieszczenia gospodarcze i użytkowe, co nie powoduje utraty powierzchni mieszkalnej



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



w zasobach komunalnych. W roku 2014 wyburzono 12 obiektów. Ważnym składnikiem planu poprawy warunków zamieszkania są zadania w zakresie tzw. „małej architektury”. Są to zadania uzupełniające dotyczące zagospodarowania terenów przy budynkach służące poprawie warunków życia mieszkańców, komunikacji czy rekreacji. MPGM Sp. z o.o. zrealizował 8 zadań, wśród których wykonano głównie chodniki, dojazdy do posesji, placiki gospodarcze oraz doposażenie placów zabaw. Zadania w zakresie małej architektury wynikają często z potrzeb zgłaszanych przez samych mieszkańców, co jest bardzo pozytywnym objawem dbania o najbliższe otoczenie i świadomości społecznej, dzięki czemu poprawia się jakość życia na osiedlach.

Ważnym elementem działań remontowych Miasta Ruda Śląska jest udział budżetu miasta w remontach przeprowadzanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Sprzedaż co najmniej jednego lokalu powoduje powstanie nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej. Wówczas to właściciele decydują o prowadzonych na budynkach pracach remontowych oczywiście w ramach posiadanych środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Miasto Ruda Śląska na koszty remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których posiada udziały w 2013 r. wydatkowało kwotę w wysokości 4,95 mln zł, natomiast w 2014 r. kwotę 5,19 mln zł. Mając na uwadze, że średni udział Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych według stanu na dzień 31.12.2014 r. kształtuje się na poziomie 43,22%, właściciele lokali wyodrębnionych w roku 2014 wpłacili na fundusz remontowy również kwotę około 6,8 mln zł. Właściciele mogą również korzystać z kredytów z premią termomodernizacyjną i remontową, z czego wspólnoty niejednokrotnie korzystają.

Realizując politykę remontową w imieniu Miasta MPGM Sp. z o.o. pozyskuje środki zewnętrzne ze wszystkich dostępnych źródeł. Doskonałym przykładem jest wpisanie projektów rudzkich do Działania 1.7 „Kompleksowa likwidacja niskiej emisji na terenie konurbacji śląsko-dąbrowskiej”, realizowanego przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko na lata 2014-2020. W tym działaniu zaplanowano objęcie dofinansowaniem budynków zarządzanych przez MPGM Sp. z o.o. znajdujących się w kilku obszarach Rudy Śląskiej o wysokim natężeniu niskiej emisji, powstającej głównie w wyniku tradycyjnego sposobu ogrzewania mieszkań nieekologicznymi piecami węglowymi. Projekt przewiduje doprowadzenie do budynków sieci ciepłowniczej i rezygnację ze starych pieców węglowych.

Miasto przygotowuje się także do szeroko zakrojonych działań rewitalizacyjnych opisanych szczegółowo w *Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Ruda Śląska do 2030 roku*.

Rekomendowane rozwiązania oparte na zewnętrznych środkach finansowych

Kryteria ustalania planów remontów i termomodernizacji powinny być następujące:

- bezpieczeństwo użytkowania nieruchomości,
- zabezpieczenia budynków przed dalszą degradacją,



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



- stan techniczny budynku lub jego elementu,
- względy oszczędnościowe np. straty ciepła,
- względy estetyki,
- potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.

Remonty i modernizacja budynków doprowadzą do:

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

Zakłada się, że niezbędny standard budynku to:

- brak zawilgocenia i zagrzybienia elementów budowlanych,
- elewacja bez uszkodzeń tynków,
- prawidłowo zabezpieczony i doszczelniony dach budynku,
- drożne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- szczelna instalacja gazowa,
- sprawna instalacja odgromowa,
- drożna i szczelna instalacja wodno-kanalizacyjna,
- szczelna i funkcjonująca stolarka okienna i drzwiowa,
- odmalowane klatki schodowe,
- sprawna i energooszczędna instalacja elektryczna klatek schodowych.

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

- usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- remont dróg osiedlowych i chodników,
- zwiększenie liczby nasadzeń wieloletnich,
- pielęgnację terenów zielonych,
- częste kontrolowanie porządku wokół budynków,
- zwiększenie liczby ławek,
- zwiększenie liczby placów zabaw,
- wyposażenie osiedli w urządzenia sportowe.

Zakłada się sukcesywną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miast poprzez:

- remonty kapitalne,
- remonty bieżące,



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



- działania termomodernizacyjne,
- podnoszenie walorów użytkowych i estetyki (remonty elewacji) w ramach współdziałania we wspólnotach mieszkaniowych,
- porządkowanie poszczególnych obszarów miasta poprzez wyburzenia zdekapitalizowanych obiektów.

Preferencyjnym instrumentem polityki mieszkaniowej na szczeblu państwa w zakresie wspierania przedsięwzięć remontowych jest możliwość uzyskania ulgi termomodernizacyjnej, ulgi remontowej lub ulgi kompensacyjnej na mocy ustawy z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Ustawa określa zasady finansowania ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów części kosztów przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych.

O premię termomodernizacyjną mogą się ubiegać właściciele lub zarządcy:

- budynków mieszkalnych,
- budynków zbiorowego zamieszkania,
- budynków użyteczności publicznej stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego i wykorzystywanych przez nie do wykonywania zadań publicznych,
- lokalnej sieci ciepłowniczej,
- lokalnego źródła ciepła.

Premia nie przysługuje jednostkom budżetowym i zakładom budżetowym.

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

Premia termomodernizacyjna przysługuje w przypadku realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, których celem jest:

- zmniejszenie zużycia energii na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej w budynkach mieszkalnych, zbiorowego zamieszkania oraz budynkach stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, które służą do wykonywania przez nie zadań publicznych,
- zmniejszenie kosztów pozyskania ciepła dostarczanego do w/w budynków - w wyniku wykonania przyłącza technicznego do scentralizowanego źródła ciepła w związku z likwidacją lokalnego źródła ciepła,
- zmniejszenie strat energii pierwotnej w lokalnych sieciach ciepłowniczych oraz zasilających je lokalnych źródłach ciepła,



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



- całkowita lub częściowa zamiana źródeł energii na źródła odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji - z obowiązkiem uzyskania określonych w ustawie oszczędności w zużyciu energii.

Warunkiem kwalifikacji przedsięwzięcia jest przedstawienie audytu energetycznego i jego pozytywna weryfikacja przez BGK.

Od dnia 19 marca 2009 r. wartość przyznawanej premii termomodernizacyjnej wynosi 20% wykorzystanego kredytu, nie więcej jednak niż 16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i dwukrotność przewidywanych rocznych oszczędności kosztów energii, ustalonych na podstawie audytu energetycznego. Zniesiony został wymóg minimalnego wkładu własnego Inwestora (20 % kosztów przedsięwzięcia) oraz ograniczenia do 10 lat maksymalnego okresu spłaty kredytu.

Podstawowym warunkiem formalnym ubiegania się o premię jest przedstawienie audytu energetycznego. Audyt taki powinien być dołączony do wniosku o przyznanie premii składanego wraz z wnioskiem kredytowym w banku kredytującym.

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

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

- przedsięwzięcia remontowego,
- remontu budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Premię kompensacyjną przyznaje się łącznie z premią remontową.

3.3. Polityka sprzedaży

Sprzedaż lokali dokonywana jest w ramach dwóch form prywatyzacji zasobu mieszkaniowego:

- prywatyzacji rozproszonej,



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



- prywatyzacji selektywnej.

Prywatyzacja rozproszona polega na możliwości wykupu mieszkania w budynkach wyznaczonych do sprzedaży przez:

- a) każdego dotychczasowego najemcę,
- b) osoby trzecie przy zbywaniu lokali wolnych.

Prywatyzacja selektywna polega na wytypowaniu w mieście budynków do całkowitego sprywatyzowania poprzez sprzedaż lokali.

Podstawową trudnością jest znalezienie balansu między prywatyzacją zasobu, a sprawowaniem nad nim pieczy i zabezpieczanie zaspokojenia potrzeb osób wymagających wsparcia mieszkaniowego. Podstawą jest tutaj nie tylko obowiązek wobec osób, którym miasto zobowiązane jest dostarczyć lokal socjalny, zamienny lub pomieszczenie tymczasowe, ale także wobec osób o niskich i średnich dochodach, dlatego równowaga w polityce prywatyzacyjnej wymaga w tym przypadku wyważenia między polityką dodatków mieszkaniowych w zasobach innych podmiotów a utrzymywaniem drogiego zasobu.

Najwyższa Izba Kontroli w informacji o wynikach kontroli dotyczącej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym⁹ stwierdza, że zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym należy do zadań gminy o charakterze użyteczności publicznej. W zasobach tych znajduje się nadal znaczna liczba (ok. 1,1 mln w skali kraju) komunalnych lokali mieszkalnych. Ich sprzedaż w trybie bezprzetargowym jest ważnym elementem gospodarki finansowej gminy w zakresie uzyskiwania dochodów. Dochody te są niższe od możliwych w przypadku sprzedaży rynkowej lokali, ale w wyniku prywatyzacji zmniejszają się koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, zwłaszcza w przypadku budynków komunalnych wybudowanych przed 1945 r. oraz do 1960 r., obciążających budżet gminy, przy jednocześnie niskich wpływach z czynszów za wynajem lokali w tych budynkach. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych przez gminy nie powinna być motywowana wyłącznie potrzebą uzyskania bieżących dochodów budżetowych, ale również troską o zaspokojenie potrzeb socjalnych mieszkańców gminy.

Komunalne lokale mieszkalne objęte sprzedażą muszą posiadać uregulowany stan prawny, a więc znajdować się w budynkach stanowiących własność gminy, w stosunku do których nie toczy się postępowanie administracyjne w zakresie prawidłowości nabycia nieruchomości przez gminę i do których nie są zgłaszane żadne inne roszczenia. Decyzja o ich sprzedaży oraz przyznaniu bonifikaty należy do wyłącznej właściwości gminy, co oznacza, że lokale te można wykupić jedynie wtedy, gdy zostaną one przeznaczone do sprzedaży.

⁹ NIK, 2014, *Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym. Informacja o wynikach kontroli*, Warszawa.



Bonifikata przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców

Ewolucyjne podejście do problemu bonifikat stosowanych przez gminy przy sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych na rzecz dotychczasowych najemców, stosowane w okresie polskiej transformacji ustrojowej, najlepiej przedstawia przykład **Miasta Chorzowa**, które po okresie zapoczątkowanej w latach 90. masowej prywatyzacji mieszkań komunalnych, uchwałą z dnia 1 lipca 2008 r. zniósł dotychczasowe bonifikaty (uzasadniając to dobrym stanem zasobów mieszkaniowych i brakiem interesu gminy), aby w 2014 r. wrócić do selektywnej sprzedaży mieszkań, wykorzystującej system bonifikat np. dla uporządkowania gospodarowania zasobem – głównie rozproszonym we wspólnotach mieszkaniowych.

W dniu 25 września 2014 r. Rada Miasta Chorzów podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na wprowadzenie zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych zgodnie z którą wprowadzono zasadę, że **Prezydent Miasta może samodzielnie udzielać bonifikat w wysokości 30 %** od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych zbywanych na rzecz ich najemców, przy czym zasada ta dotyczy lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach, w których utworzone zostały wspólnoty mieszkaniowe (z wyłączeniem lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zakwalifikowanych do wyburzenia).

Jednocześnie powyższą uchwałą uznano, że przyznanie bonifikaty nastąpi po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- złożenie wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego do dnia 30.06.2018 r.,
- nabycie lokalu mieszkalnego przez najemcę do końca 2018 r.,
- brak wobec Miasta Chorzów zaległości czynszowych lub innych zaległości związanych z najmem lokalu,
- jednorazowej zapłacie ceny za lokal mieszkalny.

Do całkowitej prywatyzacji w Rudzie Śląskiej Prezydent Miasta przeznacza budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto utraciło większość udziałów. Najemcom części komunalnej tych wspólnot systematycznie przedstawiana będzie oferta wykupu dotychczas zajmowanych mieszkań. Lokatorom, którzy nie wyraziliby zgody na wykupienie mieszkania, proponuje się, za ich zgodą, zamianę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego. – Wypracowane rozwiązanie jest innowacyjne i będzie przynosiło efekty prawdopodobnie już w krótkim czasie, na razie jednak zbyt krótko obowiązuje, żeby rekomendować jego udoskonalenia.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Prezydent Miasta ma prawo sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, którzy legitymują się umowami najmu zawartymi na czas nieoznaczony, zgodnie z polityką przestrzenną Gminy Miasta Ruda Śląska, a także zgodnie z wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ruda Śląska. Najemcy lokalu mieszkalnego ubiegającemu się o wykup nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu.

Uchwała Rady Miasta Ruda Śląska nr PR.0007.130.2014 z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne wraz z udziałem we własności lub użytkowaniu wieczystym gruntu będących własnością Gminy Miasta Ruda Śląska wprowadziła nowe zasady udzielania bonifikaty przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców lokali mieszkalnych w zależności od czasu trwania umowy najmu oraz wieku budynku. Za każdy pełny rok trwania umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony można uzyskać 0,5%, natomiast 1% za każdy rok liczony od roku budowy budynku. W przypadku, gdy najemca dokonał zamiany lokalu do okresu najmu wpływającego na wysokość bonifikaty, wlicza się również okres trwania umowy najmu za poprzedni lokal mieszkalny, położony w budynku należącym do mieszkaniowego zasobu miasta Ruda Śląska. Wysokość bonifikat podlega sumowaniu, jednak nie powinna przekroczyć łącznie 65% ceny lokalu. Wprowadzono także dodatkowe kryterium zwiększające wysokość bonifikaty do 75%, którą może udzielić Prezydent Miasta przy spełnieniu jednocześnie dwóch warunków:

- lokal znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej, w którym miasto posiada już mniejszościowy udział,
- za sprzedaż wszystkich lokali w takim budynku przemawiają szczególne względy.

Prezydent Miasta określa w trybie zarządzenia wykaz nieruchomości, dla których ma zastosowanie bonifikata w wysokości 75%. Bonifikaty mają zastosowanie wyłącznie przy zapłacie za nabycie lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej jednorazowo. Tryb postępowania w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, w tym udzielania bonifikat określa Prezydent Miasta w zarządzeniu.

Prezydent nie może udzielić bonifikaty w przypadku:

- nabycia drugiego i kolejnego mieszkania stanowiącego własność Gminy Miasta Ruda Śląska,
- posiadania tytułu prawnego do innego mieszkania przez najemcę lub współmałżonka, spełniającego wymogi lokalu do zamieszkania,
- nabycia przez najemcę własności nieruchomości lub własnościowego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, gdy przedmiot nabytego prawa spełniał warunki zamieszkania, a następnie zbył przysługujące prawo odpłatnie lub nieodpłatnie w trakcie trwania najmu,
- nabycia przez współmałżonka własności nieruchomości lub własnościowego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, gdy przedmiot nabytego prawa spełniał



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



warunki do zamieszkania, a następnie zbyto przysługujące prawo odpłatnie lub nieodpłatnie w trakcie trwania małżeństwa.

Z kolei w Świętochłowicach preferowanymi zasadami w zakresie sprzedaży mieszkań komunalnych są:

- sprzedaż lokali w budynkach wybudowanych lub gruntownie zmodernizowanych po 2012 r. winna odbywać się bez zastosowania bonifikat, za cenę ustaloną na podstawie wartości wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- celowym jest posiadanie przez Gminę niezbywalnego zasobu mieszkaniowego, wyodrębnionego z mieszkaniowego zasobu (z którego mieszkania nie będą przeznaczone do sprzedaży);
- działania Gminy mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym należy ukierunkować na sprzedaż mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w celu dążenia do pełnej ich prywatyzacji;
- w procesie wycofywania udziału Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością Gmina Świętochłowice skorzysta dla osiągnięcia tego celu między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.
- Należy uwzględnić fakt, że mieszkaniowy zasób komunalny charakteryzuje się dość dużym rozproszeniem lokali. Z oczywistych względów gospodarowanie takim zasobem jest bardzo skomplikowane i kosztowne. Dlatego zasadnym jest bezwzględne wstrzymanie sprzedaży lokali w budynkach, w których nie istnieją jeszcze wspólnoty.

Zidentyfikowane dobre praktyki w polityce sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych

Lokal mieszkalny może zostać sprzedany najemcom:

- którym najem nie został wypowiedziany z przyczyn ustawowych,
- którzy nie zalegają z opłatami z tytułu najmu,
- którzy mają uregulowane stosunki majątkowe w zakresie praw do lokalu, między małżonkami lub byłymi małżonkami,



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



- których lokale znajdują się w budynkach, dla których Prezydent Miasta podjął zarządzenie o wyznaczeniu ich do sprzedaży.

Prezydent Miasta może wyznaczyć do sprzedaży lokale mieszkalne usytuowane w budynkach:

- położonych na nieruchomości o uregulowanym stanie terenowo-prawnym,
- dla których została sporządzona inwentaryzacja budowlana,
- w których został złożony przynajmniej 1 wniosek najemców lokali mieszkalnych.

Warunkiem podstawowym decyzji o prywatyzacji jest uregulowany stan prawny.

Sprzedaży nie podlegają lokale mieszkalne:

- stanowiące pracownie służące twórcom,
- przekwalifikowane na lokale socjalne w budynkach nie wytypowanych na budynki socjalne,
- znajdujące się w budynkach:
 - wybudowanych przez Gminę po dniu 31.12.2000 r.,
 - nabytych przez Gminę po dniu 31.12.2000 r.,
 - w stosunku do których uzasadnionym jest ich pozostawienie w zasobie komunalnym,
 - które wytypowane zostały jako te, w których zwalniane lokale mieszkalne wynajmowane są jako lokale socjalne.

Istotnym problemem w zakresie jakości zamieszkania jest funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych wydzielonych po obrysie budynku. Dlatego też w najbliższych latach istnieje konieczność szybkiej regulacji stanu prawnego we wspólnotach mieszkaniowych, których powyższy problem bezpośrednio dotyczy. Miasto powinno dążyć do połączenia nieruchomości w drodze zawieranych aktów notarialnych z uczestnictwem wszystkich członków wspólnoty. W drodze składanych zgodnych oświadczeń woli następuje sprostowanie zapisów w księgach wieczystych. Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, działka budowlana to zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na działce. Z ustawowej definicji wynika, że w sytuacji, gdy wokół budynku znajduje się działka niezabudowana, której nabycie może polepszyć warunki korzystania z działki zabudowanej budynkiem, właściciele lokali we wspólnocie mieszkaniowej powinni dążyć do nabycia tej działki, celem właściwego funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Na mocy przepisu art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, *„jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej*



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem, że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali”.

Rekomendowane rozwiązania bazujące na dobrych praktykach innych miast w Polsce

Z punktu widzenia optymalizacji decyzji prywatyzacyjnych warto przyjrzeć się praktykom innych miast w odniesieniu do stawek procentowych bonifikaty oraz czynników uniemożliwiających prywatyzację danego lokalu mieszkalnego.

Wysokość stawek procentowych bonifikaty wahała się od 10% w Świeciu (w przypadku rozłożenia płatności na 10 rat rocznych) do 99% w Elblągu i Starachowicach (przy jednorazowej płatności). W większości gmin (17) maksymalna wysokość bonifikaty była uzależniona głównie od jednorazowej zapłaty ceny lokalu oraz równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w budynku. Rada miejska w gminie:

- Zamość ustaliła m.in., iż wysokość bonifikaty będzie zmniejszana przy płatności ratalnej o 5% w okresie nie dłuższym niż rok od daty zawarcia umowy sprzedaży, o 10% w okresie 2 lat od zawarcia umowy, o 15% w okresie nie dłuższym niż 3 lata oraz o 20% w okresie przekraczającym 3 lata od daty umowy sprzedaży.
- Szczecino uzależniła wysokość bonifikaty od wieku budynku, w którym znajdował się sprzedawany lokal, tj. 60% w budynkach wybudowanych w latach 1991–2000 i odpowiednio 70% w budynkach z lat 1981–1990, 85% z lat 1961–1980 oraz 92% dla lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych w 1960 r. i wcześniej.
- Sokółka wysokość bonifikaty uzależniła od jednorazowej płatności i okresu najmu lokalu. W przypadku, gdy umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony trwała od 5 do 10 lat wysokość bonifikaty wynosiła 50% i 70% (najem 10–25 lat), 80% (najem powyżej 25 lat) oraz 90%, gdy najem trwał powyżej 25 lat we wskazanych budynkach (położonych na peryferiach miasta o obniżonym standardzie i w budynkach sąsiadujących z uciążliwymi zakładami przemysłowymi).
- Częstochowa uzależniła wysokość bonifikaty od okresu eksploatacji lokalu, tj. przy sprzedaży lokali w budynkach, w których okres eksploatacji od daty sprzedaży wynosi poniżej 50 lat wysokość bonifikaty wyniosła 65%, zaś lokali, w których okres eksploatacji do daty sprzedaży wynosi powyżej 50 lat – odpowiednio 80%. W trzech gminach (Inowrocław, Lubartów i Starachowice) ich organy stanowiące nie różnicowały wysokości udzielanych bonifikat, które w badanym okresie wynosiły odpowiednio 70, 89 i 99% ceny lokalu.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



W 14 gminach ich organy stanowiące wskazywały w uchwałach lokale mieszkalne wyłączone ze sprzedaży na rzecz najemcy:

- Grajewo – wymieniono konkretne adresy bądź kategorie budynków niespełniających obecnych wymogów budowlanych i przewidzianych do rozbiórki lub gruntownych modernizacji oraz nabytych lub wybudowanych przez Miasto w ostatnich latach;
- Sokółka – wyłączono ze sprzedaży m.in. lokale znajdujące się w budynkach o nieustalonym stanie prawnym, złym stanie technicznym oraz przeznaczonych do realizacji celów publicznych;
- Zamość – wyłączono lokale w budynkach znajdujących się w granicach zabytkowego zespołu staromiejskiego uznanego za pomnik historii;
- Szczecin – wyłączono ze sprzedaży lokale mieszkalne przeznaczone tylko na najem ze względu na lokalizację (szkoły, żłobki, przedszkola);
- Wrocław - ze sprzedaży wyłączone są mieszkania w budynkach zbudowanych lub zmodernizowanych po 1990 r. i wpisanych do rejestru zabytków;
- Zielona Góra – wyłączono ze sprzedaży lokale w budynkach, gdzie od odbioru technicznego nie minęło 15 lat lub w których najem z osobą ubiegającą się o sprzedaż trwa krócej niż 7 lat;
- Bielsko-Biała – wyłączono lokale w budynkach znajdujących się w granicach odnawianej zabytkowej starówki;
- Częstochowa – wyłączono lokale przeznaczone (podobnie jak w Rudzie Śląskiej) na pracownie twórcze;
- Gdańsk – wyłączono lokale w budynkach znajdujących się na terenach przeznaczonych do rewitalizacji lub pod miejskie inwestycje;
- Piotrków Trybunalski i Bydgoszcz – ograniczono sprzedaż tylko do budynków, gdzie sprzedaż już się rozpoczęła;
- Białystok – ze sprzedaży wyłączono lokale mieszkalne znajdujące się w parterach budynków na terenie centrum handlowo-usługowego.

Na uwagę zasługuje rozwiązanie przyjęte w Białymstoku, gdzie ustalono graniczną wartość zasobu mieszkaniowego gminy (około 6,5 tys. mieszkań), po osiągnięciu której sprzedaż zostanie zatrzymana.

Na podstawie powyższych rozwiązań sugeruje się nieprowadzenie sprzedaży lokali mieszkalnych na obszarach przeznaczonych do rewitalizacji – szczególnie osiedle Kaufhaus, gdzie z punktu widzenia powodzenia skoordynowanych działań rewitalizacyjnych konieczne jest zagwarantowanie jednolitej własności. Jest to jednocześnie zasób najstarszy, a najemcy mają niską zdolność do utrzymania mieszkań w razie ich nabycia na własność.

Warto także rozważyć analogiczny do białostockiego limit sprzedaży. Miasto powinno także dążyć do uzupełniania komunalnego zasobu mieszkaniowego, poprzez kontynuację przejmowania lokali od Bytomskiej Spółki Restrukturyzacji Kopalń Sp. z o.o. (mieszkania



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



w Orzegowie i Goduli), a także od PKP oraz innych właścicieli mieszkań zakładowych. Pod tym względem istnieją dość duże możliwości, ponieważ w skali regionu Ruda Śląska (4%) plasuje się powyżej średniej, w grupie miast posiadających stosunkowo dużo mieszkań zakładowych. W przypadku niewystarczającej liczby lokali mieszkalnych należy rozważyć zakup lokali mieszkalnych od właścicieli innych zasobów.

3.4. Polityka w zakresie tworzenia warunków do rozwoju budownictwa

Chorzów

Poniższy przykład pokazuje rozwiązanie zastosowane w Chorzowie, gdzie występował poważny problem braku popytu na duże mieszkania. Jest to pomysł na wykorzystanie stosunkowo niewielkich metrażowo mieszkań¹⁰.

Do 2006 r. będące w posiadaniu zasobów lokalowych Chorzowa duże mieszkania, o powierzchni przekraczającej 120 m², były poważnym problemem dla gminy. Wiele miesięcy stały puste, nie znajdując chętnych do stałego zamieszkania, czy wynajęcia. Czynsze i opłaty były, relatywnie do oferowanej powierzchni, znacznie za wysokie, jak na możliwości potencjalnych najemców. Mieszkania te niszczały, generując gminie jedynie koszty. Nadto puste, nie użytkowane lokale, oddziaływały negatywnie na cały budynek: nie ogrzewane, nie odnawiane, niszczyły go od środka. Pomysł władz miasta zahamował degradację tych mieszkań i w konkluzji całych budynków. Zarządzeniem nr OR/72/2006 Prezydenta Miasta Chorzowa udostępniono do wspólnego użytku lokale mieszkalne pozostające w dyspozycji miasta Chorzów. Kwestie techniczne, czyli przeprowadzenie remontu oraz wyposażenie lokali w meble i urządzenia niezbędne do zamieszkania, jak również sprawy organizacyjne, czyli przeprowadzenie działań związanych z formalnym udostępnieniem odpłatnym poszczególnych pokoi, powierzono Zakładowi Komunalnemu „PGM”.

Lokale przeznaczone pod wynajem, zgodnie z wspomnianym Zarządzeniem Prezydenta Chorzowa, wyznacza Zastępca Prezydenta Miasta ds. Technicznych, na wniosek Wydziału Spraw Lokalowych. Warunkiem zakwalifikowania mieszkania jest odpowiednio długi okres bezużyteczności (pustostan), zwykle od 6 do 9 miesięcy. Pierwszy lokal oddano pod wynajem w 2007 roku.

¹⁰ Poniższy materiał zaczerpnięto ze źródła:

<http://www.dobrepraktyki.pl/index.php?p1=2&p2=5&art=95&s=2>.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Wykonując decyzję Prezydenta Miasta podjęto również niezbędne działania techniczne, przygotowując wytypowane mieszkania w ofercie najmu. Zakład Komunalny „PGM” wyremontował i oddał na ten cel dotychczas 5 mieszkań (39 łóżek). Wyposażono je w ogrzewanie gazowe. Łazienki i toalety, tam gdzie było to konstrukcyjnie możliwe, przebudowano jako oddzielne pomieszczenia, zaś w niektórych mieszkaniach dobudowano drugą łazienkę. W pełni wyposażono kuchnie, pokoje i przedpokój. W kuchni znajdują się meble i lodówki, w pokojach są szafki, biurka, łóżka z kompletem pościeli, lampki na biurka. W ostatnio oddanym do użytku mieszkaniu wykonano również podłączenie do Internetu, co jest szczególnie istotne dla uczniów i studentów. Standard przygotowanych mieszkań gwarantuje przyjazne środowisko i komfortowe warunki z powodzeniem nadające się do zamieszkania. „PGM” zatrudnia też sprzątaczkę, która raz w tygodniu przychodzi do każdego mieszkania i sprząta wspólną kuchnię, łazienkę i przedpokój.

Wszystkie mieszkania udostępnione pod wynajem znajdują się w centrum miasta, albo mają bardzo dogodny dostęp do komunikacji miejskiej.

Proponowane pokoje są zazwyczaj dwuosobowe. Umowy podpisywane są na czas nieokreślony. Na koszt wynajmu składają się: średni miesięczny czynsz w wysokości 200 zł za osobę, a także zaliczkowe opłaty za media, rozliczane według faktycznych wskazań urządzeń pomiarowych. Od najemców pobierana jest trzymiesięczna kaucja.

Miasto Chorzów od 2007 roku wyremontowało i w pełni wyposażyło 5 wielkich mieszkań, dotąd pustych i zaniedbanych. Zakład Komunalny „PGM” w Chorzowie poniósł nakłady na remont i wyposażenie jednego mieszkania w wysokości średnio około 86 tysięcy złotych. Zainwestowane środki przy obecnej popularności oferty (niemal pełne obłożenie) nie tylko szybko się zwrócą, ale zaczną przynosić dochód (szacowana perspektywa zwrotu to okres 5 lat).

Ogłoszenia o lokalach przeznaczonych do wynajmu ukazują się na stronie internetowej miasta i Zakładu Komunalnego „PGM”, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta, w lokalnej prasie. Oferty rozwożone są również do sekretariatów uczelni wyższych na terenie Chorzowa i Katowic, a następnie umieszczane na tablicach ogłoszeń dla studentów. Z mieszkań korzystają najczęściej studenci, osoby uczące się, nowe rodziny, a więc generalnie ludzie młodzi, których nie stać na wynajęcie lub kupno mieszkania z oferty rynkowej. Mieszkania te mogą służyć również jako pomoc dla osób nie mających w danym momencie innych możliwości zamieszkania, młodych małżeństw, osób samotnie wychowujących dzieci, niepełnosprawnych i innych, będących w potrzebie.

Ruda Śląska

Miasto Ruda Śląska kreuje politykę mieszkaniową nie tylko poprzez wypełnianie obowiązków wynikających z wymogów ustawowych, ale także tworząc warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, m.in. regulując dostępność gruntów przeznaczonych na cele



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



mieszkaniowe. Podstawowym aktem prawnym wyznaczającym ramy postępowania w tym zakresie jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Gmina ma ograniczone możliwości kreowania warunków do inwestycji innych podmiotów w ich zasoby mieszkaniowe, jednak dzięki sprecyzowanej i jasnej polityce mieszkaniowej otwiera się na współpracę wychodzącą poza gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym i czynnie realizuje swoją strategię rozwoju.

Bazując na „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Ruda Śląska w okresie od 30 września 2010 r. do 30 września 2013 r. oraz ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”, należy stwierdzić, że w najbliższym czasie nie ma potrzeby aktualizacji terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planach miejscowych. „Pomimo dużej ilości złożonych wniosków, przeanalizowany ruch inwestycyjno-budowlany, a w szczególności liczba wydawanych rocznie pozwoleń na budowę nie wskazuje na szybkie wyczerpywanie się rezerw terenów budowlanych z planów miejscowych. Wynika z tego, że w ramach obowiązujących planów istnieją rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę, które – zakładając ruch budowlany na obecnym poziomie, oraz prognozę demograficzną dla miasta Ruda Śląska – pozostaną niewyczerpane przez dłuższy czas, stąd przy podejmowaniu decyzji o wskazywaniu nowych terenów pod zabudowę, należy w pierwszej kolejności mieć na uwadze kryteria dostępności infrastruktury drogowej, technicznej, a w dalszej kolejności zwiększanie obszaru inwestycyjnego”¹¹.

Dlatego nie rekomenduje się rozwoju budownictwa jednorodzinne go ponad to już przewidziane w w/w dokumencie i wykorzystania rezerw terenu, a raczej dążenie do zaspokajania specyficznych potrzeb w tym zakresie, w tym:

- tworzenia w strefie śródmiejskiej (w lokalnych centrach dzielnic) puli lokali przeznaczonych do połączenia w większe – jako odpowiedź na potrzebę większych metrażowo lokali,
- budowy w zasobach TBS mieszkań w strefie śródmiejskiej z przeznaczeniem na mieszkania dla osób młodych zaczynających samodzielne życie (mieszkania dla studentów/młodych rodzin) i osób starszych.

Stwarzając preferencyjne warunki dla jednorodzinne go budownictwa mieszkaniowego przewidziano bonifikaty w stawce opłat za użytkowanie wieczyste. Polityka miasta w tym zakresie przewiduje obniżenie stawki i opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe - w wysokości z 25 % do 15% ceny nieruchomości. Możliwe jest także nabycie prawa własności nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego po 5 latach z 75 % bonifikatą.

¹¹ UM Ruda Śląska, 2014, *Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Ruda Śląska w okresie od 30 września 2010 r. do 30 września 2013 r. oraz ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych*, Ruda Śląska, s. 43.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Możliwość nabycia prawa własności działki przez jej użytkownika wieczystego przewiduje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.), która w art. 32 stanowi, że nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu, z tym zastrzeżeniem że w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa niezbędne jest uzyskanie zgody wojewody.

Zasady, na jakich takie zbycie mogłoby nastąpić, ustalać będzie uchwała Rady Miasta w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Projekt uchwały przewiduje zmianę warunków zbywania prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych poprzez obniżenie okresu, po którym możliwe będzie nabycie prawa własności przez użytkowników wieczystych (warunek istnienia prawa użytkowania wieczystego zmniejszono z 20 lat do 10 lat, natomiast warunek dysponowania prawem przez użytkownika wieczystego zmniejszono z 10 lat do 5 lat). Uchwała przewiduje także preferencje dla budownictwa mieszkalnego poprzez określenie, że ww. warunków czasowych nie stosuje się do nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Oznacza to, że użytkownik wieczysty nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe będzie mógł nabyć własność takiej nieruchomości bez konieczności spełnienia dodatkowych warunków.

Z kolei art. 68 tej ustawy dopuszcza możliwość udzielenia bonifikat od cen nieruchomości sprzedawanych m.in. na cele mieszkaniowe, na podstawie uchwały Rady Miasta, określającej w szczególności warunki udzielenia bonifikaty i wysokość stawki procentowej. Projekt uchwały w tym zakresie przewiduje:

1. udzielenie 75 % bonifikaty jeżeli prawo własności nieruchomości jest sprzedawane jej użytkownikowi wieczystemu na cel służący zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych z zastrzeżeniem istnienia prawa użytkowania wieczystego od co najmniej 5 lat oraz wybudowania, zgodnie z przepisami prawa, budynku, zgłoszenia go do użytkowania i do opodatkowania podatkiem od nieruchomości oraz zamieszkania w nim, potwierdzonego zameldowaniem - w terminie 3 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego

Dodatkowe warunki do uzyskania bonifikaty to:

- cena nieruchomości zostanie zapłacona jednorazowo do dnia zawarcia umowy sprzedaży,
- nabywca nieruchomości nie posiada zaległych zobowiązań finansowych względem Miasta Ruda Śląska,
- nie została im udzielona ulga w spłacie należności przypadających miastu

Prawo do ww. bonifikaty wygasa po upływie 10 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



2. przewidziano również 25 % bonifikatę od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Dotyczyć ona będzie wszystkich użytkowników wieczystych jeżeli :
- zabudowali nieruchomość zgodnie z przepisami prawa, w szczególności prawa budowlanego,
 - w okresie ostatnich 3 lat licząc od daty złożenia wniosku uiszczali terminowo opłatę roczną należną za nieruchomość objętą wnioskiem i nie posiadali zaległości z tego tytułu ani też zaległości z innych tytułów,
 - nie została im udzielona ulga w spłacie należności przypadających miastu.

Świętochłowice

Miasto Świętochłowice na swojej stronie internetowej¹² reklamuje potencjalnym inwestorom swoje walory podkreślając, że jest to miasto:

- położone w samym środku *Metropolii Silesia*, jednej z najważniejszych i największych metropolii w Europie Środkowo-Wschodniej, charakteryzującej się ogromnym potencjałem (Świętochłowice są oddalone zaledwie 7 km od stolicy województwa – Katowic);
- mające duże znaczenie na gospodarczej mapie regionu i kraju;
- przyjazne dla inwestorów i mieszkańców, zarówno z uwagi na jego kameralną skalę - jest to najmniejsze miasto *Metropolii Silesia* o powierzchni 1.330 ha, z której 58% zajmują tereny zabudowane i zurbanizowane¹³, w tym:
 - mieszkaniowe (24,5%),
 - rekreacyjne i wypoczynkowe (11,3%);
- posiadające 2 miliony potencjalnych klientów - mieszkańców *Metropolii Silesia*;
- dające możliwości realizacji życiowych planów, a koszty ich spełnienia są zdecydowanie tańsze;
- oferujące dostęp do nowoczesnej edukacji, technologii, służby zdrowia.

Świętochłowice posiadają dobre perspektywy kształtowania pożądanej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, o czym decyduje:

- dostępność terenów kwalifikujących się do przekształceń funkcjonalnych oraz dostępność obszarów niezabudowanych, a także
- różnorodne powiązania komunikacyjne¹⁴

¹² <http://www.swietochlowice.pl/inwestor/>

¹³ Według stanu w dniu 01.01.2011 r.

¹⁴ Przecinająca miasto Drogowa Trasa Średnicowa, bliskość Międzynarodowego Portu Lotniczego Katowice- Pyrzowice oraz sąsiedztwo autostrad A1 i A4.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Podkreślany jest również fakt zamieszkiwania Świętochłowic przez osoby w wieku produkcyjnym, z wysokimi kwalifikacjami i znającymi języki obce. Wielu młodych ludzi studiuje w uczelniach wyższych Śląska.

Istotne dla pozyskania nowych inwestorów będą – obecnie zainicjowane starania, mające doprowadzić do włączenia wybranych obszarów miasta do Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, pozwalające między innymi na rozwój małej i średniej przedsiębiorczości¹⁵.

Równolegle podejmowane są działania mające na celu sanację gospodarki przestrzeni miasta, bazujące na aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz sukcesywnie opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Efektem tych prac jest jednoznaczne wskazanie nowych obszarów funkcjonalnych miasta¹⁶, w tym terenów:

- produkcyjnych i usługowych, mogących zaktywizować działalność gospodarczą;
- mieszkaniowych;
- ochrony dziedzictwa kulturowego,
- rewitalizacji.

Dobre praktyki innych miast w Polsce

Poznańskie TBS Sp. z o.o. – pomysł na mieszkania dla młodych i starszych osób

Poznańskie TBS Sp. z o.o. jako pierwsze w Polsce oferuje mieszkania z opcją stopniowego dochodzenia do własności. To nowa formuła budowy mieszkań, która polega na zawarciu umowy między PTBS Sp. z o.o. a użytkownikiem mieszkania na okres minimum 5 lat, ale nie więcej niż 30. Lokator może przysłowiowe „cztery kąty” wynająć lub wykupić na własność, choć nie ma takiego obowiązku. Ułatwi to dostęp do mieszkań przez ludzi młodych, a także zwiększy mobilność Polaków na rynku pracy. To atrakcyjna forma wynajmu mieszkań dla absolwentów poznańskich uczelni: czyli tych, którzy ukończyli studia wyższe, ale w okresie nie dłuższym niż 5 lat od daty złożenia wniosku o przydział mieszkania. Ponadto nie mają więcej niż 36 lat oraz podjęli aktywność zawodową lub własną działalność gospodarczą w stolicy Wielkopolski, pracują i rozliczają się w urzędzie skarbowym. To skuteczny sposób na przyciągnięcie młodych, zdolnych i zatrzymanie ich w Poznaniu.

W dzielnicy Grunwald przy ul. Palacza przygotowywanych jest 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których znajdą się 143 mieszkania, z lokalami usługowymi i podziemnym garażem. W ich zasobach znajdować się będą 1- i 2-pokojowe lokale o metrażu

¹⁵ Traktowany jako priorytet polityki gospodarczej Świętochłowic.

¹⁶ i ich ochronę poprzez zapis planu, który po uchwaleniu przez Radę Miasta stanowi element prawa miejscowego.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



od 33 m² do 56 m². Rozpoczęcie budowy nastąpiło w pierwszym kwartale, a jej zakończenie przewidziano na początku 2015 roku. To inwestycja realizowana w wysokim standardzie.

Z kolei w dzielnicy Piątkowo, przy ul. Drewlańskiej 10 w ramach programu „Mieszkanie dla Seniora” Poznańskie TBS Sp. z o.o. oddało do użytku 68 mieszkań z udogodnieniami technicznymi dla seniorów, terenami zielonymi i profesjonalną opieką medyczną. Inwestycja uzyskała nagrodę „Budowa Roku” 2010.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



4. Propozycje projektów realizacyjnych zintegrowanej optymalizacji użytkowania budynków Chorzowa, Rudy Śląskiej i Świętochłowic do 2030r.

a) Adaptacja budynków przemysłowych, oświatowych i administracyjnych na cele mieszkaniowe

Tytuł projektu	Adaptacja budynków przemysłowych, oświatowych i administracyjnych na cele mieszkaniowe
Okres realizacji projektu	Projekt do realizacji w latach 2015-2022 oraz przedłużony na okres 2023-2030
Miejsce realizacji projektu	Budynki, które tracą swoje dotychczasowe funkcje Ruda Śląska, Chorzów, Świętochłowic
Rola urzędów miast w projekcie	Lider projektu
Skrócony opis projektu - Do kogo adresowany jest projekt - Cele projektu - Działania, które będą podejmowane w ramach projektu	Adresat projektu: Bezpośrednim adresatem projektu są osoby i rodziny oczekujące na mieszkania komunalne. W wielu przypadkach dostosowanie budynków, które utraciły swoje dotychczasowe funkcje na potrzeby mieszkalnictwa jest nieco tańsze, niż budowa nowych. Cele projektu: Podstawowym celem projektu jest dostarczenie mieszkań komunalnych potrzebującym rodzinom. W wielu przypadkach dostosowanie budynków, które utraciły swoje dotychczasowe funkcje na potrzeby mieszkalnictwa jest jednak działaniem koncentrującym się na ochronie dziedzictwa materialnego. Nieużytkowane budynki stopniowo niszczyć i pomimo ich wartości historycznej i sentymentalnej – często muszą być wyburzane. Dostosowując tego typu obiekty do nowych funkcji istnieje możliwość ochrony części historycznego dziedzictwa materialnego w Chorzowie, Świętochłowicach i Rudzie Śląskiej. Realizacja projektów koncentrujących się na dostarczeniu nowych mieszkań komunalnych poprzez rewitalizację i ochronę dziedzictwa materialnego ma szansę na pozyskanie środków UE przeznaczonych na rewitalizację. Główne działania projektowe: - inwentaryzacja budynków, które są nieużytkowane i straciły swoje funkcje. W szczególności chodzi tutaj o budynki nie znajdujące się w zasobie gminnym. Niektórzy właściciele chętnie sprzedadzą tego typu nieruchomości za rozsądne pieniądze, jeżeli otrzymają odpowiednią ofertę. W tym procesie miasta muszą być aktywnym inwestorem. - projektowanie remontu/rewitalizacji tych obiektów wraz z całą



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



	dokumentacją projektową - realizacja inwestycji - przekazanie gotowych mieszkań najemcom
Partnerzy projektu	
Oczekiwane rezultaty projektu (produkt)	Rewitalizacja i dostosowanie do potrzeb mieszkaniowych - 1 budynku w Świętochłowicach - 2-3 budynków w Chorzowie - 2-3 budynków w Rudzie Śląskiej
Oczekiwane oddziaływanie projektu	Poprawa jakości życia mieszkańców Zwiększenie liczby mieszkańców miast Zwiększenie zasobu komunalnego

b) Zintegrowany i systematyczny program zamiany mieszkań

Tytuł projektu	Zintegrowany i systematyczny program zamiany mieszkań
Okres realizacji projektu	Projekt do realizacji w latach 2015-2022 oraz przedłużony na okres 2023-2030
Miejsce realizacji projektu	Projekt powinien być realizowany przez urzędy miasta niezależnie, jednak istnieje możliwość stworzenia pewnej sieci i współpracy w tym zakresie pomiędzy miastami
Rola urzędów miast w projekcie	Lider projektu
Skrócony opis projektu - Do kogo adresowany jest projekt - Cele projektu - Działania, które będą podejmowane w ramach projektu	Adresat projektu: Najemcy mieszkań komunalnych Zadaniem Biura Koordynacji Zamiany Mieszkań jest pomoc przy zamianie mieszkania ze szczególnym zwróceniem uwagi na dokonanie zamiany mieszkania, którego powierzchnia, lokalizacja, czy też wysokie koszty utrzymania powodują powstanie kłopotów życia codziennego najemców, czy użytkowników lokali. Biuro Koordynacji Zamiany Mieszkań prowadzi komputerową bazę danych lokali mieszkalnych zgłoszonych do zamiany. Na podstawie zgłoszenia sporządzona jest oferta zamiany, która jest również udostępniona na stronie internetowej ZK "PGM". W komputerowej bazie zamiany lokali mieszkalnych umieszczone są wyłącznie lokale zgłoszone w Biurze Koordynacji Zamiany Mieszkań. Biuro funkcjonuje bez pobierania opłat. Cele projektu: - optymalizacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami osiąganymi przez ich gospodarstwa domowe



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



	i możliwościami bieżącego regulowania opłat, wynikających z zajmowania lokalu, - pomoc przy poprawie warunków mieszkaniowych najemców zasobów komunalnych, - redukcja liczby dłużników i liczby osób oczekujących na lokale socjalne, - pomoc najemcom lokali z mieszkaniowych zasobów Gmin Chorzów, Ruda Śląska i Świętochłowice w zamianie na lokal z możliwością wykupu. Główne działania projektowe: Działania, prowadzone przez Biura Koordynacji Zamiany Mieszkań: - przyjmowanie zgłoszeń dotyczących zamiany lokali mieszkalnych, - kojarzenie zainteresowanych zamianą lokalu mieszkalnego w oparciu o zgłoszone oferty oraz obowiązujące warunki i zasady zamiany, - organizacja i prowadzenie "bazy danych" zgłoszonych do zamiany lokali mieszkalnych, - aktualizacja informacji dostępnych na stronie internetowej.
Partnerzy projektu	Najemcy mieszkań komunalnych Osoby oczekujące na przydział mieszkania komunalnego
Oczekiwane rezultaty projektu (produkt)	Liczba lokali zamienionych w programie: - z większych na mniejsze, - z mniejszych na większe.
Oczekiwane oddziaływanie projektu	Poprawa jakości życia najemców Optymalizacja wykorzystania majątku komunalnego

c) Optymalizacja jakości lokali komunalnych

Tytuł projektu	Optymalizacja jakości lokali komunalnych
Okres realizacji projektu	Projekt do realizacji w latach 2015-2022 oraz przedłużony na okres 2023-2030
Miejsce realizacji projektu	Projekt dotyczący wyłącznie nieruchomości znajdujących się w zasobie komunalnym Chorzowa, Rudy Śląskiej i Świętochłowic (także do wspólnot mieszkaniowych, w których miasta ma swoje udziały)
Rola urzędów miast w projekcie	Lider projektu
Skrócony opis projektu - Do kogo adresowany jest projekt - Cele projektu	Adresat projektu: Projekt ma na celu poprawę jakości zasobu nieruchomości komunalnych i skierowany jest głównie do najemców. Jednak



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



- Działania, które będą podejmowane w ramach projektu	przez swój charakter – poprawa jakości i estetyzacja budynków przyczyni się w ogóle do poprawy wizerunku miast w których będzie realizowany. Cele projektu: Zgodnie z wynikami analizy efektywności kosztowej i ilościowej prowadzonych przez miasto programów remontowych, należy stwierdzić, że poprawy efektywności wymagają: – program remontu elewacji, – program modernizacji klatek schodowych, – program modernizacji instalacji wodno-kanalizacyjnej Główne działania projektowe: Remonty elewacji, wraz z remontami i modernizacją klatek schodowych i instalacji, w szczególności wodno-kanalizacyjnej w budynkach może być finansowany ze środków pomocowych na rewitalizację, a także z innych funduszy. Kluczem do pozyskania środków jest wykazanie, że w wyniku realizacji projektu nie tylko zoptymalizowana zostanie jakość elewacji i klatek schodowych, ale także możliwe będzie lepsze zachowanie śląskiego dziedzictwa kulturowego. Główne działania projektowe będą koncentrowały się na działaniach projektowych i remontowych.
Partnerzy projektu	Najemcy mieszkań komunalnych Wspólnoty mieszkaniowe
Oczekiwane rezultaty projektu (produkt)	10 kamienic remontowanych rocznie w Świętochłowicach 15 kamienic remontowanych rocznie w Rudzie Śląskiej 15 kamienic remontowanych rocznie w Chorzowie
Oczekiwane oddziaływanie projektu	Poprawa jakości zasobu komunalnego i ochrona dziedzictwa materialnego

d) Program wsparcia dla najemców zalegających ze spłatą czynszów

Tytuł projektu	Program wsparcia dla najemców zalegających ze spłatą czynszów
Okres realizacji projektu	Projekt do realizacji w latach 2015-2022 oraz przedłużony na okres 2023-2030
Miejsce realizacji projektu	Projekt będzie dotyczył tych najemców, którzy mają poważne problemy z regulowaniem należności czynszowych - projekt miękki



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Rola urzędów miast w projekcie	Lider projektu
Skrócony opis projektu - Do kogo adresowany jest projekt - Cele projektu - Działania, które będą podejmowane w ramach projektu	Adresat projektu: Najemcy mieszkań komunalnych mający problemy z regulowaniem zobowiązań wynikających z opłat za wynajem mieszkań komunalnych Cele projektu: W każdym z trzech miast problem osób niepłacących czynszu jest istotną barierą w odnowie i rozwoju zasobu komunalnego. Celem niniejszego projektu jest pozyskanie środków na PROGRAM DORADCÓW EKONOMICZNYCH dla najemców z problemami. DORADCY EKONOMICZNI będą to odpowiednio przeszkolone osoby, które będą spotykały się z najemcami mającymi problemy i szukały razem z nimi najlepszych rozwiązań. DORADCY będą szczegółowo przeszkoleni i będą posiadali dokładną wiedzę z zakresu pomocy społecznej, zamiany mieszkań, a także będą w bezpośrednim kontakcie z urzędami pracy. DORADCY będą spotykali się z najemcami i omawiali z nimi ich bieżącą sytuację i razem z nimi będą szukali najbardziej optymalnych rozwiązań. Często problemy ludzi wiążą się z pewnego rodzaju niezaradnością, brakiem informacji co i gdzie można załatwić, jak znaleźć pracę, jak się przeszkolić. Taki innowacyjny projekt DORADCÓW pomagałby ludziom z problemami w rozwiązywaniu ich trudności i jednocześnie przyczyniałby się do zmniejszania zaległości z tytułu opłat. DORADCY mieliby także informacje o wszystkich projektach społecznych, które mogłyby przyczynić się do aktywizacji i wsparcia mieszkańców z problemami. Główne działania projektowe: - pozyskanie i przeszkolenie DORADCÓW EKONOMICZNYCH - spotkania DORADCÓW EKONOMICZNYCH z mieszkańcami mającymi zaległości czynszowe
Partnerzy projektu	Wspólnoty mieszkaniowe, urzędy pracy, pracownicy socjalni, biuro zamiany lokali komunalnych
Oczekiwane rezultaty projektu (produkt)	Spadek liczby osób niepłacących czynszów
Oczekiwane oddziaływanie projektu	Poprawa jakości zasobu komunalnego Optymalizacja wykorzystania majątku komunalnego



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Spis tabel

Tab. 1. Długoterminowe wizje miast Chorzowa, Rudy Śląskiej i Świętochłowic	15
Tab. 2. Maksymalna stawka czynszu zgodna z obwieszczeniami Wojewody Śląskiego w sprawie wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w latach 2011-2015	25
Tab. 3. Punktowa karta lokalu	30



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO

