

UCHWAŁA NR 822/XLVII/2002

RADY MIEJSKIEJ W RUDZIE ŚLĄSKIEJ

Z DNIA 31.01.2002 roku

w sprawie: przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ruda Śląska w latach 2002 – 2006.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733).

Rada Miejska w Rudzie Śląskiej

uchwała:

§ 1

Przyjąć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ruda Śląska w latach 2002 – 2006 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Zobowiązać Zarząd Miasta do stosowania zasad określonych niniejszą uchwałą przy podejmowaniu decyzji związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta począwszy od dnia 01.01.2002 roku.

§ 3

Wykonanie uchwały powierzyć Zarządowi Miasta.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2002 roku.

**Załącznik
do Uchwały Rady Miejskiej Nr 822/XLVII/2002
z dnia 31.01.2002 r.**

**PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA RUDA ŚLĄSKA
W LATACH 2002-2006**

SPIS TREŚCI:

- I.** PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE
- II.** ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA
- III.** PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH
- IV.** ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ
- V.** SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA W KOLEJNYCH LATACH
- VI.** ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH
- VII.** WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH MIASTO JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE
- VIII.** OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

1. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego miasta Ruda Śląska przedstawia schemat:

	ZASÓB MIESZKANIOWY MIASTA		
	BUDYNKI KOMUNALNE	BUDYNKI CZĘŚCIOWO SPRYWATYZOWANE	BUDYNKI OSÓB FIZYCZNYCH W SAMOISTNYM POSIADANIU MIASTA
Ilość budynków (szt.)	453	136	46
Powierzchnia użytkowa mieszkań	310 591,06	161 137,88	17 816,02
Lokale mieszkalne	6 733	3 615	429
Lokale socjalne	119	0	0

2. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach będzie realizowane w szczególności poprzez:

- budownictwo komunalne,
- przejęcia budynków na podstawie obowiązujących przepisów prawa,
- przejęcia budynków w drodze darowizny na wniosek stron,
- adaptacja budynków komunalnych na cele mieszkaniowe.

3. Pomniejszenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach będzie realizowane w szczególności poprzez:

- sprzedaż lokali komunalnych w drodze przetargu lub na rzecz dotychczasowych najemców,
- rozbiórki budynków,
- zwrot właścicielom zarządzą budynkami,
- wnoszenie jako wkłady niepieniężne do spółek,
- przekazywanie jako majątek tworzonych fundacji.

4. Zasób lokali socjalnych będzie tworzony w szczególności poprzez:

- adaptację pustostanów,
- adaptację budynków,
- przekwalifikowania lokali mieszkalnych.

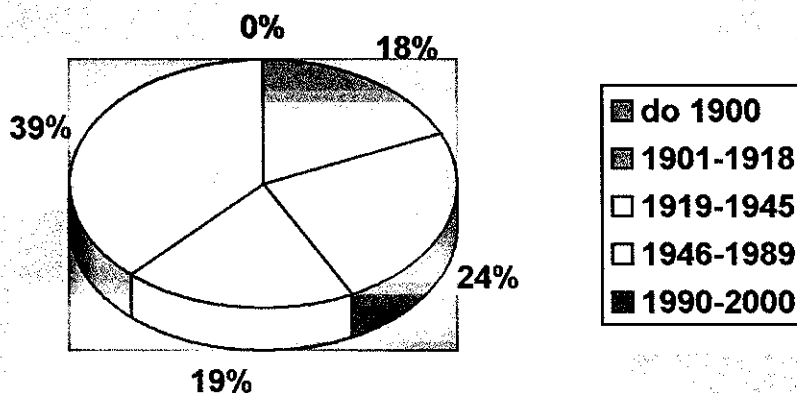
5. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego miasta przedstawia schemat:

PROGNOZA DOTYCZĄCA ZMIAN WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA						
Lp.	FORMA	2002	2003	2004	2005	2006
1	budownictwo komunalne	+0,70 %	+0,40%	-	-	-
2	przejęcia na podstawie obowiązujących przepisów prawa	+13,00%	+4,00%	-	-	-
3	sprzedaż lokali komunalnych w drodze przetargu i na rzecz najemców	-2,50%	-2,40%	-2,30%	-2,20%	-2,10%
4	rozbiórki	-0,20%	-0,10%	-0,05%	-0,05%	-0,05%
5	lokale mieszkalne	+11,00%	+3,00%	-2,30%	-2,20%	-2,10%
6	lokale socjalne	+0,30%	+0,35%	+0,40%	+0,45	+0,50%

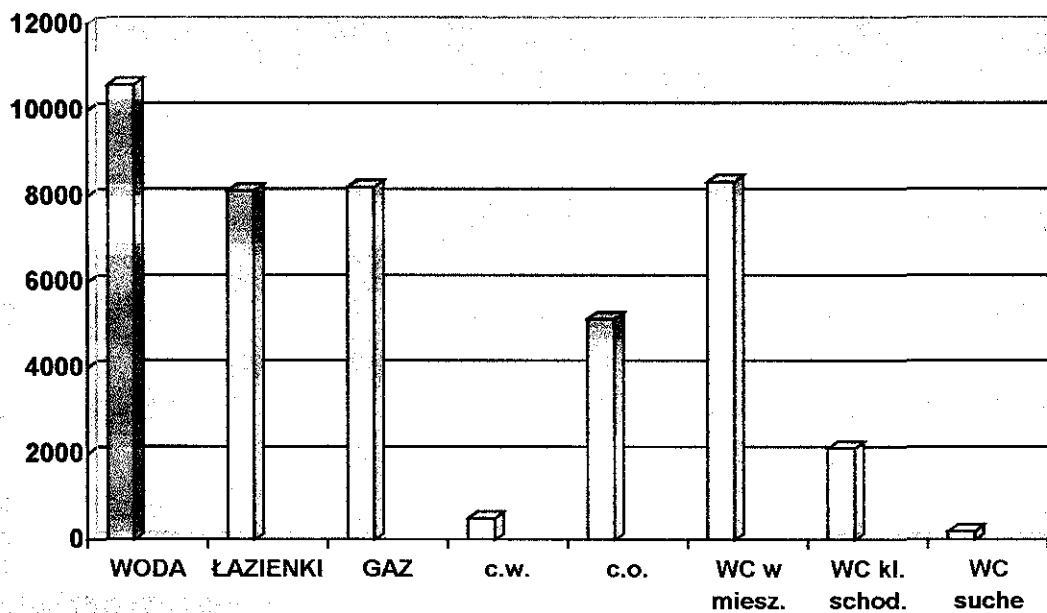
Pozostałe formy wpływające na zmianę wielkości zasobu miasta będą realizowane na wniosek zainteresowanych stron.

6. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu miasta przedstawia:

a) schemat struktury wiekowej budynków:



b) schemat struktury wyposażenia lokali:



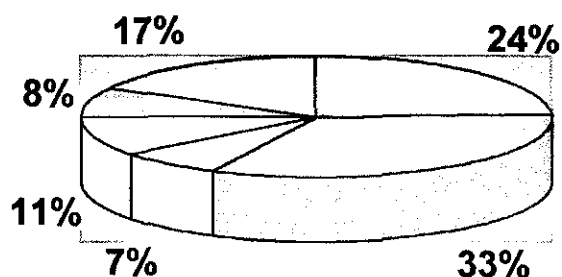
II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. Analiza potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego miasta wykonana została zgodnie z następującą klasyfikacją:

KATEGORIA	KLASYFIKACJA	STAN TECHNICZNY
A	zagrożający bezpieczeństwu mieszkańców	budynek wykwaterowany lub przeznaczony do rozbiórki wymiana inst. gazowej, uszczelnienie przewodów kominowych
B	zagrożający substancji budynku	remont dachu, naprawa elewacji, wymiana instalacji kanalizacyjnej
C	konieczność poprawy standardu	wymiana stolarki, inst. elektrycznej, termorenowacja, likwidacja szamb i suchych ubikacji, roboty ogólnobudowlane
D	zadowalający	budynki po remoncie lub budynki, w których w najbliższym czasie nie zachodzi konieczność prowadzenia remontów

CHARAKTERYSTYKA BUDYNKÓW							
KATEGORIA	REB 1	REB 2	REB 3	REB 4	REB 5	REB 6	Średnia
A	50,26%	45,35%	25,80%	54,55%	21,67%	44,71%	40,39%
B	30,68%	11,24%	27,42%	18,18%	46,66%	17,07%	25,21%
C	12,71%	39,15%	37,10%	20,78%	31,67%	35,78%	29,53%
D	6,35%	4,26%	9,68%	6,49%	0%	2,44%	4,87%

Zasób mieszkaniowy podzielony jest na 6 Rejonów Eksploatacji Budynków:



- REB I - Ruda
- REB II - Wirek, Bielszowice
- REB III - Halemba
- REB IV - Godula, Orzegów, Chebzie
- REB V - Kochłowice, Bykowina
- REB VI - Nowy Bytom, Chebzie

2. Zakres niezbędnych robót remontowych w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy miasta przedstawia schemat:

ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH W BUDYNKACH									
GAZ	KOMINY	DACH	ELEWA-CJE	WOD-KAN	STOLAR-KA	ELEKTR.	DOCIEPL.	WC	OGÓL-NO.BUD.
REB 1									
32	133	109	48	44	49	42	10	12	46
REB 2									
38	82	91	75	68	71	69	5	34	58
REB 3									
11	30	32	22	16	16	16	7	5	25
REB 4									
17	47	43	30	30	35	30	9	4	13
REB 5									
13	33	39	21	22	22	19	5	10	23
REB 6									
47	75	77	58	58	60	63	1	16	43
RAZEM									
158	400	391	254	238	253	239	37	81	208

3. Priorytetem remontów budynków i lokali jest usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu ludzi oraz substancji technicznej budynku.
4. Priorytetem modernizacji budynków i lokali jest ucieplownienie (zmiana sposobu ogrzewania tradycyjnego węglowego na sieć centralnego ogrzewania) i termorenowacja budynków.
5. Plan remontów na lata 2002–2006 (uwzględniający priorytety wydatków budżetowych na dane kategorie):

KATEGORIA	2002	2003	2004	2005	2006
A	48%	60%	55%	50%	45%
B	48%	36%	41%	46%	51%
C	4%	4%	4%	4%	4%
D	-	-	-	-	-

6. Adresowy plan remontów budynków będzie przyjmowany corocznie przez Zarząd Miasta.

7. Plan modernizacji budynków w latach 2002–2006:

DZIELNICA ULICE	2002	2003	2004	2005	2006
Godula ul. Joanny ul. Modrzejewskiej	✓	✓	-	-	-
Ruda ul. Zwycięstwa ul. Gierałtowskiego ul. Żeromskiego ul. Czempieła ul. Kędzierzyńska	-	✓	✓	✓	✓
Nowy Bytom ul. Chorzowska ul. Kolisty	-	-	-	✓	✓
Halemba ul. Sejmu Śl. ul. Grodzka	-	✓	-	-	-
Wirek Bielszowice ul. 1 Maja ul. Kokota ul. PCK ul. Równoległa	✓	✓	✓	✓	✓
Kochłowice Bykowina ul. Lipowa ul. Łukowa ul. Opolska ul. Kamienna ul. Cegielniana ul. 11-go Listopada				✓	✓

8. Adresowy plan modernizacji będzie przyjmowany corocznie przez Zarząd Miasta.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. Sprzedaż lokali w latach 2002-2006 będzie realizowana w ramach:
 - prywatyzacji rozproszonej,
 - prywatyzacji selektywnej.
2. Prywatyzacja rozproszona polegać będzie na kontynuowaniu formy obecnej, tj. na możliwości wykupu mieszkania w budynkach wyznaczonych do sprzedaży przez:
 - a) każdego dotychczasowego najemcę,
 - b) osoby trzecie przy zbywaniu lokali wolnych.
3. Prywatyzacja selektywna polegać będzie na wytypowaniu w mieście budynków do całkowitego sprywatyzowania poprzez sprzedaż lokali. Do całkowitej prywatyzacji Zarząd Miasta przeznaczać będzie budynki wspólnot mieszkaniowych, w których miasto utraciło większość udziałów. Najemcom części komunalnej tych wspólnot zaproponowano by wykup mieszkań. Lokatorzy, którzy nie wyraziliby zgody na wykupienie mieszkania, otrzymaliby mieszkania zamienne.
4. Przy typowaniu nowych budynków przeznaczonych do prywatyzacji decydującym czynnikiem winna być zwarta zabudowa, pozwalająca na tworzenie kwartałów składających się z kilku sąsiadujących wspólnot mieszkaniowych.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala w przypadkach, gdy nie wynika to wprost z odrębnych przepisów prawa, Zarząd Miasta.

Dotyczy to:

- a) lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych,
- b) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych ustala Zarząd Miasta.

3. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się w wyniku przeprowadzonego przetargu na jej wysokość w przypadku:

- a) lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych, a pozostających w posiadaniu samoistnym miasta,
- b) lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²,
- c) lokali mieszkalnych w budynkach wytypowanych przez Zarząd Miasta.

Regulamin przetargów ustala Zarząd Miasta.

4. Podwyższanie czynszu za lokale mieszkalne następuje corocznie nie więcej niż o wysokość dopuszczalną przez stosowną ustawę.

5. Dopuszcza się następujące czynniki różnicujące stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki różnicujące stawkę czynszu
1	Położenie budynku: - zabudowa jednorodzinna - peryferia miasta
2	Ogólny stan techniczny budynku: - pełna termomodernizacja wykonana po 1990 roku - częściowa termomodernizacja wykonana po 1990 roku - nowe budownictwo - budynek wybudowany przed 1900 rokiem
3	Położenie lokalu w budynku:

	<ul style="list-style-type: none"> - mieszkanie w suterenie - mieszkanie na poddaszu - mieszkanie powyżej czwartej kondygnacji w budynku bez windy
4	<p>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - centralne ogrzewanie - gaz - łazienka - wspólna łazienka dla 2 lub więcej lokali mieszkalnych - brak WC w lokalu - brak WC w budynku - brak kuchni - ślepa kuchnia - brak kanalizacji

6. Czynniki różnicujące stawkę czynszu za lokale mieszkalne definiuje się następująco:

- a) Powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
- b) Zabudowa jednorodzinna – budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym, atrialnym.
- c) Pełna termomodernizacja - docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych oraz wymiana stolarki okiennej.
- d) Częściowa termomodernizacja – spełnienie co najmniej jednego warunku: docieplenie przynajmniej jednej ściany zewnętrznej, wymiana stolarki okiennej.

- e) Nowe budownictwo – budynki wybudowane po 2000 roku.
- f) Peryferia miasta – obszary w granicach dzielnic miasta pozbawione w całości lub częściowo podstawowych funkcji miastotwórczych tj. infrastruktury komunikacyjnej (przystanki komunikacji autobusowej, tramwajowej, dworce kolejowe), społecznej (sklepy branży ogólnospożywczej i przemysłowej, obiekty kultury oraz kultu religijnego). Określenia obszarów stanowiących peryferia miasta dokonuje Zarząd Miasta.
- g) Suterena – kondygnacja przyziemna budynku zawierająca pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9 m w stosunku do przylegającego terenu.
- h) Poddasze - przestrzeń pomiędzy najwyższym stropem a połącją dachową, ukształtowana przez więźbę dachową.
- i) Kondygnacja – przestrzeń w budynku pomiędzy stropami. Przez liczbę kondygnacji budynku należy uważać kondygnacje wyłącznie naziemne – bez piwnic, suterenu, antresoli i poddaszy. Kondygnacja przyziemna nazywana jest parterem, natomiast kondygnacje nadziemne – piętrami. Budynek dwupiętrowy jest budynkiem trzykondygnacyjnym.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA W KOLEJNYCH LATACH

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami wykonywać będą na podstawie umowy z Miastem zarządcy nieruchomości wybierani w drodze postępowania przetargowego na zasadach określonych w ustawie o zamówieniach publicznych.
3. Podstawowe zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta w latach 2002-2006 :
 - a) przeprowadzenie w 2003 roku postępowań przetargowych w celu wyłonienia zarządców nieruchomości obejmujących:
 - budynki komunalne,
 - budynki osób fizycznych w samoistnym posiadaniu miasta,
 - część komunalną budynków częściowo sprywatyzowanych (wspólnot mieszkaniowych),
 - budynki planowane do przejęcia.

- b) przejście do budżetu miasta od 2004 roku kosztów generowanych na budynkach:
- komunalnych,
 - wspólnot mieszkaniowych, w których miasto posiada udziały.
- c) wybór zarządców nieruchomości wspólnych oraz wykonawców robót i usług w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których miasto posiada co najmniej 50% udziałów będzie następował zgodnie z przepisami ustawy o zamówieniach publicznych.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2002-2006 będą w szczególności:

- czynsze z lokali mieszkalnych,
- czynsze z lokali użytkowych,
- opłaty za reklamy,
- opłaty za dzierżawę gruntu,
- zwrot za media od najemców lokali mieszkalnych,
- odsetki,
- ściągnięte koszty sądowe,
- spłaty obciążeń hipotecznych za wykonane remonty i rozbiórki budynków stanowiących własność osób fizycznych, a będących w samoistnym posiadaniu miasta,
- spłaty zobowiązań za wykonane remonty w części wspólnej nieruchomości,
- dochody uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w latach 2002-2006 będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

**VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH,
Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI,
KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI
LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA, KOSZTY ZARZĄDU
NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH MIASTO
JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WY-
DATKI INWESTYCYJNE**

	2002	2003	2004	2005	2006
Koszty zarządzania, w tym: - wynagrodzenie za zarządzanie budynkami komunalnymi, - zaliczka na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych.	14,4 mln	15,8 mln	17,4 mln	19,1 mln	21 mln
Koszty generowane na nieruchomościach, a w szczególności: - opłaty za media, - koszty eksploatacji dźwigów osobowych, domofonów i AZARTU, - stałe koszty generowane podczas zarządzania budynkami (czyszczenie przewodów kominowych, utrzymanie czystości w budynkach, utrzymanie miejskich terenów zielonych, wywóz odpadów), - koszty postępowania sądowego	-	-	18,1 mln	20 mln	22 mln
Koszty remontów, w tym pogotowie techniczne	5,5 mln	6,6 mln	7,9 mln	9,5 mln	11,4 mln
Koszty inwestycyjne, w tym: - modernizacje, - mała architektura.	3,6 mln	4,3 mln	5,2 mln	6,2 mln	7,4 mln

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta planuje się w latach 2002-2006:

- a) wypowiedzenie umów najmu lokatorom:
- części komunalnej wspólnot mieszkaniowych,
 - lokali mieszkalnych w budynkach socjalnych,
- pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

Wykaz zatwierdza Zarząd Miasta.

- b) oferowanie lokatorom zajmującym samodzielnie lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 50 m² wynajęcia innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

Wykaz zatwierdza Zarząd Miasta.

- c) stworzyć warunki do przyznania pierwszeństwa w otrzymaniu mieszkań TBS-owskich lokatorom, którzy złożą oświadczenie o zdaniu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego miasta.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Rudzie Śląskiej
inż. Henryk Wodarski