

**UCHWAŁA NR PR.0007.146.2016
RADY MIASTA RUDA ŚLĄSKA**

z dnia 17 listopada 2016 r.

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ruda Śląska
w latach 2017-2021**

Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 15 w zw. z art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. z 2016 r., poz.446 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. z 2016 r., poz.1610)

**na wniosek Prezydenta Miasta
Rada Miasta Ruda Śląska
uchwała:**

§ 1. Przyjąć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ruda Śląska w latach 2017 – 2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 roku.

Przewodniczący Rady Miasta
Ruda Śląska

Kazimierz Myszur

Załącznik do Uchwały Nr PR.0007.146.2016
Rady Miasta Ruda Śląska
z dnia 17 listopada 2016 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA RUDA ŚLĄSKA
W LATACH 2017 - 2021**

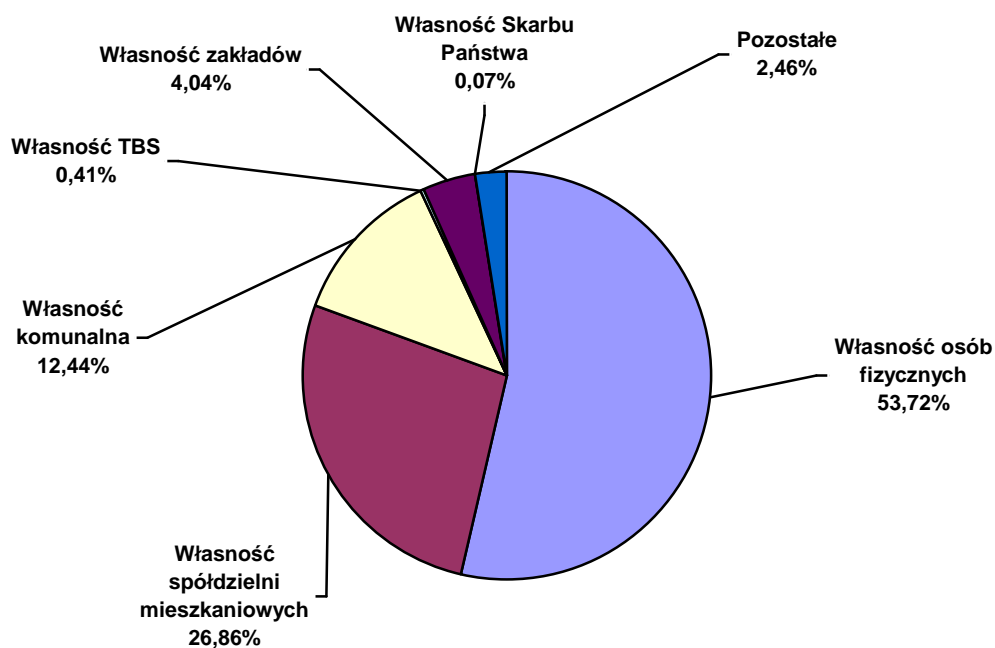
SPIS TREŚCI:

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE	3
II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA	8
III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.....	11
IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU	12
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	16
VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH	17
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.....	18
VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA.....	19

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

1. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów.
2. Wielkość oraz prognoza zasobu mieszkaniowego.

Ruda Śląska, miasto na prawach powiatu położone na obszarze 77,8 km² w centrum Aglomeracji Górnośląskiej, zamieszkiwane jest zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego przez 140.669 mieszkańców (stan na rok 2014). Natomiast strukturę własności lokali mieszkalnych na terenie Rudy Śląskiej według danych Urzędu Statystycznego w Katowicach przedstawia rysunek 1.



Rys. 1

Struktura własności lokali mieszkalnych na terenie Miasta

Źródło: dane z publikacji Urzędu Statystycznego w Katowicach „Mieszkania w województwie śląskim, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań”, Katowice 2013 r.

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego miasta Ruda Śląska według poniższych kategorii.

Zasób mieszkaniowy podzielony jest na 6 Rejonów Eksploatacji Budynków:

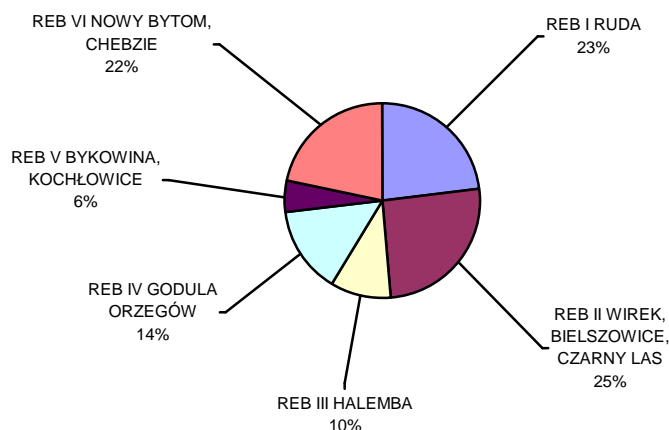
1. Rejon Eksploatacji Budynków I (Ruda),
2. Rejon Eksploatacji Budynków II (Wirek, Bielszowice, Czarny Las),
3. Rejon Eksploatacji Budynków III (Halemba),
4. Rejon Eksploatacji Budynków IV (Godula, Orzegów),
5. Rejon Eksploatacji Budynków V (Bykowina, Kochłowice),
6. Rejon Eksploatacji Budynków VI (Nowy Bytom, Chebzie).

Tab. nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI	OGÓLEM
1.	Ilość budynków komunalnych							
	- mieszkalne	72	96	6	21	18	50	263
	- użytkowe	24	17	8	15	8	12	84
2.	Ilość budynków we wspólnotach mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały							
	- mieszkalne	94	30	38	57	24	67	310
	- użytkowe	1	1	4	1	2	1	10
3.	Ilość budynków o nieuregulowanym stanie prawnym będących w samoistnym posiadaniu Miasta							
	- mieszkalne	5	3	-	-	4	-	12
	- użytkowe	-	-	-	-	-	-	-
4.	Ilość budynków stanowiących własność osób fizycznych będących w posiadaniu Miasta							
	- mieszkalne	15	21	-	13	2	1	52
	- użytkowe	1	1	-	-	-	-	2
5.	SUMA poz. 1-4							
	- mieszkalne	186	150	44	91	48	118	637
	- użytkowe	26	19	12	16	10	13	96

Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Miasta wg stanu na dzień 31.12.2015 roku

Rys. 2



Struktura mieszkaniowego zasobu Miasta (wg liczby lokali mieszkalnych) z podziałem na Rejony Eksploatacji Budynków

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA RUDA ŚLĄSKA W LATACH 2017 - 2021

Tab. nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI	OGÓLEM
1.	Liczba mieszkań w budynkach komunalnych	683	1053	45	189	117	596	2683
2.	Liczba mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały							
	- komunalne	804	495	692	730	187	957	3865
	- sprzedane	794	923	1273	901	326	559	4776
3.	Liczba mieszkań w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym (...)	71	73	-	-	95	-	239
4.	Liczba mieszkań w budynkach stanowiących własność osób fizycznych (...)	123	219	-	117	4	10	473
5.	SUMA poz. 1-4 (bez sprzedanych)	1681	1840	737	1036	403	1563	7260

Liczba lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12.2015 roku

Tab. nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI	OGÓLEM
1.	Liczba lokali socjalnych w budynkach komunalnych	174	228	19	46	18	292	777
2.	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w budynkach komunalnych [m ²]	6759,80	8817,69	641,20	1651,92	710	12612,25	31192,86
3.	Liczba lokali socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały	2	-	-	1	-	34	37
4.	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których Miasto posiada udziały (...)	99,40	-	-	48,11	-	1429,69	1577,20
5.	Liczba lokali socjalnych w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym (...)	10	4	-	-	11	-	25
6.	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym (...)	432,01	162,58	-	-	419,01	-	1013,60
7.	Liczba lokali socjalnych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych (...)	27	32	-	7	-	3	69
8.	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych [m ²]	1082,29	1340,77	-	276,32	-	137,90	2837,28
9.	Liczba lokali socjalnych wynajmowanych w budynkach innych właścicieli (MGSM PERSPEKTYWA, GSM LUIZA, RSM, Śląsko-Dąbrowska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o., KHW S.A.)	127	73	-	99	41	63	403

10.	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych wynajmowanych w budynkach innych właścicieli (MGSM PERSPEKTYWA, GSM LUIZA, RSM, Śląsko-Dąbrowska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o., KHW S.A.)	5347,98	3050	-	4006,98	1751,38	2844,37	17000,71
Liczba lokali socjalnych ogółem		340	337	19	153	70	392	1311
Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych ogółem [m ²]		13721,48	13371,04	641,20	5983,33	2880,39	17024,21	53621,65

Liczba lokali socjalnych wg stanu na dzień 31.12.2015 roku

Tab. nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI	OGÓLEM
1.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach komunalnych [m ²]	31564,12	47465,87	1883,04	10479,80	5537,39	26254,68	123184,90
2.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których Miasto posiada udziały[m ²]:							
	- wykupionych	38670,13	40053,91	57274,96	37647,85	16347,95	28545,45	218540,25
	- niewykupionych	40229,67	20840,01	29386,37	32626,04	8989,57	42392,91	174464,57
3.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym (...) [m ²]	3456,81	3396,35	-	-	4299,66	-	11152,82
4.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach stanowiących własność osób fizycznych (...) [m ²]	5010,27	9394,93	-	4984,55	210,58	435,41	20035,74
5.	SUMA poz. 1-4 (bez sprzedanych)	80260,87	81097,16	31269,41	48090,39	19037,20	69083,00	328 838,03

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12.2015 roku

4. Powiększenie zasobu mieszkaniowego będzie realizowane w szczególności poprzez:
 - a) budownictwo komunalne,
 - b) przejęcia budynków na podstawie obowiązujących przepisów prawa,
 - c) adaptację budynków niemieszkalnych lub ich części na cele mieszkaniowe,
 - d) adaptację niemieszkalnych części budynków na cele mieszkaniowe (np. strychy).

5. Pomniejszenie zasobu mieszkaniowego będzie realizowane w szczególności poprzez:
 - a) sprzedaż lokali komunalnych na podstawie obowiązujących przepisów prawa,
 - b) rozbiórki budynków,
 - c) w przypadku nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych będących w posiadaniu Miasta zwrot właścicielom zarządu budynkami.

6. Zasób lokali socjalnych będzie tworzony w szczególności poprzez:
 - a) przekwalifikowania lokali mieszkalnych,
 - b) wynajem lokali o obniżonym standardzie od innych właścicieli (np. spółdzielni mieszkaniowych) z przeznaczeniem na lokale socjalne,

c) adaptację pustostanów.

7. Prognoza zmian wielkości zasobu komunalnego Miasta.

Tab. nr 5

		PROGNOZA DOTYCZĄCA ZMIAN WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA				
Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2017	2018	2019	2020	2021
1	Lokale mieszkalne	7 250	7 215	7 280	7 260	7 220
2	Lokale socjalne	1 425	1 500	1 570	1 610	1 650

Zmiana wielkości zasobu w latach 2017 - 2021

Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalone plany związane z wykwaterowaniem z budynków podlegających rozbiórce oraz sprzedaży lokali mieszkalnych (sytuacje zmniejszające zasób mieszkaniowy), jak również związane z budową budynków komunalnych, przejęciami lokali mieszkalnych, adaptacją lokali użytkowych lub niemieszkalnych części budynków na cele mieszkaniowe (sytuacje zwiększające zasób mieszkaniowy) mogą odbiegać od założeń.

8. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta przedstawia:

- Struktura wiekowa budynków:

1. wybudowane do 1900 roku - 112,
2. budowa w latach 1901 - 1918 - 140,
3. budowa w latach 1919 - 1945 - 101,
4. budowa w latach 1946 - 1989 - 325,
5. budowa w latach 1990 - 2015 - 55.

- Schemat struktury wyposażenia lokali:

Tab. nr 6

Lokalizacja	woda	c.w.u.	łazienka	gaz	c.o.	wc w mieszkaniu	wc w klatce schodowej	wc suche
REB I	1681	332	1286	951	548	1345	288	48
REB II	1840	310	1079	911	869	1165	644	31
REB III	737	-	707	704	707	706	2	29
REB IV	1036	-	698	586	405	766	230	40
REB V	403	65	324	324	300	334	57	12
REB VI	1563	90	520	641	309	612	951	-
Ogółem	7260	797	4614	4117	3138	4928	2172	160

Wyposażenie lokali mieszkalnych z podziałem na Rejony Eksploatacji Budynków wg stanu na dzień 31.12.2015 r.

- Stan techniczny lokali socjalnych i mieszkalnych:

Tab. nr 7

STAN TECHNICZNY LOKALU	LOKALE SOCJALNE	LOKALE MIESZKALNE (BEZ LOKALI SOCJALNYCH)
DOBRY	867	6192
WYMAGAJĄCY REMONTU	41	160

Dane za rok 2015

Potrzeby remontowe lokali socjalnych i innych lokali mieszkalnych wynikają z konieczności przygotowania ich do najmu. Liczba lokali, w których należy wykonać niezbędne prace remontowe jest uzależniona od liczby zwalnianych lokali przez dotychczasowych najemców z różnych przyczyn. Prognozowane liczby planowanych remontów lokali socjalnych i innych lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 8.

Tab. nr 8

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	PROGNOZA PLANOWANYCH REMONTÓW				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Lokale mieszkalne (bez lokali socjalnych)	160	150	165	160	170
2	Lokale socjalne	41	43	45	47	49

Liczba lokali planowanych do remontu

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

1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Miasta wykonana została zgodnie z następującą klasyfikacją:

Tab. nr 9

KATEGORIA	KLASYFIKACJA	STAN TECHNICZNY
A	zagrożający bezpieczeństwu mieszkańców	budynek wykwaterowany lub przeznaczony do rozbiórki
B	zagrożający substancji budynku	remont dachu wraz z kominami, wykonanie izolacji przeciwwilgociowych i drenaży opaskowych, remonty i wymiana stropów
C	konieczność poprawy standardu	wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej, remont klatek schodowych, wymiana stolarki w lokalach, likwidacja szamb i suchych ubikacji, inne ogólnobudowlane
D	dobry	budynki po remoncie lub budynki, w których w najbliższym czasie nie zachodzi konieczność ich przeprowadzenia

Klasyfikacja budynków pod względem stanu technicznego

Tab. nr 10

CHARAKTERYSTYKA BUDYNKÓW								
KATEGORIA	REB 1	REB 2	REB 3	REB 4	REB 5	REB 6	Suma	Średnia
A	0 (0%)	4 (3%)	0 (0%)	1 (3%)	1 (4%)	0 (0%)	6	2%
B	55 (60%)	25 (21%)	0 (0%)	19 (56%)	7 (29%)	46 (90%)	152	47%
C	11 (12%)	49 (41%)	4 (67%)	12 (35%)	15 (63%)	5 (10%)	96	29%
D	26 (28%)	42 (35%)	2 (33%)	2 (6%)	1 (4%)	0 (0%)	73	22%

Struktura komunalnych budynków mieszkalnych uwzględniająca ich stan techniczny

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

Tab. nr 11

	DACHY WRAZ Z KOMINAMI	IZOLACJE I DRENAŻE OPASKOWE	INSTALACJE WOD-KAN, GAZ I ELEKTR.	KLATKI SCHODOWE	SZAMBA I WC	STOLARKA W LOKALACH	OGÓLNOBUD.	TERMOMODERN. I UCIEPLOWNIENIE
REB I	36	58	30	44	10	305	32	32
REB II	25	20	32	45	5	350	24	16
REB III	4	3	3	3	2	77	5	3
REB IV	12	2	13	22	7	272	12	4
REB V	5	2	4	6	1	105	8	5
REB VI	36	24	32	30	3	398	38	8
OGÓLEM	118	109	114	150	28	1507	119	68

Liczbowy wykaz potrzeb remontowych z podziałem na Rejony Eksploatacji Budynków

Tabela nr 11 przedstawia liczbowy wykaz potrzeb remontowych i modernizacyjnych dla każdego elementu lub instalacji budynku. Tabela nie ma odniesienia do liczby budynków, ponieważ niektóre z nich wymagają remontu kilku elementów, niektóre jednego, wymagają remontu i modernizacji, a część budynków znajduje się w dobrym stanie technicznym.

3. Priorytetem remontów budynków i lokali jest bezzwłoczne usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu ludzi oraz substancji technicznej budynku.

4. Realizacja zadań remontowych dla budynków sklasyfikowanych w kategorii B i C, następuje poprzez:

- a) remonty konstrukcji i pokryć dachowych,
- b) wykonanie drenażu oraz izolacji przeciwwilgociowej budynków,
- c) wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej
- d) remonty i malowanie klatek schodowych,
- e) likwidację szamb i suchych ubikacji,
- f) wymianę stolarki okiennej,
- g) inne roboty ogólnobudowlane (naprawa lub remont elewacji, schodów, balkonów itp.).

5. Po dokonaniu dogłębnej analizy zasobu komunalnego wytypowano budynki wymagające termomodernizacji, zmiany sposobu ogrzewania (ocieplnienia). Realizacja tych zadań odbywa się w szczególności poprzez uzyskanie dofinansowania lub kredytowania w ramach krajowych i unijnych programów operacyjnych.

Tab. nr 12

CHARAKTERYSTYKA BUDYNKÓW							
	REB 1	REB 2	REB 3	REB 4	REB 5	REB 6	SUMA
termomodernizacja	22	14	3	2	5	4	50
ocieplnienie	10	2	0	2	0	4	18
SUMA	32	16	3	4	5	8	68

Struktura komunalnych budynków mieszkalnych wymagających termomodernizacji, ocieplnienia

6. Adresowy plan remontów i modernizacji budynków będzie przyjmowany corocznie przez Prezydenta Miasta.

Tab. nr 13

		2017	2018	2019	2020	2021
DACHY WRAZ Z KOMINAMI	bud.	5	8	9	8	10
IZOLACJE I DRENAŻE OPASKOWE	bud.	3	4	3	6	3
INSTALACJE WOD-KAN, GAZ I ELEKTR.	bud.	10	12	17	15	19
KLATKI SCHODOWE	bud.	1	2	1	2	3
SZAMBA I WC	bud.	1	3	2	2	0
STOLARKA W LOKALACH	szt.	399	352	280	251	225
OGÓLNOBUDOWLANE	bud.	15	20	23	20	21
TERMOMODERNIZACJA	bud.	5	5	5	3	3
UCIEPLOWNIENIE	bud.	8	6	2	2	0

Liczba zaplanowanych do wykonania zadań remontowych w budynkach komunalnych z podziałem na kolejne lata

7. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Ruda Śląska posiada udziały ustalane są przez współwłaścicieli, zarządy i zarządców. Na mocy podjętych uchwał każdorazowo zostaje określony zakres prac remontowych uwzględniający posiadane środki finansowe na funduszu remontowym wspólnoty i możliwości pozyskania środków zewnętrznych.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. Sprzedaż lokali w latach 2017 - 2021 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 Prezydent Miasta przeznaczać będzie budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto zbyło większość udziałów. Najemcom części komunalnej tych wspólnot zostałaaby przedstawiona oferta wykupu dotychczas zajmowanych mieszkań. Najemcom, którzy nie wyraziliby zgody na wykupienie mieszkania, zaproponowana zostałaaby, za ich zgodą, zamiana dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na mieszkanie zamienne.
4. Planowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych.

Tab. nr 14

	2017	2018	2019	2020	2021
Sprzedaż lokali mieszkalnych (liczba)	30	35	35	15	30

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021

Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Sprzedaż lokali uzależniona jest od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

5. Wysokość bonifikaty może osiągnąć maksymalnie 65% i uzależniona jest od obiektywnych kryteriów:
 - a) wieku budynku (1% za każdy rok, który upłynął od budowy budynku),
 - b) czasu trwania umowy najmu (0,5% za każdy pełny rok trwania umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, przy czym w przypadku gdy najemca dokonał zamiany lokalu do okresu najmu wpływającego na wysokość bonifikaty wlicza się okres trwania umowy najmu za poprzedni lokal mieszkalny, położony w budynku należącym do mieszkaniowego zasobu miasta Ruda Śląska).
6. Istnieje możliwość wprowadzenia bonifikaty w wysokości 75% przy wykupie mieszkań, które znajdują się w budynkach wspólnot, gdzie Miasto ma mniejszościowy udział.

7. Kontynuowanie procesu prywatyzacji, polegającego na zbywaniu lokali komunalnych, doprowadziło do powstania 294 wspólnot mieszkaniowych (stan na 30.06.2016 roku), przy czym w 209 wspólnotach Miasto posiada mniej niż 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Od rozpoczęcia procesu prywatyzacji 16 wspólnot zostało w 100% sprywatyzowanych.

Tab. nr 15

	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI	OGÓLEM
Średni udział Miasta	46,53%	34,67%	34,34%	38,63%	38,79%	52,84%	40,97%

Średni udział Miasta we wspólnotach mieszkaniowych z podziałem na REB-y wg stanu na dzień 30.06.2016 roku

8. Polityka Miasta w stosunku do wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały:
- rozeznanie przez Miasto wprowadzenia preferencyjnych zasad sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzieloną działką wspólnoty spełniać będą wymogi działki budowlanej;
 - oferowanie najemcom części komunalnej wspólnot mieszkaniowych nie zainteresowanych wykupem najmowanych lokali mieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada mniej niż 50 % udziałów - celem ich całkowitej prywatyzacji - lokali spełniających co najmniej kryteria lokalu zamiennego;
 - dążenie do stworzenia odpowiedniego klimatu zamieszkania w budynkach wspólnot mieszkaniowych egzekwując od najemców lokali gminnych przestrzegania regulaminu porządku domowego, poprzez eksmisję do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, w miarę posiadanych możliwości.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

- Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala w przypadkach, gdy nie wynika to wprost z odrębnych przepisów prawa, Prezydent Miasta.
Dotyczy to:
 - lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych,
 - komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, jak i wynajmowanych od innych właścicieli.
- Dopuszcza się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:
 - obowiązujące od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r.:

Tab. nr 16

Lp.	Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej	% podwyższenia w stosunku do stawki bazowej
1.	Położenie budynku	
	zabudowa jednorodzinna	9 %
2.	Ogólny stan techniczny budynku	
	termomodernizacja wykonana po 1990 r.	6 %
	częściowa termomodernizacja wykonana po 1990 r.	3 %
	nowe budownictwo	6 %

Lp.	Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej	% obniżenia w stosunku do stawki bazowej
1.	Położenie budynku	
	peryferia Miasta	4 %
2.	Ogólny stan techniczny budynku	
	budynek wybudowany przed 1900 r.	4 %
3.	Położenie lokalu w budynku	
	mieszkanie w suterenie	6 %
	mieszkanie na poddaszu	4 %
	mieszkanie powyżej czwartej kondygnacji w budynku bez windy	4 %
4.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	
	brak centralnego ogrzewania	7 %
	brak gazu	14 %
	brak łazienki (dotyczy wspólnych łazienek dla dwóch lub więcej lokali mieszkalnych)	14 %
	brak WC:	
	• w lokalu	6 %
	• w budynku	9 %
	brak kuchni	6 %
	ślepa kuchnia	4 %
	brak kanalizacji	6 %
5.	Adaptacja części niemieszkalnych budynku na cele mieszkalne	65 %

b) obowiązujące od 01.07.2017 r. :

Tab. nr 17

Lp.	Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej	% podwyższenia w stosunku do stawki bazowej
1.	Położenie budynku	
	zabudowa jednorodzinna	9 %
2.	Ogólny stan techniczny budynku	
	termomodernizacja wykonana po 1990 r.	6 %
	częściowa termomodernizacja wykonana po 1990 r.	3 %
	nowe budownictwo	9 %

Lp.	Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej	% obniżenia w stosunku do stawki bazowej
1.	Położenie budynku	
	peryferia Miasta	4 %
2.	Ogólny stan techniczny budynku	
	budynek wybudowany przed 1900 r.	4 %
3.	Położenie lokalu w budynku	
	mieszkanie w suterenie	6 %
	mieszkanie na poddaszu	4 %
	mieszkanie powyżej czwartej kondygnacji w budynku bez windy	4 %
4.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	
	brak centralnego ogrzewania	7 %
	brak gazu	7 %
	brak łazienki (dotyczy wspólnych łazienek dla dwóch lub więcej lokali mieszkalnych)	14 %
	brak WC:	
	• w lokalu	6 %
	• w budynku	9 %
	brak kuchni	6 %
	ślepa kuchnia	4 %
	brak kanalizacji	6 %
5.	Adaptacja części niemieszkalnych budynku na cele mieszkalne	65 %

3. Czynniki różnicujące stawkę czynszu za lokale mieszkalne definiuje się następująco:
- Zabudowa jednorodzinna - budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym, atrialnym.
 - Termomodernizacja - docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej, docieplenie stropu górnej kondygnacji oraz całkowita lub częściowa zamiana konwencjonalnych źródeł energii na źródła niekonwencjonalne, w tym źródła odnawialne lub modernizacja instalacji grzewczej i ciepłej wody użytkowej.
 - Częściowa termomodernizacja - docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych i docieplenie stropu górnej kondygnacji.
 - Nowe budownictwo - budynki wybudowane po 2000 roku.
 - 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 Prezydent Miasta.
 - Sutereny - 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.
 - Poddasze - przestrzeń pomiędzy najwyższym stropem a połącją dachową.

- h) Kondygnacja - przestrzeń w budynku pomiędzy stropami. Przez liczbę kondygnacji budynku należy uważać kondygnacje wyłącznie nadziemne - bez piwnic, suterren, antresoli i poddaszy. Kondygnacja przyziemna nazywana jest parterem, natomiast kondygnacje nadziemne - piętrami. Budynek dwupiętrowy jest budynkiem trzykondygnacyjnym.
- i) Adaptacja części niemieszkalnych budynku na cele mieszkalne - zmiana sposobu użytkowania części niemieszkalnych budynku na pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi jako pomieszczenia mieszkalne i pomocnicze. W wyniku przeprowadzonej adaptacji uzyskuje się pomieszczenia mieszkalne, które po wykonaniu określonego zakresu remontu podlegają przyłączeniu do istniejącego w budynku lokalu mieszkalnego. Remont adaptacyjny wykonuje najemca (inwestor) na własny koszt po uprzednim uzyskaniu stosownej zgody.
4. Stawka czynszu lokali mieszkalnych winna w szczególności składać się z następujących elementów: podatek od nieruchomości, koszty zarządzania, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku.
5. Ustalić stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych według następujących zasad:
- w okresie od 01.01.2017 roku do 30.06.2019 roku w wysokości stawki obowiązującej na dzień 31.12.2016 r.;
 - w okresie od 01.07.2019 roku do 30.06.2021 roku do wysokości 104 % wartości dotychczasowej stawki bazowej, z uwzględnieniem warunku, że stawka maksymalna obowiązująca w zasobie nie przekroczy 2,99 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych;
 - w okresie od 01.07.2021 roku do 31.12.2021 roku do wysokości 104 % wartości dotychczasowej stawki bazowej, z uwzględnieniem warunku, że stawka maksymalna obowiązująca w zasobie nie przekroczy 2,99 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.
- Przez wartość odtworzeniową lokalu rozumie się iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę w dzienniku urzędowym województwa, w drodze obwieszczenia.
6. 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, o ile Prezydent Miasta nie wyrazi zgody na wynajęcie takiego lokalu w trybie bezprzetargowym,
 - c) w innych uzasadnionych przypadkach.

Regulamin przetargów ustala Prezydent Miasta w formie zarządzenia.

7. W przypadkach ustalenia stawki czynszu najmu w wyniku przeprowadzonego przetargu na jej wysokość stawka czynszu ulega zmianie poprzez coroczne podwyższanie jej o wartość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.
8. Podwyższoną stawkę czynszu w wysokości 2,99 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustala się w następujących przypadkach przyznania lokalu mieszkalnego:
 - a) uprawnionym do zawarcia umowy najmu po wyprowadzeniu się lub śmierci najemcy w sytuacji, gdy ich dochód przekracza kryterium dochodowe,
 - b) osobom nie spełniającym kryteriów do zakwalifikowania na listę oczekujących na mieszkanie do remontu.
9. W przypadkach ustalenia stawki czynszu najmu w wysokości 2,99 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych stawka czynszu ulega zmianie poprzez każdorazowe dostosowanie jej do aktualnie obowiązującego wskaźnika w drodze wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu w terminie 30 dni od daty wydania przez Wojewodę Śląskiego stosownego obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
10. Krąg osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu po wyprowadzeniu się lub śmierci najemcy, kryteria kwalifikacji na listę oczekujących na mieszkanie do remontu w tym kryterium dochodowe określa odrębna uchwała.
11. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego, wynajmowanego przez Miasto od innych właścicieli ustala Prezydent Miasta.

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. Nieruchomości stanowiące mieszkaniowy zasób miasta Ruda Śląska oraz będące w posiadaniu Miasta Ruda Śląska zostały przekazane na czas nieoznaczony w zarządzanie powołanej do tego celu w 1997 roku spółce ze 100% udziałem Miasta na podstawie umowy wykonawczej z dnia 05.10.2012 roku. Przyjęty model zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez

miasto. W latach 2017-2021 planuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu zarządzania nieruchomościami.

2. Zarządzanie polega w szczególności na podejmowaniu decyzji i wykonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.
3. Prezydent Miasta upoważniony jest do ustalania wysokości stawek za zarządzanie nieruchomościami określonymi w ust. 1.
4. Zarządca ponosi odpowiedzialność za najwyższą jakość wykonywanych czynności zarządzania oraz za wszelkie szkody powstałe z tego tytułu, wykonuje czynności będące przedmiotem zarządzania z najwyższą starannością, czuwa nad prawidłową realizacją zawartych z osobami trzecimi umów, a także chroni interes Miasta w toku powierzonych zadań i czynności.
5. Miasto zastrzega sobie prawo kontrolowania prawidłowości realizacji zadań dotyczących zarządzania nieruchomościami, w tym wglądu do wszystkich dokumentów Zarządcy związanych z przedmiotem zarządzania.
6. Dla lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych Miasto swoje uprawnienia właścicielskie realizuje poprzez swoich pełnomocników.
7. Dla poprawy jakości i efektywności zarządzania dopuszcza się możliwość jego przekazania innym zarządcom nieruchomości. Przekazanie winno nastąpić w trybie przepisów ustawy o zamówieniach publicznych.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

W latach 2017-2021 koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ruda Śląska finansowane będą ze środków wewnętrznych i zewnętrznych.

1. Źródła wewnętrzne:

- a) czynsze z lokali użytkowych i garaży,
- b) opłaty za reklamy,
- c) opłaty za dzierżawę gruntu,

- d) odsetki,
- e) dochody uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych,
- f) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
- g) środki z budżetu Miasta.

2. Źródła zewnętrzne:

- a) budżet państwa - dotacje na tworzenie lokali socjalnych,
- b) preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa,
- c) premie termomodernizacyjne, premie remontowe,
- d) fundusze pochodzące ze środków zewnętrznych (unijne),
- e) partnerstwo publiczno - prywatne.

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

Przewiduje się, iż wydatki obejmujące koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto posiada udziały, a także wydatki inwestycyjne, kształtować się będą następująco:

Tab. nr 18

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	7 900 000	7 850 000	7 950 000	7 900 000	7 850 000
2.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta	12 772 500	9 660 000	8 400 000	7 400 000	7 400 000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli	8 650 000	8 700 000	8 700 000	8 750 000	8 750 000
4.	Wydatki inwestycyjne	8 412 000	10 434 500	10 390 500	5 120 400	2 000 000
OGÓŁEM		37 734 500	36 644 500	35 440 500	29 170 400	26 000 000

Wysokość wydatków w latach 2017 - 2021 z uwzględnieniem przedsięwzięć wykazanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Ruda Śląska na lata 2016-2045

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 2017 - 2021:

1. podejmowanie działań w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będących w samoistnym posiadaniu Miasta;
2. w zakresie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych:
Miasto planuje przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne, w celu pomocy osobom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej i borykającym się z zadłużeniem w opłatach mieszkaniowych. Dodatkowo aktualizowany na bieżąco będzie zasób pomieszczeń tymczasowych. Miasto podejmie także działania zmierzające do pomocy osobom niepełnosprawnym. Ponadto zarządca sprawować będzie bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych przez najemców, jak również spłatą zadłużenia m.in. w formie świadczenia zastępczego.
3. w zakresie zamian lokali:
Najemcom lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach, w których zwalniane lokale przeznaczone są na lokale socjalne, oferowane będą inne mieszkania.
Ponadto stworzone zostaną warunki do przyznania pierwszeństwa w otrzymaniu mieszkań TBS-owskich najemcom, którzy złożą oświadczenie o zdaniu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Miasta. Jedną z form realizacji powyższego jest umowa zawarta pomiędzy Miastem a Towarzystwem Budownictwa Społecznego DOMBUD Sp. z o.o. na podstawie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. W ramach ww. umowy Miasto wniesie partycypację docelowo na 99 mieszkań wybudowanych przez Spółkę. Najemcy wskazani przez Miasto zwolnieni będą z obowiązku wpłaty partycypacji. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu będą miały m.in. osoby, które posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego należącego do zasobu mieszkaniowego Miasta Ruda Śląska.
Dodatkowo, w uzasadnionych przypadkach prowadzone będą zamiany z lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej powyżej 80 m². Planuje się także aktualizację i doskonalenie banku zamian.
4. w zakresie technicznym:
Miasto planuje prowadzenie działań zmierzających do scalania wcześniej dzielonych lokali mieszkalnych. Ponadto istotnym działaniem będzie likwidacja wc suchych, a także dążenie do poprawy stanu technicznego, estetycznego oraz zakresu wyposażenia lokali mieszkalnych w instalacje i urządzenia.