

**UCHWAŁA NR XLIX/351/2013
RADY MIEJSKIEJ W ŻYWCU**

z dnia 28 sierpnia 2013 r.

**w sprawie w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Żywca na
lata 2013-2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. 2013, poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska u c h w a l a co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Żywca na lata 2013 – 2017 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żywca.

§ 3. Uchwała wchodzi w Żywcie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żywcu

Krzysztof Greń

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Żywca na lata 2013 – 2017

Wprowadzenie

W świetle art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266 z późn. zm.), zadaniem własnym Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie Gmina zapewnia lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowego gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wyżej wymieniona ustawa w art. 21 ust.1 pkt 1, nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Głównym celem programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Działania dotyczące mieszkalnictwa mają przede wszystkim na celu:

- 1)utrzymanie zasobu w dobrym stanie technicznym i uniknięcie pogorszenia się tego stanu
- 2)zaspokajanie elementarnych potrzeb mieszkaniowych przez Miasto Żywiec,
- 3)tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców,
- 4)powiększenie zasobu mieszkaniowego Miasta o nowe lokalne mieszkalne, lokale socjalne, lokale tymczasowe, dążenie do racjonalnego wykorzystania lokali mieszkalnych tworzących zasób Miasta umożliwiającego zwiększenie skali zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach, poprzez zamiany lokali
na mniejsze, bądź „zagęszczanie” osób/ rodzin w lokalu mieszkalnym. większych
- 5)określenie zasad polityki czynszowej pozwalającej na sukcesywny wzrost stawek czynszu najmu, pokrywających realne koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta, a także dające możliwości różnicowania stawek w stosunku do osób o niskich dochodach.

Program opracowywany jest na co najmniej 5 kolejnych lat i ma obejmować w szczególności :

- I.** Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz strukturę, prognozę dotyczącą jego wielkości, stanu technicznego w poszczególnych latach.
- II.** Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego.
- III.** Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- IV.** Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.
- 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 Gminy, a także wydatki inwestycyjne.
- VIII.** Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

I . Określenie mieszkaniowego zasobu Miasta Żywca, jego wielkości oraz struktury.

1. Wielkość oraz struktura zasobu.

Mieszkaniowy zasób Miasta Żywca objęty wieloletnim programem tworzą: lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Żywiec oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

Zasób mieszkaniowy Miasta Żywca według stanu na dzień 31.12 2012 r. tworzy ogółem 277 lokali, o łącznej powierzchni 8 743,35 m², usytuowanych w 38 budynkach, z czego:

255 lokali w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Żywiec, o łącznej powierzchni 7921,6 m², usytuowanych w 35 budynkach.

22 lokale mieszkalne w budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem, o łącznej powierzchni 821,73 m², usytuowane w 3 budynkach.

a) Tabela:

WYKAZ LOKALI KOMUNALNYCH

Lp.	BUDYNEK	LICZBA LOKALI	POWIERZCHNIA [w m ²]
1.	KOMOROWSKICH 75	2	217,18
2.	KOŚCIUSZKI 6	12	411,09
3.	KOŚCIUSZKI 15	1	73,10
4.	KOŚCIUSZKI 44	4	181,44
5.	KOŚCIUSZKI 48	6	229,20
6.	RYNEK 19	4	187,64
7.	DWORCOWA 1	2	163,20
8.	DWORCOWA 19	3	125,43
9.	DWORCOWA 21	5	151,39
10.	MLECZARSKA 30	2	90,80
11.	WYZWOLENIA 2	4	176,63
12.	WESOŁA 74 A	6	192,98
13.	GARBARSKA 6	7	320,96
14.	GARBARSKA 8	1	39,45
15.	ŁĄCZNA 28A	8	264,60
16.	WESOŁA 74	2	78,50
17.	TETMAJERA 50	1	37,30
18.	AL. WOLNOŚCI 28	1	56,74
19.	PRZEMYSŁOWA 17	2	107,77
20.	ŁĄCZKI 46	4	196,99
21.	RZEŹNICZA 2	5	228,60
22.	GRUNWALDZKA 33	2	121,36
23.	REYMONTA 31	4	139,70
24.	NIEZAPOMINAJKI 10	10	397,23
25.	BROWARNA 68	8	350,31
26.	SEMPOLOWSKIEJ 14	2	95,42
27.	DWORCOWA 15	6	311,50
28.	GRUNWALDZKA 21A	1	28
29.	POWSTAŃCÓW ŚL.	2	99,51

	RAZEM	117	5074,02
--	--------------	------------	----------------

b) Tabela:

WYKAZ LOKALI SOCJALNYCH

Lp.	BUDYNEK	LICZBA LOKALI	POWIERZCHNIA [w m ²]
1.	AL. WOLNOŚCI 26	6	141,83
2.	BRACKA 64A	33	454,39
3.	KABATY 56	20	475,56
4.	KABATY 57	20	475,56
5.	KABATY 58	18	487,49
6.	KABATY 59	20	475,56
7.	KABATY 60	20	475,56
8.	POWST. ŚL. 27	8	296,07
9.	BRACKA 64	5	201,50
10.	DWORCOWA19	1	54,00
11.	PRZEBIŚNIEGOWA12	1	39,20
	RAZEM:	154	3576,69

c) Tabela:

POMIESZCZENIA TYMCZASOWE

Lp.	POMIESZCZENIE	IŁOŚĆ LOKALI	POWIERZCHNIA [w m ²]
1.	1. KABATY 57A	4	55,96
2.	2. ŁĄCZKI 46A	2	26,18
3.	3. AL. WOLNOŚCI 26A	1	11,50
	RAZEM:	7	93,64

Miasto Żywiec w 2013 r., planuje przekształcenie dwóch lokali użytkowych położonych w Żywcu przy ul. Dworcowej 1 na lokale komunalne.

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2008 – 2012 rozpoczęto komunalizację budynków będących we władaniu Gminy Żywiec, a nie mających uregulowanego stanu prawnego. Były to budynki położone przy następujących ulicach: ul. Dworcowa 15,19, ul. Kościuszki 6,44,48, ul. Mleczarska 30, ul. Wyzwolenia 2, ul. Garbarska 6,8, ul. Browarna 68, ul. Sempołowskiej 12.

Na dzień dzisiejszy została przeprowadzona komunalizacja w/w budynków i w większości stanowią one własność Miasta Żywca. Tylko budynki przy ul. Kościuszki 6,44,48 nie są w całości własnością Miasta Żywca, ponieważ w budynkach tych udziały posiadają osoby prywatne. Całkowitą własność budynków można uzyskać nie poprzez komunalizację, lecz poprzez wykupienie udziałów.

2. Charakterystyka i ocena aktualnego stanu technicznego.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są: wiek budynków, rodzaj zabudowy, warunki gruntowe, sposób użytkowania przez mieszkańców, sposób utrzymania budynków oraz wysokość środków finansowych przeznaczonych na ich remonty.

Największym problemem jest jednak stan techniczny budynków z uwagi na wiek.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Żywca na dzień 31.12.2012r.

Podział budynków miejskich według wieku budynku.

Wiek budynku:	Liczba budynków	Udział procentowy
Powyżej 100 lat	8	21,05%
50-100 lat	22	57,90%
20-50 lat	-	-
Poniżej 20 lat	8	21,05%
Suma:	38	100%

Ocena stanu technicznego.

Stan techniczny:	Liczba budynków	Udział Procentowy
bardzo dobry	2	5,26%
dobry	3	7,89%
średni	15	39,48%
zadawalający	16	42,10%
zły	2	5,27%
Suma:	38	100%

W najlepszym stanie technicznym są lokale nowo wybudowane, adaptowane lub modernizowane:

- a) lokale socjalne: os. Kabaty, ul. Powstańców Śl. 27, ul. Bracka 64, 64a.
- b) lokale komunalne: ul. Wesola 74 A (6 nowo wybudowanych mieszkań), ul. Łączna 28 A (8 nowo wyremontowanych mieszkań), ul. Garbarska 6 (2 mieszkania), ul. Dworcowa 19, 21 (2 mieszkania), ul. Dworcowa 1 (4 mieszkania), ul. Kościuszki 44 (1 mieszkanie), ul. Kościuszki 6 ul. Browarna 68 (4 mieszkania), ul. Łączki 46, ul. Sempołowska 14 oraz al. Wolności 26.

Mieszkania w średnim stanie technicznym znajdują w niedawno adaptowanych budynkach przy ul. Kościuszki 15,48, ul. Rzeźniczej 2, ul. Niezapominajki 10, ul. Komorowskich 75 oraz Rynek 19.

Budynki w zadawalającym stanie technicznym znajdują się przy ul. Tetmajera 50, ul. Przemysłowej 17, ul. Grunwaldzkiej 33, ul. Reymonta 31 oraz ul. Dworcowej 15. Pozostała część zasobu to budynki i mieszkania wymagające remontu, które są w złym stanie technicznym (wyposażone tylko w instalację wodno – kanalizacyjną i elektryczną).

3. Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych.

Na koniec 2012 r. złożonych zostało 254 wniosków o mieszkania z zasobów Miasta Żywca i Żywieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oraz 55 wniosków o zamianę mieszkań. Według złożonych wniosków zapotrzebowanie na lokale socjalne szacuje się na 90 mieszkań. W tej liczbie część wniosków pochodzi od osób opuszczających domy dziecka. Z posiadanych informacji wynika, iż liczba osób opuszczających domy dziecka w następnych latach będzie sukcesywnie wzrastać.

Niezależnie od powyższego, odnotowano zapotrzebowanie na 10 lokali socjalnych, które dotyczą gospodarstw domowych z publicznych i niepublicznych zasobów mieszkaniowych, gdzie w wyroku sądu orzeczono już eksmisję do lokalu socjalnego. Należy nadmienić, iż kolejne sprawy sądowe są w toku postępowania.

Wobec rosnącego zubożenia części społeczeństwa oraz narastającego problemu dotyczącego regulowania opłat za mieszkania, należy zauważyć zwiększone zapotrzebowanie mieszkańców na lokale mieszkalne i socjalne, które pochodzą z zasobów Miasta. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne stanowi 35 % ogółu zasobów Miasta, co o 60 % przekracza aktualny stan zasobu lokali socjalnych.

Biorąc pod uwagę wzrastające zapotrzebowanie na lokale mieszkalne dla najuboższych i przeciwdziałanie bezdomności, a jednocześnie zapobieganie wypłacaniu z budżetu Miasta odszkodowań dla właścicieli niepublicznych zasobów mieszkaniowych, przewiduje się poszerzenie bazy lokali socjalnych i tymczasowych. Najwygodniejszą formą poszerzenia bazy lokali jest montaż zespołów modułowych.

4. Prognozowane zapotrzebowanie na lokale mieszkalne

Zgodnie z art. 4, ust. 1, 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, zapewnienie lokali socjalnych jest zadaniem własnym Miasta Żywca. Z analizy złożonych wniosków i prowadzonych postępowań eksmisyjnych wynika, że zapotrzebowanie na lokale socjalne będzie sukcesywnie wzrastać – średnio o ok. 18 lokali rocznie.

Prognoza zapotrzebowania na lokale mieszkalne.

zapotrzebowanie na lokale	Ilość rodzin				
	2013	2014	2015	2016	2017
socjalne	90	120	110	115	100
komunalne	157	170	162	156	144
pomieszczenia tymczasowe	7	7	5	6	10

Do końca 2012 r. zostało złożonych i zarejestrowanych 55 wniosków o zamianę lokali.
Zamiana lokalu nie powoduje jego pozyskania.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków z podziałem na kolejne lata.

Wiek i stan techniczny budynków wymaga wielu prac remontowych. Na przestrzeni ostatnich 5 lat przeprowadzono szereg znacznych nakładów remontowych, na łączną kwotę 3.202.895 zł. Wykonane prace remontowe pozwoliły częściowo podwyższyć standard obiektów i częściowo powstrzymać ich degradację techniczną. Podstawowym celem prowadzonych prac remontowych i modernizacyjnych jest utrzymanie obiektów i lokali w stanie niepogorszonym. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych ustalane są na podstawie przeglądów 5-letnich i corocznych. Powyższe przeglądy są corocznie aktualizowane (m.in. w zależności od posiadanych środków finansowych) i po zatwierdzeniu przez właściwe organy wdrażane do realizacji.

Głównym celem planowanych remontów jest: odnowienie elewacji z uwzględnieniem ocieplenia, uszczelnienie dachów, utrzymanie instalacji elektrycznych (60 % zużycia), gazowych i wodno-kanalizacyjnych (ok. 62 %), budowa, modernizacja lub likwidacja źródeł ciepła na źródła o niskiej emisji CO₂, wymiana stolarki okiennej (ok. 30 %), zapewnienie sprawności przewodów dymowych i wentylacyjnych, estetyka klatek schodowych oraz otoczenia budynków.

W celu dostarczenia nowych lokali Miasto Żywiec rozpoczęło w 2012 r. budowę budynku, w którym znajdować się będzie 8 mieszkań komunalnych. Pierwotnie zakładano oddanie inwestycji do użytkowania na koniec 2013 r., jednakże brak środków finansowych spowodował wydłużenie terminu oddania obiektu do eksploatacji na rok 2014.

Gmina Żywiec jest 100% udziałowcem Żywieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. ŻTBS Sp. z o. o. w chwili obecnej posiada 679 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 29 090 m². W najbliższym czasie spółka planuje rozpocząć budowę 6 budynków jednorodzinnych szeregowych i jednego budynku wielorodzinnego, w którym będzie 6 mieszkań. W perspektywie 3 lat planowana jest także budowa budynku wielorodzinnego składającego się z 24 mieszkań.

Miasto Żywiec może pozyskiwać lokale mieszkalne do zasiedlenia od „ŻTBS” Sp. z o.o., poprzez uczestnictwo w kosztach budowy mieszkań na wynajem w formie partycypacji (do 30 %) kosztów budowy

1 m² powierzchni użytkowej, a także pozyskać do wynajmu mieszkania z odzysku (w formie np. wykupu partycypacji). Dla zapewnienia realizacji potrzeb mieszkaniowych będą w miarę potrzeby przekazywane przez Miasto Żywiec tereny budowlane w formie aportu dla ŻTBS Sp. z o.o..

Plan remontów i modernizacji jest uzależniony od możliwości finansowych. Niemniej jednak, pomimo starań i bieżących remontów, lokale socjalne są dewastowane przez samych użytkowników.

Rok 2013

1)ul. Bracka 64A:

Modernizacja instalacji elektrycznej:

- przebudowa tablic licznikowych,
- montaż liczników przedpłatowych.

2)ul. Dworcowa 15:

Modernizacja instalacji elektrycznej:

- wykonanie rozdzielni głównej budynku,
- przeniesienie zabezpieczeń głównych z ZK do nowej rozdzielni,
- wykonanie kosztorysu na roboty budowlane zgodnie z pozwoleniem.

3)ul. Przemysłowa 17:

- Budowa przewodu kominowego i wentylacyjnego w mieszkaniu nr 1.

4)ul. Niezapominajki 10:

- Remont schodów zewnętrznych.

5)ul. Grunwaldzka 33:

- Remont koron kominowych,
- Naprawa pokrycia dachu.

6)ul. Garbarska 8:

- Konserwacja pokrycia dachu.

7)ul. Rzeźnicza 2:

- Odnowienie klatki schodowej,
- Wymiana drzwi wejściowych.

8)ul. Kabaty 56:

- Remont klatki schodowej.

9)ul. Kabaty 57:

- Remont klatki schodowej.

10)ul. Komorowskich 75:

(część parterowa w podwórku)

- Uzupełnienie tynków zewnętrznych.

11)ul. Przebiśnegowa 12:

Wymiana instalacji elektrycznej (zasilanie budynku).

12)ul. Grunwaldzka 21 A:

- Wykonanie schodów zewnętrznych,
- Uzupełnienie tynków zewnętrznych.

Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej i instalacji wodno-kanalizacyjnej
w remontowanych mieszkaniach.

Rok 2014

1)ul. Dworcowa 15:

- Wymiana pokrycia dachu, rynien i rur spustowych,
- Wymiana stolarki okiennej (kontynuacja) ,wymiana drzwi wejściowych do budynku,
- Odnowienie elewacji.

2)ul. Kabaty 58;

- Montaż wodomierzy do poszczególnych mieszkań.

3)ul. Kabaty 59:

- Montaż wodomierzy do poszczególnych mieszkań.

4)ul. Reymonta 31:

- Konserwacja pokrycia dachu,
- Wymiana stolarki okienne.

5)ul. Przemysłowa 17:

- Docieplenie ścian zewnętrznych i odnowienie elewacji.

6)ul. Komorowskich 75:

- Wykonanie wewnętrznej instalacji c.o.

7)ul. Rynek 19:

- Wykonanie projektu adaptacji strychu na mieszkania.

Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej i instalacji wodno-kanalizacyjnej
w remontowanych mieszkaniach.

Rok 2015

1)ul. Wesola 74a

Wykonanie wewnętrznej instalacji c.o.,
Podłączenie budynku do zewnętrznej sieci c.o.

2)ul. Kabaty 60

Montaż wodomierzy do poszczególnych mieszkań.

3)ul. Przebiśniegowa 12

Wymiana stolarki okiennej.

4)ul. Bracka 64

- Odnowienie klatki schodowej,
- Modernizacja instalacji c.o.

5)ul. Garbarska 6

- Wymiana pokrycia dachu,
- Odnowienie elewacji.

6)ul. Kościuszki 48

- Modernizacja kotłowni.

7)ul. Kościuszki 4

- Uciepłownienie budynku,

- Odnowienie klatki schodowej.

8)ul. Kościuszki 6

- Uciepłownienie budynku,
- Odnowienie klatki schodowej.

9)ul. Rynek 19

- Uciepłownienie budynku.

Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej i instalacji wodno-kanalizacyjnej w remontowanych mieszkaniach.

Rok 2016

1)ul. Wesola 74

- Termomodernizacja budynku .

2)ul. Niezapominajki 10

- Wymiana stolarki okiennej.

3)ul. Dworcowa 21

- Naprawa pokrycia dachu,
- Odnowienie klatki schodowej z wymianą stolarki okiennej.

4)ul. Komorowski 75

- Remont pokrycia dachu.

5)ul. Kościuszki 6

- Wymiana pokrycia dachu.

6)ul. Wyzwolenia 2

- Konserwacja pokrycia dachu,
- Odnowienie elewacji.

Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej i instalacji wodno-kanalizacyjnej w remontowanych mieszkaniach.

Rok 2017

1)ul. Grunwaldzka 33

- Wymiana pokrycia dachu,
- Odnowienie elewacji.

2)ul. Przebiśniegowa 12

- Remont elewacji.

3)ul. Dworcowa 19

- Wymiana pokrycia dachu .

4)ul. Niezapominajki 10

- Docieplenie ścian i odnowienie elewacji.

5)ul. Kabaty 58

- Odnowienie klatki schodowej.

6)ul. Kabaty 59

- Odnowienie klatki schodowej.

7)ul. Kabaty 60

- Odnowienie klatki schodowej.

Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej i instalacji wodno-kanalizacyjnej w remontowanych mieszkaniach.

III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2013-2017.

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Żywca regulowana jest odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Żywcu. Gmina ma ustawowy obowiązek zapewniać lokale socjalne i zamienne oraz zaspakajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Na koniec 2012 r. Miasto Żywiec dysponowało 115 lokalami komunalnymi, 154 socjalnymi oraz 7 lokalami tymczasowymi. Mając na względzie niewielki zasób mieszkaniowy jakim dysponuje Miasto, działania powinny się skupić na remoncie istniejącego zasobu, a nie na jego sprzedaży. W 2013 r. do sprzedaży przeznaczono 4 lokale mieszkalne.

IV. Zasady polityki czynszowej.

Zasady polityki czynszowej stanowią podstawę ustalania stawek czynszu na czas trwania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta. Celem polityki czynszowej jest kreowanie takich działań, aby zasób mieszkaniowy był utrzymany w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym. Konieczne jest urealnienie stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych do takiego poziomu, aby stawka stała się pochodną kosztów utrzymania nieruchomości gminnych, zapewniających pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokali. Obecnie ustalona stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu nie jest adekwatna do realnych kosztów utrzymania budynków i lokali gminnych.

Za podstawę służącą wyliczeniu należności z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, wynajmowanych w oparciu o umowy zawarte na czas nieokreślony, przyjmuje się stawkę bazową. Stawka bazowa za 1 m² powierzchni mieszkalnej stanowi równowartość 46 pkt i jest ustalana w odniesieniu do wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej publikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Stawka bazowa na koniec 2012 r. wynosiła 6,26 zł/ m² i obowiązuje ona dla lokali o pełnym standardzie – tj. posiadających centralne ogrzewanie, centralną ciepłą i zimną wodę, kanalizację oraz lokalizację w I strefie.

Stawka czynszu za lokal socjalny, zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy(...), nie może przekraczać połowy najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Stawkę za lokal tymczasowy została ustalona na 50 % stawki za lokal socjalny. W związku z faktem, iż standard lokali tymczasowych jest tożsamy ze stanem lokali socjalnych, od 2014 r. stawki czynszu za lokal socjalny i tymczasowy zostaną wyrównane.

Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą zostać oddane w najem przy uwolnionym czynszu w wyniku przetargu publicznego.

Warunki obniżenia czynszu

Stawka jest różnicowana tzw. metodą punktową – w zależności od położenia, standardu oraz wyposażenia mieszkania.

Miasto jest podzielone na dwie strefy:

1) Strefa I „CENTRUM”, do której zaliczono:

OS. Parkowe, Os. Młodych, Os. 700–lecia, Os. Pod Grapą, ul. Krasińskiego, ul. Garbarska 6,8, ul. Węglowa, ul. Handlowa, ul. Kościuszki, ul. Komonickiego, ul. Rynek ul. Dworcowa, ul. Sempołowskiej, ul. Komorowskich, ul. Jana, ul. Klonowa, ul. Kraszewskiego, ul. Młyńska, ul. Żeromskiego, Al. Legionów, ul. Mała, ul. Batorego, ul. Słowicza, ul. Sobieskiego, ul. Wesoła – do wiaduktu kolejowego, ul. Sienkiewicz – do Rejonowego Szpitala w Żywcu.

2) Strefa II „PERYFERIE”, do której zaliczono:

ulice, które nie zostały ujęte w I Strefie oraz ul. Sienkiewicza (od Szpitala Powiatowego w Żywcu do granic Miasta) oraz ul. Wesola (od wiaduktu kolejowego do granic Miasta).

Określone zostały również parametry wpływające na obniżenie standardu lokalu mieszkalnego, a tym samym obniżenie stawki czynszu, są to:

1) Położenie na terenie miasta Żywiec II strefa	3 pkt
2) Zły stan techniczny	3 pkt
3) Położenie lokalu mieszkalnego na parterze / poza budynkami /dwukondygnacyjnymi / oraz na IV piętrze	3 pkt
4) Brak centralnego ogrzewania	3 pkt
5) Brak centralnie dostarczanej ciepłej wody	3 pkt
6) Brak łazienki	3 pkt
7) Brak wody i kanalizacji w lokalu mieszkalnym	3 pkt

Niewątpliwą zaletą przyjętego systemu jest duża możliwość różnicowania stawek czynszu, w zależności od parametrów mieszkania. Na lata objęte przedmiotowym programem proponuje się utrzymać powyższy zróżnicowany system czynszowy.

Obecnie obowiązująca stawka bazowa za lokale komunalne byłaby zwiększana w skali roku o wartość do 1% wartości odtworzeniowej obowiązującej w okresie jej ustalania, aż do momentu uzyskania realnych kosztów utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Podwyżki stawki czynszu dokonywane będą jeden raz w ciągu roku. Przedmiotowe podwyżki czynszu za lokale gminne w następnych latach są uzasadnione koniecznością prowadzenia prac remontowych, a także modernizacyjnych.

Wieloletnie zaniedbania w zakresie stanu technicznego substancji mieszkaniowej skutkuje koniecznością wykonywania pilnych prac remontowych pozwalających na bezpieczne użytkowanie mieszkań. Środki na te przedsięwzięcia pozyskiwane są między innymi z czynszów

lokatorskich. Corocznie będzie podnoszony standard oraz stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, a także będą zamieszkiwały w nim osoby o wyższym dochodzie gwarantujące regularne uiszczanie należności za zajmowane lokale.

Na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta, w oparciu o uchwałę w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z tym, że mieszkaniowy zasób Miasta Żywca jest mały, bowiem stanowi tylko 115 lokali mieszkalnych oraz fakt, że zasób ten zamieszkuje ok. 90 % rodzin korzystających z dofinansowania do mieszkania z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, postanowiono odstąpić od wprowadzenia obniżki czynszu w tych zasobach dla osób o niskich dochodach.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy zostało powierzone Żywieckiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., mającemu swoją siedzibę w Żywcu przy ul. Zamkowej 14.

Zarządzanie nieruchomościami polega na utrzymaniu stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, prowadzeniu gospodarki lokalami, kształtowania wysokości czynszów i polityki mieszkaniowej.

Zarządzanie, polega także na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności prawnych faktycznych i procesowych, między innymi zawierania i rozwiązywania umów najmu, egzekwowanie należności z tytułu najmu i innych tytułów.

Zarządca zobowiązany jest do wykonania czynności administracyjnych, eksploatacyjnych i technicznych niezbędnych do sprawnego zarządzania budynkami i nieruchomościami, ponadto prowadzi księgi i sprawy finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Działania takie polegają na rozliczaniu zarówno przychodów, jak i wydatków w imieniu Gminy. Zasady zarządzania, administrowania i wzajemnych rozliczeń szczegółowo określone zostały w Regulaminie realizacji zadań własnych Gminy Żywiec w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego oraz gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, który obowiązuje od 01.01.2011 r.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 – 2017 jest budżet Miasta Żywca.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) fundusze Unii Europejskiej,
- b) środki z budżetu państwa,
- c) kredyty na remonty budynków.

3. Gmina Żywiec powołała Żywieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych w ramach budownictwa społecznego ze środków:

- a) własnych ŻTBS Sp. z o.o.,
- b) pozyskiwanych w ramach kredytu inwestycyjnego,
- c) własnych przyszłych właścicieli, w ramach realizacji budownictwa w systemie developerskim.

Najbardziej ekonomicznym rozwiązaniem finansowania gospodarki mieszkaniowej byłoby osiągnięcie wpływów z najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, reklam, aby zapewnić ich samofinansowanie - bez konieczności dopłat z innych źródeł.

Dużym problemem są wieloletnie zaległości najemców z tytułu opłat czynszowych. Problem z terminowym wnoszeniem opłat za czynsz ma ok. 85 % najemców lokali mieszkalnych. Czynniki wpływającymi na wzrost zaległości są m.in.: sytuacja ekonomiczna w kraju, brak odpowiedniej ilości lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, polityka państwa dot. daleko posuniętej ochrony lokatorów w świetle przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego a przede wszystkim obarczanie gmin obowiązkiem dostarczania lokali socjalnych i tymczasowych dla osób posiadających wyroki eksmisyjne.

VII. Wysokość wydatków w latach 2013-2017.

1. 1. Przewidywane wydatki na bieżące utrzymanie zasobu gminnego

LATA	KOSZTY EKSPLOATACJI [w złotych]	KOSZTY REMONTÓW [w złotych]	KOSZTY ZARZĄDZANIA ADMINISTRACJI [w złotych]	WYDATKI INWESTYCYJNE W POSZCZEGÓLNYCH LATACH [w złotych]
2013	200 000,00	188 000,00	352 000,00	1 278 228,10
2014	210 000,00	353 000,00	352 000,00	1 511 126,50
2015	220 000,00	207 000,00	360 000,00	275 000,00
2016	231 525,00	427 000,00	360 000,00	1 100 000,00
2017	243 101,00	288 000,00	360 000,00	1 000 000,00

W oparciu o dotychczasową analizę stanu wydatków ponoszonych na utrzymanie zasobu i racjonalnego utrzymania substancji mieszkaniowej należy przewidzieć średnio roczny 5 % wzrost kosztów na utrzymanie substancji mieszkaniowej.

Przewidywane wydatki inwestycyjne w latach 2013 – 2017.

Tabela poniżej przedstawia szczegółowe zestawienie planowanych kosztów inwestycyjnych.

Miasto Żywiec	2013	2014	2015	2016	2017
Budowa budynków mieszkalnych	230 000,00	712 319,50		300 000,00	300 000,00
Modernizacje		12 000,00	275 000,00		
ŻTBS Sp. z o.o.					
Budowa budynków w zasobach ŻTBS	1 048 228,10	786 807,05		800 000,00	700 000,00
SUMA	1 278 228,10	1 511 126,50	275 000,00	1 100 000,00	1 000 000,00

Zasób mieszkaniowy Miasta Żywiec według tabeli:

- 1)W latach 2013 – 2014 kontynuacja budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wesolej 74.
- 2)W roku 2015 – ucieplnienie budynków przy ul. Kościuszki 4,6, Rynek 19 oraz przy ul. Wesolej 74a.
- 3)W latach 2016 – 2017 budowa budynków modułowych celem zwiększenia bazy mieszkań socjalnych.
- 4)W roku 2014 wykonanie dokumentacji projektowej adaptacji poddasza na cele mieszkalne budynku Rynek 19.

Zasób mieszkaniowy ŻTBS Sp. z o.o. według tabeli:

- 1)W latach 2013 -2014 budowa zespołu budynków mieszkalnych przy ul. Matejki.
- 2)W latach 2016 – 2017 budowa budynku mieszkalnego przy ul. Futrzarskiej 3.
- 3)Opracowanie dokumentacji na budynek wielorodzinny 2016 r.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację

gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Żywca.

Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta wymaga pełnej informacji o stanie technicznym obiektów i lokali mieszkalnych, ich wyposażeniu oraz informacji o osobach zamieszkujących zasób gminny. Równie ważnym zagadnieniem jest racjonalne gospodarowanie gruntami stanowiącymi własność Miasta. Wskazane jest prowadzenie polityki zmierzającej do sprzedaży zbędnych gminie nieruchomości gruntowych obecnym użytkownikom gruntów, którzy wykorzystują je dla własnych celów.

W celu poprawienia efektywności wykorzystania zasobu mieszkaniowego Miasta Żywca przewiduje się:

- zapewnienie większej ilości lokali socjalnych w związku ze wzrostem zapotrzebowania na te lokale,
- dostosowanie wielkości lokali mieszkalnych do rzeczywistych potrzeb najemców,
- sukcesywną aktualizację zamian lokali mieszkalnych oraz dostosowanie wielkości lokalu do możliwości finansowych najemcy,
- udzielanie dłużnikom warunkowej pomocy w formie odroczenia terminu zapłaty, rozłożenia na raty,
- realizacja programu umożliwiającego odpracowanie zadłużenia z tytułu opłat czynszowych,
- pełniejsze wykorzystanie dodatków mieszkaniowych,
- wynajem lokali mieszkalnych od innych podmiotów dysponujących wolnymi lokalami.

W celu realizacji budownictwa czynszowego Gmina Żywiec powołała Żywieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., której głównym zadaniem jest budowa mieszkań w systemie budownictwa społecznego. Gmina realizuje część swoich zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez współpracę z przedmiotową spółką.