

**UCHWAŁA NR LIII/1707/2006**  
**RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ**  
**Z DNIA 24 stycznia 2006 roku**

w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielsko-Biała do 2010 roku"

Na podstawie 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 jednol. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednol. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 12 pkt 11, art. 91 i art. 92 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jednol. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592, z późniejszymi zmianami)

**Rada Miejska**  
**u c h w a ł a**

**§ 1**

Przyjmuje się "Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielsko-Biała do 2010 roku" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Ustalenia zawarte w "Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielsko-Biała do 2010 roku" stosuje się odpowiednio do zasobu mieszkaniowego Miasta Bielsko-Biała na prawach powiatu.

**§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do Uchwały nr LIII/1707/2006  
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej  
z dnia 24 stycznia 2006 r.

**PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM  
GMINY BIELSKO-BIAŁA  
do 2010 r.**

**I. RAPORT O STANIE MIESZKALNICTWA W BIELSKU-BIAŁEJ**

**II. PROGNOZA W DZIEDZINIE MIESZKALNICTWA**

# I. RAPORT O STANIE MIESZKALNICTWA W BIELSKU-BIAŁEJ

## 1. DANE DOTYCZĄCE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

### 1.1. Zasoby mieszkaniowe miasta.

Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych w mieście Bielsko-Biała przedstawia się następująco:

#### Istniejące zasoby mieszkaniowe Bielska-Białej

Rok	Liczba mieszkań	Liczba izb	Powierzchnia użytkowa tys. m <sup>2</sup>	Powierzchnia użytk. na osobę m <sup>2</sup> /osobę	Liczba osób na:	
					mieszkanie	izbę
1992	55 886	190 534	3 227 400	18,4	3,14	0,92
2000	58 411	202 311	3 515 212	19,6	3,06	0,88
2001	58 895	204 797	3 578 963	19,9	3,03	0,87
2002	58 897 <sup>1)</sup> 61 845 <sup>2)</sup>	209 572	3 716 327	20,8	3,01	0,84
2003 <sup>2)</sup>	62 768	222 888	4 011 481	22,61	2,82	0,79

1) - lokale zamieszkane

2) - lokale ogółem zamieszkane i niezamieszkane

W podanym zestawieniu zaobserwować można znaczny wzrost liczby mieszkań pomiędzy latami 2002-2003 - nie jest to jednak wynik faktycznego przyrostu, a jedynie zmiana sposobu prezentacji przez GUS wyników (tj. w 2003 r. podano ilości mieszkań ogółem, a we wcześniejszych latach podawano tylko liczbę mieszkań zamieszkałych). Z uzyskanych dodatkowych informacji wynika, że w statystykach porównywalnych liczba mieszkań w 2002 r. winna wynosić 61 845 mieszkań.

#### Struktura inwestorska nowego budownictwa mieszkaniowego

Inwestor	liczba mieszkań strukt. %	Lata				Razem
		2000	2001	2002	2003	
Spółdzielnie mieszkaniowe	szt. %	79 11,8	88 16,0	40 5,2	58 6,6	265 9,3
Zakłady pracy	szt. %	--	--	--	--	--
Gmina	szt. %	5 0,74	2 0,36	10 1,3	5 0,5	22 0,8
Budownictwo indywidualne	szt. %	408 61,1	439 79,8	539 71,2	762 86,7	2148 75,3
Deweloperzy	szt. %	55 8,2	21 3,8	73 9,6	45 5,1	194 6,8
TBS	szt. %	121 18,1	--	92 12,1	8 0,9	221 7,7
Razem	szt. %	668 100,0	550 100,0	756 100,0	878 100,0	2852 100,0

Z powyższej tabeli wynika, że z wyjątkiem 2001 roku wzrasta liczba nowo wybudowanych mieszkań w stosunku do roku poprzedniego. Oprócz wzrastającego budownictwa indywidualnego (obecnie już 75% nowo budowanych mieszkań, podczas gdy w połowie lat dziewięćdziesiątych udział ten wyniósł ok. 50%) na uwagę zasługuje przyrost mieszkań budowanych na wynajem lub na sprzedaż przez deweloperów oraz budownictwa społecznego przez TBS (jednakże aktualnie B-B TBS nie prowadzi

żadnych inwestycji). Maleje budownictwo spółdzielcze oraz gminne. Mówiąc o przyroście liczby lokali mieszkalnych warto pamiętać, że statystyki wykazują, że średniorocznie ubywa ok. 100 lokali mieszkalnych z powodu zmian sposobu użytkowania lub rozbiórek budynków.

### Struktura własności lokali mieszkalnych

[%]

Rodzaj własności	Lata	
	1999	2002
Spółdzielcza	47,8	43,9
Prywatna	31,0	38,4
Zakładowa	2,0	1,2
Zasób gminy	16,1	14,2
Skarb Państwa	brak danych	1,2
Pozostałe podmioty	brak danych	0,9
	100,0	100,0

Struktura własnościowa zasobu mieszkaniowego miasta w ostatnich latach nie uległa zasadniczej zmianie; w dalszym ciągu przeważa własność spółdzielcza i prywatna, z tym zastrzeżeniem, iż udział tej ostatniej wzrasta, a pierwszej maleje. Zmniejsza się także coraz bardziej zasób gminy, między innymi z uwagi na zwiększoną, od 2001 roku, sprzedaż lokali, tj. z chwilą znacznego zwiększenia bonifikat udzielanych przy ich wykupie przez najemców (obecnie 70-75% przy kupnie za gotówkę lokalu wraz z gruntem).

Wzrastał również w strukturze udział lokali budownictwa społecznego, lecz jw. podano obecnie nie są prowadzone w tej formie żadne inwestycje.

### 1.2. Zasób mieszkaniowy Gminy i Miasta na prawach powiatu

Dane dot. zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta na prawach powiatu przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Rodzaj własności	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Własność Gminy	<b>2983</b>
	w tym w zarządzaniu:	
	- ZGM	2964
	- osoby fizycznej	17
	- gospodarstwa pomocniczego	2
2.	Wspólnoty Mieszkaniowe (z udziałem własności Gminy)	<b>4740</b>
	w tym zarządzanie udziałem Gminy przez:	
	- ZGM	4729
	- spółkę dzierżawiącą	11
3.	Własność i współwłasność Miasta na Prawach Powiatu (w zarządzaniu ZGM)	<b>360</b>
	Razem: 1-3	<b>8083</b>

Zasoby będące w dyspozycji Gminy (własności i współwłasności Gminy i osób różnych) wykorzystywane na potrzeby wspólnoty samorządowej miasta Bielska-Białej).

4.	Osoby różne, w tym:	<b>421</b>
	- własność osób prywatnych	263
	- współwłasność Gminy i osób prywatnych	124
	- współwłasność Gminy i Skarbu Państwa	11
	- współwłasność Skarbu Państwa i osób prywatnych	17
	- współwłasność Gminy i Powiatu bielskiego	6
Razem 1-4		<b>8504</b>

Dane ilościowe dotyczące zasobu zarządzanego przez ZGM przedstawia zestawienie:

Wyszczególnienie	Jednostka	Lata		
		2002	2003	2004
<b>LICZBA BUDYNKÓW</b>				
- mieszkalnych (ponad 50% powierzchni użytkowej budynku wykorzystywana jest na cele mieszkalne)	szt.	1.055	1.042	1.034
- niemieszkalnych	szt.	408	405	414
<b>Razem</b>	szt.	<b>1.463</b>	<b>1.447</b>	<b>1.448</b>
<b>LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH</b>				
- własność Gminy	szt.	8.035	7.903	7.693
- własność i współwłasność Miasta na prawach powiatu	szt.	327	358	360
- współwłasności i własności osób różnych (dawne zarządy państwowe)	szt.	529	445	415
<b>Razem</b>	szt.	<b>8.891</b>	<b>8.706</b>	<b>8.468</b>
<b>LICZBA MIESZKAŃ WŁASNOŚCIOWYCH w budynkach z udziałem Gminy</b>	szt.	<b>2.030</b>	<b>2.207</b>	<b>2.413</b>
<b>DANE POWIERZCHNIOWE</b>				
- lokale mieszkalne zasobu zarządzanego przez ZGM	m. kw.	423.691	412.454	401.294
- powierzchnia lokali własnościowych	m. kw.	113.446	121.920	132.111
<b>DANE DOTYCZĄCE LOKALI UŻYTKOWYCH</b>				
- liczba lokali	szt.	1.099	1.089	1.093
- powierzchnia	m. kw.	86.810	86.645	84.710
<b>POWIERZCHNIA ZARZĄDZANYCH GRUNTÓW</b>	tys. m. kw.	<b>1.300</b>	<b>1.289</b>	<b>1.204</b>
<b>PODSTAWOWE WSKAŹNIKI</b>				
- przeciętna powierzchnia lokalu mieszkalnego (zasób zarządzany przez ZGM)	m. kw.	47,7	47,4	47,4
- przeciętna powierzchnia lokalu własnościowego	m. kw.	55,9	55,2	54,7
- udział powierzchni lokali użytkowych w ogólnej pow.	%	17,0	17,4	17,4
- przeciętna liczba mieszkań w budynkach zasobu zarządzanego przez ZGM	szt.	10,4	10,5	10,5

## Dane dotyczące zasobu zarządzanego przez inne podmioty niż ZGM

Zarządzający	Liczba [ szt. ]			Powierzchnia [ m <sup>2</sup> ]		Uwagi
	budynków	lokali mieszkalnych	lokali użytkowych	lokali mieszkalnych	lokali użytkowych	
Gospodarstwo pomocnicze	16	8	118	483	13.567	1)
Dzierżawa przez Spółkę Zarząd	1	11	5	726	461	
osoby fizycznej	2	17	6	1.367	317	
Razem	19	36	129	2.576	14.345	

1) z liczby 118 lokali – 62 lokale zajmują podmioty medyczne po zlikwidowanym ZOZ-ie, a 56 lokali wynajętych jest innym podmiotom

## Struktura wiekowo-technologiczna budynków mieszkalnych zarządzanych przez ZGM

Nr kat. GUS	Cechy poszczególnych kategorii budynków	Bielsko-Biała			
		Liczba [szt]		%	
		2003	2004	2003	2004
I	Budynki wybudowane po 01.01.1961 r.	108	107	10,4	10,3
Ia	Budynki konstrukcyjnie trwale wybudowane do 31.12.1960 r.	107	108	10,3	10,4
Ib	Budynki o standardzie współczesnym wybudowane przed 1950 r	245	246	23,5	23,8
II	Budynki murowane lecz o stropach drewnianych	579	570	55,6	55,1
III	Budynki nietrwałe drewniane i z muru pruskiego	3	3	0,3	0,3
	<b>RAZEM</b>	<b>1042</b>	<b>1034</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Struktura wiekowa zasobu zarządzanego przez ZGM

Okres budowy budynków	Liczba	%	Średnia krajowa (2002 r.)
- wybudowane przed 1900 r.	427	29,5	10,0
- w latach 1900 - 1945	653	43,1	18,5
- w latach 1946 - 1970	288	19,9	24,5
- wybudowane po 1970 r	80	5,5	47,0
<b>RAZEM</b>	<b>1.448</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków zarządzanych przez ZGM

Wyszczególnienie	Ogółem	Ocena stanu technicznego		
	%	zły	średni	dobry
Budynki 100% własności Gminy i Miasta na prawach powiatu	913	181	543	189
Budynki wspólnot	458	26	299	133
	100 %	5,7 %	65,3 %	29,0 %
Własność osób różnych	77	41	23	13
	100 %	53,2 %	29,9 %	16,9 %
Razem	1448	248	865	335
	100 %	17,1 %	59,8 %	23,1 %

Stan zasobu zarządzanego przez inne podmioty (19 nieruchomości) oceniany jest następująco:

- stan zły; nie występuje,

- stan średni; 4 budynki,
- stan dobry; 15 budynków.

Opis oznaczeń:

- stan zły** - potrzeba wykonania remontu gruntownego z powodu istnienia stanów awaryjnych lub mogących pojawić się w najbliższym czasie zagrożeń
- stan średni** - w perspektywie najbliższych 2-3 lat wykonać trzeba remont gruntowny, minimum 2-3 elementów budynku oraz remonty zapobiegawcze innych elementów budynku – aby zapobiec pogarszaniu się stanu budynków
- stan dobry** - realizacja na bieżąco różnych prac w postaci remontów zachowawczych pozwala na utrzymanie dobrego stanu nieruchomości

### **Standard lokali mieszkalnych zasobu Gminy (wyposażenie w instalacje i urządzenia techniczne)**

Liczba lokali mieszkalnych	Jedn.	Wyposażone w					
		łazienkę	ciepłą wodę ogrzewaną			gaz	
			Razem	poza mieszk.	w mieszk.	z sieci	z butli
<b>Zasób Gminy 8.427</b>	<b>szt.</b>	<b>6.931</b>	<b>7.125</b>	<b>618</b>	<b>6.507</b>	<b>6.831</b>	<b>298</b>
	%	82,2	84,5	7,3	77,2	81,1	3,5
<b>Dane porównywalne do spółdzielni mieszkaniowych</b>	%	99,4	98,6	30,7	67,9	97,8	0,3

Dane GUS według spisu powszechnego z 2002 r. dla m. Bielska-Białej

#### **Przedstawione wyżej dane pozwalają na sformułowanie następujących uwag:**

- zasób pozostający w gestii Gminy posiada złożoną strukturę własnościową, tj.
  - struktura własności lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:
 

• własność Gminy	90,8 %
• własność Miasta na prawach powiatu	4,2 %
• własność i współwłasność osób innych	5,0 %
	100,0
  - w 33,2% budynków mieszkalnych, w których istnieją lokale mieszkalne należące do zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta na prawach powiatu istnieje współwłasność części wspólnych, tj. Wspólnoty Mieszkaniowe,
- zasób nieruchomości Gminnych jest mocno rozproszony i rozdrobniony, tj.:
  - lokalizacja nieruchomości w różnych częściach miasta, przy czym duża część zasobu to pojedyncze nieruchomości,
  - dominują nieruchomości małe kilkulokalne (średnio 10,5 lokali mieszkalnych w budynku),
- niekorzystna struktura wiekowo-technologiczna, 72,6 % budynków wybudowano przed 1946 r., a po roku 1970 tylko 5,5 % zasobów; znaczny wiek zasobów np. w porównaniu do średniej krajowej wskazuje na istnienie dużych potrzeb remontowo-modernizacyjnych,
- standard lokali mieszkalnych znacznie odbiegający od tzw. zasobów współczesnych (np. na tle zasobów spółdzielni mieszkaniowych - wskazujący na znaczne potrzeby modernizacyjne.

**Stan zinwentaryzowanych potrzeb remontowych w branżach**  
(potrzeby określone na poziomie remontów zapobiegawczych)

[ zł ]

Lp.	Branże	Stan potrzeb	Możliwość realizacji 2005 r.	% realizacji planu potrzeb (4 : 3)
1.	Wymiana, remont i uszczelnienia instalacji gazowych	1.200.000	132.000	11,0
2.	Dobudowa, przebudowa i remonty przewodów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych i dymowych)	5.200.000	821.000	15,8
3.	Wymiana instalacji elektrycznych, w tym odgromowych	3.700.000	621.000	16,8
4.	Wymiana i naprawy pokryć dachowych wraz z remontem elementów konstrukcyjnych dachów	8.200.000	1.196.000	14,6
5.	Remonty elewacji, w tym naprawa uszkodzonych gzymsów, skucia odspojonych tynków i uzupełnienie brakujących	2.800.000	442.000	15,8
6.	Wymiana instalacji wodnych i kanalizacyjnych	6.500.000	1.119.000	17,2
7.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	3.700.000	629.000	17,0
8.	Przebudowa pieców kaflowych, zmiana sposobu ogrzewania lokali, modernizacja istniejących instalacji c.o.	3.400.000	433.000	12,7
9.	Malowanie klatek schodowych	3.300.000	698.000	21,2
10.	Ocieplenia budynków	2.600.000	602.000	23,2
11.	Naprawa chodników, dróg i parkingów osiedlowych	2.800.000	24.000	0,9
		43.400.000	6.717.000	15,5

**2. ŹRÓDŁA I KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBÓW GMINY POZOSTAJĄCYCH W ZARZĄDZIE ZGM**

Dane dotyczące źródeł pozyskiwania środków na utrzymanie zasobów przedstawia zestawienie:

**Źródła pozyskiwania środków finansowych.**

[zł/m<sup>2</sup> m-c] (bez c. o. i c. w. u.)

Wyszczególnienie	2002				2003				2004			
	ogółem	lokalne mieszkalne	lokale użytkowe	inne 2)	ogółem	lokalne mieszkalne	lokale użytkowe	inne 2)	ogółem	lokalne mieszkalne	lokale użytkowe	inne 2)
Bielsko-Biała	4,43	2,63	1,19	0,61	4,24	2,56	1,17	0,51	4,22	2,62	1,11	0,49
Miasta porównywalne <sup>1)</sup>	4,81	3,03	1,08	0,70	4,90	3,66	0,63	0,61	brak danych			

Uwagi:

- 1) miasta porównywalne - miasta powyżej 100 tys. mieszkańców objęte monitoringiem Instytutu Rozwoju Miast,  
2) inne - przychody z dzierżaw terenów, najmów garaży, reklam, a także dotacje oraz dodatki mieszkaniowe.

**Stawki czynszu za lokale mieszkalne**

[zł/m<sup>2</sup> m-c]

Data wprowadzenia stawki czynszowej	Stawka bazowa <sup>1)</sup>	Stawka za lokal socjalny <sup>2)</sup>
1.04.2000	2,97	1,63
1.05.2001	3,21	1,76

Data wprowadzenia stawki czynszowej		Stawka bazowa <sup>1)</sup>	Stawka za lokal socjalny <sup>2)</sup>
3)	1.11.2001 a)	3,34	0,75
	b)	3,67	
3)	1.05.2005 a)	3,51	0,79
	b)	3,78	

**Uwagi:**

- 1) Stawka bazowa – stawka dla I kat. lokalu, tj. lokalu o standardzie współczesnym o najwyższych walorach użytkowych,
- 2) od 1.11.2001 r. maksymalna stawka czynszu za lokal socjalny ustalana jest w wysokości połowy stawki ustalonej dla lokalu o najniższej kategorii (kat. XII – wymóg ustawowy),
- 3) od 1.11.2001 r. wprowadzono dwie stawki bazowe na poz. a) – stawka dla umów kontynuowanych, b) – stawka dla umów nowozawieranych.

### Koszty utrzymania zasobów.

[zł/m<sup>2</sup> m-c] (bez c. o. i c. w. u.)

Wyszczególnienie	2002			2003			2004		
	ogółem	koszty eksploatacyjne	koszty technicznego utrzymania - remonty - inwestycje RAZEM	ogółem	koszty eksploatacyjne	koszty technicznego utrzymania - remonty - inwestycje RAZEM	ogółem	koszty eksploatacyjne	koszty technicznego utrzymania - remonty - inwestycje RAZEM
<b>Bielsko-Biała</b>	<b>4,65</b>	<b>2,78</b>	1,59 <u>0,28</u> <b>1,87</b>	<b>4,33</b>	<b>2,70</b>	1,43 <u>0,20</u> <b>1,63</b>	<b>3,97</b>	<b>2,62</b>	1,12 <u>0,23</u> <b>1,35</b>
<b>Miasta porównywalne</b>	<b>4,38</b>	<b>3,07</b>	<b>1,31</b>	<b>4,50</b>	<b>3,08</b>	<b>1,42</b>	brak danych		

### Struktura kosztów eksploatacji w zasobach zarządzanych przez ZGM.

[zł/m<sup>2</sup> m-c] (bez c. o. i c. w. u.)

u.)

Lata	Jedn.	Ogółem	Woda i kanalizacja	Wywóz nieczystości	Utrzymanie czystości	Administracyjne i ogólne	Podatek dla Gminy	Pozostałe <sup>1)</sup>
<b>2002</b>	zł	<b>2,78</b>	<b>0,87</b>	<b>0,23</b>	<b>0,27</b>	<b>0,72</b>	<b>0,22</b>	<b>0,47</b>
	%	100,0	31,0	8,4	9,9	26,1	7,8	16,8
<b>2003</b>	zł	<b>2,70</b>	<b>0,87</b>	<b>0,24</b>	<b>0,26</b>	<b>0,75</b>	<b>0,07</b>	<b>0,51</b>
	%	100,0	32,3	8,9	9,5	27,6	2,7	19
<b>2004</b>	zł	<b>2,62</b>	<b>0,83</b>	<b>0,20</b>	<b>0,26</b>	<b>0,72</b>	<b>0,08</b>	<b>0,53</b>
	%	100,0	31,6	7,7	9,9	27,5	3,1	20,2

### Miasta porównywalne

<b>2003</b>	zł	<b>3,28</b>	<b>0,82</b>	<b>0,22</b>	<b>0,35</b>	<b>1,05</b>	<b>0,11</b>	<b>0,73</b>
	%	100,0	25	6,7	10,7	32	3,4	22,2

**Uwagi:**

- 1) koszty pozostałe to m.in. ubezpieczenie, usługi kominiarskie, energia elektryczna w częściach wspólnych, usługi deratyzacji i dezynsekcji

**Przedstawione wyżej dane pozwalają na sformułowanie następujących uwag i wniosków:**

- 1) przychody z gospodarki nieruchomościami zasobu zarządzanego przez ZGM są średnio ok. 11% niższe niż w innych miastach; na powyższe składają się:
  - niższe przychody z tytułu opłat za lokale mieszkalne – co może wynikać z niższych przeciętnych czynszów, a także niższych opłat mieszkańców za usługi i świadczenia dostarczone do mieszkań oraz z niższego standardu lokali (wyposażenia w instalacje i urządzenia),
  - niższe przychody inne – co wynika z osiągnięcia stanu udzielania dotacji z budżetu jedynie na cele inwestycyjne,
  - częściowo niższe przychody z tyt. jw. rekompensowane są wyższymi przychodami z gospodarowania lokalami użytkowymi.
- 2) mimo odnotowania niższych przychodów po stronie ponoszonych nakładów na utrzymanie zasobów odnotować można pozytywne relacje, tj.
  - nakłady na utrzymanie zasobów są wyższe w Bielsku-Białej średnio o 4% przy niższych kosztach eksploatacji o ok. 14%,
  - korzystne relacje, o których wyżej mowa pozwalają na ponoszenie większych nakładów na techniczne utrzymanie średnio o 18%, co jest niezmiernie istotne w sytuacji, gdy struktura wiekowa zasobów zarządzanych przez ZGM jest mniej korzystna niż w innych miastach.
- 3) wspomniane wyżej niższe koszty eksploatacji to efekt przede wszystkim:
  - niższych kosztów administracyjnych i ogólnych zarządcy (ZGM) o 40%,
  - niższych kosztów pozostałych (np. ubezpieczenia, energia elektryczna, usługi kominiarskie, próby szczelności) o ok. 43%,
  - niższych kosztów utrzymania czystości o ok. 35% (efekt wynikający z m.in. zatrudnienia pracowników interwencyjnych i do prac społecznie-użytecznych).

### 3. ZMIANY WIELKOŚCI ZASOBÓW I ZBYWANIE MIENIA

#### Zmiany zasobów lokali mieszkalnych wynikające ze sprzedaży:

Forma sprzedaży	Lata						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1999-2004
bez przetargu (najemcom)	126	86	37	189	213	216	867
w drodze przetargu	5	2	1	0	0	2	10
<b>Razem</b>	131	88	38	189	213	218	877

#### Uzyskane przez budżet Gminy dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych wyniosły:

[tys. zł]

Rok	2002	2003	2004
dochody w zł. <sup>1)</sup>	3.110	3.150	3.292

1) dochody nie uwzględniają zbycia udziału w gruncie.

#### Zmiany w zasobach budynków.

W latach 2002-2004 w zasobach zarządzanych przez ZGM nastąpiły zmiany:

<b>UBYŁO</b>	<b>budynków</b>	<b>mieszkań</b>
- zwrot właścicielom	3	15
- przekazanie instytucjom i wyłączenia z użytkowania	19	46
- wyburzenia	2	0
- sprzedaż	16	45
- zniesienie współwłasności	2	4
<b>RAZEM</b>	<b>42</b>	<b>110</b>

<b>PRZYBYŁO</b>	<b>budynków</b>	<b>mieszkań</b>
przejęcia:	<b>23</b>	<b>68</b>
w tym:		
- na mienie komunalne	11	40
- na mienie Miasta na prawach powiatu	12	28

### Sprzedaż lub przekazanie w wieczyste użytkowanie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe

[m<sup>2</sup>]

Rodzaj budownictwa	Lata		
	2002	2003	2004
indywidualne	18.028	26.810	19.555 (Gmina) 34.160 (Powiat)
wielomieszkaniowe	6.340	–	–

W zasobie Gminy znajduje się ok. 10 ha gruntów (gm. kat. Kamienica), dla których przewidziane jest zagospodarowanie pod budownictwo mieszkaniowe.

#### 4. NAKŁADY NA TECHNICZNE UTRZYMANIE ZASOBÓW

##### Ponoszone nakłady na techniczne utrzymanie zasobów zarządzanych przez ZGM:

[mln zł]

Wyszczególnienie	2002	2003	2004
Remonty	12,31	11,00	8,81
Inwestycje	2,20	1,54	1,80
<b>RAZEM</b>	<b>14,51</b>	<b>12,54</b>	<b>10,61</b>

##### Źródła finansowania nakładów na inwestycje

[mln zł]

Wyszczególnienie	2002	2003	2004
środki własne ZGM	0,70	1,24	1,69
dotacja z budżetu gminy	1,50	0,30	0,10
<b>RAZEM</b>	<b>2,20</b>	<b>1,54</b>	<b>1,79</b>

Obok wykazanych wyżej źródeł finansowania i ponoszonych nakładów na techniczne utrzymanie zasobów poważne efekty przynoszą działania najemców lub przyszłych najemców wynikające z angażowania ich własnych środków w prace remontowo-inwestycyjne:

Tytuł	2002		2003		2004	
	tys. zł	ilość lokali	tys. zł	ilość lokali	tys. zł	ilość lokali
Remonty lokali mieszkalnych wykonywane przez przyszłych najemców	923	121	1.405	180	1.278	156
Adaptacje strychów wykonywane przez przyszłych najemców	374	8	351	10	1.037	12
Remonty lokali użytkowych wykonywane przez najemców	305	46	288	48	318	39
<b>RAZEM</b>	<b>1.602</b>	<b>175</b>	<b>2.044</b>	<b>238</b>	<b>2.633</b>	<b>207</b>

Uzyskane efekty inwestycyjne z nakładów ponoszonych przez ZGM w latach 2002-2004:

1) pozyskane nowe lokale mieszkalne:

w latach 2002-2004	ilość lokali
- ul. Partyzantów 9	8
- ul. Cieszyńska 86	6
- ul. Miarki 5	1
- ul. Paderewskiego 8	1
- ul. Cieszyńska 58	4
- ul. Sobieskiego 47	1
- ul. Cechowa 19	1
- ul. Sikorskiego 10	4
- ul. Komorowicka 76	4
- ul. Cieszyńska 388	1
- ul. A. Krajowej 143	2
- ul. Bukowa 5a	7
	40 lokali
<b>efekty w 2005 r.</b>	
- Lipnicka 36	9
- Cechowa 9	2
- Cechowa 11	2
- Pl. M. Lutra 3b	1
- Piastowska 64	1
- Sobieskiego 43a (lokale socjalne)	5
	20 lokali
Razem 2002 – 2005	60

W 2005 r. w wyniku realizacji zadań inwestycyjnych przez inne jednostki uzyskano efekty:

- ul. Bystrzańska 72 (adaptacja budynku szkoły na cele mieszkalne) - 9 lokali
- ul. Barlickiego 2 (podjęta decyzja o sprzedaży) - 2 lokale
- ul. Rynek 4 (odbudowa budynku) - 4 lokale

2) inne zadania inwestycyjne

Rodzaj	Lata	
	2002 – 2004	2005
przyłącza kanalizacyjne i wodociągowe	1	1
przyłącza kanalizacyjne	15	6
przyłącza wodne	2	1
lokalne oczyszczalnie ścieków	2	-
termorenowacje (ocieplenia całości lub części budynków)	24	7

## 5. INFORMACJE DOTYCZĄCE RÓŻNYCH SFER MIESZKALNICTWA

### 5.1. Zasoby Bielsko-Bialskiego TBS sp. z o.o.

[stan 2004 r.]

Posiadany zasób:	Liczba	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1) lokale mieszkalne	296	15.614,7
2) lokale użytkowe	6	272,6
3) garaże	176	2.633,9
4) dzierżawy terenów	1	25,8

### Źródła przychodów.

[tys. zł] (bez c. o. i c. w. u.)

	Lata					
	2002		2003		2004	
	zł	%	zł	%	zł	%
Lokale mieszkalne	989.267	88	1.446.580	89	1.453.297	89
Lokale użytkowe	30.971	3	47.521	3	45.093	3
Inne	99.359	9	121.950	8	179.727	8
<b>RAZEM</b>	<b>1.119.597</b>	<b>100,0</b>	<b>1.161.051</b>	<b>100,0</b>	<b>1.637.533</b>	<b>100,0</b>

### Źródła i koszty utrzymania zasobów B-B TBS.

(bez c. o. i c. w. u.) [zł/m<sup>2</sup> m-c]

Lata	Źródło				Koszty		
	ogółem	lokale mieszkalne	lokale użytkowe	inne	ogółem	koszty eksploat.	koszty techn. utrzym.
<b>2002</b>	7,52	6,62	0,22	0,68	13,27	13,27	-
<b>2003</b>	7,31	6,51	0,22	0,58	10,50	10,50	-
<b>2004</b>	7,37	6,56	0,22	0,59	9,67	9,67	-
<b>Miasta porównywalne TBS 2003 r.</b>	8,73	8,05	0,32	0,36	7,92	7,32	0,60

### Struktura kosztów eksploatacji w zasobach B-B TBS.

[zł/m<sup>2</sup> m-c]

Rok	Jednostka	Ogółem	Woda i kanal. do celów gosp.	Splata kredytu	Utrzymanie czystości	Admin. i ogólne	Podatki	Pozostałe
<b>2002</b>	zł	<b>13,27</b>	<b>0,06</b>	<b>4,35</b>	<b>0,57</b>	<b>7,20</b>	<b>0,61</b>	<b>0,48</b>
	%	100,0	0,5	32,8	4,3	54,2	4,6	3,6
<b>2003</b>	zł	<b>10,50</b>	<b>0,05</b>	<b>4,41</b>	<b>0,51</b>	<b>4,49</b>	<b>0,54</b>	<b>0,50</b>
	%	100,0	0,5	42,0	4,8	42,8	5,1	4,8
<b>2004</b>	zł	<b>9,67</b>	<b>0,04</b>	<b>4,67</b>	<b>0,36</b>	<b>3,42</b>	<b>0,58</b>	<b>0,60</b>
	%	100,0	0,4	48,3	3,7	35,4	6,0	6,2

Stawki czynszu w lokalach mieszkalnych:

- 7,40 zł/m<sup>2</sup> 01.05.2002 - 30.12.2002 r. 196 mieszkań
- 8,30 zł/m<sup>2</sup> 01.09.2002 - 30.04.2003 r. 100 mieszkań
- 8,20 zł/m<sup>2</sup> 01.01.2003 - 31.10.2003 r. 196 mieszkań
- 8,26 zł/m<sup>2</sup> 01.05.2003 - 31.10.2003 r. 100 mieszkań
- 7,29 zł/m<sup>2</sup> 01.11.2003 - 30.04.2004 r. 296 mieszkań
- 8,00 zł/m<sup>2</sup> 01.05.2004 - 30.04.2005 r. 296 mieszkań
- 8,30 zł/m<sup>2</sup> 01.05.2005 r. 296 mieszkań

## 5.2. Zasób socjalny oraz służący celom pomocy społecznej.

Zasób socjalny; na Gminie ciąży ustawowy obowiązek dostarczania lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, a w bieżącym roku Gminę obciążono dodatkowym obowiązkiem, tj. wskazywania pomieszczeń tymczasowych.

W przypadku nie dostarczenia lokalu socjalnego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowania od Gminy.

Aktualnie w zasobie mieszkaniowym Gminy wydzielonych jest 5 budynków zlokalizowanych przy ul. Sobieskiego, w których znajduje się 110 lokali socjalnych. Ze względu na to, że zapotrzebowanie na lokale socjalne jest wyższe niż posiadany zasób – przydziały lokali socjalnych dokonywane są w innych budynkach.

Stan istniejący przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Lata				
	2001	2002	2003	2004	2005 (wrzesień)
Liczba lokali zajętych na potrzeby socjalne	142	191	247	305	346
Liczba wyroków eksmisyjnych oczekujących na realizację	67	100	164	281	325

Z doświadczeń innych krajów wynika, że zasób komunalny (rozumiany jako mieszkania o umiarkowanych czynszach oraz lokale socjalne) winien stanowić ok. 20% ogólnej liczby mieszkań w mieście, to jest – w przypadku Bielska-Białej – ok. 12 tys. lokali. Aktualnie zasób Gminy stanowi 8.083 lokali, a więc jest on niższy ponad 30% od stanu pożądanego. Powyższe przejawia się w szczególności:

- **wieloletnim oczekiwaniem** – wnioskodawców spełniających rygorystyczne kryteria weryfikacji wniosków na umieszczenie na liście (okres oczekiwana 5-6 lat),
- **rosnącą kolejką wniosków o wskazanie przez Gminę lokalu socjalnego** – co obrazuje wyżej przedstawiona zestawienie.

## Zasób służący celom pomocy społecznej

Wyszczególnienie	Opis
Noclegownia ul. Krakowska 2a	50 miejsc noclegowych; 10 pomieszczeń sypialnych przeznaczonych na schronienie dla bezdomnych mężczyzn zdolnych do samoobsługi

cd. na następnej stronie

cd. z poprzedniej strony

Schronisko dla bezdomnych ul. Stefanki 7	95 miejsc w tym 8 dla kobiet korzystających z noclegowni; 32 pokoje przeznaczone na pobyt całodobowy dla bezdomnych: - matek z dziećmi, - samotnych kobiet, - mężczyzn z ograniczoną zdolnością do samoobsługi.			
Mieszkania przejściowe ul. Wapienicka 34	ok. 65 miejsc; 32 lokale mieszkalne (pokoje + wspólne części socjalno-bytowe). Zasób przeznaczony dla: - osób i rodzin bezdomnych, - usamodzielniających się wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo – wychowawcze i rodziny zastępcze, - inne przypadki losowe			
<b>Stan realizacji w latach</b>				
Mieszkania do remontu dla bezdomnych (program przeciwdziałania bezdomności)	<b>Rok</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>liczba izb</b>	<b>Liczba osób</b>
	1997	3	4	6
	1998	6	9	17
	1999	9	13	20
	2000	6	9	15
	2001	6	9	14
	2002	5	6	19
	2003	5	7	12
	2004	5	8	12
Mieszkania do remontu dla wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze i rodziny zastępcze	<b>Rok</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>liczba izb</b>	<b>Liczba osób</b>
	2002	3	3	5
	2003	2	2	2
	2004	8	10	10
	2005	3	5	5
Zasób wykorzystywany do udzielania doraźnej pomocy	<u>Budynek Pl. Fabryczny 3;</u> 12 lokali ze wspólnymi częściami socjalnymi <u>Budynek ul. Straconki 2;</u> zasób 12 lokali mieszkalnych przeznaczony na lokale zamienne na okres remontu, doraźnie wykorzystywany na udzielanie czasowej pomocy na wypadek klęsk żywiołowych oraz na cele realizacji Programu Przeciwdziałania Bezdomności.			
Pomoc osobom znajdującym się w sytuacjach kryzysowych	Obecna działalność Podbeskidzkiego Ośrodka Interwencji Kryzysowej (POIK) prowadzona jest w wynajmowanych pomieszczeniach (poradnie oraz 22 miejsca hostelowe) W 2005 r. zakończona zostanie inwestycja na ul. Pięknej 2, która będzie nową siedzibą POIK. W nowej siedzibie przewiduje się poprawę warunków działalności przychodni (sekcji terapeutycznych) oraz uzyskanie ok. 15 miejsc hostelowych. Przewidywana struktura finansowa działalności POIK:			

cd. na następnej stronie

cd. z poprzedniej strony

	<p>- ok. 70 % budżet miasta</p> <p>- ok. 30 % budżet powiatu ziemskiego</p> <p>Struktura finansowa uzależniona jest od miejsca zamieszkania osób, którym udzielana jest pomoc. Nakład ponoszony z budżetu Gminy na inwestycję przy ul. Pięknej wynosi ok. 400 tys. zł</p>
--	---

### 5. 3. Dodatki mieszkaniowe.

#### Wydatki na dodatki mieszkaniowe oraz źródła ich finansowania

[tys. zł]

Wyszczególnienie	Lata		
	2002	2003	2004
<b>Ogółem wydatki</b>	<b>7.614</b>	<b>7.887</b>	<b>7.616</b>
w tym finansowane:			
- z budżetu Gminy	5.988	5.822	7.616
- z budżetu Państwa	1.626	2.065	—

#### Struktura wypłacanych dodatków mieszkaniowych.

Wyszczególnienie	Lata					
	2002		2003		2004	
	tys. zł.	%	tys. zł.	%	tys. zł.	%
Mieszkańcy spółdzielni	<b>3.686</b>	48,4	<b>3.608</b>	45,7	<b>3.359</b>	44,1
Mieszkańcy zasobów komunalnych	<b>3.085</b>	40,5	<b>3.318</b>	42,1	<b>3.434</b>	45,1
Mieszkańcy B-B TBS	<b>28</b>	0,4	<b>49</b>	0,6	<b>41</b>	0,5
Mieszkańcy innych zasobów	<b>815</b>	10,7	<b>912</b>	11,6	<b>782</b>	10,3
<b>Razem</b>	<b>7.614</b>	100,0	<b>7.887</b>	100,0	<b>7.616</b>	100,0

## **II. PROGNOZA W DZIEDZINIE MIESZKALNICTWA**

### **1. CELE STRATEGICZNE**

Aktualne pozostają cele strategiczne określone w opracowaniu pt. „Założenia polityki mieszkaniowej Gminy Bielsko-Biała” przyjęte Uchwałą Nr XXXI / 408 / 96 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dn. 18 czerwca 1996 r., tj:

- wzrost ilościowy zasobów mieszkaniowych,
- pomoc mieszkaniowa najuboższym gospodarstwom domowym,
- poprawa jakości zamieszkiwania w zasobie mieszkaniowym Gminy.

Tak określone w 1996 r. cele nie ulegają zmianie, gdyż mimo upływu 9 lat od ich przyjęcia nie nastąpiły żadne zasadnicze zmiany, które mogłyby pozwolić na dokonanie przewartościowania istniejących problemów mieszkalnictwa zarówno na szczeblu kraju, jak i Gminy.

Do powyższej diagnozy upoważniają następujące fakty:

- istniejący deficyt mieszkaniowy,
- stan kryzysowy budownictwa mieszkaniowego, w szczególności o umiarkowanych czynszach,
- zły stan techniczny zasobów starych i występujące tu ogromne potrzeby remontowo-modernizacyjne.

## **2. WZROST ILOŚCIOWY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH**

### **2.1. Kierunki realizacji celu.**

Bez rozwiązań systemowych na szczeblu Państwa, Gminy, nawet te najlepiej sytuowane pod względem finansowym, nie są w stanie rozwiązać istniejących problemów związanych z deficytem mieszkaniowym.

Wskaźnik tzw. dostępności mieszkań w Polsce wynosi ok. 308 stale zamieszkałych mieszkań na 1000 mieszkańców, co wskazuje, że w tym zakresie jesteśmy outsiderem w gronie państw europejskich, w większości których wskaźnik ten przekracza znacznie poziom 400 lokali.

W Bielsku-Białej wskaźnik ten jest na poziomie 349 mieszkań, co wydaje się być optymistyczne przy porównaniu do wskaźnika krajowego. Jeżeli jednak przyjmie się założenie, że dopiero wskaźnik na poziomie 400 mieszkań pozwala uniknąć wielu negatywnych zjawisk społecznych na tle niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, to deficyt mieszkań w Bielsku-Białej można określić na poziomie 8 tysięcy mieszkań.

Określony jak wyżej deficyt mieszkań można nazwać popytem potencjalnym, gdyż popyt rzeczywisty jest znacznie mniejszy (nawet o 50%), ponieważ wiele rodzin ogranicza swoje oczekiwania w zakresie dążenia do pozyskania mieszkania lub poprawy warunków zamieszkiwania uznając, że w istniejących realiach nie są w stanie swoich potrzeb w tym zakresie zrealizować (pozyskać i utrzymać mieszkania).

W istniejącej sytuacji Gmina przyjmuje następujące kierunki działania:

- prowadzenie polityki sprzyjającej rozwojowi różnych form budownictwa,
- sprzyjanie rozwojowi przedsięwzięć i inicjatyw budownictwa deweloperskiego,
- pozyskiwanie nowych zasobów o tzw. umiarkowanych czynszach.

### **2.2. Prowadzenie polityki sprzyjającej rozwojowi różnych form**

## **budownictwa.**

Omawiany kierunek jest ofertą nakierowaną na osoby, które są w stanie stać się inwestorem w zakresie zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych w związku z posiadanymi zasobami finansowymi lub posiadają tzw. zdolność kredytową.

W tym zakresie rola Gminy polega na:

- działaniach zwiększających podaż terenów budowlanych,
- uwzględnianiu w planach zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo,
- prowadzeniu działań związanych z uzbrojeniem terenów oraz koordynacją zamierzeń i planów właścicieli sieci z planami zagospodarowania przestrzennego miasta.

### **2.3. Sprzyjanie rozwojowi przedsięwzięć i inicjatyw budownictwa deweloperskiego**

Omawiany kierunek jest ofertą:

- z jednej strony; dla przedsiębiorców których Gmina może zachęcać do podejmowania działań związanych z budownictwem mieszkaniowym poprzez stwarzanie dogodnych warunków pozyskania prawa własności lub wieczystego użytkowania gruntów, koordynację planów i działań związanych z uzbrojeniem terenów i tworzeniem infrastruktury towarzyszącej – np. w zamian za przekazanie do dyspozycji Gminy części pozyskanych lokali mieszkalnych,
- z drugiej strony; dla osób, które mają możliwości sfinansowania, przynajmniej w części ze środków własnych i kredytowych, zamierzenia związanego z pozyskaniem mieszkania spełniającego ich oczekiwania.

W omawianym kierunku działań znajduje się również idea budownictwa społecznego, w ramach której prowadzić mogą działalność firmy „non profit” w postaci Towarzystw Budownictwa Społecznego.

W zakresie działalności Bielsko-Bialskiego TBS Sp. z o. o. opracowywany jest program naprawy, który ma pozwolić na stworzenie mechanizmów powrotu spółki do rozwoju i prowadzenia inwestycji mieszkaniowych, zarówno przy wsparciu kredytami z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, jak również budownictwa deweloperskiego komercyjnego.

### **2.4. Pozyskiwanie nowych zasobów komunalnych.**

Analiza stanu istniejącego wskazuje, że w okresie ostatniej dekady następuje:

- spadek liczby mieszkań komunalnych,
- spadek udziału zasobu mieszkaniowego Gminy w ogólnym zasobie mieszkaniowym miasta Bielska-Białej,
- wzrost oczekiwań społeczności lokalnej co do uzyskania od Gminy pomocy mieszkaniowej, w tym również najemców lokali w budynkach prywatnych zamieszkujących na podstawie wcześniejszych decyzji administracyjnych,
- przyrost ustawowych obowiązków Gminy w zakresie mieszkań socjalnych, zamiennych, a także pomieszczeń tymczasowych.

Oczekiwania społeczności lokalnej, że Gmina pomoże w rozwiązaniu problemu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych zderzają się z realiami finansowymi Gminy i faktem, że budownictwo komunalne jako droga do przyrostu ilości mieszkań jest najmniej efektywnym sposobem, gdyż praktycznie wymaga zaangażowania w całości środków publicznych (budżetowych).

**Biorąc powyższe pod uwagę przyjmuje się następujące kierunki działania:**

Zmniejszenie progresji spadku liczebności mieszkaniowego zasobu komunalnego (z dotychczas średniorocznego o ok. 2,4% do 1,5 - 1,7%) – zgodnie z prognozą zawartą w punkcie 5.2.

Przyjmuje się, że preferowanym sposobem uzyskiwania nowych lokali mieszkalnych będą takie działania, jak:

- zakupy i wymiany nieruchomości nadających się do zmian sposobu użytkowania i adaptacji na cele mieszkaniowe,
- kontynuacja działań zmierzających do adaptacji części wspólnych nieruchomości (jak strychy, istniejące pomieszczenia gospodarcze) oraz nadbudów w celu pozyskania nowych lokali mieszkalnych.

Dopuszcza się możliwość realizacji z budżetu miasta nowego budownictwa mieszkalnego gdy:

- pozyskane zostaną środki z obrotu nieruchomościami (odtworzenie ubytku zasobów w wyniku sprzedaży),
- możliwe będą montaż finansowe zapewniające powiązanie środków budżetowych ze środkami zewnętrznymi (korzystne linie kredytowe lub partnerstwo publiczno-prywatne).

Zakłada się, że w realizację zamierzeń, o których mowa w punkcie 2 i 3 w zakresie częściowej partycypacji uczestniczyć będą zainteresowani pozyskaniem lokalu mieszkalnego na następujących zasadach:

- osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a mające przekroczone kryterium dochodowe (wg uchwały Rady Miejskiej o zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych) prowadzą prace adaptacyjne na koszt własny,
- osoby chcące poprawić warunki mieszkaniowe, a będące najemcami lokali komunalnych mogą pozyskać nowy lokal w zamian za wykonanie na koszt własny prac wykończeniowych i zwolnienia mieszkania dotychczas zajmowanego; zwolnione w ten sposób lokale mieszkalne przeznaczone będą:
  - na lokale socjalne (jeżeli standard tych lokali jest obniżony),
  - dla rodzin ubiegających się o mieszkanie z tytułu trudnych warunków materialnych i mieszkaniowych.

### **3. POMOC MIESZKANIOWA NAJUBOŻSZYM GOSPODARSTWOM DOMOWYM**

Zgodnie z art. 4 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego na gminie spoczywają następujące zadania w zakresie mieszkalnictwa:

- ust. 1 Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.
- ust. 2 Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
- ust. 3 Gmina wykonuje zadania, o których mowa w ust. 1 i 2 wykorzystując zasób gminy lub w inny sposób.
- ust. 4 Gminy mogą otrzymywać dotacje celowe z budżetu państwa na zadania, o których mowa w ust. 1 i 2.

**W związku z ww. zadaniami przyjmuje się następujące zasady ich realizacji:**

- 1) w rozpatrywanym horyzoncie czasowym, tj. do 2010 r. przyjmuje się, że Gmina dla realizacji nałożonych na nią zadań musi posiadać własny zasób mieszkaniowy, przeznaczając go na:
  - realizację ustawowych obowiązków dot. lokali socjalnych, zamiennych, a także pomieszczeń tymczasowych,
  - bezpośrednią pomoc mieszkaniową dla najuboższych gospodarstw domowych,
- 2) ograniczone możliwości realizacji zadań własnych Gminy w zakresie mieszkalnictwa we własnym zasobie mieszkaniowym mogą być poszerzone poprzez takie działania jak:
  - korzystanie z usług mieszkaniowych u innych gestorów zasobów mieszkaniowych, w sytuacji gdy koszty tej usługi nie będą wyższe, niż koszty realizacji zadania w zasobie mieszkaniowym Gminy,
  - możliwość zakupu lokali, jako wyodrębnionej nieruchomości na rynku wtórnym albo pozyskanie prawa dysponowania lokalem stanowiącym przedmiot własności innej osoby prawnej lub fizycznej w zamian za udzielenie przez Gminę gwarancji płatności opłat za używanie lokalu,
- 3) przy istniejącej tendencji zmniejszania się zasobu mieszkaniowego Gminy bardzo istotnym jest wytworzenie mechanizmów, które pozwolą na wytworzenie zjawiska rotacji, tj. osoby lepiej sytuowane pod względem finansowym chcąc poprawić swoje warunki mieszkaniowe winny znaleźć swoją drogę do osiągnięcia celu w inicjatywach, o których mowa w punkcie 2., „Wzrost ilościowy zasobów mieszkaniowych” – zwalniając jednocześnie wynajmowany lokal komunalny,
- 4) weryfikacji wymaga istniejąca polityka sprzedaży lokali mieszkalnych, a w szczególności zagadnienia:
  - czy sprzedaże lokali mieszkalnych są transakcjami satysfakcjonującymi Gminę; wymiar finansowy zbycia lokalu to niewątpliwie doraźny zysk w postaci wpływu środków do budżetu oraz partycypacja nowego właściciela w rzeczywistych kosztach utrzymania nieruchomości. Problemem pozostaje to czy uzyskiwany zysk w każdym przypadku pozwala na odtworzenie zasobu w stopniu takim, aby Gmina była w stanie realizować obowiązki w zakresie pomocy mieszkaniowej, a w szczególności w zakresie wskazywania lokali socjalnych (które obciążone są rygiorem wypłaty przez Gminę odszkodowań),
  - czy winna być realizowana jak dotychczas tzw. „prywatyzacja rozproszona” - polegająca na możliwości wykupu mieszkania w każdym budynku przez każdego najemcę. Zwiększa się w ten sposób liczba wspólnot mieszkaniowych, w których ujawniają się rozbieżne interesy, zarówno pomiędzy właścicielami mieszkań a najemcami, jak i celami właścicieli lokali, osobami fizycznymi a Gminą,
  - czy nie należy stworzyć możliwości „prywatyzacji selektywnej”, tj. wytypowania budynków i całkowitego ich sprywatyzowania poprzez sprzedaż wszystkich mieszkań. Aby omówiony kierunek mógł być realizowany niezbędne jest dysponowanie przez Gminę lokalami zamiennymi - osoby nie zainteresowane wykupem otrzymałyby mieszkania zamienne, a zwolniony lokal byłby zbywany w drodze przetargu,
  - czy Gmina nie powinna wyznaczyć zasobu nieruchomości, w którym nie będzie prowadzona sprzedaż lokali jako wyodrębnionych nieruchomości lokalowych, w szczególności chodzi tu o nieruchomości o znacznych walorach użytkowych, o dobrej lokalizacji powodującej, że osiągnięte dochody z jej gospodarowania są wysokie lub nieruchomości, co do których mogą

być podjęte decyzje inne – przynoszące wyższe dochody niż efekty uzyskane ze sprzedaży częściowej, tj. wyodrębnionych lokali, np. sprzedaż całych nieruchomości, rozbudowa, czy nadbudowa,

- 5) angażowanie się Gminy w inicjatywy prowadzące do rozwoju partnerstwa publiczno-prywatnego zarówno w sferze inwestowania w budownictwo o ograniczonych czynszach jak i tworzenia montażu finansowych przy eksploatacji zasobów.

## **4. POPRAWA JAKOŚCI ZAMIESZKIWANIA W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY**

### **4.1. Kierunki realizacji celu.**

Cel poprawy jakości zamieszkiwania w zasobie mieszkaniowym Gminy może być realizowany poprzez działania w sferze:

- **technicznej** rozumianej jako problematyka standardu technicznego utrzymania zasobów – zbilansowania możliwości finansowych z potrzebami remontów i modernizacji,
- **ekonomicznej** rozumianej jako problematyka kosztów utrzymania zasobów ponoszonych zarówno przez właściciela (Gminę) jak i najemcę oraz przychodów stanowiących źródła pokrycia kosztów,
- **społecznej** rozumianej jako problematyka zamieszkiwania w budynkach komunalnych ludzi o bardzo zróżnicowanym statusie materialnym, o różnym poziomie potrzeb i kultury osobistej, a także opieki społecznej w zakresie pomocy wychodzenia z bezdomności.

Określając kierunki działań dla realizacji celu zwrócić należy uwagę, że ww. sfery są ze sobą nie tylko powiązane, ale również występują w nich elementy konfliktu interesów właściciela zasobów i najemcy. Właściciel zasobu winien bowiem dążyć do takiego ukształtowania systemu ekonomicznego, aby przychody pozwalały na właściwą eksploatację i techniczne utrzymanie zasobów, ale jednocześnie musi mieć na uwadze istniejące ograniczenia społeczne np. przy ustaleniu polityki czynszowej i realizacji ustawowych obowiązków dotyczących lokali socjalnych.

Najemca oczekuje od właściciela, że zasób mieszkaniowy będzie właściwie eksploatowany, remontowany i modernizowany, ale jednocześnie jest zainteresowany, aby koszty utrzymania mieszkania były jak najniższe.

### **4.2. Sfera technicznego utrzymania zasobów.**

Cechą charakterystyczną zasobów komunalnych dla całego kraju jest istniejąca luka remontowa, tj. istniejąca rozbieżność pomiędzy potrzebami remontowo-modernizacyjnymi, a możliwościami ich finansowania.

Luka taka występuje również w Bielsku-Białej, chociaż ocenić można, że pozytywną cechą jest to, że w ostatniej dekadzie nakłady na techniczne utrzymanie zasobów są wyższe niż w innych porównywalnych miastach. Dodać jednak należy, że struktura wiekowo-technologiczna zasobów komunalnych w Bielsku-Białej jest mniej korzystna niż w innych miastach, a to wskazuje na większe potrzeby remontowo-modernizacyjne.

Ponoszony dotychczas poziom nakładów na techniczne utrzymanie zasobów pozwolił na uniknięcie zjawiska degradacji zasobów, jednakże niewątpliwie istnieją ogromne i niezaspokojone potrzeby ich modernizacji.

Przykładem może tu być realizowany Program Rewitalizacji Starówki, który pokazuje jaki wysiłek finansowy musi ponieść właściciel, aby można było stopniowo modernizować wiekowe zasoby.

**W omawianym zakresie przyjmuje się w horyzoncie czasowym do 2010 r. następujące założenia:**

- 1) utrzymanie co najmniej dotychczasowego poziomu realnych nakładów na remonty, pochodzących z przychodów z gospodarowania nieruchomościami,
- 2) wspomaganie z budżetu Gminy działań dot. pozyskiwania przez Gminę lokali socjalnych w dotychczas posiadanym zasobie mieszkaniowym (zamiast płatności z budżetu Gminy odszkodowań za niewskazanie lokalu socjalnego - przeznaczane będą środki na pozyskanie lokalu socjalnego),
- 3) prowadzenie aktywnych działań zmierzających do pozyskiwania środków zewnętrznych na rewitalizację zasobów i działań zmierzających do powiększenia zasobu socjalnego,
- 4) prowadzenie przez zarządcę zasobu komunalnego działalności zmierzającej do finansowego uczestnictwa użytkowników zasobu (najemców, dzierżawców) w programach remontowo-modernizacyjnych,
- 5) realizacja programu „Rewitalizacja Obszarów Miejskich” jako działania zmierzającego m.in. do modernizacji zasobu mieszkaniowego nie tylko Gminy, ale również zasobu innych właścicieli.

**4.3. Sfera ekonomiki gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.**

**4.3.1. System finansowy gospodarowania zasobami.**

W ogólnej powierzchni zasobu Gminy ok. 17% stanowi zasób lokali użytkowych, (w tym ok. 13 % wynajmowanych jest na cele komercyjne, a ok. 4% na potrzeby Urzędu, dla stowarzyszeń i organizacji nie prowadzących działalności gospodarczej, partii politycznych oraz biur parlamentarzystów), a ok. 83%, zasób lokali mieszkalnych.

Sfera gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy pozostanie w planowym horyzoncie czasowym niedochodową częścią gospodarki nieruchomościami, gdyż czynsze pozostaną nadal kategorią bardziej społeczną niż ekonomiczną.

Dla zrównoważenia bilansu gospodarowania nieruchomościami komunalnymi niezbędne jest więc posiadanie i prowadzenie w nieruchomościach działalności komercyjnej takiej; jak: wynajem lokali użytkowych, dzierżaw terenów, usług udostępniania nieruchomości dla celów reklamowych itp.

Problem zrównoważenia bilansu niedochodowej gospodarki zasobów mieszkaniowych komercyjną działalnością jest szczególnie istotny w aspekcie:

- osiągnięcia stanu względnego samofinansowania się gospodarki zasobami nieruchomości gminnych (w ostatnich latach dotacje z budżetu przeznaczone były na inwestycje przy znacznym udziale środków uzyskiwanych z gospodarowania zasobami),
- podjętej przez Radę Miejską uchwały o przyznaniu pierwszeństwa w nabywaniu lokali użytkowych ich najemcom oraz określenie kryteriów i zasad ich sprzedaży (Uchwała Nr XLI/1303/2005 z 15 marca 2005 r.),
- wzrastającej liczbie lokali socjalnych, w których czynsz jest ustawowo ograniczony i nie ma związku z faktycznym kosztem utrzymania zasobu.

**4.3.2. Polityka czynszowa.**

Celem ekonomicznym polityki czynszowej jest stopniowe dochodzenie do takiej wysokości czynszów mieszkaniowych, aby pozostały one w opłacalnej relacji do wartości kapitałowej nieruchomości.

Doświadczenia wskazują, że opłacalność najmu rozpoczyna się, gdy czynsz odpowiada 4-6% wartości rynkowej nieruchomości.

Z racji swoich funkcji pomocowych osiągnięcie w zasobie komunalnym czynszu jw. nie jest możliwe w przewidywalnym horyzoncie czasowym.

Prowadzona polityka czynszowa musi obok czynników społecznych uwzględniać również aspekty odbioru zmian czynszów przez mieszkańców i powstających zjawisk takich jak:

- im niższe czynsze w lokalach Gminy tym większe:
  - oczekiwania osób mieszkających w zasobach prywatnych do pomocy mieszkaniowej od Gminy (obecne czynsze w zasobach prywatnych często przekraczają równowartość 3% wartości odtworzeniowej, tj. stawkę 6,22 zł/m<sup>2</sup>),
  - zachęcanie osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych do ubiegania się o uzyskanie od Gminy mieszkania, gdyż każdy inny sposób pozyskania mieszkania wymaga większego wysiłku finansowego, zarówno przy jego pozyskaniu jak i później w ponoszeniu kosztów jego bieżącego utrzymania,
- porównywanie czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy do czynszu w budynkach prywatnych (i to porównanie jest korzystne dla Gminy), ale również i porównywanie go do opłat eksploatacyjnych w spółdzielniach mieszkaniowych i to porównanie wskazuje, że w Bielsku-Białej:
  - średnie stawki czynszu są porównywalne do kosztów eksploatacyjnych w spółdzielniach,
  - w tzw. zasobie współczesnym stawki czynszu są wyższe w granicach 3-21% niż koszty eksploatacyjne w spółdzielniach,
  - w lokalach komunalnych o standardzie niższym, stawki czynszu są niższe niż opłaty eksploatacyjne w spółdzielniach.

Biorąc powyższe pod uwagę w planowym horyzoncie czasowym do 2010 r. przyjmuje się następujące założenia:

- plan maksymalny; docelowo zakłada się wzrost czynszów (stawki bazowej czynszu) do poziomu 3% wartości odtworzeniowej,
- plan minimalny; wysokość zmian czynszów uzależniona będzie od sytuacji materialnej, jednakże minimalne roczne zmiany czynszów winny uwzględniać niezbędny wzrost o wskaźnik inflacji powiększony o wskaźnik 2-5%.

W przypadku zasiedlania lokali mieszkalnych nie stanowiących zasobu mieszkaniowego Gminy (własność i współwłasność osób prywatnych – dawne zarządy państwowe) wynajmujący może ustalać czynsz na poziomie rynkowym – zgodnie z obowiązkiem działania wg tzw. dorozumianej woli właściciela. Wynajmowanie tych mieszkań może odbywać się na następujących zasadach:

- w przypadku ustanowienia kuratora dla nieruchomości; według stawek czynszu uzgodnionych z kuratorem,
- w przypadku braku kuratora; według stawek ustalonych w drodze przetargu nieograniczonego.

Negatywne skutki wzrostu kosztów utrzymania mieszkań (wzrosty czynszów i opłat za media) w budżetach najemców pozostających w trudnej sytuacji materialnej rekompensowane są poprzez ustawowo określone prawo do uzyskania dodatku mieszkaniowego.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z art. 20 ust. 2 pkt 4 określa się następujące warunki udzielania pomocy gospodarstwom domowym znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej, jako łagodzące ewentualne skutki podwyżki czynszów:

- w sytuacji gdy stawka czynszu ustalona dla danego lokalu mieszkalnego (z wyłączeniem lokali wynajmowanych za tzw. czynszem wolnym) przekroczy 2% wartości odtworzeniowej mogą być stosowane jednorazowe obniżki czynszu do 50% przez okres 12 miesięcy,
- obniżka może być udzielana gospodarstwom domowym pozostającym w niedostatku, w rozumieniu § 9 ust.3 pkt 3 załącznika do Uchwały nr XXVI/792/2004 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 16 marca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 31, poz. 1002), a jednocześnie najemca nie może uzyskać dodatku mieszkaniowego z powodu przekroczonych norm powierzchniowych.

Z chwilą otrzymania obniżki czynszu wynajmujący proponować będzie najemcom zmianę mieszkania na lokal o powierzchni zapewniającej możliwość uzyskania dodatku mieszkaniowego. W przypadku gdy niski dochód gospodarstwa domowego będzie to uzasadniał, obniżka czynszu może być udzielona najemcy na kolejne okresy dwunastomiesięczne, z wyjątkiem osób, które z przyczyn leżących po stronie najemcy w sposób nieuzasadniony odmówiły zamiany mieszkania, o której mowa w zdaniu poprzedzającym.

#### **4.4. Sfera polityki społecznej.**

Zgodnie z określonymi przez Radę Miejską zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielsko - Biała (Uchwała Nr XXVI / 792 / 2004 z dnia 16 marca 2004 r.) lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy przeznaczone są przede wszystkim na wynajem dla rodzin o niskich dochodach i nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz na lokale zamienne i socjalne w wypadkach, gdy na Gminie spoczywa obowiązek ich dostarczenia określonym osobom.

Ze względu na istniejącą rozbieżność pomiędzy potrzebami (ilością wnioskodawców zwracających się do Gminy o udzielenie pomocy), a możliwościami ich zaspokajania (ilością uzyskiwanych lokali do zasiedlenia) przyjmuje się następujące założenia:

- 1) utrzymany zostanie dotychczasowy dwuetapowy tryb wyłaniania osób, którym Gmina udzieli pomocy mieszkaniowej, tj:
  - weryfikacji wniosków na podstawie kryteriów ustalonych ww. Uchwałą Rady Miejskiej,
  - wyboru spośród wnioskodawców, których wnioski przeszły pozytywną weryfikację tych osób, które ze względów społecznych winny otrzymać pomoc mieszkaniową w pierwszej kolejności,
- 2) osoby, które znalazły się w skrajnych sytuacjach związanych z utratą „dachu nad głową” w pierwszym etapie działań związanych z „wychodzeniem z bezdomności” mogą otrzymać pomoc w miarę istniejących możliwości w ramach Gminnego Programu Przeciwdziałania Bezdomności,
- 3) zasób lokalowy pozostający w dyspozycji MOPS, tj. noclegownia, schronisko dla bezdomnych, mieszkania przejściowe oraz wskazywane lokale do remontu dla bezdomnych, będzie kształtowany w zależności od potrzeb i możliwych do pozyskania środków budżetowych oraz zewnętrznych.
- 4) złożonym problemem pod względem społecznym pozostaje kwestia realizacji wyroków eksmisyjnych osób z tzw. marginesu społecznego - Gmina nie będzie tworzyła skupisk tego rodzaju osób na jednym terenie, ale jednocześnie w zasiedlaniu lokali kierowała się będzie opinią z dotychczasowego miejsca zamieszkania, czy pobytu, aby zapobiec sytuacjom, że osoby te

wprowadzając się do danego budynku zakłócają tzw. mir domowy innym mieszkańcom.

## **5. PROGNOZY DOTYCZĄCE POTRZEB I WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO.**

### **5.1. Prognozy dotyczące potrzeb mieszkaniowych.**

#### **5.1.1. Prognozy dotyczące potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej miasta Bielska- Białej.**

##### **Prognozy perspektywistyczne popytu i podaży na lokale mieszkalne w Bielsku-Białej;**

obecnie w naszym mieście liczba mieszkań (wg danych GUS za 2003 r.) wynosi 62.768 z czego zamieszkałych jest 61.845 lokali.

W perspektywie wieloletniej założyć należy potrzebę osiągnięcia wskaźnika liczby mieszkań na 1000 mieszkańców na poziomie 400 lokali co pozwala określić potrzeby mieszkaniowe (jako potencjalny popyt) na poziomie 71,0 tys. mieszkań, co przy ilości zasiedlonych mieszkań na poziomie 61,8 tys. powoduje, że perspektywistyczny deficyt określić można na poziomie ok. 8,2 tys. mieszkań.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz aktualny poziom budownictwa mieszkaniowego w naszym mieście, okres zaspokojenia perspektywicznego deficytu określić można na ok. 13 lat (średnioroczne nowe budownictwo 713 lokali oraz ubytek roczny 100 lokali).

**Prognozy średniookresowe (do 2010 r.);** w rozpatrywanej perspektywie należy zwrócić uwagę na istniejące rozbieżności pomiędzy:

- potencjalnym popytem, rozważanym jako potrzeba posiadania mieszkania (deficyt na poziomie 8,2 tys. lokali),
- a popytem efektywnym, rozumianym jako zapotrzebowanie na mieszkanie ograniczone wobec zubożenia społeczeństwa i pogodzenia się wielu osób z faktem, że w istniejących realiach nie są w stanie poprawić swojej sytuacji mieszkaniowej (pozyskać samodzielnego mieszkania).

Rozbieżność, o której wyżej mowa powoduje, że rosną oczekiwania w stosunku do władz samorządowych, iż Gmina stworzy warunki zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

W szczególności oczekiwania te dotyczą:

- mieszkań o tzw. umiarkowanych czynszach, w których czynsz nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej, tj. ok. 6,0 - 7,0 zł/m<sup>2</sup>, chociaż należy zaznaczyć, że aktualne oczekiwania co do wysokości czynszu oscylują na poziomie ok. 1,5% - 2% wartości odtworzeniowej, czyli stawki ok. 3,0 - 4,0 zł/m<sup>2</sup>,
- pomocy dla osób zamieszkujących w budynkach prywatnych na podstawie wcześniejszych decyzji administracyjnych (presja wynikająca z uwolnienia czynszów w budynkach prywatnych),
- mieszkań socjalnych dla osób, w stosunku do których zapadły wyroki eksmisyjne, a gdzie dodatkowo Gmina stoi pod rygorem wypłat odszkodowań na rzecz właścicieli za niewskazanie lokalu socjalnego.

#### **5.1.2. Potrzeby mieszkaniowe dotyczące zasobu Gminy.**

a) stan istniejący zapotrzebowania na lokale mieszkalne:	<b>Liczba lokali</b>
- dla osób posiadających ustawowe prawo do lokali zamiennych	30
- dla osób umieszczonych na listach	120
- dla osób posiadających prawo do lokali socjalnych	<u>300</u>
	<b>Razem 450</b>

Możliwości realizacyjne do końca 2005 r. oceniane są na ok. 150 lokali, stąd też szacuje się **deficyt**

**rzędu 300 lokali.**

b) prognozowane potrzeby mieszkaniowe w zasobie Gminy na lata 2006 - 2010.

Przyjmując założenia wyjściowe (średnioroczne):

- roczna liczba wpływających wniosków (spełniających kryteria pomocowe)	180
- roczna liczba wniosków od osób z budynków prywatnych	50
- roczna liczba wniosków na lokale socjalne	120
- roczne zapotrzebowanie na lokale zamienne	_____15

**Razem potrzeby 365 lokali**

- roczny uzysk lokali do zasiedlenia	_____120
--------------------------------------	----------

**Roczny deficyt 245 lokali**

### **Przewidywany deficyt lokali**

Wyszczególnienie	Lata				
	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Zapotrzebowanie - deficyt roku poprzedniego</b>	300	545	790	1035	1280
<b>Potrzeby roczne</b>	365	365	365	365	365
<b>Możliwości realizacyjne</b>	120	120	120	120	120
<b>Deficyt mieszkań</b>	545	790	1035	1280	1525

## **5.2. Prognozy dotyczące wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy.**

W zakresie wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy notuje się następujące zjawiska:

1) spada udział zasobu mieszkaniowego Gminy w ogólnym zasobie naszego miasta i tak np.

	<u>% udział zasobu Gminy</u>
1996 r.	19,8
1997 r.	18,8
2002 r.	14,2
2003 r.	13,9

przy jednoczesnym:

- wzroście oczekiwań społeczności lokalnej w stosunku do Gminy o uzyskanie pomocy mieszkaniowej
- nałożeniu na Gminę zwiększonych ustawowych obowiązków w zakresie wskazywania lokali socjalnych, a także pomieszczeń tymczasowych.

2) zmniejsza się zasób mieszkaniowy Gminy średnio o ok. 2,4 % rocznie.

**Przy istniejących tendencjach**, tj. zmniejszaniu się zasobu mieszkaniowego Gminy, a jednocześnie wzroście zadań Gminy w zakresie udzielania pomocy mieszkaniowej i obowiązku wskazywania lokali socjalnych pod rygorem zapłaty przez Gminę odszkodowania, w razie niedostarczenia takiego lokalu, **przyjmuje się następujące kierunki działań:**

- przeznaczanie większych nakładów finansowych, w tym poprzez dotację z budżetu miasta na remonty lokali zapobiegające wyłączeniu ich z użytkowania i skracające okres ich pozostawiania jako tzw. pustostanów; działanie powyższe zmniejszy jednocześnie ryzyko wypłaty przez Gminę odszkodowań z tytułu niewskazania lokalu socjalnego,

- wykorzystanie zasobu będącego w dyspozycji Gminy (własności prywatne pozostające w tzw. administrowaniu ZGM bez zlecenia) do celów realizacji zadań własnych Gminy przy zachowaniu zasady gospodarowania nimi w sposób nie pozostający w sprzeczności z dorozumianą wolą właścicieli; w szczególności chodzi tu o wynajmowanie lokali osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, ale na zasadach ustalania czynszu odpowiadającego rynkowej wartości walorów użytkowych lokalu,
- podejmowanie działań zmierzających do uzyskania przez Gminę prawa własności nieruchomości, co do których zachodzą przesłanki ich pozyskania, tj. brak właścicieli lub ich spadkobierców, wyczerpujące przesłanki do zasiedzenia nieruchomości,
- korzystania z rynku usług mieszkaniowych w sposób, o którym mowa w rozdz. II pkt 3 ppkt 2.

### **Prognozy wielkości zasobu lokali mieszkalnych przedstawia poniższe zestawienie:**

- stan na dzień 1.01.2005 r. (wg danych rozdz. I pkt 1.2.)

<b>Własność</b>	<b>Liczba</b>
- Gminy	7723
- Miasta na prawach Powiatu	360
<b>Razem</b>	<b>8083</b>
- osób trzecich (w dyspozycji Gminy)	421
<b>Razem</b>	<b>8504</b>

- prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta na prawach powiatu

<b>Zasób Gminy</b>	<b>Lata</b>					
	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Liczba mieszkań [ szt. ]</b>	8083	7950	7830	7720	7610	7500

Uzyskanie prognozowanej liczby lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy oparte jest na następujących założeniach:

- średnioroczna sprzedaż lokali mieszkalnych wynosić będzie nie więcej niż 150 lokali,
- ubytki mieszkaniowe wynikające ze sprzedaży budynków, wyłączeń z użytkowania będą równoważone pozyskiwaniem nowych lokali mieszkalnych; średnioroczny bilans ubytków i pozyskań nowych lokali zakłada się na poziomie 35-40 lokali,
- zmniejszał się będzie zasób będący w dyspozycji Gminy poprzez zwroty części nieruchomości hipotecznym właścicielom, jednakże część tego zasobu zostanie przejęta na własność Gminy; przyjmuje się, że w latach objętych planem, średniorocznie z omawianego tytułu pozyskanych zostanie 20 lokali.

Decyzja organów Gminy o sprzedaży budynków stanowi podstawę do wypowiedzenia umów najmu w trybie art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednol. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), z zachowaniem prawa najemcy do lokalu zamiennego. Powyższe dotyczy również najemców, którzy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa w nabyciu najmowanego lokalu, a celem decyzji organów Gminy jest zbycie udziałów Gminy w nieruchomości.

## **6. NAKŁADY I ŹRÓDŁA UTRZYMANIA ZASOBÓW**

## 6.1. Potrzeby w zakresie utrzymania zasobów.

Utrzymanie zasobów nieruchomości wymaga ponoszenia nakładów na:

- eksploatację nieruchomości,
- techniczne utrzymanie nieruchomości.

Potrzeby w zakresie utrzymania zasobów są pochodną dużego stopnia fizycznego i ekonomicznego (moralnego) zużycia oraz istnienia przez kilkadziesiąt lat systemu ekonomiczno-finansowego, w którym przychody nie pozwalały na właściwe utrzymanie nieruchomości. W szczególności nie były realizowane potrzebne remonty gruntowne (kapitałne) oraz modernizacje dostosowujące zasoby do standardów współczesnych. Stąd też w zasobie mieszkaniowym Gminy występuje potrzeba ponoszenia nakładów na remonty i modernizacje w branżach, które nie występują w zasobach spółdzielczych np. roboty zdłużskie, dobudowy przewodów wentylacyjno-spalinowych i roboty dekarские (dachówka).

Potrzeby w zakresie utrzymania zasobów można określić następująco:

- **dla osiągnięcia stanu całościowej renowacji zasobów**, tj. pełnego odtworzenia walorów użytkowych nieruchomości oraz ich dostosowania do standardów współczesnych, potrzeby finansowe szacować można na poziomie ok. 850 mln zł; powyższe wynika z następujących przesłanek:
  - średni stopień zużycia fizycznego - ok. 70%,
  - wartość odtworzeniowa ok. 2.400 zł/m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia zasobów Gminy (lokale mieszkalne i użytkowe) ok. 500.000 m<sup>2</sup>,
- **dla osiągnięcia stanu równowagi**, tj. ponoszenia rocznych nakładów pozwalających na odtworzenie traconych walorów użytkowych wskutek zużywania się nieruchomości na poziomie rocznej stopy amortyzacji w wysokości 1,5% na remonty wydatkować należałoby kwotę rzędu:
  - na własność Gminy 18,0 mln zł
  - na współwłasności 3,0 mln zł  
21,0 mln zł

W ostatniej dekadzie nakłady oscylują w granicach 11,0 mln zł - co znaczy, że istniejąca luka remontowa corocznie pogłębia się o kwotę ok. 10 mln zł.

Istniejąca luka remontowa zarówno ta wieloletnia, jak i deficyt roczny wynika z istnienia wielu ograniczeń prawnych, społecznych i gospodarczych po stronie źródeł pozyskiwania środków finansowych:

- w okresie ponad półwiecza, tj. do 1994 r. utrzymywanie urzędowych stawek czynszów za lokale mieszkalne, a do 1990 r. również i za lokale użytkowe,
- ograniczeń społecznych i gospodarczych istniejących po 1994 r., tj. po odejściu od urzędowych stawek czynszów powodujących, że czynsz za lokale mieszkalne oscyluje w granicach 1,5 % wartości odtworzeniowej; a więc koszty eksploatacji i technicznego utrzymania muszą być pokryte z przychodów w wysokości ok. 1,5 % wartości odtworzeniowej podczas gdy na samo odtworzenie (remonty) winno się ponosić nakłady roczne w wysokości 1,5 % (średnia stopa amortyzacji).

Stąd też bardzo istotną rolę odgrywają dochody z lokali użytkowych, które pozwalają na wypracowanie ok.50-60 % środków przeznaczonych na remonty nieruchomości gminnych.

## 6.2. Planowane źródła pozyskiwania środków na utrzymanie zasobów.

W planowanym horyzoncie czasowym przyjmuje się następujące założenia dotyczące źródeł

pozyskiwania środków na utrzymanie zasobów:

- czynsze z tyt. najmu lokali mieszkalnych; wzrost przychodów rocznych o 5-10 % rocznie (tendencja rosnąca w latach),
- czynsze z tytułu najmu lokali użytkowych; mimo przyjętej polityki zbywania lokali użytkowych przyjmuje się przyrost przychodów rzędu 3-4 % przychodów rocznie, tj. przy założeniu, że ubytki lokali użytkowych będą równoważone przeznaczaniem pozyskiwanych ze sprzedaży środków na cele mieszkaniowe (zmniejszenie pozycji przychodów zastąpione zostanie dotacją),
- przychody inne; utrzymanie wzrostu przychodów za dzierżawy terenów i garaże na poziomie inflacji.

### Planowane źródła przychodów z gospodarowania zasobami przez ZGM.

(bez przychodów za dostarczone media)

[mln zł]

Źródła przychodów	Lata					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
-czynsze za lokale mieszkalne (z dodatkami mieszk.)	15,65	16,12	17,30	18,52	20,00	22,00
- czynsze za lokale użytkowe	7,62	7,93	8,17	8,42	8,75	9,10
- inne	0,87	0,95	0,98	1,00	1,03	1,07
<b>Razem</b>	<b>24,14</b>	<b>25,00</b>	<b>26,45</b>	<b>27,94</b>	<b>29,78</b>	<b>32,17</b>

Dodatkowym źródłem pozyskiwania jest wynagrodzenie jakie ZGM uzyskuje od właścicieli osób fizycznych za spełnianie funkcji zarządcy we wspólnotach mieszkaniowych.

Osiągnięte przychody z tego tyt. w latach:

- średnioroczne (lata 2002 - 2004) 686,2 tys. zł
- plan na 2005 r. 868,0 tys. zł
- średnioroczna prognoza na lata 2006 - 2010 1.100,0 tys. zł

#### Dotacje z budżetu miasta.

a) **dotacje do bieżącej działalności**; nie przewiduje się tego rodzaju dotacji jako **systemowego źródła** zwiększania przychodów ZGM.

Przewiduje się natomiast dotacje związane z realizacją wyznaczonych lub dodatkowych zadań nałożonych na ZGM np.

- prowadzenie prac społecznie użytecznych,
- prowadzenie przez ZGM w imieniu Gminy gospodarki lokalami socjalnymi - przykładowo dotacja przekazana w maju 2005 r. w wys. 1.061,8 tys. zł na dofinansowanie remontów lokali socjalnych, aby zmniejszyć ryzyko wypłaty przez Gminę odszkodowań z tytułu niewskazania lokali socjalnych.

b) **dotacje celowe - inwestycyjne**; przewiduje się przekazywanie ZGM środków finansowych na realizację zadań inwestycyjnych związanych z pozyskiwaniem nowych lokali mieszkalnych w

drodze adaptacji, nadbudowy czy rozbudowy zasobów istniejących.

### 6.3. Planowane nakłady na utrzymanie zasobów.

Planuje się, że z przychodów własnych ZGM ponoszone będą następujące nakłady:

[mln zł]

Nakłady	Lata					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
z przychodów własnych:						
- wg tabeli punktu 6.2	24,14	25,00	26,45	27,94	29,78	32,17
- wynagrodzenie za zarządzanie we Wspólnotach Mieszk.	0,87	0,96	1,02	1,09	1,17	1,2
<b>Razem</b>	<b>25,01</b>	<b>25,96</b>	<b>27,47</b>	<b>29,03</b>	<b>30,95</b>	<b>33,44</b>
nakłady z przychodów własnych na:						
- eksploatację	14,71	15,36	15,97	17,13	18,45	20,44
- techniczne utrzymanie (remonty + inwestycje) finansowane z dochodów ZGM	10,30	10,60	11,50	11,90	12,50	13,00

### Planowane przez ZGM nakłady na techniczne utrzymanie zasobów z uwzględnieniem różnych źródeł pozyskiwania środków finansowych

[mln zł]

Lp.	Źródło	Lata						Uwagi - odnośniki
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	
1	Środki własne ZGM	10,30	10,60	11,50	11,90	12,50	13,00	-
2	Dotacje z budżetu miasta	1,06	1,50	-	-	-	-	A
3	Krajowy Fundusz Mieszkaniowy	0,06	-	-	-	-	-	B
4	Środki zewnętrzne – Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich	-	0,14	0,94	2,65	-	-	C
5	Środki prywatne - programy angażowania najemców w prace remontowo-inwestycyjne	2,60	2,56	2,53	2,49	2,46	2,43	D
	<b>Razem</b>	<b>14,02</b>	<b>14,80</b>	<b>14,97</b>	<b>17,04</b>	<b>14,96</b>	<b>15,43</b>	<b>E</b>

#### Uwagi – odnośniki do tabeli

##### A. Dotacje z budżetu miasta

#### 2005 r.

[ tys. zł ]

- dotacja inwestycyjna na adaptację części wspólnych nieruchomości na cele mieszkaniowe - (dotacja wspomaga tzw. środki własne ZGM przeznaczone na inwestycje związane z pozyskaniem nowych lokali w wys. – 429,2 tys. zł) - 100,0
  - dotacja na prace dodatkowe z inwestycją ul. Rynek 4 - 15,0
  - dotacja na remonty (lokale socjalne i zamienne) - 1.061,8
- 
- 1.176,8**

#### 2006 r.

[ tys. zł ]

- dotacja na realizację zadań inwestycyjnych - 1.000,0  
- ul Rynek 30, ul. 11 Listopada 64a, ul. Cechowa 21
  - dotacja na remonty lokali socjalnych i zamiennych - 500,0  
(dotacja wspomagająca tzw. środki własne ZGM w wys. 300 tys. zł)
- 
- 1.500,0**

**Lata 2007-2010;** przewiduje się możliwość przekazywania dotacji do konkretnych zadań, np. w przypadku pozyskania nieruchomości na cele adaptacji na lokale mieszkalne.

B. Krajowy Fundusz Mieszkaniowy

**2005 r.**

- finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat na adaptację budynku gospodarczego na nieruchomości Sobieskiego 430 a na 5 lokali socjalnych – 57.820 zł (podpisana umowa).

**lata 2006-2010**

W przypadku nowelizacji ustawy o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004 - 2005 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych, na lata następne przewiduje się podjęcie działań zmierzających do pozyskania nowych lokali socjalnych przy współudziale finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat.

C. Środki zewnętrzne - Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich w Bielsku-Białej przedstawia tabela „Rzeczowe zestawienie zadań planowanych do realizacji w ramach Programu Rewitalizacji Obszarów Miejskich” - zał. na końcu punktu 6.3.

D. Środki prywatne - programy angażowania najemców w prace remontowo-inwestycyjne jak np. remont bieżący lub gruntowny przydzielonych lokali wykonywany na koszt przyszłych najemców, remonty lokali użytkowych wykonywane przez najemców oraz wykonywane adaptacje strychów na lokale mieszkalne.

E. Razem planowane przez ZGM nakłady; nie uwzględniają założeń planistycznych realizowanych przez inne jednostki organizacyjne Urzędu.

**Plany w omawianym zakresie przewidują następujące nakłady**

[mln zł]

Wyszczególnienie	Lata			Uwagi
	2005	2006	2007-2013	
Program Rewitalizacji Bielskiej Starówki <sup>1)</sup>	<b>12,53</b>			uzbrojenie i zagospodarowanie terenu
- etap I				
- etap II	<b>6,40</b>			remonty konserwatorskie budynków
Zadania realizowane przez Wydział Inwestycji <sup>2)</sup>				
- adaptacja budynku byłej szkoły na cele mieszkalne 9 lokali,	<b>0,73</b>	-	-	
- adaptacja budynku internatu na 22 lokale mieszkalne				
	<b>0,70</b>			realizacja uzależniona od pozyskania budynku.

1) Opis zadań i źródeł finansowania w programie „Rewitalizacji Obszarów Miejskich w Bielsku-Białej”  
2) Źródło finansowania – budżet miasta.

## Struktura nakładów na techniczne utrzymanie zasobów ze środków własnych ZGM

[mln zł]

Nakłady na	Lata					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Remonty	8,5	9,6	9,2	9,5	10	10,4
Inwestycje	1,8	1,0	2,3	2,4	2,5	2,6
<b>Razem</b>	<b>10,3</b>	<b>10,6</b>	<b>11,5</b>	<b>11,9</b>	<b>12,5</b>	<b>13,0</b>

## Planowana struktura nakładów na remonty

[mln zł]

Remonty	Lata					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bieżące	7,2	8,7	7,6	7,8	8,2	8,4
Gruntowne	1,3	0,9	1,6	1,7	1,8	2,0
<b>Razem</b>	<b>8,5</b>	<b>9,6</b>	<b>9,2</b>	<b>9,5</b>	<b>10,0</b>	<b>10,4</b>

## Planowane zadania

### Remonty gruntowne:

#### • 2005 – 2006

- **Cechowa 21** wymiana wszystkich instalacji w budynku, dobudowa brakujących przewodów kominowych, likwidacja wspólnych ubikacji, modernizacja lokali mieszkalnych, remont więźby, osadnika, klatki schodowej i elewacji, wymiana pokrycia dachu.
- **11 Listopada 54** remont lokali mieszkalnych, klatki schodowej i elewacji
- **Mickiewicza 1** częściowa wymiana więźby, dobudowa przewodów kominowych, wymiana pokrycia dachu, remont elewacji.
- **3 Maja 9** remont klatki schodowej i elewacji budynku.

#### • 2006 – 2007

- **Przechód 1** remont konserwatorski elewacji budynku.
- **Rynek 30** remont konserwatorski budynku.
- **Cieszyńska 39** wymiana stropu nad parterem, wymiana wszystkich instalacji w budynku, dobudowa przewodów kominowych, częściowa wymiana więźby, wymiana pokrycia dachu, remont klatki schodowej i elewacji.

## Remonty bieżące:

[mln zł]

Przewidywane nakłady na bieżące utrzymanie w rozbiu na branże							
Lp.	Branże	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1.	Roboty blacharsko - dekarskie	1,1	2,2	1,3	1,4	1,4	1,5
2.	Roboty murarskie	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5	1,6
3.	Roboty stolarskie	0,7	0,5	0,7	0,7	0,7	0,8
4.	Roboty elektryczne	0,6	0,8	0,7	0,7	0,7	0,8
5.	Instalacje wod. - kan.	1,1	1,0	1,2	1,3	1,3	1,4
6.	Instalacje gazowe	0,4	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2
7.	Instalacje c. o.	0,2	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1
8.	Roboty zduńskie	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4

9.	Roboty ślusarskie	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
10.	Roboty posadzkowe	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
11.	Roboty malarskie	0,3	0,5	0,6	0,7	0,7	0,7
12.	Prace projektowe	0,2	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1
13.	Remonty dźwigów	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
14.	Inne roboty branżowe – rezerwa na usuwanie awarii, remonty pustostanów, kompensaty lokali użytkowych	0,5	0,8	0,8	0,7	0,9	0,5
	<b>Łącznie</b>	<b>7,2</b>	<b>8,7</b>	<b>7,6</b>	<b>7,8</b>	<b>8,2</b>	<b>8,4</b>

## Remonty lokali socjalnych.

Przewiduje się średnio w roku remont około 50 lokali.

## Inwestycje

1) Związane z pozyskaniem nowych powierzchni mieszkalnych.

### • 2006 r.

- **Cechowa 21** adaptacja poddasza na 2 lokale mieszkalne.
- **11 Listopada 64a** adaptacja lokali użytkowych na 2 lokale mieszkalne, adaptacja poddasza na 3 lokale mieszkalne.

### • 2007 r.

- **Cieszyńska 59** adaptacja poddasza na 3 lokale mieszkalne.
- **Lipnicka 72** adaptacja poddasza na 2 lokale mieszkalne.

### • 2008 – 2010

W miarę pojawiających się możliwości ok. 6 nowych lokali mieszkalnych rocznie.

## Z zakresu ochrony środowiska

### • Przyłącza kanalizacyjne

W miarę rozbudowy kolektorów miejskich likwidowane będą osadniki bezodpływowe.

Planuje się włączanie do kanalizacji 3 budynków rocznie.

### • Likwidacja pieców na paliwo stałe

W sytuacji, gdy piece kaflowe wymagają przebudowy, a najemca zainteresowany jest zmianą sposobu ogrzewania lokalu na ogrzewanie etażowe gazowe ZGM partycypuje w kosztach zakupu pieca dwufunkcyjnego lub pokrywa koszty standardowego pieca jednofunkcyjnego.

Średnio w roku następuje 10 zmian sposobu ogrzewania lokali.

### • Termorenowacja budynków

Termorenowacja uzależniona jest przede wszystkim od możliwości finansowych wspólnot mieszkaniowych, stąd też coraz częściej podejmowane są decyzje o realizacji tych prac w okresach 2, 3 a nawet 4 letnich. Przewiduje się, że (po zakończeniu pełnego zakresu robót) ocieplane będą 4 budynki rocznie.

**Rzeczowe zestawienie zadań planowanych do realizacji w ramach programu  
Rewitalizacji Obszarów Miejskich.**

[tys.zł]

Rok	Podmiot uczestniczący w zadaniu. Zakres realizowanego zadania.	Planowane nakłady i źródła pozyskania				
		Ogółem	Budżet państwa	Środki UE	Środki prywatne	Środki własne ZGM
<b>2006</b>	Wspólnota Mieszkaniowa Paderewskiego 10 - Termoizolacja budynku, regulacja gospodarki ściekowej	<b>150,0</b>	<b>15,0</b>	<b>112,5</b>	<b>14,6</b>	<b>7,9</b>
<b>2007</b>	Wspólnota Mieszkaniowa Sobieskiego 38 -Remont obiektu zabytkowego	<b>270,0</b>	<b>27,0</b>	<b>202,5</b>	<b>34,7</b>	<b>5,8</b>
	Wspólnota Mieszkaniowa Sobieskiego 63 - Remont obiektu zabytkowego	<b>250,0</b>	<b>25,0</b>	<b>187,5</b>	<b>5,0</b>	<b>32,5</b>
	Wspólnota Mieszkaniowa Zamkowa 8 - Modernizacja kamienicy	<b>10,0</b>	<b>1,0</b>	<b>7,5</b>	<b>0,2</b>	<b>1,3</b>
	Wspólnota Mieszkaniowa Krasińskiego 10 - Renowacja zabytkowej kamienicy	<b>290,0</b>	<b>29,0</b>	<b>217,5</b>	<b>7,6</b>	<b>35,9</b>
	Wspólnota Mieszkaniowa 11 Listopada 4 - Wymiana poziomu kanalizacyjnego	<b>15,0</b>	<b>1,5</b>	<b>11,2</b>	<b>0,6</b>	<b>1,7</b>
<b>2008</b>	Wspólnota Mieszkaniowa Cyniarska 12 - Rewitalizacja budynku	<b>200,0</b>	<b>20,0</b>	<b>150,0</b>	<b>11,1</b>	<b>18,9</b>
	Wspólnota Mieszkaniowa Targowa 2 - Rewitalizacja kamienicy	<b>1000,0</b>	<b>100,0</b>	<b>750,0</b>	<b>84,0</b>	<b>66,0</b>
	Wspólnota Mieszkaniowa Słowackiego 4 - Remont dachu i gzymsów, utwardzenie podwórza	<b>140,0</b>	<b>14,0</b>	<b>105,0</b>	<b>9,6</b>	<b>11,4</b>
	Wspólnota Mieszkaniowa Orkana 14 - Wymiana części więźby i pokrycia dachu	<b>50,0</b>	<b>5,0</b>	<b>37,5</b>	<b>0,9</b>	<b>6,6</b>
	Wspólnota Mieszkaniowa Chopina 6 - Remont części wspólnych nieruchomości	<b>50,0</b>	<b>5,0</b>	<b>37,5</b>	<b>0,9</b>	<b>6,6</b>
	Wspólnota Mieszkaniowa Nad Niprem 6 - Remont dachu i elewacji	<b>125,0</b>	<b>12,5</b>	<b>93,7</b>	<b>3,2</b>	<b>15,6</b>
	Wspólnota Mieszkaniowa Rynek 12 - Remont zabytkowej kamienicy	<b>488,0</b>	<b>48,8</b>	<b>366,0</b>	<b>30,0</b>	<b>43,2</b>
	Wspólnota Mieszkaniowa Ratuszowa 2 - Rewitalizacja kamienicy	<b>1000,0</b>	<b>100,0</b>	<b>750,0</b>	<b>69,0</b>	<b>81,0</b>
	<b>Razem</b>	<b>4066,0</b>	<b>406,6</b>	<b>3049,4</b>	<b>277,4</b>	<b>332,6</b>

## **7. PROGNOZY DOTYCZĄCE GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY**

### **7.1. Potrzeba posiadania przez Gminę własnego zasobu nieruchomości.**

**Zasób mieszkaniowy;** dla realizacji zadań własnych w zakresie mieszkalnictwa Gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy (art. 20 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednol. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.).

Z powyższego wynika, że Gmina realizując zadania własne nie musi posiadać własnego zasobu, gdyż może np. korzystać z usług mieszkaniowych nabywanych u innych właścicieli zasobów.

W planowanym jednak horyzoncie czasowym (do 2010 r.) przyjąć należy, że nie nastąpi taki rozwój rynku mieszkaniowego, w tym wyrównanie popytu i podaży na mieszkania, aby Gmina była w stanie zrezygnować z zasobu własnego i udźwignąć finansowo zakup usług mieszkaniowych.

Powyższe założenie nie wyklucza działania polegającego na tym, że w celu zmniejszenia istniejących dysproporcji pomiędzy potrzebami mieszkaniowymi, a możliwościami ich zaspokajania w zasobie mieszkaniowym Gminy, przewidywać należy rozwój tzw. partnerstwa publiczno–prywatnego poprzez podejmowanie wspólnych przedsięwzięć prowadzących do pozyskiwania zasobów mieszkaniowych o umiarkowanych czynszach.

**Zasób lokali użytkowych;** w istniejących realiach ekonomiczno-finansowych sfery mieszkalnictwa gminnego istotnym źródłem pozyskiwania środków finansowych na utrzymanie zasobu nieruchomości gminnych są uzyskiwane dochody z gospodarowania częściami komercyjnymi nieruchomości tj. lokalami użytkowymi.

Przyznane uchwałą Rady Miejskiej prawa pierwszeństwa w nabywaniu lokali użytkowych ich najemcom, nie powinno prowadzić do zbyt szybkiego pozbycia się przez Gminę dochodów z najmu w wyniku zbycia majątku, którego rentowność wskazuje, że dochody z gospodarowania w okresie kilku lat są wyższe niż jednorazowy dochód ze sprzedaży.

Użyte wyżej określenie „kilku lat” należy rozumieć jako okres zmienny uzależniony od sytuacji na rynku kapitałowym jednakże można przyjąć, że dla lokali o atrakcyjnych lokalizacjach winien on wynosić ok. 8 lat.

**W istniejących realiach prawnych, ekonomicznych i społecznych przyjmuje się następujące kierunki działania (priorytety):**

#### **1) w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych;**

odstąpienie od sprzedaży rozproszonej na rzecz sprzedaży selektywnej, o której mowa w rozdziale II pkt. 3 niniejszego opracowania.

W szczególności polityka sprzedaży winna być nakierowana na:

- tzw. wypełnianie istniejących już wspólnot mieszkaniowych,
- prowadzenie działań zapobiegających powstawaniu współwłasności (wynikającej ze sprzedaży pojedynczych lokali mieszkalnych), w szczególności w budynkach o wysokich walorach zabytkowych lub takich, które można zbyć w całości uzyskując znaczny efekt finansowy, a jednocześnie uzyskać gwarancję na właściwą ich rewitalizację,
- wstrzymanie się ze sprzedażą lokali mieszkalnych w budynkach, w których w przewidywalnym

horyzoncie czasowym możliwe są nadbudowy lub adaptacje części wspólnych na lokale mieszkalne lub użytkowe,

## 2) w zakresie racjonalizacji posiadanego zasobu nieruchomości;

działania programowe w omawianym zakresie wynikają z cech posiadanego zasobu, a w szczególności wymienić tu można:

- **wady;** zasób wiekowy o znacznym stopniu zużycia i o nienowoczesnym standardzie, mocno rozproszony zarówno pod względem lokalizacji jak i również w znacznej części o małych powierzchniach i małej liczbie lokali, a często obciążony wymogami ochrony konserwatorskiej. Koszty utrzymania takiego zasobu są wysokie i nieproporcjonalne do uzyskiwanych przychodów – co pozwala na stwierdzenie, że utrzymanie go jako własności Gminy jest nieracjonalne zarówno pod względem ekonomicznym jak i z punktu widzenia realizacji w nich zadań własnych Gminy z zakresu udzielania pomocy mieszkaniowej.
- **zalety;** duża część nieruchomości posiada bardzo atrakcyjną lokalizację pod względem prowadzenia działalności komercyjnej, a także część zasobów mieszkaniowych (ok. 10%) zlokalizowanych jest w miejscach, które można ocenić jako atrakcyjne rejony miasta, a walory użytkowe lokali są bardzo wysokie.

Zasygnalizowane wyżej cechy zasobu nieruchomości Gminy wskazują, że racjonalnym działaniem jest dążenie do wymiany zasobów poprzez przyjęcie takich działań jak:

- a) zbywanie całych nieruchomości o wymienionych wcześniej wadach; działanie to może być realizowane poprzez:
  - wyprowadzkę najemców do lokali zamiennych i zbycie nieruchomości w drodze przetargu; realizacja tego kierunku wymaga posiadania lokali zamiennych oraz umiejętności działania Gminy na rynku obrotu nieruchomościami,
  - wspomnianą wcześniej selektywną sprzedaż lokali tj. zaoferowanie najemcom możliwości zakupu lokali, a tym którzy nie są zainteresowani wykupem - zaoferowanie lokalu zamiennego (aby uniknąć napięć społecznych związanych z takim działaniem, oferta lokalu zamiennego winna być związana z poprawą warunków mieszkaniowych),
- b) środki finansowe uzyskiwane ze sprzedaży winny być przeznaczone na:
  - odtworzenie ubywającego zasobu poprzez nabywanie nieruchomości o cechach odwrotnych niż wymienione wcześniej wady,
  - modernizację posiadanego zasobu, w tym wykorzystywanie możliwości rozbudowy, nadbudowy czy adaptacji części wspólnych,
- c) niedopuszczanie do tworzenia współwłasności w nieruchomościach, w których:
  - przewiduje się działania remontowo-modernizacyjne, które przyniosą efekt uzyskania dochodów z nieruchomości,
  - dotychczas nie występuje współwłasność, a jej powstanie związane ze zbyciem lokalu jest nieracjonalne pod względem ekonomicznym lub może utrudnić przyszłościowe zamierzenie zbycia całej nieruchomości.

## 3) w zakresie zasobu pomocowego związanego z bezdomnością i realizację programów związanych z „wychodzeniem z bezdomności”;

w okresie do 2010 r. przyjmuje się następujące zadania;

- potrzeba pozyskania dodatkowych miejsc w noclegowni:
  - 20 miejsc dla mężczyzn,
  - 10 miejsc dla kobiet,
- utrzymanie dotychczasowego zasobu w postaci Schroniska dla bezdomnych oraz mieszkań przejściowych przy ul. Wapienickiej 34,
- utworzenie w latach 2005-2007 r. dwóch mieszkań chronionych dla 6-8 mężczyzn po odbyciu terapii odwykowej dążących do usamodzielnienia się i wyjścia z bezdomności,
- przekazywanie rocznie 4-5 lokali dla celów realizacji Gminnego Programu Przeciwdziałania Bezdomności.

## **7.2. Zarządzanie zasobami.**

Ustalone w punkcie 7.1. kierunki działań związanych z potrzebą posiadania przez Gminę w planowanym horyzoncie czasowym, własnego zasobu mieszkaniowego oraz uzyskiwane dobre wyniki ekonomiczno-finansowe związane z istniejącą dotychczas formą organizacyjną zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy pozwalają na przyjęcie w sferze zarządzania zasobami następujących kierunków działań:

- 1) prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych, a także całych nieruchomości gminnych (w tym założenia intensyfikacji sprzedaży nieruchomości wynikających z realizacji programu Rewitalizacji Starówki) powoduje w sposób naturalny prywatyzację funkcji zarządzania (powstające Wspólnoty Mieszkaniowe mają swobodę wyboru zarządcy). Zakładane efekty działań w omawianym zakresie to zmniejszenie ilości nieruchomości gminnych. W szczególności chodzi o małe nieruchomości kilkukokalowe, które z powodu wysokich kosztów utrzymania nie są przydatne dla realizacji zadań Gminy w zakresie jej zadań własnych, a także nie stanowią źródła pozyskania dochodów.
- 2) w istniejącym systemie ekonomiczno-finansowym gospodarowania zasobem nieruchomości gminnych, w którym czynsze za lokale mieszkalne z powodów społecznych nie są wystarczające na właściwą eksploatację i techniczne utrzymanie poszczególnych nieruchomości istotny jest tzw. efekt skali wynikający z prowadzenia przez zarządcę gospodarki dużym zasobem. Potwierdzony wieloma analizami wniosek, iż poziom zarządzania zasobami Gminy nie stanowi słabego ogniwa pozwala na przyjęcie następujących założeń:
  - aktualnie nie przewiduje się zmiany formy organizacyjno-prawnej zarządzania zasobami Gminy prowadzącego do podziału zasobu na wielu zarządców,
  - zmiany formy organizacyjno-prawnej dotychczasowego zarządcy nieruchomościami Gminy są uzależnione od ewentualnych zmian w otoczeniu prawnym funkcjonowania zakładów budżetowych oraz innych dopuszczalnych form organizowania przez Gminę działalności w sferze realizacji zadań publicznych,
  - docelowo należy dążyć do tego, aby całość zasobu mieszkaniowego Gminy była w dyspozycji jednego podmiotu (obecnie ZGM lub jego następcy prawnego – w przypadku przekształcenia), tak aby zasób ten nie był rozproszony wśród różnych dysponentów zależnych,
  - przewiduje się działanie ZGM na rynku zarządców części wspólnych nieruchomości, bez narzucania innym właścicielom tej roli przy wykorzystaniu posiadanych przez Gminę większościowych udziałów.

Potrzeba utrzymania w najbliższych latach omawianego rodzaju działalności wynika z następujących przesłanek:

- przychód z tytułu wynagrodzeń planowany w następnych latach - ok. 1,1 mln zł stanowi dodatkowe źródło utrzymania zasobów Gminy,
- dotychczasowe doświadczenia wskazują, że rozdzielanie na jednej nieruchomości funkcji zarządcy zasobu gminnego i funkcji zarządcy części wspólnych nieruchomości nie jest rozwiązaniem dobrym, zarówno pod względem ekonomicznym jak i organizacyjnym.