
RADCA PRAWNY
Michał Karczewski
Kl-3330

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU

z dnia 2019 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom
na lata 2020 – 2026**

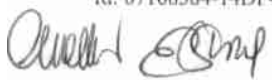
Na podstawie art. 4, art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom na lata 2020 - 2026, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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





Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Bytomiu

z dnia 2019 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BYTOM
NA LATA 2020 - 2026**

Wstęp

§ 1

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, iż zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej. Gmina jest m.in. obowiązana realizować potrzeby swoich mieszkańców w zakresie najmu socjalnego, zapewniać lokale zamienne (w przypadkach określonych w przepisach) oraz tymczasowe pomieszczenia. Zadaniem gminy jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (wynajem lokali mieszkalnych).
2. W związku z obowiązkami ustawowymi zakłada się, że w okresie objętym *Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom na lata 2020-2026* - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie i standardzie lokali tworzących ten zasób. Gmina Bytom będzie podejmować działania zmierzające do posiadania liczby lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy na poziomie gwarantującym zaspokojenie potrzeb osób, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy Bytom, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb w zakresie zapewniania lokali zamiennych z uwagi na stan techniczny zasobu.
3. Ze względu na utrzymującą się znaczącą liczbę osób oczekujących pomocy gminy Bytom, przy ograniczonych możliwościach finansowych gminy w zakresie realizacji nowych form budownictwa mieszkaniowego oraz ustanowienie priorytetem poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, za obowiązującą przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz realizację nowego obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
4. Przy realizacji zadań ustawowych w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, gmina Bytom będzie wykorzystywać własny zasób mieszkaniowy, uwzględniając założenia dotyczące innych rozwiązań prawnych umożliwiających tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej, przewidzianych w przyjętej przez Radę Miejską w Bytomiu *Polityce mieszkaniowej Bytomia do 2050 roku. Nowy Wizerunek Miasta*.
5. Obowiązek opracowania kolejnego *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom na lata 2020-2026* wynika z zapisów art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i stanowi kontynuację wcześniej realizowanej polityki mieszkaniowej w zakresie gospodarowania posiadanym mieszkaniowym zasobem gminy Bytom.
6. Z uwagi na uregulowania formalnoprawne oraz obecne możliwości finansowe gminy Bytom, przyjmuje się, że efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy będzie oparte na następujących instrumentach:
 - 1) polityce czynszowej uwzględniającej podwyżki stawek bazowych czynszu;
 - 2) polityce remontowej zakładającej zwiększanie nakładów finansowych na poprawę stanu technicznego posiadanej substancji mieszkaniowej, celem rewitalizacji zasobu mieszkaniowego i stworzenia oferty mieszkaniowej uwzględniającej m.in. potrzeby gospodarstw domowych o dochodach wymagających pomocy gminy;
 - 3) polityce zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym gminy, w tym koniecznych wyburzeń, zrywania budynków lub ich części oraz realizacji wyroków

- sądowych z prawem do najmu socjalnego bądź konieczności wskazania tymczasowego pomieszczenia;
- 4) polityce zasobowej kształtującej odpowiednią podaż powierzchni pod najem socjalny, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali mieszkalnych (w tym lokali zamiennych), uwzględniającej aspekt społeczny, politykę senioralną oraz politykę remontów pustostanów;
 - 5) polityce prywatyzacyjnej uwzględniającej aspekty ekonomiczne, społeczne i zarządcze, zachowującej zasady racjonalnego gospodarowania zasobem.
7. Właściwa polityka czynszowa będzie realizowana z uwzględnieniem konieczności:
- 1) zróżnicowania stawek czynszowych w zależności od jakości zasobów – stanu technicznego zasobu oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
 - 2) zapewnienia wystarczających środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, z uwzględnieniem niezbędnych nakładów na remonty bieżące i główne zasobu, w tym pustostanów;
 - 3) założenia wprowadzenia działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, kontynuacji wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych;
 - 4) intensyfikacji działań windykacyjnych opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne, najem socjalny, tymczasowe pomieszczenia;
 - 5) przeznaczania, w miarę występujących potrzeb, lokali mieszkalnych o niższym standardzie użytkowym na najem socjalny.
8. Polityka remontowa będzie realizowana przy uwzględnieniu konieczności wydatkowania środków finansowych zapewniających realizację: remontów głównych kamienic lub ich części, remontów bieżących, w tym wymianę instalacji, termomodernizację budynków, remonty lokali, w szczególności z uwzględnieniem preferencji remontów lokali przez przyszłych użytkowników. W ramach działań remontowych zasobu przyłączane będą lokale do sieci ciepłowniczej oraz zostanie dokonana zmiana sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła.
9. Podstawę do opracowania założeń *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom na lata 2020-2026* stanowiła diagnoza według stanu na 30 czerwca 2019 r. w zakresie:
- 1) liczebności zasobu mieszkaniowego według typów lokali i pomieszczeń, znajdujących się w budynkach w 100% własności gminy, wspólnot mieszkaniowych oraz w samoistnym posiadaniu gminy Bytom;
 - 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego lokali;
 - 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu;
 - 4) potrzeb lokalowych z uwzględnieniem liczby osób, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny, na najem lokalu mieszkalnego, w tym do remontu na własny koszt przyszłego najemcy i na lokale zamienne oraz przyjęte założenia w *Polityce mieszkaniowej Bytomia do 2050 roku. Nowy Wizerunek Miasta i Gminnym Programie Rewitalizacji. Bytom 2020+*.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2

1. Przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego powodują konieczność (w miarę możliwości finansowych gminy oraz w przypadku pozyskania dodatkowych środków zewnętrznych w ramach dostępnych instrumentów) podejmowania zróżnicowanych działań, umożliwiających dysponowanie zasobem mieszkaniowym odpowiednim zarówno pod względem stanu technicznego, jak i liczby i struktury lokali, w odniesieniu do aktualnych potrzeb mieszkaniowych.
2. Gmina Bytom będzie tworzyć podaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:
 - 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu;
 - 2) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy;
 - 3) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony lub oznaczony, w tym dotyczących przeprowadzenia remontu lokalu na koszt własny.

Anna E. Szulc

3. Gmina Bytom na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika mającego obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi.
4. W celu realizacji przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej gmina w miarę występujących potrzeb, z uwzględnieniem założeń zawartych w obowiązującej *Polityce mieszkaniowej Bytomia do 2050 roku. Nowy Wizerunek Miasta*, będzie udostępniać lokale na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych oraz treningowych.
5. W celu zwiększenia podaży lokali dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych gmina Bytom będzie podejmować działania związane z realizacją inwestycji budowlanych, z wykorzystaniem potencjału Towarzystwa Budownictwa Społecznego Bytom sp. z o.o. oraz innych podmiotów działających na terenie gminy.
6. W celu realizacji zadań określonych w § 1 uchwały gmina Bytom współdziała z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Bytom sp. z o.o. w zakresie najmu lokali z zamiarem dalszego podnajmu dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób spełniających określone kryteria oraz zagospodarowywania lokali o gorszym stanie technicznym celem zwiększenia podaży lokali na rynku.
7. Obecna wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Bytom wraz z prognozą zmian przedstawia tabela nr 1 i nr 2. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali mieszkalnych, najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń na koniec obowiązywania *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom na lata 2020-2026* bezpośredni wpływ będą mieć m.in.: pozyskiwanie nowych lokali do zasobu, przeznaczanie lokali mieszkalnych o niższym standardzie użytkowym na najem socjalny oraz tymczasowe pomieszczenia, przejęcie lokali od innych podmiotów, zbywanie budynków i lokali, przekazywanie lokali innym podmiotom, wyburzenia i/lub wyłączenia z eksploatacji budynków lub lokali z uwagi na stan techniczny.

Tabela nr 1. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu gminy Bytom w 2019 r. wraz z prognozą na lata 2020-2026 według typów lokali i pomieszczeń

Wyszczególnienie		Lata							
		30.06.2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale i pomieszczenia w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem	Liczba	11 710	11 276	10 921	10 616	10 311	10 006	9 701	9 396
	Pu m ²	595975,29	576111,35	558561,31	543261,31	527961,31	512661,31	497361,31	482061,31
w tym:									
Lokale mieszkalne pełnostandardowe	Liczba	1279	1249	1219	1189	1159	1129	1099	1069
	Pu m ²	56852,46	55352,46	53852,46	52352,46	50852,46	49352,46	47852,46	46352,46
Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	Liczba	10139	9610	9214	8869	8524	8179	7834	7489
	Pu m ²	503447,83	479839,97	460989,93	444389,93	427789,93	411189,93	394589,93	377989,93
Najem socjalny lokali	Liczba	292	415	484	554	624	694	764	834
	Pu m ²	35675,00	40878,92	43638,92	46438,92	49238,92	52038,92	54838,92	57638,92
Tymczasowe pomieszczenia	Liczba	0	2	4	4	4	4	4	4
	Pu m ²	0,00	40	80	80	80	80	80	80

Tabela nr 2. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego gminy Bytom w 2019 r. wraz z prognozą na lata 2020-2026 z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie		Lata							
		30.06.2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale i pomieszczenia w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem	Liczba	11 710	11 276	10 921	10 616	10 311	10 006	9 701	9 396
	Pu m ²	595975,29	576111,35	558561,31	543261,31	527961,31	512661,31	497361,31	482061,31

E. Snel Quaden

w tym lokale w budynkach:									
100% własności gminy	Liczba	4 928	4 834	4 765	4 735	4 705	4 675	4 645	4 615
	Pu m ²	241596,46	237983,2	234642,53	233142,53	231642,53	230142,53	228642,53	227142,53
wspólnot mieszkaniowych	Liczba	6 118	5 843	5 568	5 293	5 018	4 743	4 468	4 193
	Pu m ²	318960,17	305160,17	291360,17	277560,17	263760,17	249960,17	236160,17	222360,17
osób fizycznych	Liczba	664	597	584	584	584	584	584	584
	Pu m ²	35418,66	32927,98	32478,61	32478,61	32478,61	32478,61	32478,61	32478,61
oraz tymczasowe pomieszczenia w budynkach:									
100% własności gminy	Liczba	0	2	4	4	4	4	4	4
	Pu m ²	0,00	40	80	80	80	80	80	80

8. Obecny stan techniczny i strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu gminy Bytom przedstawia Tabela nr 3, nr 4 i nr 5.

Tabela nr 3. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy Bytom według stanu na 30.06.2019 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1900 r.	214	30,48%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	460	65,53%
3	Wybudowane w latach 1946-2010	25	3,56%
4	Wybudowane w latach 2011-2018	3	0,43%
Razem		702	100,00%

Tabela nr 4. Aktualny poziom wyposażenia mieszkaniowego zasobu gminy Bytom według stanu na 30.06.2019 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	Ogrzewanie	11 710	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	1 369	11,69%
	b) ogrzewanie elektryczne	80	0,68%
	c) ogrzewanie gazowe	604	5,16%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	9 657	82,47%
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	11 458	97,85%
3	Instalacja gazowa	8 510	72,67%
4	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	176	1,50%
5	Lokale z łazienką i w.c.	5 792	49,46%
6	Lokale tylko z w.c.	1 106	9,44%
7	Lokale bez łazienki i w.c.	4 812	41,09%

Tabela nr 5. Stan techniczny lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Bytom według stanu na 30.06.2019 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych	153	1,31%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	9739	83,17%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat	1753	14,97%
4	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	65	0,55%
Razem			11710	100,00%

9. Na dzień 30 czerwca 2019 r. na liście osób zakwalifikowanych na najem socjalny lokalu (dostarczenie lokalu pierwszy raz) oczekiwali 1004 gospodarstwa domowe (z czego 956 z uwagi na orzeczone wyroki z prawem do najmu socjalnego, w tym 780 z tzw. obcego zasobu oraz 48 z tytułu niedostatku), na najem lokalu mieszkalnego (w tym wnioski o przeprowadzenie remontu lokalu na koszt własny przyszłego najemcy) oczekiwało 2349 gospodarstw domowych, a na lokal zamienny 154 gospodarstwa domowe. Średnio co roku wpływa 77 wniosków o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z tytułu wyroku sądowego o eksmisję (z czego średnio 56 wniosków z tzw. obcego zasobu) oraz 39 wniosków z powodu

Średni

- niedostatku. Ponadto średnio co roku wpływa 826 nowych wniosków o najem lokalu mieszkalnego. Dodatkowo istnieją potrzeby w zakresie stworzenia w zasobie przynajmniej 4 tymczasowych pomieszczeń.
10. Średniorocznie do ponownego zasiedlenia odzyskiwane są 573 lokale, w tym 567 lokali mieszkalnych i 6 lokali z najmem socjalnym. Szacując przyszłe potrzeby mieszkaniowe, należy mieć także na uwadze potrzeby w zakresie lokali zamiennych, w związku z koniecznością wyburzeń budynków (z uwagi na stan techniczny) oraz możliwą do pozyskania liczbę lokali związanych z: adaptacją budynków na lokale mieszkalne oraz najem socjalny, przejęciem budynków lub lokali od innych podmiotów, budownictwem mieszkaniowym. Szacunkowe potrzeby w zakresie lokali mieszkalnych (w tym lokali zamiennych) zawarto w tabeli 6, a potrzeby w zakresie najmu socjalnego lokali w tabeli nr 7.

Tabela nr 6. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w zakresie lokali mieszkalnych (w tym lokali zamiennych) gminy Bytom w latach 2020-2026

Lata	Prognoza średniej liczby osób umieszczonych na liście o najem lokali pierwszy raz	Zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na najem socjalny	Prognoza średniej liczby lokali odzyskanych	Pozyskiwanie lokali w wyniku remontów pustostanów	Potrzeby na koniec okresu
30.06.2019					2503
31.12.2020	826	70	567	169	2663
31.12.2021	826	70	567	100	2892
31.12.2022	826	70	567	100	3121
31.12.2023	826	70	567	100	3350
31.12.2024	826	70	567	100	3579
31.12.2025	826	70	567	100	3808
31.12.2026	826	70	567	100	4037

Tabela nr 7. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w zakresie najmu socjalnego gminy Bytom w latach 2020-2026

Lata	Prognoza średniej liczby osób umieszczonych na liście o najem socjalny pierwszy raz z niedostatku	Prognoza średniej liczby złożonych wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego*	Zmiana przeznaczenia lokalu na tymczasowe pomieszczenie	Prognoza średniej liczby odzyskanych powierzchni z najmu socjalnego lokali	Pozyskanie lokali w wyniku przekształceń lokali o obniżonym standardzie na najem socjalny	Pozyskanie lokali w wyniku remontów pustostanów	Pozyskanie lokali w wyniku adaptacji budynków na najem socjalny	Potrzeby na koniec roku
30.06.2019								828
31.12.2020	39	56	1	6	70	87	54	707
31.12.2021	39	56	1	6	70	50		677
31.12.2022	39	56		6	70	50		646
31.12.2023	39	56		6	70	50		615
31.12.2024	39	56		6	70	50		584
31.12.2025	39	56		6	70	50		553
31.12.2026	39	56		6	70	50		522

*dotyczy wierzycieli obcych

ESmeral

11. Realizacja przewidywanych w latach obowiązywania programu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następować będzie w szczególności poprzez realizację założeń *Polityki mieszkaniowej Bytomia do 2050 roku. Nowy Wizerunek Miasta*, w tym:
- 1) adaptację pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny, w tym nieużytkowych obiektów edukacyjnych (zlikwidowane szkoły) na cele mieszkaniowe;
 - 2) zagospodarowywanie kamienic;
 - 3) zagospodarowywanie gruntów miejskich powstałych po wyburzonych kamienicach w celu kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie plomb;
 - 4) przeznaczanie lokali mieszkalnych na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia;
 - 5) partycypację lub najem w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Bytom sp. z o. o., spółce celowej lub w oparciu o współdziałanie z podmiotami w ramach ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno - prywatnym;
 - 6) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 7) przygotowanie ewentualnych założeń do realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa, m.in. z Funduszu Doplát Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, w tym Mieszkanie Plus;
 - 8) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji w zależności od standardu: na lokale mieszkalne, najem socjalny lokali lub tymczasowe pomieszczenia.
12. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Bytom w poszczególnych latach obowiązywania Programu przedstawiają tabele od nr 8 do nr 28.

Tabela nr 8. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy Bytom na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1900 r.	191	28,51%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	450	67,16%
3	Wybudowane w latach 1946-2010	26	3,88%
4	Wybudowane w latach 2011-2018	3	0,45%
Razem		670	100,00%

Tabela nr 9. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu gminy Bytom na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	Ogrzewanie	11 276	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	1 503	13,33%
	b) ogrzewanie elektryczne	80	0,71%
	c) ogrzewanie gazowe	594	5,27%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	9 099	80,69%
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	11 086	98,32%
3	Instalacja gazowa	8 295	73,56%
4	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	276	2,45%
5	Lokale z łazienką i w.c.	5 822	51,63%
6	Lokale tylko z w.c.	1 071	9,50%
7	Lokale bez łazienki i w.c.	4 383	38,87%

Esther Olmehl

Tabela nr 10. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Bytom na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych	453	4,02%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	9469	83,97%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat	1354	12,01%
4	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,00%
Razem			11276	100,00%

Tabela nr 11. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy Bytom na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1900 r.	188	28,53%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	442	67,07%
3	Wybudowane w latach 1946-2010	26	3,95%
4	Wybudowane w latach 2011-2018	3	0,45%
Razem		659	100,00%

Tabela nr 12. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu gminy Bytom na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	Ogrzewanie	10921	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	1575	14,42%
	b) ogrzewanie elektryczne	79	0,72%
	c) ogrzewanie gazowe	584	5,35%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	8683	79,51%
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	10770	98,62%
3	Instalacja gazowa	8077	73,96%
4	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	376	3,44%
5	Lokale z łazienką i w.c.	5828	53,37%
6	Lokale tylko z w.c.	1034	9,47%
7	Lokale bez łazienki i w.c.	4059	37,17%

Tabela nr 13. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Bytom na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych	603	5,52%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	9199	84,23%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat	1119	10,25%
4	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,00%
Razem			10921	100,00%

Tabela nr 14. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy Bytom na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1900 r.	186	28,48%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	438	67,08%
3	Wybudowane w latach 1946-2010	26	3,98%
4	Wybudowane w latach 2011-2018	3	0,46%
Razem		653	100,00%

Tabela nr 15. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu gminy Bytom na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	Ogrzewanie	10616	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	1655	15,59%
	b) ogrzewanie elektryczne	79	0,74%
	c) ogrzewanie gazowe	574	5,41%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	8308	78,26%
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	10505	98,95%
3	Instalacja gazowa	7859	74,03%
4	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	476	4,48%
5	Lokale z łazienką i w.c.	5858	55,18%
6	Lokale tylko z w.c.	999	9,41%
7	Lokale bez łazienki i w.c.	3759	35,41%

Tabela nr 16. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Bytom na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych	753	7,09%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	8929	84,11%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat	934	8,80%
4	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,00%
Razem			10616	100,00%

Tabela nr 17. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy Bytom na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1900 r.	184	28,44%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	434	67,08%
3	Wybudowane w latach 1946-2010	26	4,02%
4	Wybudowane w latach 2011-2018	3	0,46%
Razem		647	100,00%

Tabela nr 18. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu gminy Bytom na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	Ogrzewanie	10311	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	1735	16,83%
	b) ogrzewanie elektryczne	79	0,77%
	c) ogrzewanie gazowe	564	5,47%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	7933	76,94%
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	10240	99,31%
3	Instalacja gazowa	7641	74,11%
4	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	576	5,59%
5	Lokale z łazienką i w.c.	5888	57,10%
6	Lokale tylko z w.c.	964	9,35%
7	Lokale bez łazienki i w.c.	3459	33,55%

ESM

Tabela nr 19. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Bytom na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych	903	8,76%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	8659	83,98%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat	749	7,26%
4	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,00%
Razem			10311	100,00%

Tabela nr 20. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy Bytom na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1900 r.	182	28,39%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	430	67,08%
3	Wybudowane w latach 1946-2010	26	4,06%
4	Wybudowane w latach 2011-2018	3	0,47%
Razem		641	100,00%

Tabela nr 21. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu gminy Bytom na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	Ogrzewanie	10006	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	1815	18,14%
	b) ogrzewanie elektryczne	79	0,79%
	c) ogrzewanie gazowe	554	5,54%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	7558	75,53%
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	9975	99,69%
3	Instalacja gazowa	7423	74,19%
4	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	676	6,76%
5	Lokale z łazienką i w.c.	5918	59,14%
6	Lokale tylko z w.c.	929	9,28%
7	Lokale bez łazienki i w.c.	3159	31,57%

Tabela nr 22. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Bytom na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych	1053	10,52%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	8389	83,84%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat	564	5,64%
4	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,00%
Razem			10006	100,00%

Tabela nr 23. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy Bytom na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1900 r.	180	28,35%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	426	67,09%
3	Wybudowane w latach 1946-2010	26	4,09%
4	Wybudowane w latach 2011-2018	3	0,47%
Razem		635	100,00%

Tabela nr 24. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu gminy Bytom na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	Ogrzewanie	9701	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	1895	19,53%
	b) ogrzewanie elektryczne	79	0,81%
	c) ogrzewanie gazowe	544	5,61%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	7183	74,04%
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	9701	100,00%
3	Instalacja gazowa	7205	74,27%
4	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	776	8,00%
5	Lokale z łazienką i w.c.	5948	61,31%
6	Lokale tylko z w.c.	894	9,22%
7	Lokale bez łazienki i w.c.	2859	29,47%

Tabela nr 25. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Bytom na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych	1203	12,40%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	8119	83,69%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat	379	3,91%
4	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,00%
Razem			9701	100,00%

Tabela nr 26. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy Bytom na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1900 r.	178	28,30%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	422	67,09%
3	Wybudowane w latach 1946-2010	26	4,13%
4	Wybudowane w latach 2011-2018	3	0,48%
Razem		629	100,00%

Tabela nr 27. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu gminy Bytom na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	Ogrzewanie	9396	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	1975	21,02%
	b) ogrzewanie elektryczne	79	0,84%
	c) ogrzewanie gazowe	534	5,68%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	6808	72,46%
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	9396	100,00%
3	Instalacja gazowa	6987	74,36%
4	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	876	9,32%
5	Lokale z łazienką i w.c.	5978	63,62%
6	Lokale tylko z w.c.	859	9,14%
7	Lokale bez łazienki i w.c.	2559	27,23%

Tabela nr 28. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Bytom na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych	1353	14,40%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	7849	83,54%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat	194	2,06%
4	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,00%
Razem			9396	100,00%

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 3

1. Zasób mieszkaniowy gminy Bytom ze względu na stan techniczny, rodzaj zabudowy, sposób użytkowania, strukturę wiekową poszczególnych budynków, stopień oddziaływania eksploatacji górniczej, niskie przychody z czynszów, niewystarczającą wysokość środków finansowych, a co za tym idzie niewielką skalę remontów budynków w poprzednich latach, wymaga obecnie zdecydowanych działań związanych z poprawą stanu technicznego.
2. Priorytetem przy realizacji remontów nieruchomości gminy Bytom będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków). Za konieczne uznaje się również doposażenie budynków w brakującą infrastrukturę techniczną.
3. Głównym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie użytkownikom lokali mieszkalnych, lokali objętych najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń bezpieczeństwa, odpowiedniego standardu i jakości zamieszkania oraz ograniczenie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego.
4. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do systematycznej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Bytom, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań, mających na celu:
 - 1) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
 - 2) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
 - 3) realizację zaleceń przeciwpożarowych;
 - 4) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
 - 5) termomodernizację budynków;
 - 6) likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła, poprzez doposażenie lokali mieszkalnych w instalację centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody;
 - 7) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu;
 - 8) dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania;
 - 9) doposażenie lokali w ustępy splukiwane i łazienki;
 - 10) wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.
5. W celu efektywnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego kontynuowane będą działania w zakresie:
 - 1) pozyskiwania środków finansowych na przeprowadzenie kompleksowego remontu 1545 lokali, które wg stanu na 30 sierpnia 2019 r. są lokalami wymagającymi pilnego remontu, a które po jego wykonaniu zostaną przeznaczone na lokale mieszkalne, w tym zamienne oraz do oddania w najem

Quelw E. Snel

- socjalny dla osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i oczekujących stosownej pomocy gminy;
- 2) kwalifikowania do rozbiórki i wyburzania budynków bądź ich części (według priorytetów określonych przez zarządzającego zasobem) znajdujących się w złym stanie technicznym (zgodnie z posiadanymi decyzjami organów nadzoru budowlanego) poprzez zabezpieczanie w budżecie gminy Bytom stosownych środków finansowych na ten cel.
 6. Działania związane z poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Bytom będą prowadzone z uwzględnieniem założeń *Gminnego Programu Rewitalizacji. Bytom 2020+* wyznaczającego założenia rewitalizacyjne dla poszczególnych rejonów miasta oraz *Polityki mieszkaniowej Bytomia do 2050 roku. Nowy Wizerunek Miasta*.

§ 4

1. Prowadzona w zasobie mieszkaniowym gminy Bytom w kolejnych latach polityka remontowa będzie zmierzać do osiągnięcia następującego stanu technicznego poszczególnych budynków i lokali:
 - 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku;
 - 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku;
 - 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
 - 4) szczelna instalacja gazowa;
 - 5) sprawna instalacja odgromowa;
 - 6) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
 - 7) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymaganiom technicznym;
 - 8) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze;
 - 9) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
 - 10) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji;
 - 11) odmalowane klatki schodowe;
 - 12) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.
2. W celu dalszej poprawy stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Bytom przyjęto zasadę systematycznego zwiększania środków finansowych na remonty w kolejnych latach obowiązywania Programu.
3. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Bytom określane będą na każdy rok w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków. Środki finansowe na ten cel pochodzić będą z budżetu gminy, m.in. z przychodów z czynszu za najem lokali oraz z zewnętrznych źródeł finansowania w ramach obowiązujących programów.
5. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Bytom posiada udziały, wynika bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.
6. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, gmina Bytom będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:
 - 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
 - 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników;
 - 3) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych;
 - 4) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.
7. Efektem przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, będzie:
 - 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
 - 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
 - 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
 - 4) polepszenie jakości zamieszkania.
8. Analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Bytom zawiera tabela nr 29.

Chleb i Sól

Tabela nr 29. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy Bytom

Wyszczególnienie		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Budynki stanowiące współwłasność gminy								
Udział gminy Bytom w funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych		12 000 000,00	12 200 000,00	12 400 000,00	12 400 000,00	12 200 000,00	12 000 000,00	11 800 000,00
w tym modernizacje		8 000 000,00	8 200 000,00	8 400 000,00	8 400 000,00	8 200 000,00	8 000 000,00	7 800 000,00
	Potrzeby 2020	Potrzeby 2021*	Potrzeby 2022*	Potrzeby 2023*	Potrzeby 2024*	Potrzeby 2025*	Potrzeby 2026*	
Budynki stanowiące 100% własność gminy								
Dachy		43 284 900,00	44 601 590,00	46 049 949,00	47 643 143,90	49 395 658,29	51 323 424,12	53 443 966,53
Instalacje (wod.- kan., gaz, elektr.)		14 479 584,00	14 930 392,40	15 426 281,64	15 971 759,80	16 571 785,78	17 231 813,50	17 957 844,85
Ogólnobudowlane		60 404 270,00	62 283 529,00	64 350 713,90	66 624 617,29	69 125 911,02	71 877 334,12	74 903 899,53
Razem potrzeby narastające		118 168 754,00	121 815 511,40	125 826 944,54	130 239 520,99	135 093 355,09	140 432 571,74	146 305 710,91
w tym modernizacje		23 633 750,80	24 369 125,88	25 178 038,47	26 067 842,32	27 046 626,55	28 123 289,21	29 307 618,13
Lokale stanowiące własność gminy								
Razem potrzeby narastające modernizacji i remonty lokali		15 161 211,00	16 677 332,10**	18 345 065,31**	20 179 571,84**	22 197 529,03**	24 417 281,93**	26 859 010,12**
Razem modernizacje		8 357 280,00	9 193 008,00	10 112 308,80	11 123 539,68	12 235 893,65	13 459 483,01	14 805 431,31
w tym stolarka okienna i drzwiowa		8 357 280,00	9 193 008,00	10 112 308,80	11 123 539,68	12 235 893,65	13 459 483,01	14 805 431,31
Razem remonty		6 803 931,00	7 484 324,10	8 232 756,51	9 056 032,16	9 961 635,38	10 957 798,91	12 053 578,81
w tym zduniękie		4 303 931,00	4 734 324,10	5 207 756,51	5 728 532,16	6 301 385,38	6 931 523,91	7 624 676,31
w tym remont pustostanów		2 500 000,00	2 750 000,00	3 025 000,00	3 327 500,00	3 660 250,00	4 026 275,00	4 428 902,50

* począwszy od roku 2021 do planu na dachy, instalacje, ogólnobudowlane został wliczony prognozowany wzrost o 10% cen robót budowlanych oraz pomniejszona kwoty o 7 400 000,00 zł zgodnie z uchwałą przez Radę Miejską Politykę mieszkaniową Bytomia do 2050 roku. Nowy Wizerunek Miasta, w której zawarto zapis, iż warunkiem doprowadzenia do dobrego stanu technicznego zasobu komunalnego jest założenie wydatkowania rocznie kwoty nie mniejszej niż 7400 000 zł na potrzeby remontowe zasobu; ** począwszy od roku 2021 do potrzeb remontów i modernizacji lokali, został wliczony prognozowany wzrost o 10% cen materiałów i usług remontowo-modernizacyjnych.

Rozdział 3
Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
gminy Bytom w kolejnych latach

§ 5

1. Przyjmuje się, że w okresie obowiązywania niniejszego Programu następować będzie dalsza sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Bytomiu, zakładając możliwość zmiany w zasadach sprzedaży lokali na rzecz ich najemców, w tym w zakresie wysokości bonifikat stosowanych od ceny sprzedaży.
2. Celem gminy w zakresie sprzedaży lokali są działania zmierzające do:
 - 1) wychodzenia ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina ma poniżej 10 % udziału oraz w małych wspólnotach, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie najemców do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu;
 - 2) sprzedaży lokali mieszkalnych i całych budynków wymagających znaczących nakładów finansowych na remonty;
 - 3) umożliwienia wykupu domów jednorodzinnych stanowiących jeden lokal mieszkalny;
 - 4) zbywania lokali, których najemcy nie skorzystali z prawa pierwokupu lub wolnych, samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz osób trzecich w drodze przetargu, w celu zmniejszenia udziału gminy w nieruchomościach wspólnych;
 - 5) racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie - w przypadku zbycia lokalu przez nabywającego - zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
3. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które gmina Bytom przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
4. W celu dalszego ograniczenia udziału gminy w kosztach nieruchomości stanowiących jej współwłasność oraz przyspieszenia działań mających na celu wychodzenie ze współwłasności nieruchomości przewiduje się w okresie obowiązywania Programu przygotowanie zmian w zakresie wysokości bonifikaty od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem zapisów ust. 1.
5. Gmina Bytom może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy oraz w przypadkach określonych w obowiązującej uchwale Rady Miejskiej określającej zasady gospodarowania zasobem nieruchomości gminy Bytom.
6. Szacuje się średnioroczną sprzedaż na poziomie 300 lokali mieszkalnych.

Rozdział 4
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

Wynikające z przepisów prawa obowiązki gminy Bytom związane z koniecznością racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności w obszarze utrzymania technicznego budynków mieszkalnych oraz remontu lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji gminy, zobowiązują gminę Bytom do prowadzenia efektywnej polityki czynszowej, polegającej na osiąganiu przychodów czynszowych pozwalających pokryć koszty utrzymania zasobu.

§ 7

Wzrastające w każdym roku koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, spowodowane rosnącymi kosztami usług i wzrostem cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność znaczącej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie skali działalności remontowej i modernizacyjnej budynków, likwidację niskiej emisji w budynkach, remonty lokali, w tym pustostanów,

powodują konieczność zwiększania stawek bazowych czynszu za wynajem lokali mieszkalnych, czynszu za najem socjalny lokali oraz tymczasowych pomieszczeń do poziomu pokrycia kosztów utrzymania eksploatacyjnego.

§ 8

Wysokość stawek czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali oraz tymczasowych pomieszczeń ustala Prezydent Bytomia w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego Programu oraz zapisów przyjętej *Polityki mieszkaniowej Bytomia do 2050 roku. Nowy Wizerunek Miasta*.

§ 9

1. Wprowadza się podział miasta Bytomia na następujące strefy:
 - 1) Strefa I - obejmująca cały obszar Bytomia za wyjątkiem ulic należących do strefy II;
 - 2) Strefa II - obejmująca ulice: Dworcową, Katowicką do nr 15, Moniuszki do nr 15, Gliwicką, Jainty, Plac Kościuszki, Rynek, Piastów Bytomskich, Szymanowskiego, Krawiecką, Wałową nr 1, Rycerską nr 2, Józefzaka nr 1 i nr 2 i od nr 10 do nr 12, Podgórną 7/9, nr 16 i nr 18, Sądową, Wrocławską nr 1, Krakowską nr 1, Zaulek, Dzieci Lwowskich, Targową, Strażacką nr 8, Webera nr 2, Browarnianą i Przechodnią.
2. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.
3. Wysokość czynszu dla najmu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia ustala się bez stosowania czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową.
4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - 1) wynikające z położenia budynku;
 - 2) wynikające z wyposażenia lokalu:
 - a) brak łazienki,
 - b) brak w.c. w mieszkaniu,
 - c) brak w.c. w budynku,
 - d) brak gazu przewodowego w budynku,
 - e) wspólne mieszkanie;
 - 3) wynikające z usytuowania lokalu w budynku:
 - a) suterena,
 - b) lokal mieszkalny powyżej piątej kondygnacji w budynku bez windy,
 - c) usytuowanie wszystkich okien w lokalu od strony północnej (nie dotyczy okien łazienek, w.c. i pomieszczeń gospodarczych);
 - 4) wynikające z ogólnego stanu technicznego budynku – usytuowania lokalu w budynku przeznaczonym do remontu głównego.
5. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - 1) centralne ogrzewanie przesyłowe;
 - 2) centralne ogrzewanie etażowe;
 - 3) usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku, w którym na jedno wejście do budynku przypadają nie więcej niż dwa lokale mieszkalne;
 - 4) usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku, w którym gmina Bytom przeprowadziła po dniu 1 stycznia 2000 r. remont główny;
 - 5) usytuowanie lokalu w budynku wybudowanym po 2000 r.;
 - 6) wyposażenie budynku w dźwig osobowy (windę) -- nie dotyczy lokali usytuowanych na parterach.
6. Zapisów ust. 4 pkt 2 lit. d nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych lub budynkach zmodernizowanych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.

Olga E. Stępa

7. Czynniki podwyższające i obniżające nie mają zastosowania do stawek czynszowych ustalonych w wyniku przetargu.
8. Stawka czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Bytom.
9. W okresie obowiązywania Programu, nie później niż do 30 czerwca 2021 r., zostaną podjęte działania zmierzające do opracowania nowych zasad polityki czynszowej w zakresie nowego katalogu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Celem takich działań będzie ustalenie stawek czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania eksploatacyjnego lokali i uwzględniające systematyczne podnoszenie standardu technicznego lokali i wysokość środków wydatkowanych na ten cel z budżetu gminy Bytom.

§ 10

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu najmu.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się odpowiednio zgodnie z § 9 uchwały.
3. Urządzenia techniczne wpływające na wysokość czynszu najmu, zainstalowane w lokalu przez najemcę na jego koszt lub koszt osoby, która otrzymała lokal do remontu - po uprzednim uzyskaniu zgody wynajmującego, nie powodują zwiększenia stawki czynszu.
4. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust. 1 i 2.

§ 11

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal osiągnie poziom co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
2. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryterium dochodowe uzasadniające jej zastosowanie przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust 3 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. W przypadku wystąpienia warunku, o którym mowa w ust. 1, możliwy procent obniżki reguluje zarządzenie Prezydenta Bytomia.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 12

1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
 - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
 - 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
2. Proces zarządzania i eksploatacji zasobów pozostających w dyspozycji Prezydenta Bytomia realizuje jednostka budżetowa Bytomskie Mieszkania, w szczególności poprzez:

Elżbieta Mielniczek

- 1) zarządzanie nieruchomościami lokalowymi i budynkowymi pozostającymi w dyspozycji Prezydenta Bytomia;
 - 2) reprezentowanie gminy Bytom jako współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych;
 - 3) realizację remontów w nieruchomościach budynkowych pozostających w dyspozycji Prezydenta Bytomia;
 - 4) przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym należności finansowych wynikających z udziału procentowego gminy Bytom w częściach wspólnych nieruchomości.
3. W okresie obowiązywania Programu, w celu poprawy jakości i efektywności świadczonych usług, mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania koncepcji przekształceń w zakresie formy prawnej zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13

1. Prawidłowe i racjonalne gospodarowanie posiadanym mieszkaniowym zasobem gminy Bytom oraz realizacja założeń z tym związanych wymaga ponoszenia stałych oraz okresowych kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową i utrzymaniem zasobu, zarówno w nieruchomościach, w których gmina Bytom jest właścicielem, jak i współwłaścicielem nieruchomości lub lokali.
2. Na koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym składają się w szczególności:
 - 1) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
 - 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe wydatki dotyczące zasobu, takie jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, podatki, ochrona mienia i inne;
 - 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina Bytom jest współwłaścicielem;
 - 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii;
 - 5) koszty adaptacji, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, doposażenia w instalacje oraz remonty główne i prace rozbiórkowe;
 - 6) koszty budownictwa komunalnego;
 - 7) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.
3. Koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, do ponoszenia których zobowiązana jest gmina Bytom pokrywane są ze środków finansowych pochodzących z następujących źródeł:
 - 1) z budżetu gminy, m.in. z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali użytkowych i opłat za dzierżawę terenu;
 - 2) z tytułu naprawy szkód górniczych i regresów ubezpieczeniowych;
 - 3) z dotacji z budżetu państwa;
 - 4) z dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach dostępnych programów;
 - 5) z pożyczek i kredytów;
 - 6) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
4. Z uwagi na obowiązujące przepisy, w szczególności ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, gmina Bytom ponosi koszty zarządu nieruchomością wspólną i koszty remontów nieruchomości stanowiących jej współwłasność, wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości - w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych przyjmowanych na dany rok przez właścicieli lokali. Ponieważ decyzje związane z wysokością kosztów niezbędnych do utrzymania nieruchomości wspólnej uzależnione są od decyzji współwłaścicieli nieruchomości - szacunek kosztów przypadających na gminę Bytom w kolejnych latach obowiązywania Programu odnosi się do kosztów poniesionych w 2019 r., z uwzględnieniem prognozowanych zmian w liczbie lokali gminy.
5. Wysokość ponoszonych kosztów ulegać będzie zmianom w związku z polityką gminy Bytom dotyczącą prywatyzacji zasobu oraz pozyskiwania lokali do zasobu.
6. Szacowane przychody z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, koszty utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

ESmet Anulow-

gminy, w kolejnych latach obowiązywania Programu – uwzględniające zmiany w liczbie i strukturze lokali przedstawia tabela nr 30 i nr 31.

Tabela nr 30. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania, remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy założeniu braku zaległości z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i opłat niezależnych od właściciela

Wyszczególnienie	Lata						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Pu lokali mieszkalnych w m ²	535192,43	514842,39	496742,39	478642,39	460542,39	442442,39	424342,39
Pu lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	470405,48	458733,59	445768,59	432803,59	419838,59	406873,59	393908,59
Przychód roczny w zł	23 054 573	29 236 009	34 406 203	36 729 444	35 629 182	37 966 188	36 756 398
Pu najmu socjalnego w m ²	40878,92	43638,92	46438,92	49238,92	52038,92	54838,92	57638,92
Pu najmu socjalnego czynszowanego w m ²	17196,87	24424,32	29791,82	35159,32	40526,82	45894,32	51261,82
Przychód roczny w zł	218 400	468 947	750 754	970 397	1 118 540	1 376 830	1 537 855
Pu tymczasowych pomieszczeń	40	80	80	80	80	80	80
Przychód roczny w zł	508	1 022	2 016	2 208	2 208	2 400	2 400
Razem przychody w zł	23 273 481	29 705 978	35 158 973	37 702 049	36 749 930	39 345 418	38 296 653
Koszty konserwacji	1 560 679	1 603 207	1 657 975	1 743 728	1 828 400	1 911 992	1 994 505
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	9 154 805	8 740 805	8 326 805	7 912 805	7 498 805	7 084 805	6 670 805
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy	11 152 351	11 543 089	12 052 204	12 586 542	13 145 565	13 728 732	14 335 503
Koszty zarządzania i administrowania zasobem gminy	11 061 338	11 260 596	11 473 679	11 720 741	11 934 755	11 936 671	12 147 945
Koszty gminy z tytułu najmu lokali w innym zasobie	149 941	153 689	157 532	161 470	165 507	169 644	173 885
Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	3 805 710	3 501 253	3 116 115	2 960 310	2 812 294	2 671 679	2 538 095
Razem koszty bieżącej eksploatacji	36 884 824	36 802 639	36 784 310	37 085 596	37 385 326	37 503 523	37 860 738
Stopień pokrycia kosztów bieżącej eksploatacji zasobu czynszem najmu	-13 611 343	-7 096 661	-1 625 337	616 453	-635 396	1 841 895	435 915
Koszty remontów budynków i lokali w 100% własności gminy*	7 400 000	7 400 000	7 400 000	7 400 000	7 400 000	7 400 000	7 400 000
w tym modernizacje	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000
Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	12 000 000	12 200 000	12 400 000	12 400 000	12 200 000	12 000 000	11 800 000
w tym modernizacje	8 000 000	8 200 000	8 400 000	8 400 000	8 200 000	8 000 000	7 800 000
Razem koszty remontów budynków i lokali oraz wnoszonych zaliczek na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych według udziału gminy	19 400 000	19 600 000	19 800 000	19 800 000	19 600 000	19 400 000	19 200 000
Inwestycje	47 903 063	16 208 987	800 000	37 228	0	0	0
w tym dofinansowanie inwestycji	37 038 649	12 613 909	0	0	0	0	0

*przyjęto minimalną kwotę zgodnie z uchwaloną przez Radę Miejską Polityką mieszkaniową Bytomia do 2050 roku. Nowy Wizerunek Miasta, w której zawarto zapis, iż warunkiem doprowadzenia do dobrego stanu technicznego zasobu komunalnego jest założenie wydatkowania rocznie kwoty nie mniejszej niż 7400 000 zł na potrzeby remontowe zasobu.

ESnet Chell

Tabela nr 31. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania, remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy założeniu występowania zaległości z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i opłat niezależnych od właściciela

Wyszczególnienie	Lata						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Pu lokali mieszkalnych w m ²	535192,43	514842,39	496742,39	478642,39	460542,39	442442,39	424342,39
Pu lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	470405,48	458733,59	445768,59	432803,59	419838,59	406873,59	393908,59
Przychód roczny w zł	23 054 573	29 236 009	34 406 203	36 729 444	35 629 182	37 966 188	36 756 398
Wskaźnik windykcji	0,75	0,78	0,82	0,86	0,88	0,89	0,9
Przychód z uwzględnieniem windykcji	17 290 929	22 804 087	28 213 086	31 587 322	31 353 680	33 789 908	33 080 759
Pu najmu socjalnego w m ²	40878,92	43638,92	46438,92	49238,92	52038,92	54838,92	57638,92
Pu najmu socjalnego czynszowanego w m ²	17196,87	24424,32	29791,82	35159,32	40526,82	45894,32	51261,82
Przychód roczny w zł	218 400	468 947	750 754	970 397	1 118 540	1 376 830	1 537 855
Wskaźnik windykcji	0,6	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,8
Przychód z uwzględnieniem windykcji	131 040	304 816	510 513	688 982	827 720	1 060 159	1 230 284
Pu tymczasowych pomieszczeń	40	80	80	80	80	80	80
Przychód roczny w zł	508	1 022	2 016	2 208	2 208	2 400	2 400
Wskaźnik windykcji	0,6	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,8
Przychód z uwzględnieniem windykcji	305	664	1371	1568	1634	1848	1920
Razem przychody w zł	17 422 274	23 109 567	28 724 970	32 277 871	32 183 034	34 851 914	34 312 962
Koszty konserwacji	1 560 679	1 603 207	1 657 975	1 743 728	1 828 400	1 911 992	1 994 505
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	9 154 805	8 740 805	8 326 805	7 912 805	7 498 805	7 084 805	6 670 805
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy	11 152 351	11 543 089	12 052 204	12 586 542	13 145 565	13 728 732	14 335 503
Koszty zarządzania i administrowania zasobem gminy	11 061 338	11 260 596	11 473 679	11 720 741	11 934 755	11 936 671	12 147 945
Koszty gminy z tytułu najmu lokali w innym zasobie	149 941	153 689	157 532	161 470	165 507	169 644	173 885
Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	3 805 710	3 501 253	3 116 115	2 960 310	2 812 294	2 671 679	2 538 095
Razem koszty bieżącej eksploatacji	36 884 824	36 802 639	36 784 310	37 085 596	37 385 326	37 503 523	37 860 738
Stopień pokrycia kosztów bieżącej eksploatacji zasobu czynszem najmu	-19 462 550	-13 693 072	-8 059 340	-4 807 725	-5 202 292	-2 651 609	-3 547 776
Koszty remontów budynków i lokali w 100% własności gminy*	7 400 000	7 400 000	7 400 000	7 400 000	7 400 000	7 400 000	7 400 000
w tym modernizacje	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000
Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	12 000 000	12 200 000	12 400 000	12 400 000	12 200 000	12 000 000	11 800 000
w tym modernizacje	8 000 000	8 200 000	8 400 000	8 400 000	8 200 000	8 000 000	7 800 000
Razem koszty remontów budynków i lokali oraz wnoszonych zaliczek na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych według udziału gminy	19 400 000	19 600 000	19 800 000	19 800 000	19 600 000	19 400 000	19 200 000
Inwestycje	47 903 063	16 208 987	800 000	37 228	0	0	0
w tym dofinansowanie inwestycji	37 038 649	12 613 909	0	0	0	0	0

*przyjęto minimalną kwotę zgodnie z uchwaloną przez Radę Miejską Polityką mieszkaniową Bytomia do 2050 roku. Nowy Wizerunek Miasta, w której zawarto zapis, iż warunkiem doprowadzenia do dobrego stanu technicznego zasobu komunalnego jest założenie wydatkowania rocznie kwoty nie mniejszej niż 7400 000 zł na potrzeby remontowe zasobu.

ESmet Owe...

Rozdział 7

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 14

1. Realizacja założeń przyjętych w Programie, związanych z posiadaniem wystarczającej dla realizacji potrzeb mieszkaniowych liczby lokali mieszkalnych, w tym lokali zamiennych i najmu socjalnego lokali, oraz odpowiadających oczekiwaniom społecznym i obowiązującym przepisom prawa standardu zasobu mieszkaniowego, wymaga systematycznego wzrostu wydatków na cele mieszkaniowe. Analizę potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 32.
2. Z uwagi na obecny zły stan techniczny znacznego odsetka zasobu mieszkaniowego gminy Bytom, wynikający z niedostatecznej skali prowadzonych działań remontowych w poprzednich latach z powodu przeznaczania niewystarczających środków finansowych na ten cel konieczne jest przyjęcie zasady, aby w okresie obowiązywania tego Programu koszty związane z gospodarką mieszkaniową były wprost związane ze wzrostem stawek bazowych czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, a te były ustalane na poziomie, który umożliwi finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie nie pogorszonym.
3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:
 - 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
 - 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury;
 - 3) bieżących potrzeb remontowych;
 - 4) realizacji programu likwidacji niskiej emisji w budynkach;
 - 5) realizacji programu remontów pustostanów;
 - 6) planów inwestycyjnych;
 - 7) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu.
4. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy Bytom będą się kształtować na poziomie zakładanym w tabeli 32, z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł przychodowych budżetu gminy oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej gminy, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

Tabela nr 32. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rocznie

Wyszczególnienie	Lata						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty konserwacji	1 560 679	1 603 207	1 657 975	1 743 728	1 828 400	1 911 992	1 994 505
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	9 154 805	8 740 805	8 326 805	7 912 805	7 498 805	7 084 805	6 670 805
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy	11 152 351	11 543 089	12 052 204	12 586 542	13 145 565	13 728 732	14 335 503
Koszty zarządzania i administrowania zasobem gminy	11 061 338	11 260 596	11 473 679	11 720 741	11 934 755	11 936 671	12 147 945
Koszty gminy z tytułu najmu lokali w innym zasobie	149 941	153 689	157 532	161 470	165 507	169 644	173 885
Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	3 805 710	3 501 253	3 116 115	2 960 310	2 812 294	2 671 679	2 538 095
Koszty remontów budynków w 100% własności gminy	5 550 000	5 550 000	5 550 000	5 550 000	5 550 000	5 550 000	5 550 000
<i>w tym modernizacje</i>	<i>1 387 500</i>	<i>1 387 500</i>	<i>1 387 500</i>	<i>1 387 500</i>	<i>1 387 500</i>	<i>1 387 500</i>	<i>1 387 500</i>
Koszty remontów lokali	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000
<i>w tym modernizacje</i>	<i>462 500</i>	<i>462 500</i>	<i>462 500</i>	<i>462 500</i>	<i>462 500</i>	<i>462 500</i>	<i>462 500</i>
Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych (udział gminy)	12 000 000	12 200 000	12 400 000	12 400 000	12 200 000	12 000 000	11 800 000
<i>w tym modernizacje</i>	<i>8 000 000</i>	<i>8 200 000</i>	<i>8 400 000</i>	<i>8 400 000</i>	<i>8 200 000</i>	<i>8 000 000</i>	<i>7 800 000</i>

ES not Osiadła

Inwestycje	47 903 063	16 208 987	800 000	37 228	0	0	0
Razem koszty	104 187 887	72 611 626	57 384 310	56 922 824	56 985 326	56 903 523	57 060 738
Dofinansowanie inwestycji	37 038 649	12 613 909	0	0	0	0	0

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom

§ 15

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1) podejmowanie działań związanych z weryfikacją umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
 - 2) kontynuowanie procesu zamian lokali mieszkalnych w celu:
 - a) racjonalnego przeprowadzania napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokalu zamiennego najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkujących a dochodami tych gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
 - 3) eliminację zjawisk niepożądanych związanych z tworzeniem skupisk lokali z najmem socjalnym poprzez przeznaczanie lokali na najem socjalny w całym zasobie mieszkaniowym gminy;
 - 4) prowadzenie sukcesywnej inwentaryzacji powierzchni w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy;
 - 5) systematyczne rozbudowywanie i ujednolicenie bazy danych dotyczących obiektów;
 - 6) wprowadzenie systemu pełnych rozliczeń w odniesieniu do poszczególnych budynków umożliwiających przypisanie do nieruchomości wszystkich nakładów i kosztów;
 - 7) podejmowanie działań regresowych względem osób, za które gmina Bytom wypłaca odszkodowania za brak wskazania najmu socjalnego wierzycielom;
 - 8) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na najem socjalny lokalu poprzez skuteczną windykację należności z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela;
 - 9) kontynuowanie oraz doskonalenie działań windykacyjnych w zakresie należności z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela, rozkładanie długów na raty, odpracowywanie należności, stosowanie obniżek czynszu, wpisywanie uporczywych dłużników do Krajowego Rejestru Długów;
 - 10) prowadzenie działań zmierzających do odzyskiwania zaległości zmarłych najemców lub użytkowników z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela poprzez ich windykację od spadkobierców;
 - 11) kontynuowanie działań umożliwiających przyszłym najemcom lokali przeprowadzanie remontów lokali we własnym zakresie i na własny koszt;
 - 12) ograniczenie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego poprzez wyburzenia i prywatyzację oraz wykorzystanie rezerw dochodowych uzyskiwanych ze sprzedaży nieruchomości na remonty zasobów mieszkaniowych o najwyższej wartości z perspektywy gminy Bytom;
 - 13) prowadzenie remontów i modernizacji w sposób kompleksowy z równoczesną rewitalizacją terenów przyległych, w szczególności zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych;
 - 14) urbanistyczną rewitalizację zaniedbanych rejonów miejskich oraz przebudowę substancji mieszkaniowej;
 - 15) odtwarzanie elementów zabytkowych w remontowanych budynkach;
 - 16) podjęcie działań polegających na zmianie systemu ogrzewania w celu zmniejszenia niskiej emisji i poprawy bezpieczeństwa użytkowników, jak również zastosowania liczników na media oraz inne działania techniczne celem poprawy efektywności rozliczeń.

ET Smel Duda

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy podejmowane będą działania w zakresie:
- 1) zwiększenia oferty mieszkaniowej poprzez realizację założeń i działań określonych w projekcie pilotażowym w ramach *Bytomskiego Modelu Dostępnego Mieszkalnictwa*;
 - 2) najmowania lokali mieszkalnych lub nabywania na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
 - 3) nabywania budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
 - 4) partycypacji i najmu lokali w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Bytom sp. z o. o., spółce celowej lub od podmiotów realizujących inwestycje mieszkaniowe;
 - 5) pozyskania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne;
 - 6) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy;
 - 7) tworzenia warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, m.in. przez regulowanie dostępności gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w planach miejscowych (zapewnienie rezerwy terenowej dla budownictwa mieszkaniowego) oraz programowanie zmiany w standardach zamieszkania w dokumentach strategicznych;
 - 8) inwestowania w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe;
 - 9) przeznaczania terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
 - 10) realizowania projektów budownictwa społecznego i czynszowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Bytom sp. z o.o.;
 - 11) podejmowania działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do realizacji inwestycji budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy.



UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia - na okres co najmniej pięciu kolejnych lat - wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Niniejszy akt prawny zawiera wszystkie wymagane przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów zakresy tematyczne, które w sposób obligatoryjny winny zostać uwzględnione w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W uchwale przedstawiono instrumenty, na których winno zostać oparte efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, zaliczając do nich m.in. politykę czynszową, której założeniem jest dążenie do osiągnięcia poziomu, w którym uzyskiwane przychody czynszowe będą pokrywać koszty utrzymania zasobu, jak również politykę remontową zakładającą zwiększanie nakładów finansowych na poprawę stanu technicznego posiadanej substancji mieszkaniowej.

W uchwale określono obecną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Bytom oraz prognozy jego zmian, zakładając jednocześnie, że gmina Bytom będzie podejmować działania zmierzające do posiadania liczby lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy na poziomie gwarantującym zaspokojenie potrzeb osób uprawnionych do uzyskania lokalu. W pierwszej kolejności winny być realizowane przez gminę zadania wynikające wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dotyczące zapewnienia lokali zamiennych, lokali w ramach najmu socjalnego oraz tymczasowych pomieszczeń, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Uwzględniając fakt, że zasób mieszkaniowy gminy Bytom wymaga zdecydowanych działań związanych z poprawą jego stanu technicznego, za priorytet przy realizacji remontów nieruchomości przyjęto usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków). Głównym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy będzie zapewnienie bezpieczeństwa oraz odpowiedniego standardu użytkownikom lokali mieszkalnych, lokali objętych najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń.

W celu dalszej poprawy stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Bytom, w niniejszej uchwale przyjęto zasadę, iż w kolejnych latach obowiązywania Programu systematycznie będą ulegać zwiększeniu środki finansowe na remonty zasobu. Jednocześnie w uchwale przedstawiono analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Bytom.

Założenia przyjęte w uchwale zostały podyktowane w szczególności stale zmniejszającym się zasobem lokali komunalnych, przy jednoczesnym wzroście zapotrzebowania na uzyskanie lokali mieszkalnych od gminy, jak również koniecznością wywiązywania się przez gminę z realizacji zadań ustawowych. Realizacja założeń związanych z poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Bytom pozwoli na zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków, zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali oraz polepszenie jakości zamieszkania.


KIEROWNIK BIURA
Paulina Grobelny

