

**UCHWAŁA NR XXXV/676/2017
RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA**

z dnia 24 października 2017 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem
mieszkaniowym gminy Mikołów na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) na wniosek Burmistrza Mikołowa

**Rada Miejska Mikołowa
uchwała:**

§ 1. Przyjąć Wieloletni program gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym gminy Mikołów na lata 2018-2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mikołowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Mikołowa

mgr Michał Rupik

Załącznik do Uchwały Nr XXXV/676/2017
Rady Miejskiej Mikołowa
z dnia 24 października 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY MIKOŁÓW NA LATA 2018 – 2022

Wprowadzenie

Zgodnie z art.21 ust 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego Gmina zobowiązana jest do opracowania a Rada Gminy do uchwalenia **Wieloletniego Programu Gospodarowania Gminnym zasobem mieszkaniowym** na co najmniej pięć kolejnych lat, który będzie obejmował w szczególności:

- I.** Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- II.** Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
- III.** Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- IV.** Zasady polityki czynszowej.
- V.** Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.
- VI.** Źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022.
- VII.** Wysokości wydatków 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 a także wydatki inwestycyjne.
- VIII.** Opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:
 1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 2. Planowana sprzedaż lokali.

Jednym z podstawowych zadań własnych Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Dochodzenie do jak najlepszej realizacji tego zadania powinno być priorytetem dla naszej Gminy. Wieloletni Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mikołów jest skierowany dla wszystkich mieszkańców naszej Gminy, zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym, który mówi :” wszyscy mieszkańcy Gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową”. Realizacja tego celu wymaga od Gminy sporego zaangażowania finansowego, gdyż wiele rodzin oczekuje na swoje lokum w zasobie mieszkaniowym naszej Gminy, a faktycznym wsparciem powinny być objęte tylko te rodziny, które naprawdę tego potrzebują. Idąc dalej, z Kodeksu Cywilnego wynika, że Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe na zasadach i w wypadkach przewidzianych w Ustawie gospodarstw domowych o niskich dochodach

Głównymi wytycznymi niniejszego programu będą:

1. utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym poprzez planowane remonty,

2. stworzenie bazy zamian lokali mieszkalnych w celu maksymalnego wykorzystania substancji mieszkaniowej i dostosowania jej do możliwości finansowych i potrzeb bytowych mieszkańców,
3. inicjowanie działań zmierzających do poprawienia windykacji należności czynszowych,
4. budowa nowych mieszkań.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych

Gminnym zasobem mieszkaniowym administruje Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie. Obecny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Mikołów przedstawia poniższa tabela (stan na dzień 30.09.2017 roku):

Zasoby mieszkaniowe Gminy Mikołów administrowane przez ZGL

Liczba budynków mieszkalnych	111
Liczba lokali mieszkalnych	1126
Liczba lokali socjalnych	50
Liczba lokali tymczasowych	12

Zasoby mieszkaniowe -Wspólnoty mieszkaniowe

Liczba budynków	46
Liczba lokali mieszkalnych	1140
Liczba lokali mieszkalnych własność osób fizycznych	454
Liczba lokali mieszkalnych własność Gminy	686

2. Podział zasobu mieszkaniowego Gminy administrowanego przez ZGL na:

Ilość budynków	156
Ilość lokali w tym:	1874
Lokale mieszkalne	1812
Lokale socjalne	50
Lokale tymczasowe	12

3. Prognoza stanu wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Mikołów z podziałem na lokale mieszkalne, socjalne i tymczasowe:

	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	1817	1793	1769	1745	1721
Liczba lokali mieszkalnych	1739	1699	1675	1651	1627
Liczba lokali socjalnych	66	82	82	82	82
Liczba lokali tymczasowych	12	12	12	12	12

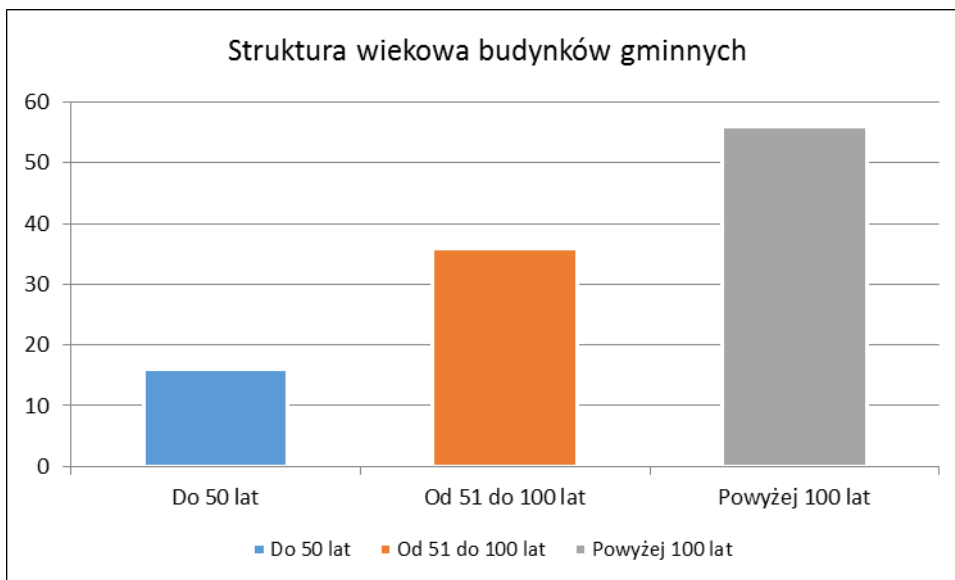
4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego oparta jest na założeniach:

- przeprowadzanych remontach kamienic,
- budowie nowych nieruchomości,
- zmianie charakteru lokali komunalnych na socjalne,
- sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom,
- wyburzeniach budynków.

5. Stan techniczny zasobu gminnego uzależniony jest od okresu eksploatacji i przeprowadzonych remontów.

Struktura budynków gminnych pod względem wieku przedstawia się następująco:

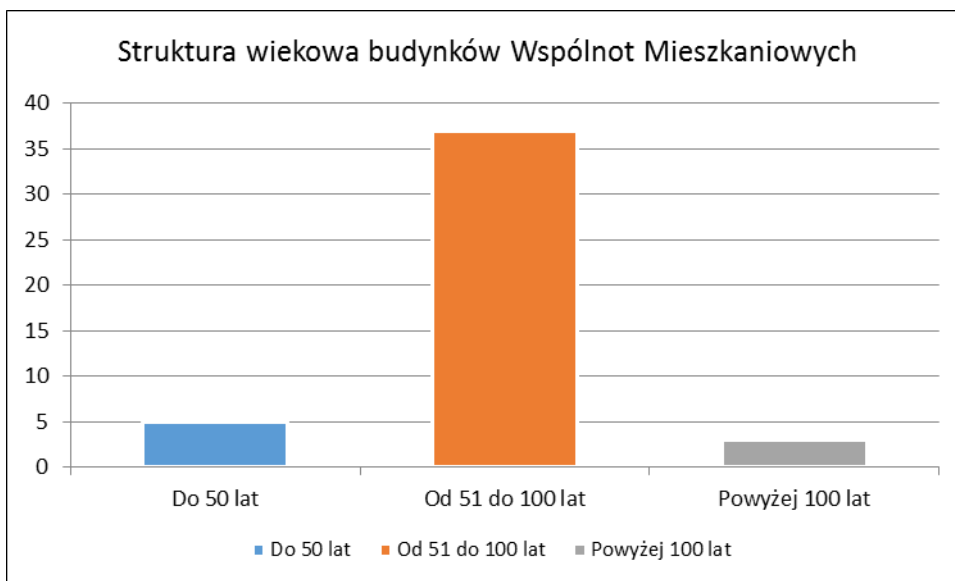
Wiek budynków	Ilość budynków	Udział procentowy
Do 50 lat	16	15%
Od 51 do 100 lat	36	33%
Powyżej 100 lat	56	52%



Większość budynków stanowiących własność Gminy Mikołów wybudowana została przed 1916 rokiem (52%). Kolejną grupę stanowią budynki wybudowane w latach 1916 – 1966 (33%), a tylko 15% budynków wzniesionych zostało po 1966 roku. Ograniczone środki finansowe na ich remonty i modernizacje przyczyniły się do pogłębiającej degradacji zasobu mieszkaniowego. W wielu budynkach należy przeprowadzić szereg prac remontowych i modernizacyjnych, co wiąże się z koniecznością wydatkowania znacznych środków finansowych. Szczególną uwagę należy zwrócić na budynki znajdujące się na Starym Mieście, których stan techniczny często jest zły, a kamienice wymagają remontów kapitalnych.

Struktura zasobu mieszkaniowego Wspólnot mieszkaniowych przedstawia się następująco:

Wiek budynków	Ilość budynków	Udział procentowy
Do 50 lat	5	11%
Od 51 do 100 lat	37	82%
Powyżej 100 lat	3	7%



Większość budynków Wspólnot Mieszkaniowych to budynki wybudowane po 1945 roku (82%). Z uwagi na przeprowadzane remonty ich stan techniczny sukcesywnie ulega poprawie. Dachy większości budynków są wyremontowane, a obecnie prowadzone są prace termomodernizacyjne poszczególnych nieruchomości.

6. Prognoza stanu technicznego budynków gminnych w kolejnych latach:

Prognoza stanu technicznego oparta jest na priorytetach zapewniających bezpieczeństwo budowli i lokatorów, dlatego też w pierwszej kolejności będą przeprowadzane remonty kapitalne i zmiany sposobu ogrzewania, które mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie technicznym zadowalającym, gwarantującym sprawne instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne, gazowe, odgromowe, stan konstrukcji budynku, szczelności pokrycia dachowego, sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

Termomodernizacja budynków ma na celu poprawienie estetyki nieruchomości a przede wszystkim zmniejszenie kosztów ogrzewania i opłat wnoszonych dla najemców przy indywidualnym systemie grzewczym.

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

1. Przedstawiona prognoza stanu technicznego w tabeli poniżej wskazuje kierunek, wielkość i potrzeby remontowe. Za celowe i konieczne uznać należy przeprowadzenie remontów i inwestycji na poszczególnych nieruchomościach aby ich stan techniczny w okresie obowiązywania niniejszego programu nie uległ pogorszeniu, a zdecydowanie się poprawił. Należy rozpocząć niezwłocznie remonty kapitalne budynków szczególnie na Starym Mieście, rozpoczynając corocznie minimum jeden remont kapitalny. Aktualnie do remontu kapitalnego kwalifikuje się 21 budynków mieszkalnych Gminy Mikołów, a do wyburzenia w przeciągu najbliższych lat kwalifikują się 4 budynki.

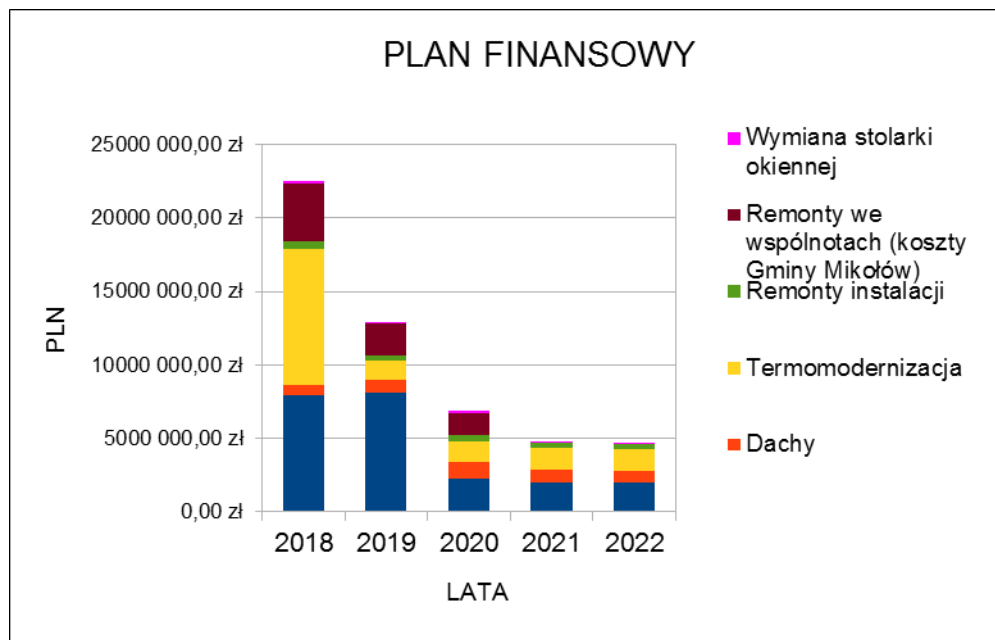
Lata	Remont kapitalny	Zmiana sposobu ogrzewania	Termomodernizacja
2018	Rozpoczęcie remontu 7 budynków	0	10
2019	Zakończenie remontu 7 budynków, rozpoczęcie remontu 1 budynku	7	10
2020	Zakończenie remontu 1 budynku, rozpoczęcie remontu 1 budynku	1	5

2021	Zakończenie remontu 1 budynku, rozpoczęcie remontu 1 budynku	1	5
2022	Zakończenie remontu 1 budynku, rozpoczęcie remontu 1 budynku	1	5

2. Plan remontów wraz z planowanymi środkami finansowymi na poszczególne zadania remontowe przedstawia tabela:

Zakres prac	2018	2019	2020	2021	2022
Remonty kapitalne	7 900 000,00 zł	8 150 000,00 zł	2 300 000,00 zł	2 000 000,00 zł	2 000 000,00 zł
Dachy	730 000,00 zł	800 000,00 zł	1 100 000,00 zł	900 000,00 zł	800 000,00 zł
Termomodernizacja	9 280 000,00 zł	1 350 000,00 zł	1 390 000,00 zł	1 430 000,00 zł	1 445 000,00 zł
Remonty instalacji	490 000,00 zł	380 000,00 zł	400 000,00 zł	400 000,00 zł	400 000,00 zł
Remonty we wspólnotach (koszty Gminy Mikołów)	3 875 893,00 zł	2 087 875,00 zł	1 539 468,00 zł		
Wymiana stolarki okiennej	200 000,00 zł	150 000,00 zł	150 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł
Razem	22 475 893,00 zł	12 767 875,00 zł	6 879 468,00 zł	4 830 000,00 zł	4 745 000,00 zł

Poniższy wykres obrazuje rząd wielkości środków finansowych na poszczególne zakresy prac w latach 2018-2022



W 2018 roku planuje się rozpoczęcie remontów kapitalnych siedmiu budynków - ul. Okrzei 2, ul. Wyszynskiego 5, ul. Katowicka 5, Rynek 2/Wojciecha 14, ul. Jana Pawła II 2, ul. Jana Pawła II 4 i ul. Jana Pawła II 6. Zaplanowano również remonty dachów budynków przy ul. Pszczyńskiej 58, ul. Podleskiej 81 i Rynku 14 oraz termomodernizacje budynków przy ul. Prusa 21, ul. Żwirki i Wigury 31 a, b, ul. Stara Droga 2 a, b, ul. Stara Droga 2 c, d, ul. Waryńskiego 16, os. Mickiewicza 1, os. Mickiewicza 3, os. Mickiewicza 13, os. Mickiewicza 22, ul. Prusa 5 c-f oraz ul. Podleska 60. Z robót instalacyjnych na 2018 rok zaplanowano wymianę instalacji gazu w budynku przy ul. Żwirki i Wigury 24, wymianę instalacji wod-kan w budynkach przy ul. Żwirki i Wigury 31 i ul. Prusa 21,

a także wymianę instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Waryńskiego 16. Przewidziano również zakończenie zadania polegającego na przebudowie budynków gospodarczych, modernizacji suchych ubikacji, budowie śmietnika oraz zagospodarowaniu terenu wokół budynków przy ul. Młyńskiej 118, 120 i 122. W 2018 roku Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych zaplanowały termomodernizację 13 budynków.

Plan remontów na rok 2018

I. REMONTY KAPITALNE				
1.	Okrzei 2	1 000 000,00 zł		
2.	Wyszyńskiego 5	800 000,00 zł		
3.	Katowicka 5	600 000,00 zł		
4.	Rynek 2/Wojciecha 14	2 200 000,00 zł		
5.	Jana Pawła II 2	800 000,00 zł		
6.	Jana Pawła II 4	1 700 000,00 zł		
7.	Jana Pawła II 6	800 000,00 zł		
Razem		7 900 000,00 zł		
II. DACHY				
1.	Rynek 14	500 000,00 zł		
2.	Podleska 81	130 000,00 zł		
3.	Pszczyńska 58	100 000,00 zł		
Razem		730 000,00 zł		
III. TERMOMODERNIZACJE				
1.	Prusa 21	800 000,00 zł		
2.	Żwirki i Wigury 31 a, b	500 000,00 zł		
3.	Stara Droga 2 a, b	700 000,00 zł		
4.	Stara Droga 2 c, d	700 000,00 zł		
5.	Waryńskiego 16	180 000,00 zł		
6.	Mickiewicza 1	400 000,00 zł		
7.	Mickiewicza 3	600 000,00 zł		
8.	Mickiewicza 13	600 000,00 zł		
9.	Mickiewicza 22	2 400 000,00 zł		
10.	Prusa 5 c-f	1 300 000,00 zł		
11.	Podleska 60	1 100 000,00 zł		
Razem		9 280 000,00 zł		
IV. REMONTY INSTALACJI				
1.	Żwirki i Wigury 24 - wymiana instalacji gazu	100 000,00 zł		
2.	Żwirki i Wigury 31 - wymiana instalacji wod-kan	90 000,00 zł		
3.	Prusa 21 - wymiana instalacji wod-kan	80 000,00 zł		
4.	Waryńskiego 16 - wymiana instalacji elektrycznej	50 000,00 zł		
5.	Młyńska 118, 120, 122 - utwardzenie terenu (dokończenie zadania)	170 000,00 zł		
Razem		490 000,00 zł		
V. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ		200 000,00 zł		
VI. REMONTY WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH	Koszt całkowity	Udział % Gminy	Koszty Gminy Mikołów	
1.	Górnicza 4	500 000,00 zł	49,9221	249 620,00 zł
2.	Górnicza 6	500 000,00 zł	38,0766	190 383,00 zł

3. Mickiewicza 11	500 000,00 zł	44,1104	220 552,00 zł
4. Mickiewicza 12	500 000,00 zł	76,8668	384 334,00 zł
5. Mickiewicza 19	350 000,00 zł	70,1480	245 518,00 zł
6. Mickiewicza 21	350 000,00 zł	75,7189	265 016,00 zł
7. Żwirki i Wigury 46	650 000,00 zł	87,5725	569 221,00 zł
8. Grunwaldzkie 12	550 000,00 zł	69,3977	381 687,00 zł
9. Grunwaldzkie 11	450 000,00 zł	44,6680	201 00600 zł
10. Mickiewicza 2	350 000,00 zł	75,1128	262 895,00 zł
11. Mickiewicza 10	270 000,00 zł	55,6940	150 374,00 zł
12. Mickiewicza 14	500 000,00 zł	96,7036	483 518,00 zł
13. Górnica 3	580 000,00 zł	46,8584	271 779,00 zł
Razem	6 050 000,00 zł		3 875 893,00 zł
OGÓLEM		22 475 893,00 zł	

W 2019 roku planowana jest kontynuacja rozpoczętych remontów w 2018 roku. Ponadto planowany jest remont dachu budynku przy ul. Jana Pawła II 15 wraz z remontem klatki schodowej oraz termomodernizacją elewacji od podwórza, remont dachu budynku przy Rynku 11, termomodernizację elewacji budynków przy ul. Bandurskiego 8, ul. Rymera 1a i ul. Żwirki i Wigury 31 c, d. Z robót instalacyjnych na 2019 rok zaplanowano wymianę instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Bandurskiego 8 oraz wymianę instalacji elektrycznej w budynku na os. A. Mickiewicza 22. W 2019 roku Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych zaplanowały termomodernizację 7 budynków.

Plan remontów na 2019 rok

I. REMONTY KAPITALNE	
1. Okrzei 2	500 000,00 zł
2. Wyszyńskiego 5	1 200 000,00 zł
3. Katowicka 5	400 000,00 zł
4. Rynek 13	200 000,00 zł
5. Rynek 2/Wojciecha 14	2 500 000,00 zł
6. Jana Pawła II 2	700 000,00 zł
7. Jana Pawła II 4	1 700 000,00 zł
8. Jana Pawła II 6	950 000,00 zł
Razem	8 150 000,00 zł
II. DACHY	
1. Rynek 11	500 000,00 zł
2. Jana Pawła II 15	300 000,00 zł
Razem	800 000,00 zł
III. TERMOMODERNIZACJE	
1. Bandurskiego 8	350 000,00 zł
2. Rymera 1a	500 000,00 zł
3. Żwirki i Wigury 31 c, d	500 000,00 zł
Razem	1 350 000,00 zł
IV. REMONTY INSTALACJI	
1. Bandurskiego 8	200 000,00 zł
2. Mickiewicza 22	180 000,00 zł
Razem	380 000,00 zł
V. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ	150 000,00 zł

VI.	REMONTY WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH	Koszt całkowity	Udział % Gminy	Koszty Gminy Mikołów
1.	Mickiewicza 20	500 000,00 zł	88,3700	411 850,00 zł
2.	Żwirki i Wigury 33	600 000,00 zł	67,0175	402 105,00 zł
3.	Grunwaldzkie 13	550 000,00 zł	52,6044	289 324,00 zł
4.	Grunwaldzkie 6	450 000,00 zł	57,8701	260 416,00 zł
5.	Grunwaldzkie 9	515 000,00 zł	49,6018	255 449,00 zł
6.	Grunwaldzkie 14	535 000,00 zł	62,2075	332 810,00 zł
7.	Mickiewicza 5	200 000,00 zł	52,9600	105 920,00 zł
Razem		3 350 000,00 zł		2 087 875,00 zł
OGÓLEM			12 767 875,00 zł	

Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Gminy Mikołów określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, zabezpieczone zostały w budżecie gminy na kolejny rok.

3. Część budynków mieszkalnych i gospodarczych na terenie całego Miasta Mikołowa, które z przyczyn techniczno-ekonomicznych nie dają się do dalszego remontu, wymaga wyburzeń. W podsumowaniu tematu dotyczącego potrzeb remontowych nieruchomości mieszkalnych Gminy Mikołów, przedstawiony plan remontów i inwestycji na lata 2018-2022 jedynie uwzględnia najpilniejsze i najistotniejsze z uwagi na bezpieczeństwo budowli i ludzi w nich przebywających remonty. Ponadto część nieruchomości, którymi administruje Zakład Gospodarki Lokalowej posiada nieuregulowany stan prawny. Sytuacja ta uniemożliwia wykonywanie prac remontowych lub wyburzeń, a większość tych budynków wymaga pilnych remontów z uwagi na zły stan techniczny, często zagrażający bezpieczeństwu.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

W założeniach programu gospodarowania Gminnym zasobem mieszkaniowym związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych przyjmuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych tylko w budynkach już istniejących Wspólnot mieszkaniowych.

W pozostałych budynkach nie przewiduje się sprzedaży mieszkań, gdyż przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na lokale mieszkalne i socjalne.

W założeniach polityki związanej ze sprzedażą lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Mikołów przyjmuje się następujące cele:

- kontynuowanie sprzedaży mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

WSPÓLNOTY - KONTYNUACJA SPRZEDAŻY (stan na dzień 30.09.2017)						
Lp.	WSPÓLNOTA		LOKALE		UDZIAŁY	
			ogółem	własność.	Gmina	wł. ind.
1.	Bluszcza	9 a - f	60	19	0,6828	0,3172
2.	Górnica	3	20	11	0,4686	0,5314
3.	Górnica	4	24	12	0,4992	0,5008
4.	Górnica	6	24	15	0,3808	0,6192
5.	Grunwaldzkie	1	32	22	0,3107	0,6893
6.	Grunwaldzkie	2	32	10	0,6756	0,3244
7.	Grunwaldzkie	3	32	14	0,5422	0,4578
8.	Grunwaldzkie	4	32	17	0,4525	0,5475
9.	Grunwaldzkie	6	24	10	0,5787	0,4213

10.	Grunwaldzkie	8	24	12	0,5006	0,4994
11.	Grunwaldzkie	9	24	12	0,4960	0,5040
12.	Grunwaldzkie	10	25	13	0,5426	0,4574
13.	Grunwaldzkie	11	32	17	0,4467	0,5533
14.	Grunwaldzkie	12	40	11	0,6940	0,3060
15.	Grunwaldzkie	13	40	18	0,5260	0,4740
16.	Grunwaldzkie	14	48	18	0,6221	0,3779
17.	Konstytucji 3-go Maja	13	4	1	0,8050	0,1950
18.	Krawczyka	9	4	1	0,6053	0,3947
19.	K. Miarki	9	7	1	1 głos	1 głos
20.	K. Miarki	26	31	7	0,8137	0,1863
21.	A. Mickiewicza	2	18	5	0,7511	0,2489
22.	A. Mickiewicza	4	24	14	0,4062	0,5938
23.	A. Mickiewicza	5	9	4	0,5296	0,4704
24.	A. Mickiewicza	6	21	11	0,4581	0,5419
25.	A. Mickiewicza	10	12	5	0,5569	0,4431
26.	A. Mickiewicza	11	21	12	0,4411	0,5589
27.	A. Mickiewicza	12	20	5	0,7687	0,2313
28.	A. Mickiewicza	14	21	1	0,9670	0,0330
29.	A. Mickiewicza	15	18	8	0,5756	0,4244
30.	A. Mickiewicza	16	10	3	0,7701	0,2299
31.	A. Mickiewicza	17	45	20	0,5023	0,4977
32.	A. Mickiewicza	18	18	5	0,7457	0,2543
33.	A. Mickiewicza	19	22	6	0,7015	0,2985
34.	A. Mickiewicza	20	25	3	0,8837	0,1163
35.	A. Mickiewicza	21	18	4	0,7572	0,2428
36.	C. K. Norwida	2	30	15	0,4496	0,5504
37.	C. K. Norwida	4	30	16	0,4842	0,5158
38.	C. K. Norwida	6	30	14	0,5269	0,4731
39.	Pszczyńska	8	6	1	0,8701	0,1299
40.	Żwirki i Wigury	9	3	2	0,3395	0,6605
41.	Żwirki i Wigury	33	35	12	0,6702	0,3298
42.	Żwirki i Wigury	39	27	9	0,6434	0,3566
43.	Żwirki i Wigury	42	33	8	0,7351	0,2649
44.	Żwirki i Wigury	44	38	10	0,7149	0,2851
45.	Żwirki i Wigury	46	27	3	0,8757	0,1243
	Razem		1120	437		
			LOKALE		UDZIAŁY	
Lp	WSPÓLNOTA		ogółem	własność.	Gmina	wł. ind.
1	Górnica 8		20	17	0,1425	0,8575

W pozostałych budynkach stanowiących własność wyłącznie Gminy Mikołów nie przewiduje się sprzedaży mieszkań. Lokale te są przeznaczone do zaspokajania najpilniejszych potrzeb

mieszkaniowych dla osób oczekujących na mieszkanie oraz będących w niedostatku. Dotyczy to bezwarunkowo lokali socjalnych.

Nabywcą lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Mikołów przeznaczonego do sprzedaży może być wyłącznie aktualny najemca lokalu:

- posiadający ważną umowę najmu lokalu mieszkalnego zawartą na czas nieoznaczony,
- bez jakichkolwiek zobowiązań wobec Gminy Mikołów związanych z tym lokalem.

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mikołów odbywa się na podstawie:

- wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego złożonego przez najemcę,
- oferty nabycia lokalu mieszkalnego złożonej najemcom lokali mieszkalnych.

W związku ze składanymi wnioskami o wykup mieszkań w budynkach nie przeznaczonych do sprzedaży w celu umożliwienia wnioskodawcom nabycia lokali mieszkalnych utworzono program zamian lokali mieszkalnych.

Ofertę nabycia lokalu mieszkalnego składa Burmistrz Miasta Mikołowa, która obowiązuje przez okres 6 miesięcy i zawiera informacje dotyczące:

- przysługującego najemcy prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu,
- ceny nabycia i przysługujących w tym czasie bonifikat,
- propozycji zamiany mieszkania z określeniem stanu technicznego lokalu zamiennego, jego wyposażenia oraz wysokości opłat za najem w przypadku odmowy skorzystania z możliwości pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu,
- dalszego sposobu postępowania w zależności od decyzji najemcy.

W przypadku odmowy wykupu mieszkania oraz dobrowolnej zamiany lokalu mieszkalnego, najemca może otrzymać wypowiedzenie umowy najmu zgodnie z art. 21 ust. 4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733) a sprawa będzie kierowana na drogę postępowania sądowego.

Oferty nabycia lokali mieszkalnych będą składane w pierwszej kolejności najemcom lokali mieszkalnych w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych, w których udział własności osób fizycznych jest największy w celu ograniczenia udziału gminy w tych wspólnotach.

Sprzedaż lokali mieszkalnych najemcom posiadającym prawo pierwszeństwa odbywa się w trybie bez przetargowym zgodnie z art. 34 i art. 37 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741).

Wyceny lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem sprzedaży dokonuje licencjonowany rzeczoznawca majątkowy wskazany przez Burmistrza Mikołowa, (wyłoniony zgodnie z PZP)

Przy sprzedaży mieszkań rozliczeniu podlega wpłacona przez najemcę kaucja zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami - z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733) oraz wewnętrznymi przepisami regulującymi zasady i tryb pobierania kaucji mieszkaniowych. Wpłata kaucji następuje na pisemny wniosek właściciela w terminie do 10 lat od daty wykupu mieszkania.

Zakup mieszkania przez obecnego najemcę powinien wpłynąć na zwiększenie osobistego zainteresowania utrzymywaniem budynku w należyтым stanie technicznym oraz większą dbałości o czystość i porządek. Wysokość kosztów utrzymania nieruchomości przekłada się na poziom opłat za mieszkanie wymusza to na nowym właścicielu dbałość o cały budynek.

Sprzedaż mieszkań komunalnych stanowi dla gminy obniżenie kosztów utrzymania zasobów. Realizacja tego zadania będzie miała istotny wpływ na zmniejszenie udziału budżetu gminy

w kosztach remontów budynków. Część kosztów, zgodnie z posiadanymi udziałami pokrywają właściciele wyodrębnionych lokali. Realizacja prywatyzacji i zamiany mieszkań powinna przynieść określone korzyści finansowe dla budżetu gminy, zaś środki uzyskiwane z prywatyzacji gminnych lokali mieszkalnych powinny być w całości wykorzystywane w ramach gminnej gospodarki mieszkaniowej.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Polityka czynszowa Gminy Mikołów powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu aby wpływy pokrywały koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego w zadawalającym stanie technicznym oraz zapewnić pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

2. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne w gminnym zasobie mieszkaniowym jest ustalana zarządzeniem Burmistrza Miasta, na podstawie zasad polityki czynszowej przyjętych w wieloletnim programie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym może być obniżana.

Czynniki obniżające stawkę bazową to:

1. brak ocieplenia,
2. brak łazienki,
3. braku wc w mieszkaniu,
4. wspólna kuchnia dla kilku lokali mieszkalnych,
5. brak centralnego ogrzewania,
6. brak gazu.

Czynniki obniżające nie dotyczą lokali socjalnych i tymczasowych.

4. Zakłada się, że wysokość stawki bazowej czynszu w lokalach Gminnych będzie wzrastała raz do roku po przeprowadzonej analizie kosztów utrzymania budynków. Do analizy będą uwzględniane bieżące koszty eksploatacyjne, nakłady inwestycyjne i koszty remontów kapitalnych. Podwyżka stawki bazowej czynszu w danym roku nie może być większa niż 0,60 zł do poprzedniej stawki bazowej.

5. Dla budynków nowo wybudowanych Burmistrz Miasta określi odrębną stawkę czynszu nie przekraczającą 3% wartości odtworzeniowej.

6. Poza wprowadzeniem obniżek czynszu lokatorzy spełniający kryteria Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych mają możliwość ubiegania się o dotację udzielaną przez Gminę. Jest to kolejne narzędzie pomocy ubogim mieszkańcom w obniżaniu kosztów utrzymania mieszkań.

V. Sposób i zasady administrowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

W imieniu właściciela, na mocy decyzji organów Gminy Mikołów, administrację gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie - jednostką budżetową działająca od dnia 01.04.2005 roku na mocy Uchwały RM NR XXX/440/2005 z dnia 11 stycznia 2005 roku.

Do zadań Zakładu Gospodarki Lokalowej należy administrowanie przekazanymi mu zasobami lokalowymi oraz przyległymi do nich terenami, a więc nieruchomościami gruntowymi. Szczegółowy zakres zadań zawarto w § 4 Statutu Zakładu Gospodarki Lokalowej, do których zaliczono:

- realizację polityki mieszkaniowej gminy,

- inspirowanie zmian w gospodarowaniu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- organizowanie przetargów na lokale użytkowe,
- prowadzenie sprzedaży mieszkań,
- prowadzenie spraw związanych z najmem i rozliczaniem lokali mieszkalnych,
- prowadzenie spraw związanych z najmem i rozliczaniem lokali użytkowych,
- prowadzenie spraw egzekucji z lokali mieszkalnych i użytkowych,
- dokonywanie okresowych przeglądów technicznych budynków oraz lokali mieszkalnych i użytkowych,
- ustalanie potrzeb remontowych,
- zlecanie wykonawstwa robot remontowych,
- sprawowanie nadzoru nad remontami,
- dokonywanie odbioru robót,
- utrzymywanie w należyłym stanie pomieszczeń ogólnego użytku, podwórz, chodników, terenów zielonych, śmietników itp.,
- prowadzenie innych spraw związanych z administrowaniem,
- współpracę z przewidzianymi prawem organami przedstawicielskimi mieszkańców zasobów komunalnych .

Przydziałem lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego zajmuje się Referat Lokalowy i Dodatków Mieszkaniowych Urzędu Miasta oraz działająca przy Burmistrzu Miasta Komisja Mieszkaniowa z udziałem między innymi radnych Rady Miejskiej Mikołowa.

Zasady administrowania lokalami z zasobu mieszkaniowego Gminy Mikołów są zgodne z wytycznymi zawartymi w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz wewnętrznych regulaminach i zarządzeniach wydawanych przez Kierownika Zakładu Gospodarki Lokalowej w Mikołowie.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022.

Źródłem finansowania gospodarki gminnego zasobu mieszkaniowego są:

1. wpływy z lokali mieszkalnych,
2. wpływy z lokali użytkowych,
3. inne dochody z budżetu Gminy Mikołów.
4. dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom.

Na remonty kapitalne, modernizacje Gmina będzie się starała pozyskać środki finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego i programów finansowanych ze środków Unii Europejskiej.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomości wspólnej a także wydatki inwestycyjne.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji	10 228 323	10 650 481	11 123 751	11 615 453	12 126 142

Koszty remontów	1 332 300	1 398 915	1 468 861	1 542 304	1 619 419
Koszty modernizacji i remontów kapitalnych	17 180 000	9 500 000	3 690 000	3 430 000	3 445 000
Koszty wydatków do zasobu Wspólnot mieszkaniowych	8 376 270	6 902 529	6 654 109	5 434 858	5 776 685
Razem:	37 116 893	28 451 925	22 936 721	22 022 615	22 967 246

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mikołów.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem planuje się powzięcie następujących działań:

1. Weryfikacja umów najmu i ich wypowiedanie najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. Utrzymanie systemu zamian lokali mieszkalnych do realizacji celów jakimi są:

- a) racjonalne przeprowadzanie remontów lokali poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcom w przypadku gdy rodzaj naprawy wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas trwania remontu,
- b) likwidowanie różnic pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób tam zamieszkałych a dochodami gospodarstw domowych i możliwościami regulowania opłat za najem.

3. Zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych.

Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania zasobem komunalnym Gmina będzie podejmowała następujące działania tj:

- obniżanie kosztów eksploatacji budynków poprzez przeprowadzanie remontów i modernizacji,
- dalszą sprzedaż mieszkań dotychczasowym najemcom z istniejących już Wspólnot mieszkaniowych i przeznaczanie tych środków na budowę nowych mieszkań komunalnych,
- pozyskiwanie środków na finansowanie budownictwa komunalnego z dostępnych na rynku instrumentów finansowych.