

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA  
GMINNYM ZASOBEM  
MIESZKANIOWYM  
GMINY MIKOŁÓW  
Na lata 2004-2008**

## **Spis treści**

1. Podstawa prawna.
2. Prognoza wielkości oraz stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego.
3. Analiza potrzeb oraz plan remontów budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
4. Zasady i plan sprzedaży lokali mieszkalnych gminnego zasobu mieszkaniowego.
5. Zasady polityki czynszowej.
6. Zasady zarządzania lokalami i budynkami stanowiącymi gminny zasób mieszkaniowy oraz prognozowane zmiany w sposobie zarządzania tym zasobem.
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2004-2008
8. Prognozowane wydatki w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji bieżącej, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

## 1. Podstawa prawna.

- 1) Art. 7 ust.1 pkt. 7, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami).
- 2) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 z 2001r., poz.733).

## 2. Prognoza wielkości oraz stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego.

Aktualną wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego obrazuje załączona tabela Nr 1 stanowiąca integralną część „Wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy Mikołów na lata 2004-2008”. Tabela ta pokazuje ponadto wszystkie istniejące w zasobach gminnych wspólnoty mieszkaniowe wraz z procentowym udziałem gminy w tych wspólnotach.

W roku 2002 wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego wzrosła o 40 lokali mieszkalnych w zrealizowanym budynku na ulicy Stolarskiej.

Wobec ogromnego zapotrzebowania na mieszkania komunalne (aktualnie na dzień 31 grudnia 2003 roku 1126 wniosków) i poszerzającego się kręgu osób o niskich bądź zerowych dochodach niezbędnym jest wybudowanie bądź pozyskanie do 2008 roku co najmniej 200 lokali mieszkalnych w tym 30 lokali socjalnych.

Dojście do wskazanych wyżej wielkości może nastąpić w drodze budowy nowych budynków mieszkalnych lub adaptacji istniejących obiektów na cele mieszkaniowe.

Należałoby ponadto rozważyć celowość zorganizowania na terenie gminy domu noclegowego lub schroniska dla bezdomnych.

Inwestycja taka mogłaby być inwestycją powiatową i zaspakajać potrzeby całego powiatu mikołowskiego.

Należałoby zainteresować taką propozycją zarówno władze powiatu jak i pozostałe gminy z powiatu mikołowskiego.

Stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego jest ogromnie zróżnicowany.

Począwszy od osiedla Grunwaldzkie, które jest w dobrym stanie technicznym po osiedle Mickiewicza i budynki w okolicach Rynku będące w katastrofalnym bądź złym stanie technicznym.

Na negatywną ocenę stanu technicznego osiedla Mickiewicza zasadniczy wpływ ma katastrofalny stan poszyci i konstrukcji dachów 100% budynków, zły stan techniczny 80% okien, zły stan techniczny dróg osiedlowych, bardzo mała ilość miejsc parkingowych, zły stan techniczny większości elewacji.

Budynki w okolicach Rynku wybudowane w większości na przełomie wieków XIX i XX a niektóre pamiętające nawet XVIII nigdy (przynajmniej od 1945r.) nie były poddane kapitalnym remontom bądź modernizacjom.

Drobne naprawy ani bieżąca konserwacja nie zastąpią kompleksowej rewitalizacji budynków zabytkowych.

Poniżej prezentowane są obiekty będące w najgorszym stanie technicznym wymagające decyzji najpóźniej w roku 2004 gdyż mogą zagrażać życiu i zdrowiu lokatorów.

### I. Zestawienie ilości mieszkań niezbędnych do przekwaterowania lokatorów na okres remontu.

#### A/ Tryb awaryjny

1. Krakowska 13 - 4 mieszkania, 12 osób

**RAZEM 4 mieszkania**

#### B/ Tryb pilny

1. Wyzwolenia 36 - 5 mieszkań, 14 osób.
2. Krakowska 24 - 12 mieszkań, 25 osób.
3. Rynek 25 - 3 mieszkania, 9 osób.

4. Żwirki i Wigury 22	- 8 mieszkań, 16 osób.
5. Żniwna 45	- 4 mieszkania, 23 osoby.
6. Stawowa 6 .....	- 1 mieszkanie, 3 osoby.
7. Rynek 26	- 1 mieszkanie, 3 osoby.
8. Stawowa 2	- 3 mieszkania, 9 osób.
9. Rajcy 1	- 3 mieszkania, 8 osób.
<b>RAZEM</b>	<b>40 mieszkań</b>

## II. Koszt szacunkowy wykonania rozbiórek budynków w zł.:

Krakowska 13 -	30 000
Krakowska 20 -	25 000
Wyzwolenia 36 -	30 000

### 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

Szczegółową analizę potrzeb oraz plan remontów z podziałem na lata od 2004 do 2008 wraz z niezbędnymi nakładami przedstawią tabela Nr 2 stanowiąca integralną część „Wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy Mikołów na lata 2004-2008”.

### 4. Zasady i plan sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

- 1/. Przedmiotem sprzedaży mogą być wszystkie lokale mieszkalne stanowiące gminny zasób mieszkaniowy .
- 2/. Nabywcą mieszkania może być wyłącznie aktualny najemca posiadający ważną umowę najmu lokalu mieszkalnego lub wskazana przez niego osoba bliska (małżonek, dzieci najemcy, i jego współmałżonka, inne osoby wobec, których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą) stale z nim zamieszkująca jeżeli oboje mieszkają nie krócej niż 2 (dwa) lata.
- 3/. Kupno lokalu związane jest z równoczesnym nabyciem prawa do ułamkowej części gruntu związanego z lokalem oraz z nabyciem prawa do części pomieszczeń i urządzeń wspólnych.
- 4/. Wycena mieszkania dokonywana będzie indywidualnie przez biegłego rzeczoznawcę posiadające stosowną licencję zawodową.  
Koszty sporządzenia wyceny lokalu i wytyczeń geodezyjnych pokryją po połowie sprzedający i nabywca.
- 5/. Cena zakupu może być uiszczona do wyboru przez nabywcę:
  - a) przy jednorazowej wpłacie całej kwoty z bonifikatą 30%
  - b) przy zapłacie ratalnej przez okres 5 /pięciu/ lat z bonifikatą 20% plus odsetki ustawowe .  
Dodatkowa bonifikata w wysokości 30% wartości nabywanego mieszkania będzie udzielana w przypadku zakupu co najmniej połowy mieszkań jednej klatki schodowej jednocześnie.
- 6/. Koszty umowy notarialnej oraz założenia księgi wieczystej ponosi kupujący.
- 7/. W pierwszej kolejności sprzedawane będą lokale w budynkach w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe.
- 8/. Przed sporządzeniem notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu kupujący musi wpłacić 20% umówionej ceny zakupu.
- 9/. W przypadku zbycia zakupionego lokalu w ciągu 5 lat od daty zawarcia umowy notarialnej Gmina zażąda zwrotu udzielonych bonifikat.
- 10/. Zabezpieczenie roszczeń gminy nastąpi poprzez ustanowienie hipoteki na zbywanym lokalu.  
Koszt ustanowienia hipoteki ponosi nabywca.

### Do sprzedaży przewidywane są lokale mieszkalne w budynkach:

osiedla Norwida 4, 6,  
ulic: Górnicza,6, 8,  
Krawczyka 9,  
Grażyńskiego 15.

## 5. Zasady polityki czynszowej.

- 1/. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne gminnego zasobu mieszkaniowego ustala w drodze uchwały Burmistrz Miasta w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej zatwierdzającą wieloletni program gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.
- 2/. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem opłat niezależnych od gminy, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy .
- 3/. W razie podwyższania opłat niezależnych od gminy należy najemcom lokali mieszkalnych na piśmie przedstawić zestawienie opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.
- 4/. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem opłat niezależnych od gminy nie mogą w danym roku przekroczyć średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony.
- 5/. Na żądanie najemcy gmina jest obowiązana podać przyczynę podwyższenia opłat za używanie lokalu mieszkalnego oraz przedstawić kalkulację w tym zakresie.  
Uprawnienie to nie dotyczy stawek czynszu.
- 6/. Gmina może pobierać opłaty niezależne od właściciela tylko w wypadkach, gdy najemca lokalu mieszkalnego nie ma zawartej umowy bezpośredniej z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
- 7/. Stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu z tytułu:
  - a) braku ocieplenia o 16%
  - b) braku centralnego ogrzewania o 15%
  - c) braku gazu o 10%
  - d) braku łazienki o 10%
  - e) braku wc o 10%
  - f) braku wody o 10%
  - g) braku samodzielnej kuchni o 5%
  - h) braku samodzielnego przedpokoju o 3%
  - i) położenia budynku w strefie II o 10%
- 8/. Wykaz ulic Miasta Mikołowa znajdujących się w I strefie prezentuje Tabela Nr 3 stanowiąca integralną część „Wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy Mikołów na lata 2004-2008”.  
Strefę II stanowią ulice nie wymienione w Tabeli Nr 3.
- 9/. Czynsz dla lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 metrów kwadratowych ustalany jest w drodze przetargu .  
Burmistrz Miasta może odstąpić od przetargu na w/w lokal mieszkalny jeżeli jest on przydzielany rodzinom wielodzietnym W takim przypadku przetarg zastępuje się negocjacjami w sprawie wysokości czynszu .

## 6. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego oraz prognozowane zmiany w sposobie zarządzania tym zasobem.

Zgodnie z art. 25 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 Nr 46 poz. 543 z późniejszymi zmianami) „Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta” w imieniu właściciela na mocy decyzji organów Gminy Mikołów administrację gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie.

Zakład Gospodarki Lokalowej został powołany do życia w wyniku podjętej Uchwały Rady Miejskiej Mikołowa (Uchwała Nr 92/91 z dnia 21 maja 1991r., w sprawie powołania zakładów budżetowych), która z jednej strony definitywnie określiła datę zakończenia działalności przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej na dzień 28.06 1991r., z drugiej określiła nowe podmioty gospodarcze, które zostały wyposażone w majątek trwały po zlikwidowanym przedsiębiorstwie.

Nowe podmioty gospodarcze wśród których znalazł się również Zakład Gospodarki Lokalowej, przejęły majątek i zadania, które uprzednio realizowało przedsiębiorstwo komunalne, w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej.

Nowy podmiot gospodarczy został powołany do życia jako zakład budżetowy, co w zdecydowany sposób określiło sposób finansowania jego działalności.

Oznacza to że podmiot ten jest zobowiązany do wypracowania przynajmniej 50% przychodów własnych dla prowadzenia powierzonych przez radę gminy zadań własnych. Zadania jakie powierzono powołanemu Zakładowi Gospodarki Lokalowej zostały zdefiniowane w statucie podmiotu gospodarczego.

Zakres działalności istniejącego od roku 1991 Zakładu Gospodarki Lokalowej został docelowo określony w statucie tego zakładu, który obowiązuje od dnia 16 listopada 1999 roku, po dokonanych niezbędnych zmianach.

W Statucie ZGL-u wyraźnie jeszcze raz podkreślono ustrój prawno-ekonomiczny zakładu przytaczając akty prawne określające status zakładu.

Teren statutowej działalności to miasto Mikołów.

Do zadań Zakładu Gospodarki Lokalowej należy zarządzanie przekazanymi mu zasobami lokalowymi, oraz przyległymi do nich terenami a więc nieruchomościami gruntowymi.

Szczegółowy zakres zawarto w § 4 Statutu, do których zaliczono:

- realizację polityki mieszkaniowej Gminy,
- inspirowanie zmian w gospodarowaniu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- prowadzenie spraw związanych z najmem i rozliczaniem lokali mieszkalnych,
- prowadzenie spraw związanych z najmem i rozliczaniem lokali użytkowych,
- dokonywanie okresowych przeglądów technicznych budynków i lokali mieszkalnych,
- ustalanie potrzeb remontowych,
- zlecanie wykonawstwa robót remontowych,
- sprawowanie nadzoru nad remontami,
- dokonywanie odbioru robót,
- utrzymanie w należyłym stanie pomieszczeń ogólnego użytku, podwórz, chodników, terenów zielonych itp.,
- prowadzenie innych spraw związanych z administrowaniem,
- współpraca z przewidzianymi prawem organami przedstawicielskimi mieszkańców zasobów komunalnych.

Jasno więc zdefiniowano zakres działalności wyłączając z zakresu przydział lokali mieszkalnych.

Jest to prawidłowe działanie, ponieważ o przydziale mieszkań komunalnych decydować powinien wydział lokalowy gminy z udziałem radnych i przedstawicieli samorządu oraz reprezentantów lokalnej społeczności

W majątek, jakim gospodaruje ZGL zakład wyposażyło miasto Mikołów ,jednocześnie zobowiązując zarządcę do prawidłowej eksploatacji i utrzymania zasobów, przynajmniej w stanie nie pogorszonym

Zasoby mieszkaniowe a wraz z nimi przyległe grunty i urządzenia trwale z gruntem związane, zostały podzielone na pięć rejonów administracyjnych podległych ZGL-owi.

W zarząd powierzono i przekazano 212 budynków komunalnych – głównie mieszkalnych z przynależnymi lokalami użytkowymi.

Powierzchnia całkowita lokali powierzonych w zarząd to 125.808,13 m<sup>2</sup>.

Z czego powierzchnię użytkową stanowi 102.827,85 m<sup>2</sup>.

Należy zauważyć że poważna powierzchnia wchodząca w skład zarządzanych przez ZGL zasobów komunalnych, jest nie czynszowana.

Ponieważ nie ma fizycznej możliwości wydzielenia tych lokali z ogólnej masy, trzeba w planie finansowym założyć dotacje do Zakładu w oparciu o uchwałę dotyczącą czynszu, lub przynajmniej uwzględniając faktyczne koszty sprawowania zarządu.

Nie można kosztów zarządu przypadających na powierzchnię nie czynszowaną pokrywać z czynszu regulowanego lub z przypisu przeznaczonego na remonty lub inwestycje.

Jest to dylemat który występuje w większości zakładów budżetowych w naszym kraju, ponieważ wszędzie występują obiekty użyteczności publicznej, których utrzymanie jest konieczne dla zabezpieczenia zadań własnych gminy.

Gmina nie będzie mogła sprostać oczekiwaniom najemcy przeznaczając środki z budżetu na inwestycje, chociażby dlatego że obciążenia z tytułu zadań własnych w budżecie rosną, a pieniędzy nie przybywa.

## **7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2004-2008.**

Stan techniczny budynków, ogromny zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych pokazują, że obecne źródła finansowania gminnego zasobu mieszkaniowego w postaci czynszu od najemców i w sumie niewielkich dotacji gminnych nie gwarantują sprawności technicznej budynków, i będą powodować ich dalszą degradację.

Przy obecnej metodzie ustalania wysokości czynszu wprowadzonej ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. Nr 71 poz. 733 z 2001r.) pobierany od lokatorów czynsz w roku już w 2004 wystarczy jedynie na bieżącą konserwację, obowiązkowe przeglądy i drobne naprawy.

Ze źródła tego nie będą mogły być finansowane żadne remonty.

Ty samym główny ciężar kosztów remontów spadnie na budżet gminy i albo będzie finansowany dochodami gminy albo niezbędnym będzie zaciągnięcie kredytów.

Przy niezbędnych nakładach na remonty już istniejącego zasobu mieszkaniowego rzędu 50–70 milionów złotych w latach 2004–2008 bardzo trudnym dla gminy będzie realizacja nowych inwestycji budownictwa mieszkaniowego.

Koniecznym wydaje się wypracowanie modelu zachęt dla inwestorów prywatnych budujących na potrzeby gminy lub nastawionych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ludzi mniej zamożnych.

**8. Prognozowane wydatki w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji bieżącej, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

Szczegółową prognozę wydatków i kosztów z podziałem na lata 2004-2008 zawiera Tabela Nr 4 stanowiąca integralną część „Wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym gminy Mikołów na lata 2004-2008”