

**UCHWAŁA NR XXVIII/455/20
RADY MIASTA ZABRZE**

z dnia 21 grudnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze
na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), na wniosek Prezydenta Miasta

uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XLVI/515/17 Rady Miasta Zabrze z dnia 18 września 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2018-2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zabrze.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Zabrze

**mgr inż. Łucja Chrzęstek-
Bar**

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze
na lata 2021-2025**

Wprowadzenie

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 611 – zwanej w dalszej części uchwały „ustawą”) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w tej ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W celu zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych oraz zaspokojenia potrzeb gospodarstw domowych o niskich dochodach gmina będzie utrzymywać zasób mieszkaniowy.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pozostałych członków wspólnoty samorządowej Gmina będzie tworzyć warunki do realizacji na terenie miasta mieszkaniowych inwestycji budowlanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego, budownictwa deweloperskiego i indywidualnego. Priorytetowym zadaniem w tym zakresie będzie kontynuowanie prac związanych z powstawaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzbrajaniem działek budowlanych, co pozwoli na zdynamizowanie przygotowywania i zbywania przez gminę nieruchomości gruntowych pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze stanowi średniookresowy dokument planistyczny wspierający Prezydenta Miasta w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

O kształcie programu decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnianiu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych. Jednym z kluczowych aspektów wieloletniego programu gospodarowania jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi.

A. Charakterystyka komunalnych zasobów mieszkaniowych w latach 2015-2019

Miasto Zabrze dysponuje mieszkaniowym zasobem gminy, w skład którego wchodzi lokale mieszkalne położone w budynkach: komunalnych, wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Zabrze oraz prywatnych, pozostających w posiadaniu spółki komunalnej.

Poniżej przedstawiono informację o wielkości zasobu komunalnego w latach 2015-2019, z której wynika, że mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze ulega stopniowemu pomniejszeniu:

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA /STAN NA KONIEC				
	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba lokali mieszkalnych	12 427	12 081	11 691	11 420	11 178
Powierzchnia lokali mieszkalnych	573 505	559 115	539 606	527 421	516 848
Przeciętna wielkość mieszkania	46,15	46,28	46,16	46,18	46,24

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA /STAN NA KONIEC				
	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba mieszkań z najmem socjalnym	959	1 028	1 063	1 097	1 179
Powierzchnia lokali z najmem socjalnym	39 316	42 333	43 792	45 254	48 795
Przeciętna wielkość mieszkania	41,00	41,18	41,20	41,25	41,39

Spadek wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Zabrze w głównej mierze jest wynikiem dokonywania sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży. Poniżej przedstawiono informację dotyczącą prowadzonej sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2015-2019:

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ	LATA				
	2015	2016	2017	2018	2019
Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	360	330	338	253	241

B. Liczba osób ubiegających się o mieszkania komunalne

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznacza liczba złożonych w Urzędzie Miejskim wniosków o przyznanie mieszkania. Wydział Zarządzania Mieniem prowadzi:

1. Listę oczekujących na mieszkanie komunalne (scaloną).
2. Rejestr oczekujących na mieszkanie będące przedmiotem najmu socjalnego.

WNIOSKI O MIESZKANIE KOMUNALNE	2015	2016	2017	2018	2019
Graniczna pozycja nadana na liście oczekujących na mieszkanie komunalne na dzień 31.12. kolejnego roku	24 860	25 287	25 658	25 994	26 331
Liczba niezrealizowanych wniosków mieszkaniowych złożonych do dnia 31.12. kolejnego roku oceniona na dzień 31.12.2019 r.	6 913	7 349	6 636	6 160	5 838

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale objęte najmem socjalnym i pozostałe lokale mieszkalne

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy

Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Zabrze z podziałem na poszczególne typy budynków (wg stanu na dzień 31.12.2019 r.) przedstawiono w poniższej tabeli, która obejmuje lokale mieszkalne komunalne, jak również lokale będące przedmiotem najmu socjalnego i tymczasowe pomieszczenia:

TYP BUDYNKU	ZARZĄDCA LOKALI	POWIERZCHNIA /m²/ LOKALI MIESZKALNYCH	ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH
KOMUNALNY	JGN	183 106	3 933
WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	JGN	226 867	5 063
W UŻYTKOWANIU	ZBM - TBS	120 923	2 678
PRYWATNY	ZBM - TBS	34 747	683
RAZEM		565 643	12 357

W poniższych tabelach przedstawiono wydzielony zasób lokali będących przedmiotem najmu socjalnego oraz tymczasowych pomieszczeń w rozbiciu na poszczególne typy budynków.

TYP BUDYNKU	ZARZĄDCA LOKALI	POWIERZCHNIA /m²/ LOKALI Z NAJMEM SOCJALNYM	ILOŚĆ LOKALI Z NAJMEM SOCJALNYM
BUDYNKI KOMUNALNE/WSPÓLNOTY	JGN	45 378	1 102
W UŻYTKOWANIU	ZBM - TBS	447	12
PRYWATNY	ZBM - TBS	2 970	65
RAZEM		48 795	1 179

TYP BUDYNKU	ZARZĄDCA LOKALI	POWIERZCHNIA /m²/ TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ	ILOŚĆ TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ
BUDYNKI KOMUNALNE/WSPÓLNOTY	JGN	221	12

2. Pomniejszanie zasobu mieszkaniowego gminy

Pomniejszanie gminnego zasobu mieszkaniowego w prognozowanym okresie będzie następować poprzez:

- 1) zbywanie lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze przetargu,
- 3) rozbiórkę budynków,
- 4) zwrot właścicielom zarządu nieruchomościami.

3. Powiększanie zasobu mieszkaniowego gminy

Powiększanie gminnego zasobu mieszkaniowego w prognozowanym okresie będzie następować poprzez:

- 1) przejęcia zakładowych budynków mieszkalnych,
- 2) nabywanie budynków w drodze sprzedaży, darowizny na wniosek zainteresowanych podmiotów lub zrzeczenia się przez dotychczasowego właściciela,
- 3) budownictwo mieszkaniowe.

4. Zasób lokali będących przedmiotem najmu socjalnego

W prognozowanym okresie gmina będzie pozyskiwać lokale w ramach najmu socjalnego w drodze:

- 1) adaptacji budynków użytkowych na cele mieszkalne,
- 2) przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego,
- 3) przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego w budynkach z przewagą tego typu lokali, opuszczanych przez najemców, korzystających z możliwości zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal komunalny.

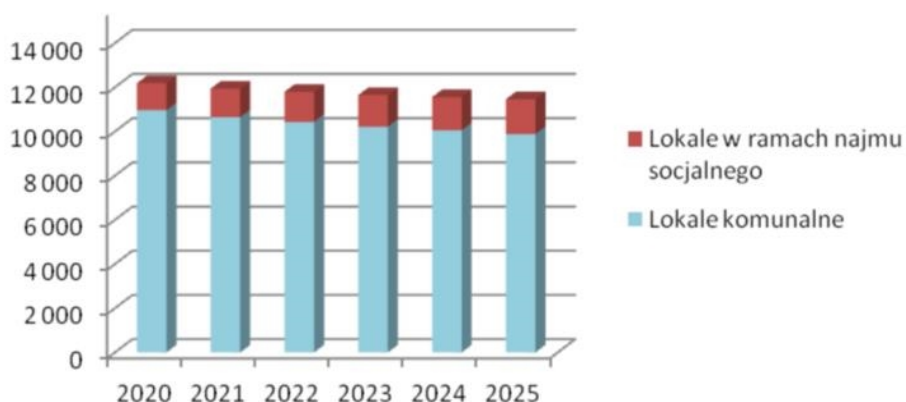
5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach

W latach 2021-2025 mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszaniu, w przeważającej mierze wskutek sprzedaży lokali na rzecz najemców.

SYMULACJA ILOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH	LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
STAN NA POCZĄTEK ROKU	11 178	10 967	10 652	10 437	10 222	10 057
NABYWANIE NA WŁASNOŚĆ	2	2	2	2	2	2
ZWROT WŁAŚCICIELOM	-3	-2	-2	-2	-2	-2
SPRZEDAŻ	-200	-300	-200	-200	-150	-150
ROZBIÓRKI	-10	-15	-15	-15	-15	-15
STAN NA KONIEC ROKU	10 967	10 652	10 437	10 222	10 057	9 892

SYMULACJA ILOŚCI LOKALI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM NAJMU SOCJALNEGO	LICZBA LOKALI Z NAJMEM SOCJALNYM/ TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
STAN NA POCZĄTEK ROKU	1 179	1 224	1 294	1 364	1 434	1 504
REMONTY PUSTOSTANÓW	35	60	60	60	60	60
PRZEKVALIFIKOWANIE LOKALU NA LOKAL BĘDĄCY PRZEDMIOTEM NAJMU SOCJALNEGO	35	35	35	35	35	35
UTRATA STATUSU LOKALU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM NAJMU SOCJALNEGO	-25	-25	-25	-25	-25	-25
STAN NA KONIEC ROKU	1 224	1 294	1 364	1 434	1 504	1 574

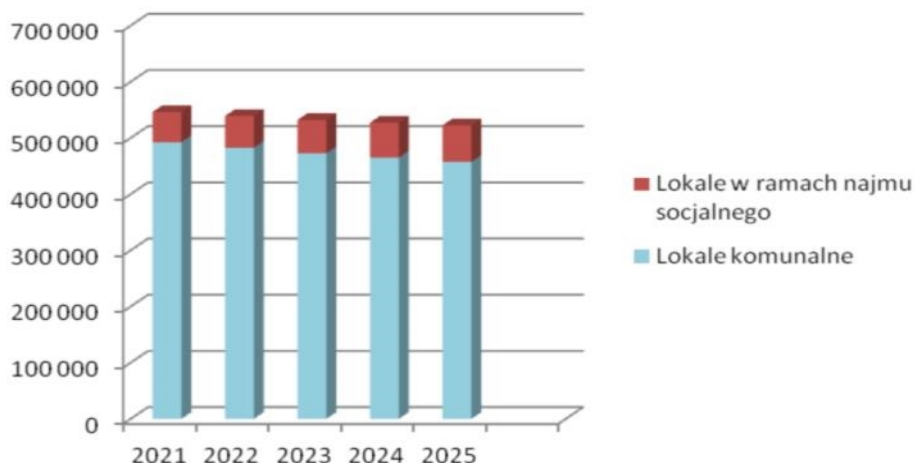
Prognoza liczby lokali mieszkalnych w latach 2021-2025



SYMULACJA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALI

stan na dzień 31 grudnia	2020	2021	2022	2023	2024	2025
LOKALI MIESZKALNYCH	507 092	492 527	482 585	472 644	465 015	457 386
LOKALI OBJĘTYCH NAJMEM SOCJALNYM	50 658	53 555	56 452	59 349	62 246	65 143

Symulacja powierzchni lokali mieszkalnych w latach 2021-2025



6. Dostarczanie lokali będących przedmiotem najmu socjalnego w celu realizacji wyroków eksmisyjnych

Priorytetowym zadaniem gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej staje się dostarczanie lokali będących przedmiotem najmu socjalnego w celu realizacji wyroków eksmisyjnych, zarówno w obrębie własnego zasobu, jak i zasobów mieszkaniowych należących do innych gestorów.

Według stanu na dzień 31.12.2019 roku na mieszkanie będące przedmiotem najmu socjalnego oczekuje 2 376 gospodarstw domowych, w tym 1 867 uprawnionych do jego otrzymania na podstawie wyroku sądu orzekającego eksmisję z zajmowanego lokalu. Pozostałe osoby oczekują na przyznanie mieszkania będącego przedmiotem najmu socjalnego na podstawie pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej z uwagi na trudną sytuację rodzinną i materialną.

LICZBA WYROKÓW EKSMISYJNYCH Z PRAWEM DO LOKALU W RAMACH NAJMU SOCJALNEGO	
WŁAŚCICIEL LOKALU	IŁOŚĆ WYROKÓW
MIASTO ZABRZE	1 094
SRK S.A./TERMA-DOM SP. Z O.O.	526
GSM LUIZA	59
ZABRZAŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA	33
LOKALNE ZRZESZENIE WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI	74
AGAREX SP. Z O.O.	6
SM MAKOSZOWIANKA	0
POZOSTALI	75
RAZEM	1 867

W wypadku, gdy sąd orzekając eksmisję z zajmowanego lokalu mieszkalnego, nie przyzna dłużnikowi prawa do lokalu w ramach najmu socjalnego, wierzyciel lub gmina mogą wskazać eksmitowanemu tymczasowe pomieszczenie. Poniżej przedstawiono w formie tabeli informację o ilości wyroków eksmisyjnych z prawem do tymczasowego pomieszczenia:

LICZBA WYROKÓW EKSMISYJNYCH Z PRAWEM DO TYMCZASOWEGO POMIESZCZENIA	
WŁAŚCICIEL LOKALU	IŁOŚĆ WYROKÓW
MIASTO ZABRZE	458
SRK S.A./TERMA-DOM SP. Z O.O.	45
GSM LUIZA	17
ZABRZAŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA	6
LOKALNE ZRZESZENIE WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI	7
AGAREX SP. Z O.O.	0
SM MAKOSZOWIANKA	3
POZOSTALI	87
RAZEM	623

Na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wypadku gdy gmina nie dostarczy lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego osobie uprawnionej do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję, właściciel lokalu może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za poniesione straty z tego tytułu.

Gmina nie jest w stanie zapewnić wystarczającej ilości lokali będących przedmiotem najmu socjalnego w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego dla zabezpieczenia realizacji wyroków eksmisyjnych, zatem konieczne jest poszukiwanie innych rozwiązań.

Z uwagi na ograniczone możliwości w zakresie dostarczania lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, wobec kolejnych wezwań do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie takich lokali kierowanych pod adresem gminy, kwestię powetowania strat gestorów zasobów mieszkaniowych rozwiązano poprzez zawieranie z nimi comiesięcznych porozumień określających wysokość odszkodowania na niedostarczenie lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego. W razie braku woli ugodowego zaspokojenia roszczenia, rozstrzygnięcie w kwestii wysokości odszkodowania należeć będzie do sądu powszechnego.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, odpowiadające co do zasady wysokości dotychczasowego czynszu. Aktualnie dłużnik oczekujący na wykonanie wyroku eksmisyjnego z prawem do najmu socjalnego jest zobowiązany do wnoszenia odszkodowania w wysokości czynszu z tytułu najmu socjalnego, obowiązującej w Gminie. Gmina jest natomiast zobowiązana do pokrycia właścicielowi różnicy między wysokością odszkodowania należnego z opłaconego przez lokatora spoczywa na Gminie.

Poniżej przedstawiono w formie tabeli wydatki na odszkodowania w latach 2015-2020:

ODSZKODOWANIA ZA NIEDOSTARCZENIE LOKALI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM NAJMU SOCJALNEGO						
LATA	2015	2016	2017	2018	2019	2020
WYDATKI	688 761	1 571 479	1 705 619	1 997 622	3 993 094	3 508 600
*2015-2019 – wydatki rzeczywiste/ 2020 – wydatki na 30.06.2020						

PROGNOZA WYSOKOŚCI ODSZKODOWAŃ ZA NIEDOSTARCZENIE LOKALI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM NAJMU SOCJALNEGO					
LATA	2021	2022	2023	2024	2025
PROGNOZA	4 500 000	4 500 000	4 000 000	3 500 000	3 000 000

Uzupełniającą formą dostarczania lokali w ramach najmu socjalnego jest ich wynajmowanie od gestorów innych zasobów mieszkaniowych celem wskazania ich jako mieszkania będącego przedmiotem najmu socjalnego osobom oczekującym na realizację wyroku orzekającego opróżnienie innego lokalu w zasobach tego gestora. Aktualnie takie rozwiązanie stosowane jest we współpracy z GSM „Luiza” (108 lokali) i ZBM TBS sp. z o.o. (82 lokale).

7. Podział mieszkaniowego zasobu gminy na kategorie

Mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze dzieli się na trzy kategorie.

- 1) **Kategoria A** obejmuje lokale mieszkalne, znajdujące się przymusowym zarządzie lub będące własnością gminy, które nie zostaną sprywatyzowane i będą służyły realizacji potrzeb gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych, zamiennych oraz lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.
- 2) **Kategoria B** obejmuje lokale mieszkalne znajdujące się:
 - w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych,
 - w budynkach komunalnych stanowiących część budynków wieloklatkowych, będących architektoniczną całością, a podzielonych na odrębne nieruchomości, w których znajduje się przynajmniej jedna wspólnota mieszkaniowa, a pozostała część budynku wieloklatkowego jest komunalna,
 - w budynkach komunalnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie budynków wspólnot mieszkaniowych.

Lokale należące do kategorii B mogą zostać zbyte na wniosek najemcy, bądź - jako pustostany - w drodze przetargu lub negocjacji.

- 3) **Kategoria C** obejmuje lokale mieszkalne, które zostaną przeznaczone do sprzedaży w pierwszej kolejności, a znajdujące się w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych, w których udział Miasta Zabrze wynosi mniej niż 20%.

KATEGORIA ZASOBU	LOKALE MIESZKALNE POŁOŻONE W BUDYNKACH	SYMBOL KATEGORII
WYŁĄCZONY Z PRYWATYZACJI	➤ komunalnych przeznaczonych na lokale socjalne lub zamienne	A
PRZEZNACZONY DO PRYWATYZACJI	➤ istniejących wspólnot mieszkaniowych ➤ planowanych wspólnot mieszkaniowych	B
PRZEZNACZONY DO PRYWATYZACJI W PIERWSZEJ KOLEJNOŚCI	➤ wspólnot mieszkaniowych, w których udział Miasta Zabrze wynosi poniżej 20%	C

Prezydent Miasta Zabrze dokonał podziału mieszkaniowego zasobu gminy na przedstawione powyżej kategorie w drodze zarządzenia nr 66/ZN/08 z dnia 20.02.2008 r. w sprawie podziału mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze na kategorie.

W oparciu o przedmiotowe zarządzenie dokonano wytypowania nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na podstawie zarządzenia nr 389/ZN/08 Prezydenta Miasta Zabrze z dnia 11.07.2008 roku w sprawie przyjęcia wykazu nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi przeznaczonych do prywatyzacji.

8. Struktura wiekowa mieszkaniowego zasobu gminy

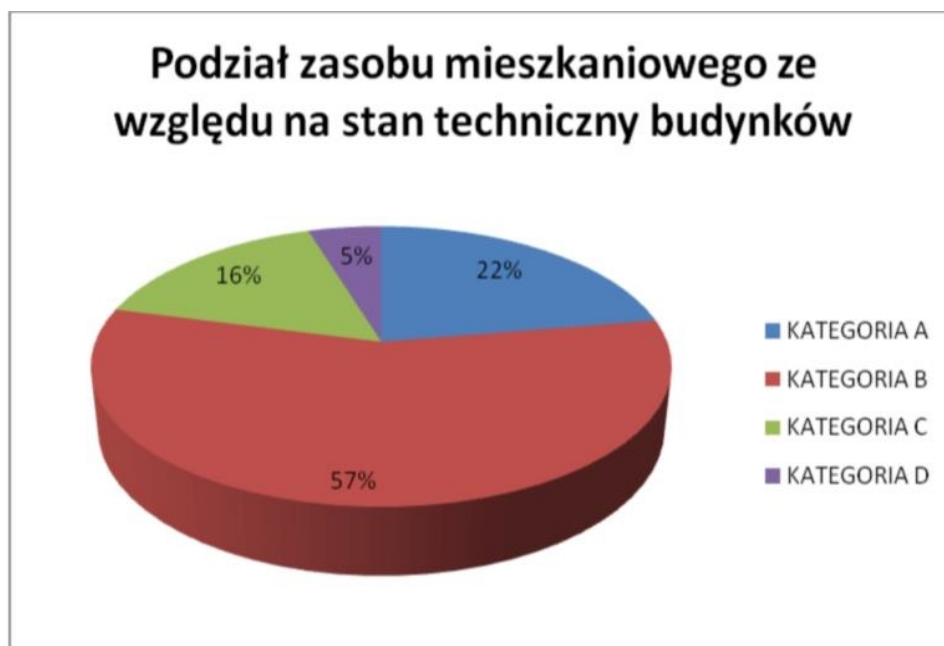
Mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze pochodzi w przeważającej mierze sprzed drugiej wojny światowej. Z uwagi na wiek, a w konsekwencji postępujące zużycie eksploatacyjne, jest poważnie zdekapitalizowany i wymaga stałych nakładów finansowych na utrzymywanie go w stanie zdolnym do eksploatacji. W najlepszym stanie technicznym znajdują się budynki położone na osiedlu Jodłowa, wybudowane w latach 2004-2006 w ramach budownictwa zamiennego w związku z powstaniem Drogowej Trasy Średnicowej.



9. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

Poniżej przedstawiono klasyfikację budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, uwzględniając ich stan techniczny:

KATEGORIA	KLASYFIKACJA BUDYNKÓW	STAN TECHNICZNY
A	Wymagający prac remontowych w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców	Budynek wykwaterowany lub przeznaczony do rozbiórki Konieczność wymiany instalacji gazowej lub uszczelnienia przewodów kominowych
B	Wymagający prac celem zapobiegania degradacji substancji budynku	Konieczność remontu dachu, naprawy elewacji, wymiany instalacji wodnej lub kanalizacyjnej
C	Wymagający poprawy standardu	Konieczność wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznej, termorenowacji, likwidacji szamb i suchych ubikacji, przeprowadzenia robót ogólno-budowlanych
D	Niewymagający prac remontowych	W najbliższym czasie nie zachodzi konieczność prowadzenia prac remontowych



Kwalifikacji budynku do poszczególnej kategorii dokonano w oparciu o coroczne i pięcioletnie przeglądy obiektu budowlanego, uwzględniając zalecenia w nich zawarte.

Z powyższego wykresu wynika, że większość budynków komunalnych wymaga przeprowadzenia prac celem zapobiegania degradacji substancji budynku, w szczególności remontu dachu, naprawy elewacji, wymiany instalacji wodnej lub kanalizacyjnej, jak również podniesienia standardu poprzez wymianę stolarki okiennej lub drzwiowej, instalacji elektrycznej, termorenowacji, likwidacji szamb i suchych ubikacji, bądź przeprowadzenia robót ogólno-budowlanych.

Roboty remontowe najintensywniej prowadzone są w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Zabrze partycypuje wnosząc miesięczne zaliczki na koszty remontów (fundusz remontowy).

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

1. Plan remontów i modernizacji

1. Priorytetem remontów budynków i lokali jest usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz substancji budynku.
2. Priorytetem modernizacji budynków i lokali jest poprawa standardu zamieszkiwania mieszkańców.
3. Remonty lokali mieszkalnych oraz budynków będą wykonywane przez Miasto Zabrze i Jednostkę Gospodarki Nieruchomościami na podstawie corocznie przygotowywanych planów remontów, jak również poza planem w razie zaistnienia nagłych zdarzeń powodujących konieczność natychmiastowego wykonania robót remontowych.
4. W pierwszej kolejności wykonywane będą roboty budowlane i rozbiórki, których konieczność wykonania wynika z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. Zakres niezbędnych robót remontowych w mieszkaniowym zasobie Miasta Zabrze

Zakres niezbędnych potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego finansowanego z budżetu Miasta Zabrze wg stanu na 2020 rok oraz ich szacunkowy koszt przedstawia poniższa tabela:

TYPY ROBÓT	SZACUNKOWA WARTOŚĆ
Roboty dekarско-blacharskie wraz z naprawą kominów	18 800 000 zł
Roboty ogólnobudowlane	7 850 000 zł
Roboty instalacyjne elektryczne	2 000 000 zł
Roboty instalacyjne gazowe	2 500 000 zł
Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne	2 000 000 zł
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2 000 000 zł
Wymiana / naprawa pieców grzewczych	200 000 zł
Utworzenia terenów / wykonanie dojezdów do budynków	250 000 zł
Rozbiórki budynków	3 000 000 zł
Remonty lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali zamiennych	15 000 000 zł
RAZEM	53 600 000 zł

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali w latach 2021-2025 będzie realizowana w ramach:
 - a) prywatyzacji rozproszonej,
 - b) prywatyzacji selektywnej.
2. Prywatyzacja rozproszona polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy, tj. na umożliwianiu nabycia lokalu w budynkach przeznaczonych do prywatyzacji przez:
 - a) dotychczasowego najemcę,
 - b) osoby trzecie w przypadku zbywania pustostanów.
3. Prywatyzacja selektywna polegać będzie na wytypowaniu w mieście budynków do całkowitego sprywatyzowania przez sprzedaż lokali. Do całkowitej prywatyzacji Prezydent Miasta przeznaczać będzie lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Zabrze posiada mniej niż 20% udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Najemcom lokali komunalnych w nieruchomościach, o których mowa w pkt. 3, będzie proponowane ich nabycie z przysługującą bonifikatą.

5. W ofercie nabycia lokalu mieszkalnego najemca uzyska pełną informację dotyczącą:
 - a) przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu,
 - b) ceny nabycia i przysługujących bonifikat,
 - c) dalszego sposobu postępowania w sytuacji, gdy najemca skorzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu.
6. Najemcom wyrażającym wolę skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu zostanie on sprzedany z zachowaniem przewidzianych w prawie lokalnym bonifikat.
7. Najemcom nie wyrażającym woli skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, Prezydent Miasta może zaoferować wynajęcie innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.
8. Wolne lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których najemcy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu i zawarli umowę najmu innego lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta Zabrze, przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargu, a w razie nieskuteczności procedury przetargowej - w drodze negocjacji.
9. Prezydent Miasta w drodze zarządzenia w sprawie przyjęcia wykazu nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi przeznaczonych do prywatyzacji ustala wykaz nieruchomości, w których prowadzona będzie sprzedaż lokali na rzecz najemców bądź sprzedaż pustostanów w drodze przetargu lub negocjacji zgodnie z podziałem na kategorie przewidziane w rozdziale I pkt 7.
10. Poniżej w formie tabelarycznej przedstawiono prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2021-2025, zakładając stopniowe zmniejszenie liczby zbywanych lokali w związku z konsekwentną realizacją wniosków najemców w ostatnich latach:

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Sprzedaż	300	200	200	150	150

IV. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

§ 1

Zasady polityki czynszowej Miasta Zabrze w latach 2021-2025

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jej wysokość określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.
2. Bazowa stawka czynszowa ulega różnicowaniu o czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalona zostaje jako iloczyn bazowej stawki czynszu oraz sumy wskaźników procentowych przypisanych czynnikom korygującym wpływającym na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej.
4. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej tymczasowego pomieszczenia odpowiada wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, będącego przedmiotem najmu socjalnego.
6. Wysokość stawki bazowej czynszu może ulec podwyższeniu nie więcej niż o 20% i nie częściej niż co 2 lata na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta, o którym mowa w pkt. 1.
7. Podniesienie standardu mieszkania przez najemcę we własnym zakresie w trakcie trwania stosunku najmu nie wpływa bezpośrednio na wysokość ustalonego czynszu.
8. W przypadku zmian wprowadzonych przez wynajmującego w lokalu mieszkalnym wpływających na wysokość stawki czynszu, zmianę czynszu wprowadza się po dokonanych odbiorze technicznym, w wysokości określonej według zasad ustalonych w zarządzeniu, o którym mowa w pkt. 1.
9. Najemcy lokali, którzy dokonali: przyłączenia do lokalu mieszkalnego zaadaptowanej powierzchni niemieszkalnej, innego lokalu mieszkalnego lub jego części, bądź podziału dotychczas zajmowanego lokalu

opłacają czynsz według stawki bazowej określonej dla dotychczas zajmowanego lokalu, niezależnie od wielkości jego powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników korygujących wynikających z zarządzenia, o którym mowa w pkt. 1, w odniesieniu do całości lokalu.

10. Osoby, z którymi zawarto umowę najmu w związku z brakiem możliwości kontynuacji najmu socjalnego wskutek przekroczenia kryterium dochodowego, opłacają czynsz według stawki bazowej określonej w zarządzeniu, o którym mowa w pkt. 1, z uwzględnieniem czynników korygujących wynikających z tego zarządzenia.
11. Najemcy lokali, z którymi zawarto umowę najmu po dokonaniu zamiany, opłacają czynsz według stawki bazowej określonej dla poprzedniego najemcy, niezależnie od wielkości powierzchni użytkowej tego lokalu oraz trybu zawarcia umowy najmu.
12. Stawka czynszu za lokale mieszkalne, których umowy najmu zostały zawarte w trybie przetargu lub negocjacji wysokości stawki czynszowej, podlega jeden raz w roku podwyżce o wysokość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
13. W wypadku weryfikacji dochodu gospodarstwa domowego w trybie przewidzianym w art. 21c ustawy, wysokość czynszu po jej dokonaniu nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

§ 2

Warunki obniżania czynszu

1. Najemcy lokali komunalnych, których dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza dochodu uzasadniającego ubieganie się o przyznanie lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego, określonego w uchwale rady miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zabrze, mogą ubiegać się o obniżkę czynszu na okres 12 miesięcy.
2. Obniżka czynszu przyznawana jest najemcom lokali komunalnych w wypadku, jeżeli wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w skali roku przekroczy 4% wskaźnika przeliczeniowego, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Warunkiem udzielenia obniżki czynszu jest bieżące regulowanie czynszu i opłat niezależnych od właściciela lub rzetelne wywiązywanie się z zawartej ugody na ratelną spłatę zobowiązań wobec Miasta Zabrze przez okres 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu.
4. Obniżka czynszu nie przysługuje osobom otrzymującym w dniu złożenia wniosku o jej udzielenie dodatek mieszkaniowy.
5. Wysokość obniżki uzależniona jest od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i wynosi:
 - 1) 50% - w przypadku, gdy średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wynajmującemu oświadczenia nie przekraczał 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 25% tej kwoty na każdego kolejnego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) 25% - w przypadku, gdy średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wynajmującemu oświadczenia wyniósł od 50% do 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i od 25% do 50% tej kwoty na każdego kolejnego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym.
6. Szczegółowy tryb składania i rozpatrywania wniosków o obniżkę czynszu określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

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

Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym w latach 2021-2025, analogicznie jak dotychczas, realizowane będzie dwutorowo poprzez:

- **Jednostkę Gospodarki Nieruchomościami;**
- **Zarząd Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.**

Obszarem działania JGN będą nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność Miasta Zabrze oraz lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Zabrze, które nie zostały obciążone prawem użytkowania na rzecz ZBM - TBS sp. z o.o.

Obszarem działania ZBM - TBS sp. z o.o. będą wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta Zabrze, które powierzyły zarządzanie nieruchomością wspólną tej spółce oraz lokale komunalne w tych nieruchomościach, które zostały obciążone prawem użytkowania na rzecz spółki oraz budynki prywatne pozostające w jej władaniu.

1. Jednostka Gospodarki Nieruchomościami

Jednostka Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami została utworzona na podstawie uchwały nr XLIV/537/05 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 12 września 2005 roku w tej sprawie.

Uchwałą nr XXVII/299/16 Rady Miasta Zabrze z dnia 27.06.2016 r. dokonano zmiany nazwy Jednostki Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami na Jednostka Gospodarki Nieruchomościami.

Uchwałą nr XXV/264/16 Rady Miasta Zabrze z dnia 16.05.2016 r. dokonano korekt w Statucie Jednostki Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami poprzez dokonanie stosownych zmian związanych ze zmianą nazwy jednostki budżetowej.

1.1 Przedmiot działania JGN

Zgodnie z § 5 pkt 1 uchwały nr XLV/561/05 z dnia 17 października 2005 r. w sprawie nadania Statutu jednostce budżetowej pod nazwą Jednostka Gospodarki Nieruchomościami, przedmiotem działania JGN jest:

1. Obsługa finansowa gospodarki nieruchomościami, które stanowią własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Zabrze oraz nieruchomościami Skarbu Państwa, dla których Prezydent Miasta wykonuje uprawnienia właścicielskie.
2. Zwykły zarząd:
 - a) nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi, będącymi własnością lub współwłasnością Miasta Zabrze, stanowiącymi grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi i użytkowymi oraz znajdującymi się na tych nieruchomościach obiektami infrastruktury technicznej, tj. urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków wraz z terenami niezbędnymi do prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków i urządzeń,
 - b) lokalami komunalnymi i Skarbu Państwa w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - c) nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi będącymi własnością lub współwłasnością Skarbu Państwa, stanowiącymi grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi i użytkowymi oraz znajdującymi się na tych nieruchomościach obiektami infrastruktury technicznej, tj. urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, dla których Prezydent Miasta wykonuje uprawnienia właścicielskie, wraz z terenami niezbędnymi do prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków i urządzeń.

1.2 Zadania JGN

Do zadań Jednostki Gospodarki Nieruchomościami należy:

- 1) prowadzenie rachunkowości obejmującej dochody z tytułu najmu nieruchomości oraz wydatki związane z eksploatacją nieruchomości,
- 2) przyjmowanie oraz kontrola pod względem merytorycznym, rachunkowym i formalnym dokumentów księgowych dotyczących usług oraz robót związanych z zasobem nieruchomości przekazany w zarząd,
- 3) dokonywanie przelewów należności,
- 4) przekazywanie na wyodrębnione rachunki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Zabrze lub Skarbu Państwa zaliczek na koszty zarządu i zaliczek na koszty związane z utrzymaniem lokali,
- 5) zawieranie, zmiana i rozwiązywanie porozumień dotyczących rozliczeń wspólnot mieszkaniowych z budżetem miasta po zatwierdzeniu rocznych sprawozdań z ich działalności za rok obrotowy,
- 6) wystawianie dokumentów sprzedaży usług związanych z zasobem nieruchomości przekazany w zarząd,
- 7) prowadzenie rejestru sprzedaży i rozliczanie podatku VAT,
- 8) windykacja zadłużeń oraz kontrole windykacji zadłużeń prowadzonych na zlecenie,
- 9) prowadzenie ewidencji środków trwałych nieruchomości przekazany w zarząd,
- 10) planowanie budżetu i wykonywanie sprawozdań z jego realizacji,
- 11) prowadzenie spraw związanych z naliczaniem i zwrotem kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali,

- 12) wykonywanie sprawozdań obowiązujących jednostkę budżetową w terminach ustawowych,
- 13) zawieranie, zmiana i rozwiązywanie umów o wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem zasobem nieruchomości oraz nadzór nad ich realizacją,
- 14) planowanie, organizowanie postępowań w celu wyboru wykonawcy oraz zawieranie umów w zakresie remontów lokali, budynków, infrastruktury technicznej oraz nadzór nad ich realizacją,
- 15) pełnienie funkcji inwestora, w tym przygotowywanie i realizowanie wskazanych zadań remontowych finansowanych lub współfinansowanych ze środków gminnych,
- 16) prowadzenie wszelkich czynności związanych z najmem pozostających w zarządzie lokali, dzierżawą nieruchomości lub ich części oraz infrastruktury technicznej,
- 17) prowadzenie archiwum dokumentów, w tym przejętych od byłych zarządców,
- 18) kontrola prawidłowości naliczeń udziału Miasta Zabrze lub Skarbu Państwa w kosztach utrzymania nieruchomości,
- 19) występowanie w imieniu Miasta Zabrze i Skarbu Państwa w postępowaniu przed sądami powszechnymi, Sądem Najwyższym i sądami administracyjnymi, w sprawach objętych zakresem działalności Jednostki, na podstawie pełnomocnictw udzielonych przez Prezydenta Miasta.

2. Zarząd Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

Zarząd Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o., powstały z przekształcenia Zarządu Budynków Komunalnych w Zabrzu sp. z o.o., jest jednoosobową spółką Miasta Zabrze i kontynuatorem działalności Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej, które powstało w 1953 roku. W prognozowanym okresie spółka zarządzać będzie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie umów użytkowania oraz porozumienia nr CRU/959/2006.

2.1. Prawo użytkowania ustanowione na rzecz ZBM - TBS sp. z o.o.

Na podstawie uchwały nr XXXII/413/08 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 17.11.2008 r. w sprawie określenia zasad obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Zabrze zostanie ustanowione prawo użytkowania na nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych oraz na nieruchomościach zabudowanych stanowiących całkowitą własność gminy. Celem zapewnienia sprawnego zarządzania przy kwalifikowaniu nieruchomości z udziałem Miasta Zabrze do obciążenia prawem użytkowania przyjęto założenie, że przedmiotem obciążenia będzie udział w nieruchomościach wspólnych zarządzanych przez ZBM - TBS sp. z o.o.

Prawo użytkowania ustanawiane jest na okres 3 lat. Obecnie obowiązują umowy spisane w formie aktu notarialnego zawarte na lata 2018-2021. Po upływie tego okresu istnieje możliwość zawarcia kolejnych umów użytkowania na lata 2021-2024. ZBM - TBS sp. z o.o. jest zainteresowany taką formą powierzania nieruchomości w zarządzanie.

Zakres uprawnień i obowiązków użytkownika określony jest zarządzeniem Prezydenta Miasta Zabrze w tej sprawie i stanowi podstawę do określenia wzajemnych relacji stron w umowach użytkowania.

2.2. Nieruchomości oddane w przymusowy zarząd w latach 1953-1994

W dniu 31.03.2006 roku Miasto Zabrze i Zarząd Budynków Komunalnych w Zabrzu sp. z o.o. (obecnie ZBM - TBS sp. z o.o.) zawarły porozumienie nr CRU/959/2006, którego przedmiotem były nieruchomości niestanowiące mienia gminnego, w stosunku do których gmina sprawowała zarząd, w szczególności nieruchomości, które w latach 1953–1994 zostały przejęte w przymusowy zarząd państwowy na podstawie decyzji administracyjnych wydanych na rzecz poprzedników prawnych ZBK w Zabrzu sp. z o.o. lub Miasta Zabrze.

Na podstawie tego porozumienia Miasto Zabrze odstąpiło od sprawowania zarządu nad wspomnianymi nieruchomościami począwszy od dnia 01 kwietnia 2006 roku, natomiast zarządu nad ww. nieruchomościami podjął się ZBM - TBS sp. z o.o. Na podstawie tego porozumienia ZBM - TBS sp. z o.o. pobiera wszystkie przychody z tytułu najmu z ww. nieruchomości i z uzyskanych środków pokrywa wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości oraz płaci należny podatek od nieruchomości. ZBM - TBS sp. z o.o. jest zobowiązany również do wykonywania w ww. nieruchomościach wszystkich czynności wynikających ze sprawowania zwykłego zarządu, tj. podejmowania wszelkich decyzji i dokonywania czynności prawnych, faktycznych i procesowych w ramach obowiązujących przepisów prawnych i przepisów prawa lokalnego, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz przydatnym do użytkowania, zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia. Z nadwyżki przychodów nad kosztami zarządca zobowiązany jest do przeprowadzania drobnych prac remontowych i modernizacyjnych w przekazanych nieruchomościach.

Dzięki sukcesywnie prowadzonemu procesowi nabywania nieruchomości prywatnych przez Miasto Zabrze w drodze spadkobrania lub zasiedzenia (bądź komunalizacji nieruchomości nabytych w tym trybie przez Skarb Państwa), stopniowo zmniejsza się liczba budynków o nieregulowanym stanie prawnym.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą środki pochodzące z budżetu miasta z zastrzeżeniem, że na ten cel przeznaczane będą dochody pozyskiwane z następujących źródeł:

- a) czynsze z lokali mieszkalnych,
- b) odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego,
- c) wpłaty za media od najemców lokali mieszkalnych,
- d) odsetki od nieterminowych wpłat,
- e) ściągnięte koszty sądowe,
- f) dotacje z budżetu państwa, w szczególności z Banku Gospodarstwa Krajowego,
- g) dotacje z europejskich funduszy strukturalnych,
- h) kredyty celowe.

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 nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

1. Z bieżącym utrzymaniem budynków mieszkalnych związane są wymienione poniżej koszty, których prognozowaną wysokość zestawiono w tabeli przedstawionej poniżej. Jako podstawę obliczeń przyjęto wydatki poniesione faktycznie w 2019 roku. Założono, że powierzchnia zasobu komunalnego będzie ulegać stopniowemu zmniejszeniu, w sposób przedstawiony w rozdziale I, natomiast wydatki, w oparciu o prognozowane podwyżki opłat za media i stale rosnące koszty wykonania prac remontowych w zasobach mieszkaniowych, będą wzrastać.
2. W latach 2021-2025 wydatki inwestycyjne mogą być powiększane o środki pozyskane w ramach projektów realizowanych we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego oraz inne środki pomocowe, jak również w oparciu o preferencyjne celowe kredyty bankowe. Pozyskanie dodatkowych środków finansowych pozwoliłoby na prowadzenie prac remontowych zapobiegających postępującej dekapitalizacji substancji mieszkaniowej.
3. Sukcesywne pozyskiwanie dotacji z wykorzystaniem środków zewnętrznych, w tym m.in. środków Unii Europejskiej i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, pozwala na planowanie wydatków inwestycyjnych, z których sfinansowane zostaną termomodernizacje i modernizacje budynków mieszkalnych oraz obiektów użyteczności publicznej.

WYDATKI	2021	2022	2023	2024	2025
BUDYNKI KOMUNALNE					
koszty bieżącej eksploatacji	27 173 275	28 148 392	30 124 128	31 100 471	33 077 410
koszty remontów	13 762 000	13 742 000	13 682 000	13 625 000	13 518 000
rozbiórki	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
modernizacje/inwestycje	7 300 000	7 300 000	7 300 000	7 300 000	7 300 000
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE					
zaliczki na koszty zarządu	9 508 185	9 448 652	9 390 433	9 333 500	9 277 829
zaliczki na media	15 819 979	15 758 947	15 699 375	15 641 234	15 584 496
zaliczki na remonty	11 503 436	11 438 670	11 375 353	11 313 458	11 252 950
inne koszty	440 510	431 700	423 066	414 605	406 312
RAZEM	85 607 385	86 368 361	88 094 355	88 828 268	90 516 997

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym gmina może zaproponować zamianę dotychczas zajmowanego lokalu najemcom:
 - 1) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji,
 - 2) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach z przewagą lokali będących przedmiotem najmu socjalnego,
pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.
2. Na wniosek najemcy gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal wchodzący w skład jej zasobu mieszkaniowego w przypadku, gdy:
 - 1) najemca nie jest w stanie ponieść kosztów utrzymania aktualnie zajmowanego lokalu i wniośkuje o jego zamianę na lokal mniejszy, bądź o gorszym wyposażeniu technicznym,
 - 2) najemca lub członek jego gospodarstwa domowego są osobami, a w dotychczas zajmowanym lokalu nie jest możliwe zapewnienie: właściwych warunków bytowych, rehabilitacji lub usunięcia barier architektonicznych,
 - 3) najemca zamieszkuje z co najmniej trojgiem małoletnich dzieci, a powierzchnia mieszkalna w zajmowanym lokalu mieszkalnym nie przekracza 5m² na osobę mającą prawo do zamieszkiwania, pod warunkiem braku zaległości z tytułu opłat związanych z zajmowaniem mieszkania.
3. Gmina zobowiązana jest w szczególności do zawierania umów najmu lokali zamiennych w następujących przypadkach:
 - 1) przeznaczenia budynku do modernizacji lub remontu,
 - 2) rozbiórki budynku,
 - 3) uznania dotychczasowego lokalu za niemieszkalny,
 - 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
 - 5) wykwaterowania najemców z budynków użyteczności publicznej, których Gmina jest wyłącznym właścicielem,
 - 6) przeznaczenia budynku do sprzedaży.
4. Gmina podejmie działania w celu stopniowej likwidacji lokali niesamodzielnych poprzez scalanie mieszkań korzystających ze wspólnych pomieszczeń w razie opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu przez jednego z najemców.
5. Gmina podejmować będzie starania w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości poprzez nabycie ich własności w drodze zasiedzenia lub spadkobrania.
6. Gmina stwarzać będzie warunki do przyznania pierwszeństwa w otrzymaniu mieszkań w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego lokatorom, którzy złożą oświadczenie o rezygnacji z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
7. Gmina będzie przygotowywała kolejne lokale będące przedmiotem najmu socjalnego lub lokale chronione oraz składała wnioski o dofinansowanie ich remontu w ramach środków przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.
8. Gmina będzie przygotowywać nieruchomości gruntowe celem zbycia pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe. Powstanie nowych lokali mieszkalnych spowoduje migrację części osób dotychczas zajmujących mieszkania komunalne do nowych zasobów mieszkaniowych, co pozwoli na ponowne zasiedlenie mieszkań komunalnych przez osoby oczekujące na przyznanie mieszkania komunalnego.