

**UCHWAŁA NR 103/VII/19
RADY MIASTA ŻORY**

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Żory na
lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018, poz. 1234 z późn. zm.), oraz po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jedn.Dz.U. z 2018r., poz. 450 z późn. zmianami), uchwala się , co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Żory na lata 2019-2023”, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żory.

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

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Piotr Kosztyla

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Żory
na lata 2019-2023**

Spis treści

Postanowienia ogólne	s. 2
Rozdział I - Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Żory w poszczególnych latach.....	s. 2
Rozdział II – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.....	s. 4
Rozdział III – Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.....	s. 5
Rozdział IV – Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.....	s. 6
Rozdział 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.....	s. 8
Rozdział VI - Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach..	s. 8
Rozdział VII - Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty z tytułu bieżącej eksploatacji i 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.....	s. 9
Rozdział VIII – Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	s. 10

Postanowienia ogólne

§ 1. Zadania związane z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach Gmina Miejska Żory wykonuje poprzez wykorzystanie:

A/ mieszkaniowego zasobu Gminy,

B/ lokali będących własnością osób fizycznych,

C/ lokali będących własnością Gminy w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Żory, spółdzielni mieszkaniowych.

§ 2. W sytuacjach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami Gmina Miejska Żory może zaspakajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żory w poszczególnych latach.

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Miejskiej Żory, w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Żory, Spółdzielni Mieszkaniowych oraz w budynkach prywatnych, jak też lokale pozostające w zarządzie placówek oświatowych.

Tabela nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Żory na 31.12.2018 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 r.	
1	Liczba budynków ogółem	81	
	W tym	Stanowiące własność Gminy	32
		Stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	40
		Własność osób fizycznych będących w tzw. przymusowym zarządzie	1
	Spółdzielni Mieszkaniowych	7	
2	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	874	
	W tym	W budynkach stanowiących własność Gminy	644
		W budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	214
		W budynkach stanowiących własność osób fizycznych będących w tzw. przymusowym zarządzie	5
W budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych		11	
Uwagi	W tabeli nie ujęto 12 lokali mieszkalnych, które pozostają w zarządzie placówek oświatowych		

Źródło: dane własne Zarządu Budynków Miejskich w Żorach wg stanu na 31 grudzień 2018 r.

§ 4. 1. W gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy uwzględnia się analizę opłacalności utrzymania zużytych technicznie i funkcjonalnie nieruchomości. Jako zasadne przyjmuje się działania w kierunku rozbiórki obiektów, których całkowity remont jest nieopłacalny ekonomicznie.

2. W latach 2019-2023 wielkość zasobu mieszkaniowego ulegać będzie ciągłym zmianom, tj. z jednej strony będzie następowało zmniejszenie obecnego zasobu mieszkaniowego Gminy w związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych, sprzedaży budynków, zmianą sposobu użytkowania, z drugiej zaś strony zasób będzie zwiększał się poprzez pozyskiwanie przez Gminę lokali mieszkalnych z budowy, adaptacji, kupna, nadbudowy czy rozbudowy istniejącego zasobu, co przedstawia się w sposób następujący:

A/ budowa:

- os. Pawlikowskiego - 263 lokali (rok 2019),
- os. Pawlikowskiego - 135 lokali (rok 2020),
- os. Pawlikowskiego - 289 lokali (rok 2022),
- ul. Fabryczna – 2 segmenty tj. 32 lokale (rok 2023),

B/ nadbudowa, rozbudowa:

- ul. Widok 2 - pozyskanie 25 lokali (rok 2019),

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy może ulegać zmianom. Decyzje o strukturze gminnych budynków i lokali mieszkalnych należą do Prezydenta Miasta Żory.

§ 5. Tworzenie zasobu tymczasowych pomieszczeń, w oparciu o założenia:

1. wykorzystanie pomieszczeń o niskim standardzie,
2. adaptację pomieszczeń niezagospodarowanych na lokale mieszkalne, spełniających określone kryteria pomieszczenia tymczasowego,

§ 6. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2019–2023, przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

PROGNOZA	
Stan na	Ogółem ilość lokali mieszkalnych
31.12.2019	1162
31.12.2020	1297
31.12.2021	1297
31.12.2022	1586
31.12.2023	1618

Źródło: dane własne Zarządu Budynków Miejskich w Żorach

Przedstawiona prognoza oparta została na następujących założeniach:

1. Przy ustalaniu wielkości zasobu lokali komunalnych wzięto pod uwagę:

- A/ ustawowe obowiązki gminy w zakresie dostarczania lokali o najmie socjalnym i zamiennym,
- B/ potrzeby wynikające z przyjętych zasad i kryteriów udzielania pomocy mieszkaniowej poprzez wynajmowanie mieszkań na czas nieoznaczony i na czas oznaczony oraz na czas trwania stosunku pracy,
- C/ sprzedaż mieszkań lokatorom,
- D/ sprzedaż budynków w całości,
- E/ budowa lokali z programu „Z przyszłością w Żorach”.

§ 7. Aktualny stan techniczny budynków komunalnych obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3. Charakterystyka stanu technicznego budynków komunalnych.

ROK	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny zadawalający (liczba budynków)	Stan techniczny niezadawalający (liczba budynków)	Stan techniczny zły (liczba budynków)
Stan na 31.12.2018 r.	81	70	10	1	-

Źródło: dane własne Zarządu Budynków Miejskich w Żorach, według stanu na 31 grudzień 2018 r.

Wykaz nie obejmuje budynków o charakterze czysto użytkowym.

Użyte w tabeli nr 3 określenia oznaczają:

Stan dobry – budynek nie wymaga napraw w okresie objętym prognozą.

Stan zadawalający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, inne elementy należy naprawić, konserwować lub wymienić (np. instalacje wewnętrzne, okna, konserwacja pokrycia dachowego).

Stan niezadawalający – drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany.

Stan zły – elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnej naprawy.

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

§ 8. 1. Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji została określona przez Zarząd Budynków Miejskich w oparciu o stan techniczny budynków i lokali, jak również przewidziane źródła finansowania, przy uwzględnieniu utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy na poziomie standardów akceptowanych przez mieszkańców.

2. Kierunki i zasady w planowaniu remontów i modernizacji budynków w gminnym zasobie mieszkaniowym na lata 2019-2023:

A/ planowanie środków finansowych na remonty kapitalne i modernizacje budynków,

B/ wykonanie analizy opłacalności remontu kapitalnego biorąc pod uwagę koszty jego wykonania, koszty alternatywnych nowych lokali mieszkalnych dla obecnych najemców. Obliczając granice opłacalności należy

wziąć pod uwagę wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego, np., jeżeli przy przekroczeniu granicy 70% iloczynu tego wskaźnika i powierzchni użytkowej budynku, należałoby podjąć decyzję o ewentualnej jego rozbiórce lub sprzedaży,

C/ przeprowadzenie analizy stanu technicznego aktualnego, zbilansowanie potrzeb remontowych, określenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa,

D/ uwzględnienie potrzeb modernizacji budynków, szczególnie nieposiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne, jakości energetycznej budynków,

E/ zmiana sposobu użytkowania lokali z mieszkalnego na użytkowy usytuowanych w parterze budynków, tj. w miejscach dogodnych i funkcjonalnych do tych zmian,

F/ oszacowanie wysokości nakładów oraz rozłożenie ich na kolejne lata.

Tabela nr 4. Planowane koszty w ujęciu kwotowym na remonty bieżące i modernizacje zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Żory, z podziałem na poszczególne lata.

Lp.	Rodzaj prac	2019	2020	2021	2022	2023
1	Remont elewacji + docieplenia	180000	260000	-	-	-
2	Remont balkonów	25000	20000	-	15000	-
3	Remont tarasu, balkonu, klatki schodowej	80 000	50 000	55000	55000	120000
4	Termomodernizacja	-	250 000	-	-	-
		285000	580000	55000	70000	120000

Źródło: dane Zarządu Budynków Miejskich w Żorach

§ 9. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez Zarząd Budynków Miejskich w Żorach oszacowano z uwzględnieniem inflacji oraz wzrostu cen robocizny i materiałów budowlanych.

§ 10. Wymienione koszty na remonty (tab. nr 4), obejmują kwoty dotyczące potrzeb remontowych budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Żory oraz remonty mieszkań wynikających z obowiązków wynajmującego. Dotyczy to lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (zgodnie z wielkością udziałów Gminy).

§ 11. W budynkach wspólnot mieszkaniowych niebędących w zarządzie ZBM, potrzeby remontowe ustalane są przez zarządców tych budynków oraz inne podmioty zarządzające. Gmina Miejska Żory przekazuje natomiast zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

§ 12. Obowiązek opracowania, jak też wykonania zadań, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w celu realizacji planów remontowych, spoczywa na Zarządzie Budynków Miejskich w Żorach.

Rozdział III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 13. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych obrazuje tabela nr 5.

Tabela nr 5. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2023

PROGNOZA					
WYSZCZEGÓLNIENIE	2019	2020	2021	2022	2023
Sprzedaż (liczba lokali)	20	20	20	20	20

Źródło: dane Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Żory

§ 14. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2023 przeprowadzana będzie przy uwzględnieniu pewnych zasad, a mianowicie:

1. ustalić granicę wielkości zasobu niezbędnego do realizacji ustawowego obowiązku zapewnienia lokali mieszkalnych, poniżej której należy wstrzymać sprzedaż,

2. uwzględnić możliwość sprzedaży, w przypadku części zasobu stanowiącego część „nieaktywną” – zamieszkiwaną od lat przez tych samych najemców, brak możliwości wykorzystania tych mieszkań w celu zasiedlenia kolejnych najemców,

3. kontynuować sprzedaż w budynkach, w których już rozpoczęto sprzedaż, w szczególności w budynkach sprywatyzowanych w większej części. Dla ułatwienia prywatyzacji i dania możliwości wykupu wszystkim chętnym najemcom, proponować zamiany mieszkań na wolne lokale w budynkach, w których prywatyzacja jest zaawansowana w dużym stopniu,

4. dążyć do zbycia ostatniego lokalu mieszkalnego będącego własnością gminy w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych, których sprzedaż spowoduje zniesienie tej współwłasności,

5. dążyć do zbywania nieruchomości zabudowanych byłymi budynkami jednorodzinnymi – zbyt wysokie koszty utrzymania podnoszące średnie koszty utrzymania w całym zasobie, wysokie opłaty za mieszkanie powodujące trudności w utrzymaniu ich przez obecnych najemców, a co za tym idzie wypłacanie wysokich dodatków mieszkaniowych, lub doprowadzanie do zadłużeń najemców tych lokali i wyroków eksmisyjnych,

6. sprzedaż lokali powinna być rozpoczęta w budynku w sytuacji, gdy 30% najemców przystąpi do czynności związanych ze skutecznym nabyciem lokali,

7. przypadki wyłączenia ze sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych:

A/ w budynkach wybudowanych po 1995 r.,

B/ będących w całości własnością Gminy, w których dokonano remontu kapitalnego, bądź przeprowadzono termomodernizację,

C/ w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których poniesiono znaczne nakłady finansowe na poprawę stanu technicznego nieruchomości w okresie 5 lat poprzedzających wnioski o kupno mieszkań,

D/ Prezydent Miasta może ustalić indywidualne warunki sprzedaży uwzględniające poniesione przez Gminę nakłady,

8. Prezydent Miasta podejmuje decyzje o wyłączeniu nieruchomości ze sprzedaży.

Rozdział IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

§ 15. 1. Prezydent Miasta ustala stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie częściej niż jeden raz w roku.

2. Przy ustalaniu czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu, uwzględnia się lokalizację budynku i jego stan techniczny, lokalizację lokalu w budynku oraz układ funkcjonalny, stan i wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, które to czynniki wpływają na wysokość stawki jakościowej.

§ 16. 1. Przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu gminy zmierzające do osiągnięcia poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania zasobu.

2. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu oraz tymczasowe pomieszczenie nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Żory (obecnie wynosi 1,93 zł/m²).

3. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższona w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 17. 1. Dopuszcza się możliwość obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego, jeżeli wysokość czynszu ustalonego przez Prezydenta Miasta za najem lokalu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Nie dopuszcza się możliwości obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego w drodze przetargu oraz z programu „Z przeszłością w Żorach”.

3. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy.

4. W przypadku, gdy czynsz w danym lokalu jest równy lub wyższy 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, ustala się progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu, co obrazuje tabela nr 6.

5. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za najem socjalny lokalu.

6. Stawka czynszu na wniosek najemcy z zastrzeżeniem postanowień ust. 1-5 może być obniżona o wartości przedstawione w tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Progi dochodowe uprawniające do obniżki w przypadku podniesienia czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lub więcej.

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym	Wysokość obniżki
Do 70,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	50%
Do 99,99% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	50%
Od 71% do 99,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	35%
Od 100% do 149,99% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	35%
Od 100% do 124,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	20%
Od 150% do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	20%

Źródło: opracowanie własne Zarządu Budynków Miejskich w Żorach

7. Wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. W zakresie wzoru składanej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

8. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, można zażądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz członków jego gospodarstwa domowego.

9. Obniżki, o których mowa w § 17, nie znajdują zastosowania w stosunku do stawki czynszowej za nowe lokale mieszkalne, do których kierowani są najemcy z zasobu komunalnego, którzy wyrazili wolę zamiany dotychczas zajmowanego lokalu oraz lokali wynajętych w drodze przetargu na zasadach czynszu wolnorynkowego oraz rodzin korzystających z dodatku mieszkaniowego.

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

§ 18. 1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje jednostka budżetowa, tj. Zarząd Budynków Miejskich, który ponosi też pełną odpowiedzialność za utrzymanie budynków, poza lokalami znajdującymi się w placówkach oświatowych, w których przyjmuje się zarządzanie przez dyrektora placówki, który ponosi pełną odpowiedzialność za utrzymanie budynku.

2. Dla lokali gminnych w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy upoważnia się imiennie pracowników, którzy reprezentują Gminę, jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

3. Zarząd Budynków Miejskich przejmuje odpowiedzialność właściciela Gminy Miejskiej Żory w stosunku do najemców mieszkających w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz reprezentuje właściciela przed zarządcami wspólnot w zakresie czynności administracyjnych.

4. Gospodarowanie zasobem Gminy polega na:

A/ ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji dla nieruchomości,

B/ zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieraniu czynszu, innych opłat związanych z najmem lokali lub opłat niezależnych od właściciela,

C/ remontach, konserwacji i modernizacji lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganymi przepisami, ubezpieczeniu budynków,

D/ wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności.

Rozdział VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 19. 1. Źródła finansowania przy uwzględnieniu kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest współwłaścicielem:

A/ środki budżetu Miasta,

B/ środki zewnętrzne, jak:

- dotacje z funduszu ochrony środowiska,

- dotacje Państwa udzielane na podstawie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych,

- darowizny,

C/ fundusze Unii Europejskiej,

D/ kredyty,

E/ inne zewnętrzne możliwości na mocy bieżąco tworzonych przepisów prawnych.

Tabela nr 7. Przewidywana wysokość dochodów w latach 2019-2023 dotycząca budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Żory, w zł.

Przychody z tytułu najmu (netto)	2019	2020	2021	2022	2023
Lokale mieszkalne	3397561	5514928	5547004	7822882	8091786
Lokale użytkowe	403663	411736	419971	428371	436938
Socjalnego	121076	123497	125967	128487	131056
RAZEM	3922300	6050161	6 092943	8379739	8659781

Źródło: dane własne Zarządu Budynków Miejskich w Żorach

Wzrost przychodów w latach 2019-2023 przyjęto na poziomie 2% w odniesieniu do roku poprzedniego. Uwzględniono dochody z nowych mieszkań z programu „Z przyszłością w Żorach”.

Rozdział VII. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty z tytułu bieżącej eksploatacji i 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.

§ 20. Wysokość kosztów na gospodarkę mieszkaniową w latach 2019-2023, z podziałem na utrzymanie zasobu oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi i koszty z tytułu remontów i konserwacji.

Tabela nr 8. Przewidywana wysokość kosztów (w zł) w latach 2019-2023.

Koszty (netto)	2019	2020	2021	2022	2023
Eksploatacji	4571425	6585793	6650050	8958753	9249923
Remontów	922902	941360	960187	979391	998979
Konserwacji	195903	279545	282339	378189	390396
Zarządu nieruchomościami wspólnymi	679860	693457	707326	721473	735902
Fundusz remontowy	368339	375706	383220	390884	398702

na nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych					
Zadania inwestycyjne	1552704	-	-	-	-
RAZEM	8291133	8500154	8599902	11037806	11375200

Źródło: dane własne Zarządu Budynków Miejskich w Żorach

Zakładany wzrost kosztów w latach 2019-2023 przyjęto na poziomie 2% w odniesieniu do roku poprzedniego. Uwzględniono koszty generowane przez mieszkania z programu „Z przyszłością w Żorach”.

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

§ 21. 1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Żory:

A/ wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów, jakimi są:

- racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczanie zamiennych lokali najemcom, w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokali zamiennych na czas jego trwania,
- likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu,

B/ weryfikacja sposobu użytkowania lokali:

- ustalanie sytuacji podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
- monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których mają tytuł prawny, wraz ze stanem zadłużenia,

C/ podejmowanie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości Gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu,

D/ ustalanie, czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,

E/ skracanie czasu pozostawiania pustostanów wynikających na przykład z problemów z przejściem lokalu po poprzednich najemcach, remontami przejętych lokali i inne,

F/ stałe monitorowanie, inwentaryzowanie i aktualizacja zasobu,

G/ dążenie do poprawy stanu technicznego, estetycznego oraz zakresu wyposażania lokali mieszkalnych w instalacje i urządzenia,

H/ dopuszczanie możliwości zbywania nieruchomości budynkowych wymagających znacznych nakładów finansowych na remonty kapitalne, czy modernizacje,

I/ kompleksowa i dokładna weryfikacja wniosków osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową,

J/ przyznawanie zamiennych lokali dla najemców lokali mieszkalnych, którzy nie skorzystali z oferty zakupu używanego lokalu położonego w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

- w przypadku nieskorzystania z oferty nabycia lokalu na zasadach określonych powyżej następuje wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia,
- zwolnione lokale mieszkalne, o których mowa powyżej przeznacza się do zbycia w drodze przetargu.

2. Dążenie do zwiększenia zasobu poprzez:

A/ nowe inwestycje,

B/ adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych,

C/ wykorzystanie możliwości nadbudowy budynków,

D/ nabywanie budynków z przeznaczeniem ich na lokale o czynszu socjalnym,

E/ wynajem od innych właścicieli.

§ 22. 1. Na podstawie właściwych przepisów prawa miejscowego dotyczących szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty wierzytelności Gminy Miejskiej Żory z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa, udzielanie osobom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy poprzez:

A/ rozłożenie zaległości na raty,

B/ odraczanie terminu płatności,

C/ umarzanie zaległości w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

2. Gmina Miejska Żory będzie dążyć do zintensyfikowania działań mających na celu poprawę poziomu ściągalności czynszów za lokale mieszkalne.

3. Zasady i tryb umarzania, odraczania terminu ich płatności lub rozłożeniu na raty określa odrębna uchwała Rady Miasta Żory.

§ 23. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała Rady Miasta Żory.