

**UCHWAŁA NR XXXV/650/2017
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ**

z dnia 21 listopada 2017 r.

**w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Bielska-Białej na lata 2018-2022”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2017, poz. 1875) i art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2016 poz. 1610)

**Rada Miejska
u c h w a ł a:**

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2018-2022”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bielska-Białej.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXXII/781/2013 z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielska-Białej na lata 2013-2017”.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jarosław Klimaszewski

Załącznik do Uchwały Nr XXXV/650/2017
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej
z dnia 21 listopada 2017 r.

Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2018-2022

Rozdział 1.

1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z przepisem art. 21 ust. 1 pkt.1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm.), Rada Miejska w Bielsku-Białej uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2018-2022 (zwany dalej Programem). Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Miasta Bielska-Białej w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Zgodnie z §1 ust. 3 Statutu Miasta Bielska-Białej (Uchwała Nr XI/212/2003 z dnia 20 maja 2003 r. w sprawie Statutu Miasta Bielska-Białej ze zmianami, t.j. Dz.U. Woj. Śl. z 2017 poz. 886), ilekroć w niniejszym Programie jest mowa o „Mieście”, należy przez to rozumieć gminę Bielsko-Biała i miasto na prawach powiatu.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Miasta stanowią lokale mieszkalne będące własnością Miasta, położone w budynkach stanowiących wyłączną własność lub współwłasność Miasta, lokale mieszkalne, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta oraz lokale, których właściciel jest nieznany, pozostające w posiadaniu i zarządzie Miasta.

§ 3. Oprócz Programu szczegółowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta określają:

1) Uchwała Nr XXXIV/1055/2004 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 28 września 2004r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych przez najemców oraz udzielenia bonifikaty od ceny przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy lub Miasta Bielsko-Biała na prawach powiatu wraz z Uchwałą zmieniającą Nr XVI/387/2007 z dnia 16 października 2007 roku,

2) Uchwała Nr LIX/1375/2010 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 31 sierpnia 2010r., w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Bielsko-Biała lub Miasta Bielska-Białej na prawach powiatu,

3) Uchwała Nr XXVI/792/2004 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 16 marca 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielsko-Biała (z późn. zm.),

4) Zarządzenie ON.0050.2273.2017.ZGM Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 6 czerwca 2017r. w sprawie utworzenia w Gminie Bielsko-Biała zasobu tymczasowych pomieszczeń w celu przeznaczenia ich na wynajem.

§ 4. Celem Programu jest kontynuowanie polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym prowadzącej do:

- a) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej,
- b) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta,
- c) określenia zasad udzielania pomocy lokatorom o niskich dochodach,
- d) zwiększenia liczby lokali poprzez nowe budownictwo komunalne,
- e) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta poprzez podniesienie jakości działań administratorów, sprawny system windykacji oraz modyfikowanie istniejącego zintegrowanego systemu informatycznego zawierającego bazę danych o najemcach i lokalach.

2. Wielkość i stan zasobu Miasta

§ 5. Na dzień 31 grudnia 2016 r. na mieszkaniowy zasób Miasta składały się 6642 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni 313,4 tys. m², w tym:

- 3194 lokale położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Miasta oraz lokale których właściciel jest nieznan, a pozostają w posiadaniu i zarządzie Miasta*,

- 3448 lokali stanowiących własność Miasta położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.

Zasób Miasta znajduje się w 1433 budynkach, z których 895 to budynki stanowiące własność, współwłasność Miasta oraz budynki których właściciel nie jest znany, a 538 to budynki stanowiące współwłasność Miasta i osób fizycznych tworzących wspólnoty mieszkaniowe.

Spośród budynków stanowiących własność, współwłasność Miasta (bez wspólnot mieszkaniowych) oraz budynków stanowiących własność prywatną, w 512 budynkach położone są lokale mieszkalne, a pozostałe 383 budynki, to obiekty przynależne, pomocnicze i użytkowe (np. pomieszczenia gospodarcze, komórki, szopki, garaże itp.). Standard budynków, w których zlokalizowany jest gminny zasób mieszkaniowy jest zróżnicowany, na co decydujący wpływ ma struktura wiekowa budynków przedstawiona w poniższej tabeli.

*z uwzględnieniem lokali mieszkalnych stanowiących współwłasność Miasta i osób fizycznych oraz lokali położonych w budynkach stanowiących własność prywatną, pozostających w zarządzie Miasta.

2.1. Struktura wiekowa budynków z podziałem na Miasto i wspólnoty mieszkaniowe (WM):

Wg stanu na 31.12.2016 r.	Miasto		WM	
	Liczba	Udział %	Liczba	Udział %
Przed 1900 r.	288	32,18	89	16,54
z lat 1900-1945	393	43,91	233	43,31
z lat 1946-1970	135	15,08	179	33,27
Po 1970 r.	79	8,83	37	6,88
RAZEM	895	100	538	100

§ 6. Lokale socjalne

W ramach zasobu mieszkaniowego Miasta, część budynków i lokali przeznaczonych jest na lokale socjalne. Na dzień 31.12.2016 r. zasób socjalny Miasta stanowiły 331 lokale socjalne, w tym:

- 115 lokali socjalnych położonych jest w 6 budynkach przy ul. Jana Sobieskiego w Wapienicy, tworzących stały zasób socjalny, na podstawie załącznika nr 1 do „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielsko-Biała”, przyjętych uchwałą o której mowa w § 3 pkt 3),

- 216 lokali socjalnych powstałych na zasadzie „rozproszonego” zasiedlania, przy wykorzystaniu wolnych lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie.

Liczba umów o najem lokali socjalnych powstałych na zasadzie „rozproszonej” jest zmienna. Z jednej strony, zawierane są nowe umowy z osobami uprawnionymi do lokalu socjalnego, w wyniku odzyskiwania przez Miasto lokali o obniżonym standardzie, a z drugiej strony, z najemcami lokali socjalnych, w przypadku wzrostu dochodów gospodarstwa domowego i po upływie okresu, na który była zawarta umowa najmu takiego lokalu zawierane są umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, zgodnie z przepisem § 22 załącznika do uchwały, o której mowa w § 3 pkt 3).

§ 7. Lokale służące celom pomocy społecznej

Miasto posiada również zasób mieszkaniowy służący celom pomocy społecznej. Według stanu na dzień 31.12.2016 r. wielkość tego zasobu kształtowała się następująco:

a) 125 miejsc noclegowych w 2 placówkach dla osób bezdomnych, w Noclegowni przy ul. Krakowskiej 2a, oraz w Schronisku dla Osób Bezdomnych przy ul. Stefanki 7,

b) 46 miejsc pobytu i wsparcia w 6 mieszkaniach chronionych, zlokalizowanych w różnych częściach miasta, przeznaczonych dla osób, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymagają usług w zakresie świadczonego przez jednostkę całodobowej opieki (w szczególności osób z zaburzeniami psychicznymi, osób opuszczających pieczę zastępczą w rozumieniu przepisów o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej),

c) 22 miejsca hostelowe w Podbeskidzkim Ośrodku Interwencji Kryzysowej przy ul. Pięknej 2.

§ 8. Potrzeby wspólnoty samorządowej

Aktualna liczba lokali mieszkalnych nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Na dzień 31.12.2016 r., na rozpatrzenie oczekiwało 525 wniosków o przydział mieszkania komunalnego lub lokalu zamiennego, z czego:

- 521 wniosków na przydział mieszkania komunalnego,
- 4 wnioski na przydział lokalu zamiennego.

Na dzień 31.12.2016 r. na realizację oczekiwały 132 wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu socjalnego, z czego:

- 131 wyroków eksmisyjnych z lokali stanowiących własność Miasta,
- 1 wyrok eksmisyjny z lokalu stanowiącego własność innych gestorów.

Na dzień 31.12.2016 r. zarejestrowano 247 wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego, z czego:

- 100 wyroków eksmisyjnych z lokali stanowiących własność Miasta (zarejestrowanych przed wezwaniem komornika sądowego),
- 147 wyroków eksmisyjnych z lokali stanowiących własność innych gestorów (w tym przypadku ilość zarejestrowanych wyroków odpowiada wezwaniom Komorników sądowych).

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 9. Przewiduje się, że w latach 2018-2022 wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta będzie ulegać stopniowym zmianom. Z jednej strony należy zakładać, że ilość budynków mieszkalnych w zasobie Miasta, będzie się nieznacznie zmniejszać (średnio około 2 budynki rocznie), w szczególności z uwagi na planowaną sprzedaż budynków i konieczność wyburzeń niektórych obiektów, zarówno z przyczyn technicznych i ekonomicznych (katastrofy i zagrożenia budowlane, pożary, nieopłacalność remontu), jak i ze względu na prowadzone inwestycje miejskie. Z drugiej strony, zasób mieszkaniowy Miasta zwiększy się o nowo oddane do użytku lokale mieszkalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe (w tym 211 lokali mieszkalnych, położonych w 6 budynkach mających powstać przy ul. Wapiennej/ul. Ludwika Solskiego).

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta na lata 2018-2022 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela.

Rok	Liczba lokali Ogółem	Liczba lokali socjalnych	Liczba pozostałych lokali
2018	6 504	314	6 190
2019	6 489	324	6 165
2020	6 404	334	6 070
2021	6 319	344	5 975
2022	6 309	354	5 955

§ 10. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Stan techniczny lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w ostatnich latach uległ poprawie. Większość budynków znajduje się w stanie, który można określić jako zadowolający lub dobry. Liczba budynków w stanie niezadowolającym zmniejszyła się o około 24%, w stanie

złym o około 19%, natomiast o około 34% zwiększyła się liczba budynków w stanie dobrym. Aktualnie przygotowywane są dokumentacje projektowo-kosztorysowe i na ich podstawie będą wykonywane remonty obiektów będących w złym stanie technicznym.

Budynki w złym stanie technicznym, których gruntowny remont z przyczyn ekonomicznych będzie nieopłacalny, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej (zwany dalej ZGM) będzie typował do sprzedaży przetargowej.

§ 11. Prognoza stanu technicznego komunalnych budynków mieszkalnych w latach 2018-2022

Rok	Ilość budynków ogółem*	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny zadowalający (liczba budynków)	Stan techniczny niezadowalający (liczba budynków)	Stan techniczny zły (liczba budynków)
2018	508	138	220	114	36
2019	506	148	217	108	33
2020	504	159	214	100	31
2021	502	165	214	96	27
2022	506	177	218	85	26

* w wykazie budynków nie ujęto budynków o charakterze użytkowym i gospodarczym (budynki gospodarcze); w roku 2022 zakłada się zwiększenie liczby budynków „ogółem” o 6 budynków mających powstać przy ul. Wapiennej/ul. Ludwika Solskiego.

Użyte w zestawieniu określenia budynków oznaczają:

- **stan dobry** - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- **stan zadowalający** - elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych),
- **stan niezadowalający** - drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany (np. balkony, wymiana instalacji),
- **stan zły** - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnej naprawy.

§ 12. Prognoza stanu technicznego lokali socjalnych w latach 2018-2022

Rok	Stan techniczny dobry (liczba lokali)	Stan techniczny zadowalający (liczba lokali)	Stan techniczny niezadowalający (liczba lokali)	Stan techniczny zły (liczba lokali)	Ogółem (liczba lokali)
2018	115	179	12	8	314
2019	120	184	12	8	324
2020	126	190	11	7	334
2021	133	193	11	7	344
2022	140	198	10	6	354

§ 13. Prognoza stanu technicznego pozostałych komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2018-2022

Rok	Stan techniczny dobry (liczba lokali)	Stan techniczny zadowalający (liczba lokali)	Stan techniczny niezadowalający (liczba lokali)	Stan techniczny zły (liczba lokali)	Ogółem* (liczba lokali)
2018	3343	1680	785	382	6190
2019	3348	1678	778	361	6165
2020	3329	1662	749	330	6070
2021	3325	1618	727	305	5975

2022	3326	1603	725	301	5955
------	------	------	-----	-----	------

* 1) w wykazie lokali ujęto lokale mieszkalne będące własnością Miasta oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta,

2) w wykazie nie ujęto lokali socjalnych,

3) wykaz uwzględnia planowaną sprzedaż lokali w latach 2018-2022, pozyskiwanie nowych lokali w wyniku działalności inwestycyjnej oraz przekwalifikowania lokali mieszkalnych na pomieszczenia gospodarcze.

§ 14. Użyte w zestawieniu określenia lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych oznaczają:

- „dobry” – lokale wyposażone we wszystkie media, w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw,

- „zadowolający”- lokale nie wymagające remontów leżących po stronie wynajmującego w okresie najbliższych 10 lat,

- „niezadowolający” – lokale wymagające napraw leżących po stronie wynajmującego w okresie najbliższych 10 lat,

- „zły” – lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 15. Analizę potrzeb remontowych i modernizacji mieszkaniowego zasobu Miasta wykonuje na bieżąco ZGM w postaci:

a) monitorowania stanu technicznego budynków i lokali w zakresie przeprowadzenia koniecznych remontów i napraw,

b) przyjmowania zgłoszeń w przypadku konieczności bezzwłocznego naprawienia awarii,

c) opracowywania szczegółowych projektów rocznych planów inwestycji i remontów bieżących budynków i lokali.

§ 16. Do podstawowego zakresu prac remontowych wykonywanych przez ZGM zalicza się:

- remonty wolnych lokali mieszkalnych,

- remonty dekarско – blacharskie, połączone z remontami kominów,

- roboty związane z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej,

- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach i budynkach gminnych,

- wymianę instalacji elektrycznej i wodociągowo–kanalizacyjnej,

- termomodernizację budynków,

- modernizację systemów grzewczych oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej.

§ 17. Oprócz Programu plan remontów i modernizacji określają:

1) uchwały Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta,

2) Czteroletni Plan Inwestycyjny (CPI) na lata 2017-2020, Załącznik do Zarządzenia Nr ON.0050.1743.2016.RG Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 15 listopada 2016r.

3) Wieloletnia prognoza finansowa Miasta Bielska-Białej na lata 2017-2030, przyjęta uchwałą Nr XXIV/446/2016 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 20 grudnia 2016r. ze zm.

4) Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich w Bielsku-Białej na lata 2014-2020, przyjęty uchwałą Nr XIX/368/2016 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 21 czerwca 2016 r.

§ 18. Prognozuje się kontynuację rozpoczętych remontów i modernizacji oraz planowanie i wykonywanie dalszych celem polepszenia stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta z uwzględnieniem zasad celowości i opłacalności wymaganych w przepisach o dysponowaniu środkami publicznymi.

§ 19. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Treść	Plan na: 2018r.	Plan na: 2019r.	Plan na: 2020r.	Plan na: 2021r.	Plan na: 2022r.
1.	Remonty:					
	A. Budynki Miasta i lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych					
	- roboty dekarско-blaharskie	500.000,00	450.000,00	600.000,00	650.000,00	550.000,00
	- roboty stolarskie	700.000,00	550.000,00	900.000,00	925.000,00	750.000,00
	- roboty murarskie	1.500.000,00	900.000,00	1.700.000,00	1.800.000,00	1.250.000,00
	w tym remonty elewacji	500.000,00	200.000,00	600.000,00	800.000,00	200.000,00
	- roboty elektryczne	350.000,00	300.000,00	360.000,00	370.000,00	340.000,00
	- roboty wod-kan	320.000,00	300.000,00	330.000,00	340.000,00	340.000,00
	- roboty c.o.	100.000,00	90.000,00	110.000,00	120.000,00	100.000,00
	- roboty gazownicze	80.000,00	65.000,00	90.000,00	90.000,00	75.000,00
	- roboty zduńskie	450.000,00	420.000,00	450.000,00	450.000,00	430.000,00
	- roboty ślusarskie	20.000,00	15.000,00	20.000,00	25.000,00	20.000,00
	- roboty posadzkowe	40.000,00	30.000,00	40.000,00	50.000,00	40.000,00
	- roboty malarskie	30.000,00	25.000,00	30.000,00	35.000,00	25.000,00
	- prace projektowe	75.000,00	50.000,00	70.000,00	80.000,00	50.000,00
- naprawa dźwigów	10.000,00	5.000,00	10.000,00	15.000,00	10.000,00	
- awarie	425.000,00	400.000,00	440.000,00	450.000,00	420.000,00	
- pustostany	1.400.000,00	1.200.000,00	1.550.000,00	1.600.000,00	1.300.000,00	
suma	6.000.000,00	4.800.000,00	6.700.000,00	7.000.000,00	5.700.000,00	
	B. Budynki wspólnot mieszkaniowych	3.400.000,00	3.400.000,00	3.400.000,00	3.400.000,00	3.400.000,00
	RAZEM:	9.400.000,00	8.200.000,00	10.100.000,00	10.400.000,00	9.100.000,00
2.	Modernizacja - pokryć dachowych, wraz z częściowym wzmocnieniem więźby dachowej, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, wprowadzenie wewnętrznych instalacji c.o. i wod.-kan., termomodernizacje, rozbudowa i nadbudowa budynków, wykonanie przyłączy kanalizacyjnych, wyposażenie lokali w w.c., w miejsce wspólnych ubikacji	2.900.000,00	4.200.000,00	2.200.000,00	2.000.000,00	3.000.000,00
3.	Ogółem (poz. 1 + 2)	12.300.000,00	12.400.000,00	12.300.000,00	12.400.000,00	12.100.000,00

§ 20. 1. W okresie objętym Programem ZGM planuje wykonanie następujących zadań remontowo-inwestycyjnych:

- remont budynku przy ul. Tulipanów 9 na lata 2017-2018. na kwotę 204.000,00 zł,
- remont budynku przy ul. 1 Maja 45-47 w latach 2017-2019, na kwotę 1.010.000,00 zł,
- remont budynku przy ul. Ludwika Waryńskiego 2 w latach 2017-2019 na kwotę 695.000,00 zł,
- remont budynku przy pl. Rynek 23/ul. Wzgórze 1 w latach 2018-2022 na kwotę 1.631.000 zł,
- remont budynku przy pl. Józefa Niemczyka 4 w roku 2018 na kwotę 354.000 zł,
- remont budynku przy ul. Komorowickiej 60 w latach 2018-2020 na kwotę 685.000 zł,
- remont budynku przy ul. Komorowickiej 224 w 2018r. na kwotę 400.000 zł,
- remont budynku przy ul. Juliusza Słowackiego 21a w 2018r. na kwotę 400.000 zł,
- remont dróg osiedlowych przy ul. Stefana Żeromskiego w latach 2019-2021 na kwotę 720.000 zł.

W przypadku pojawienia się dodatkowych źródeł finansowania w okresie objętym programem, ZGM typować będzie do remontu kolejne budynki, co do których sukcesywnie zlecać będzie wykonanie prac projektowych. W kolejnych latach planowana jest realizacja remontów budynków dla których aktualnie przygotowywana jest dokumentacja.

2. Ponadto, poza wyżej wymienionymi budynkami, ZGM planuje w latach 2018-2022 wykonać remonty budynków przy ul. Lipnickiej 64, 66 i 70, ul. Jana Sobieskiego 13 i 19, ul. Wyzwolenia 6a, ul. Łukowej 5, ul. Wzgórze 9, 11 oraz ul. Komorowickiej 8 i 10. W planach ZGM jest także wykonanie adaptacji pomieszczeń pozyskanych po Państwowej Straży Pożarnej w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 20, 20a, 20b /ul. Listopadowej 47-49 na cele mieszkalne.

3. ZGM planuje też zintensyfikować prace dotyczące wykonania zabezpieczeń przeciwwilgociowych budynków w celu poprawienia stanu technicznego zasobów Miasta Bielska-Białej. W ramach tych prac w 2018r. planowane jest m.in. wykonanie izolacji i drenażu budynku przy ul. Wyzwolenia 204 oraz remont izolacji przeciwwilgociowej budynku przy ul. Sukienniczej 3.

4. W następnych latach typowane będą do remontu gruntownego kolejne budynki w innych rejonach miasta. W tym celu, w latach 2016-2017 r. zostały wykonane dokumentacje projektowo-kosztorysowe remontów budynków na kwotę 247.000,00 zł., w oparciu o które wykonane będą kolejne prace remontowe. Poza remontami bieżącymi dachów i instalacji zakłada się, że w okresie objętym programem część budynków zostanie objęta pracami przygotowawczymi do remontu gruntownego, poprzez opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, a następnie służby techniczne ZGM przystąpią do przygotowania realizacji takiego remontu. Remont gruntowny polegałby na remoncie więźb dachowych z pokryciem, osuszaniu ścian, wykonaniu elewacji oraz instalacji elektrycznej i wodociągowo-kanalizacyjnej, a także na uporządkowaniu przewodów kominowych.

5. Celem pozyskania dodatkowych powierzchni mieszkalnych ZGM rozpoczął w 2015 roku prace związane z adaptacją pomieszczeń niemieszkalnych na 10 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 20c (nieruchomość skomunalizowana - przejęta od Skarbu Państwa). Zakończenie inwestycji planowane jest w roku 2018. Szacowany ogólny koszt tego zadania wyniesie około 1.743.000,00 zł.

6. W okresie objętym Programem planowane jest ucieplnienie poniższych budynków:

- ul. Komorowicka 224 oraz ul. Juliusza Słowackiego 21 a – w 2017 roku została zlecona do opracowania dokumentacja projektowo-kosztorysowa wykonania instalacji c.o. W 2018 roku planowana jest realizacja przedsięwzięcia.

- ul. Stefana Batorego 19, 21 – w 2018 roku zostanie zleczone opracowanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej instalacji c.o., wraz z robotami budowlanymi węzła cieplnego. W latach 2019-2020 inwestycja zostanie wprowadzona do planu wykonania robót.

- ul. Piotra Czajkowskiego 9 – w roku 2018 zostanie zleczone wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej instalacji c.o. wraz z robotami budowlanymi węzła cieplnego. W latach 2019-2020 zostanie zaplanowane wykonanie robót.

W przypadku możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania ZGM zintensyfikuje swoje działania zmierzające do redukcji negatywnych skutków palenia szkodliwym opalem w „starych” piecach, w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta. ZGM przewiduje zwiększenie nakładów na ten cel i co za tym idzie wzrost liczby budynków przyłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej. Dodatkowo przeprowadzone zostaną konsultacje z najemcami lokali mieszkalnych w celu zwrócenia ich uwagi na problem „niskiej emisji” oraz wyłonienia mieszkańców zainteresowanych przyłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej.

7. Niezależnie od zadań remontowych realizowanych przez ZGM, niektóre budynki i lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta remontowane są w ramach „Programu Rewitalizacji Obszarów Miejskich w Bielsku-Białej na lata 2014-2020”. W ramach PROM przewidziane są zadania inwestycyjne, polegające głównie na remontach konserwatorskich budynków w rejonie Bielskiej Starówki (pl. św. Mikołaja 12 – 1.020.000,00 zł w latach 2018-2019; pl. Rynek 11 – 5.098.000,00 zł w latach 2018-2020; ul. Jana Sobieskiego 2/4 – 3.355.000,00 zł w latach 2020-2022, pl. Św. Mikołaja 7 – 2.066.000,00 zł w latach 2019-2021, ul. Józefa Pankiewicza 7 – 4.486.000,00 zł w latach 2021-2022 i później). Realizacja tych zadań nadzorowana jest bezpośrednio przez Pełnomocnika Prezydenta Miasta ds. Rewitalizacji Obszarów Miejskich.

8. W budżecie Biura ds. Rewitalizacji Obszarów Miejskich, w ramach Czteroletniego Planu Inwestycyjnego na lata 2017-2020 przewidziano remont konserwatorski budynku przy ul. Rynek 16 /ul. Juliusza Słowackiego 1b. Zgodnie z wieloletnią prognozą finansową miasta Bielska-Białej na lata 2017-2030, zadanie to przewidziane jest do realizacji w latach 2018- 2019 na kwotę 4.553.000,00 zł (Rewitalizacja Starówki - kwartał B).

9. Spośród pozostałych zadań przewidzianych w „Programie Rewitalizacji Obszarów Miejskich w Bielsku-Białej na lata 2014-2020”, wykonano remonty konserwatorskie budynków przy ul. 11 Listopada 61 i 65 oraz przy ul. Komorowickiej 15.

10. Ponadto bezpośrednio z budżetu Miasta w latach 2018-2022 (zgodnie z Wieloletnią prognozą finansową miasta Bielska-Białej na lata 2017-2030) planowana jest budowa zespołu 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Wapiennej i ul. Ludwika Solskiego, w wyniku której powstanie 211 lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 21. Szczegółowe zasady sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców (w trybie bezprzetargowym) lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta określają:

a) uchwała Rady Miejskiej Nr XXXIV/1055/2004 z dnia 28 września 2004r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych przez najemców oraz udzielania bonifikaty od ceny przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy lub Miasta Bielsko-Biała na prawach powiatu wraz z uchwałą zmieniającą Nr XVI/387/2007 z dnia 16 października 2007 roku,

b) uchwała Rady Miejskiej Nr LIX/1375/2010 z dnia 31 sierpnia 2010r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Bielsko-Biała lub Miasta Bielska-Białej na prawach powiatu.

§ 22. Planuje się podjęcie działań w kierunku dostosowania uchwał określonych w §21 tak, aby umożliwić realizację poniższych celów:

a) zbycie ostatnich lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Miasta Bielsko-Biała w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których sprzedaż spowoduje zniesienie tej współwłasności,

b) sprzedaż całych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych w trybie przetargowym,

c) wprowadzenie gradacji w zakresie bonifikat stosowanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w zależności od okresu ich zamieszkiwania w lokalu,

d) nie przeznaczają się do sprzedaży lokali w budynkach, w których Miasto nie prowadziło dotychczas sprzedaży lokali,

e) nie przeznaczają się do sprzedaży lokali, których najemcy:

- zawarli umowę najmu w okresie do 5 lat przed złożeniem wniosku,

- w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku otrzymywali dodatek mieszkaniowy, mieli umorzone należności za zaległości czynszowe, mieli zaległości czynszowe, które przekraczały wysokość 6-miesięcznego czynszu,
- są właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości lub posiadają spółdzielcze prawo do lokalu,
- są właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości, odnośnie której wydane zostało pozwolenie na budowę,
- są uprawnieni z tytułu ustanowionego prawa służebności mieszkania, dożywocia, użytkowania budynku mieszkalnego, części budynku lub lokalu,
- pozostają w związku małżeńskim z osobą będącą najemcą innego lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska- Białej,
- na dzień złożenia wniosku i zawarcia umowy notarialnej zalegają z podatkami i opłatami lokalnymi wobec Miasta,
- nie zamieszkują w lokalu.

§ 23. Przewiduje się, że w okresie objętym Programem sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców obejmie mniejszą liczbę lokali niż w latach ubiegłych.

Prognozę sprzedaży lokali w latach 2018-2022 przedstawia poniższa tabela.

Rok	Liczba sprzedanych lokali
2018	80
2019	80
2020	80
2021	80
2022	80

§ 24. W latach 2018-2022 planuje się sprzedaż 21 budynków mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych w trybie przetargowym przy równoczesnym zaoferowaniu lokatorom mieszkań zamiennych, z wyjątkiem budynków już opróżnionych.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 25. 1. Celem polityki czynszowej jest utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta w odpowiednim stanie technicznym oraz uzyskanie środków na jego remonty i modernizacje, a w efekcie poprawa warunków mieszkaniowych najemców przy jednoczesnym dostosowaniu wysokości stawek czynszu do:

- a) wartości użytkowej lokali poprzez stosowanie czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu,
- b) sytuacji najemców o niskich dochodach, poprzez stosowanie systemu obniżek czynszu ze względu na kryterium dochodowe.

§ 26. 1. Stawka bazowa czynszu najmu dla lokali wchodzących do mieszkaniowego zasobu Miasta może być waloryzowana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

2. Stawkę czynszu najmu dla danego lokalu ustala się poprzez:

- a) wyliczenie wynikowej ilości punktów dla danego lokalu stanowiącej sumę czynników obniżających (punkty ujemne) i czynników podwyższających (punkty dodatnie) wartość użytkową lokalu, które są określone w tabeli,
- b) pomniejszenie lub powiększenie stawki bazowej o iloczyn wynikowej ilości punktów i ustalonej wartości kwotowej punktu ujemnego lub dodatniego.

**ZESTAWIENIE CZYNNIKÓW PODWYŻSZAJĄCYCH I OBNIŻAJĄCYCH WARTOŚĆ
UŻYTKOWĄ LOKALU**

Lp.	Wyszczególnienie	Punkty dodatnie (+)	Punkty ujemne (-)
I.	Położenie budynku		
1.	Budynki na w obszarze miasta lub budynki na peryferiach, z dostępem do przystanków komunikacji miejskiej w odległości 1 km.	+2	
2.	Budynki na peryferiach miasta z uciążliwościami komunikacyjnymi (dotyczy budynków położonych powyżej 1 km od przystanku komunikacji miejskiej)		-1
II.	Położenie lokalu w budynku		
1.	Małe budynki mieszkalne (do 4 lokali mieszkalnych)	+3	
2.	Budynki mieszkalne wybudowane zgodnie z Polskimi Normami (PN), spełniające wszystkie warunki określone w przepisach prawa budowlanego w brzmieniu po 2000 r. (powyżej 4 lokali mieszkalnych), budownictwo osiedlowe	+4	
3.	Pozostałe budynki		-1
4.	I i II piętro	+1	
5.	Powyżej IV piętra w budynku bez windy bądź suterena		-1
III.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje z zastrzeżeniem § 27 i § 28 Programu		
1.	Brak łazienki lub wc w mieszkaniu, wc poza budynkiem		-4
2.	Wysokość pomieszczeń w pokojach i kuchni < 240 cm lub > 350 cm		-1
3.	Ciepła woda w łazience lub kuchni uzyskana z sieci miejskiej, piecyka gazowego lub podgrzewacza elektrycznego	+4	
4.	Instalacja gazowa lub elektryczna umożliwiająca podłączenie urządzenia do gotowania posiłków	+3	
5.	Trzon kuchenny węglowy		-2
6.	Ogrzewanie centralne lub etażowe	+4	
7.	Ogrzewanie piecове lub elektryczne		-2
IV.	Ogólny stan techniczny budynku		
1.	Budynki po przeprowadzonej termomodernizacji obejmującej co najmniej docieplenie ścian	+8	
2.	Budynki nowe lub po remoncie gruntownym	+12	
Suma punktów dodatnich:			X
Suma punktów ujemnych:		X	
V. WYNIKOWA ILOŚĆ PUNKTÓW:			

W punkcie II w poz. 1 i 2 oraz w punkcie IV w poz. 1 i 2 punkty dodatnie wzajemnie się wykluczają.

Maksymalna suma punktów dodatnich (poz. I - IV) = 30

Maksymalna suma punktów ujemnych (poz. I – IV) =12

§ 27. W celu umożliwienia najemcom rozliczenia dokonanych w lokalach ulepszeń w czasie trwania stosunku najmu wprowadza się, z zastrzeżeniem art. 6d i art. 6e ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego możliwość okresowego lub stałego odstąpienia od stosowania określonych w tabeli czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu w przypadku gdy najemca:

a) w okresie trwania umowy za pisemną zgodą wynajmującego dokonał we własnym zakresie i na własny koszt ulepszeń wymienionych w pkt. III 1, III 3, III 6 tabeli czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu,

b) zawarł z wynajmującym pisemne porozumienie dotyczące rozliczenia się po zakończeniu stosunku najmu i zdaniu lokalu wartości ulepszeń o których mowa w pkt. a).

§ 28. Wprowadza się, z zastrzeżeniem art. 664 § 1, § 2 i § 3 ustawy z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny możliwość okresowego lub stałego odstąpienia od stosowania określonych w tabeli czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu w przypadku wystąpienia:

a) okresowego lub stałego braku sprawności wyposażenia lokalu lub instalacji, za wyjątkiem przyczyn leżących po stronie najemcy,

b) okresowego lub stałego obniżenia stanu technicznego budynku lub lokalu, za wyjątkiem przyczyn leżących po stronie najemcy.

§ 29. Stawka czynszu ustalona w przypadkach określonych w § 27 i § 28 nie może być niższa niż stawka czynszu ustalona dla lokalu socjalnego.

§ 30. 1. Stawkę czynszu za lokale socjalne i tymczasowe ustala Prezydent Miasta w drodze zarządzenia, zgodnie z zasadami, o których mowa w niniejszym Programie.

2. Czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

3. Obniżek czynszu za względu na kryteria dochodowe nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 31. 1. Stawka czynszu w lokalach o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² jest ustalana na zasadach określonych w § 4 ust. 3 pkt 3 i ust. 4 Załącznika Nr 1 do Uchwały Nr XXVI/792/2004 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 16 marca 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielsko-Biała.

2. Stawka czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajętych w drodze przetargu obowiązuje w wysokości określonej w przetargu.

3. Stawka czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajętych bez przetargu obowiązuje na zasadach określonych w Programie.

§ 32. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach stosuje się obniżki czynszu zgodnie z art.7 ust. 2-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (z późn. zm.). Obniżki udziela się począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie złożenia kompletnego wniosku.

2. Wysokość obniżek dochodowych przedstawia poniższa tabela:

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka w %
1	2	3
Do 125% najniższej emerytury	Do 85% najniższej emerytury	60%
Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	Powyżej 85% do 100% najniższej emerytury	40%
Powyżej 150% do 175% najniższej emerytury	Powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	20%

3. Prognozowaną wysokość wypłacanych dodatków mieszkaniowych w latach 2018-2022 przedstawia poniższa tabela:

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Kwota ogółem (w zł)	4.900.000,00	4.950.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00
W tym kwota (w zł) dla mieszkańców mieszkań komunalnych:	2.695.000,00	2.772.000,00	2.750.000,00	2.750.000,00	2.750.000,00

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA W KOLEJNYCH LATACH

§ 33. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem budynkami stanowiącymi własność Miasta sprawuje ZGM.

§ 34. ZGM zarządza powierzonym zasobem mieszkaniowym w imieniu Miasta na podstawie Statutu oraz obowiązujących przepisów prawa. Decyzje w zakresie zwykłego zarządu podejmuje Dyrektor ZGM na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Bielska-Białej. Sprawy wymagające podjęcia decyzji przekraczających zwykły zarząd wykonywane są na podstawie odrębnych pełnomocnictw.

§ 35. We wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną i wyborze zarządcy decydują właściciele tworzący daną wspólnotę powierzając zarząd jednemu z właścicieli lub decydując o wyborze profesjonalnej firmy zewnętrznej.

§ 36. W przypadku budynków stanowiących wyłączną własność Miasta, w latach 2018 -2022 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 37. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:

- a) przychody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych,
- b) przychody z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych,
- c) przychody z tytułu czynszu najmu garaży, pomieszczeń gospodarczych, dzierżaw terenów pod kioski, ogródki przydomowe, powierzchnie reklamowe itp.,
- d) przychody z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych,
- e) dotacje z budżetu Miasta,
- f) środki własne Miasta (ujęte w Czteroletnim Planie Inwestycyjnym)
- g) środki zewnętrzne z funduszy europejskich,
- h) środki zewnętrzne z funduszy krajowych,
- i) środki z Funduszu dopłat,
- j) środki z budżetu państwa.

W ramach środków, o których mowa w ppkt g), w okresie objętym Programem, Miasto Bielsko-Biała aplikować będzie o środki finansowe w ramach Regionalnych Inwestycji Terytorialnych Subregionu Południowego Województwa Śląskiego, w celu dofinansowania realizacji projektu „Rozwoju mieszkalnictwa socjalnego i chronionego”.

§ 38. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach zawiera poniższa tabela:

Lp.	Treść	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.	2022r.
	PRZYCHODY*	34.600.000,00	34.600.000,00	34.500.000,00	34.500.000,00	34.400.000,00
1.	Czynsze lokali mieszkalnych	16.900.000,00	16.900.000,00	16.800.000,00	16.800.000,00	16.700.000,00
2.	Czynsze lokali użytkowych	11.400.000,00	11.400.000,00	11.400.000,00	11.400.000,00	11.400.000,00
3.	Inne przychody z najmu	800.000,00	800.000,00	800.000,00	800.000,00	800.000,00
4.	Dotacje przedmiotowe *	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
5.	Różne dochody (w tym wynagrodzenia za bezumowne zajmowanie lokali)	4.500.000,00	4.500.000,00	4.500.000,00	4.500.000,00	4.500.000,00

*Podane kwoty stanowią przychody ZGM.

*Kwota dotacji przedmiotowej jest prognozowana; brak dotacji w danym roku skutkuje korektą § 40,

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH MIASTO JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

§ 39. 1. Wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta pokrywane są w znacznej mierze z przychodów uzyskiwanych przez ZGM, w ramach rocznych planów finansowych ZGM.

2. Planowane wydatki inwestycyjne na budownictwo komunalne sfinansowane zostaną bezpośrednio z budżetu Gminy, zgodnie z wieloletnią prognozą finansową miasta Bielska-Białej na lata 2017-2030, przyjętą uchwałą Nr XXIV/446/2016 Rady Miejskiej z dnia 20 grudnia 2016r. ze zm.

§ 40. Przewidywane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Treść	Plan na: 2018r.	Plan na: 2019r.	Plan na: 2020r.	Plan na: 2021r.	Plan na: 2022r.
	Rodzaje wydatków	34.600.000,00	34.600.000,00	34.500.000,00	34.500.000,00	34.400.000,00
1.	Bieżąca eksploatacja*	16.600.000,00	16.600.000,00	16.700.000,00	16.700.000,00	17.000.000,00
2.	Remonty:	9.400.000,00	8.200.000,00	10.100.000,00	10.400.000,00	9.100.000,00
	- budynki Gminy	6.000.000,00	4.800.000,00	6.700.000,00	7.000.000,00	5.700.000,00
	- budynki wspólnot mieszkaniowych	3.400.000,00	3.400.000,00	3.400.000,00	3.400.000,00	3.400.000,00

3.	Modernizacje	2.900.000,00	4.200.000,00	2.200.000,00	2.000.000,00	3.000.000,00
4.	Koszty zarządu we wspólnotach	5.700.000,00	5.600.000,00	5.500.000,00	5.400.000,00	5.300.000,00
Uwagi:						
*podane koszty eksploatacji obejmują podatek od nieruchomości i podatek dochodowy od osób prawnych;						

Prognozowane wydatki inwestycyjne, związane z budownictwem mieszkaniowym, realizowane przez Wydział Inwestycji Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej i finansowane bezpośrednio z budżetu Gminy, zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową:

PLAN NA:	KWOTA WYDATKÓW
2018	14.500.000,00
2019	11.500.000,00
2020	11.500.000,00
2021	11.500.000,00
2022	6.600.000,00

Rozdział 9.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA

§ 41. Planowane przeprowadzki lokatorów do lokali zamiennych

W większości remontowanych lokali i budynków w latach 2018-2022 nie będzie konieczności zapewnienia lokali zamiennych, ze względu na to, że znaczna część remontowanych obiektów to pustostany, albo budynki, w których zakres prac remontowych obejmuje tylko części wspólne, bez potrzeby opróżniania lokali mieszkalnych.

W związku z planowaną sprzedażą budynków, według stanu na dzień 31.12.2016r., opróżnienia przekwaterowania najemców do lokalu zamiennego wymaga lokal mieszkalny nr 1 położony w budynku przy ul. Podleśnej 20.

Dodatkowo, w latach 2018-2022, konieczne będzie przekwaterowanie 21 rodzin do lokali zamiennych:

- 1) w budynku przy ul. Partyzantów 29 lokal nr 9,
- 2) w budynku przy pl. Rynek 16 / Juliusza Słowackiego 1b lokal nr 2,
- 3) w budynku przy pl. Rynek 25 lokal nr 4,
- 4) w budynku przy ul. Piwowskiej 3 lokale nr 5 i 10,
- 5) w budynku przy ul. Jana Sobieskiego 2-4 lokale nr 1,2,3, 5,7,
- 6) w budynku przy pl. św. Mikołaja 7 / ul. Kościelnej 1 lokale nr 1a, 2, 4, 9, 11,
- 7) w budynku przy ul. Józefa Pankiewicza 7 lokale nr 3, 4, 5, 6, 7,
- 8) w budynku przy ul. Józefa Pankiewicza 5 lokal nr 2.

§ 42. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta w okresie objętym Programem planuje się:

a) podejmowanie działań na rzecz ograniczenia źródeł „niskiej emisji” w postaci „starych” pieców, istniejących w zarządzanym przez ZGM zasobie mieszkaniowym przez przyłączenie budynków do sieci ciepłowniczej bądź zmiana sposobu ogrzewania na gazowe oraz poprawa efektywności energetycznej budynków poprzez ich termomodernizację,

b) kontynuację aktualizacji bazy danych o liczbie i stanie mieszkaniowego zasobu Miasta, połączonej z weryfikacją umów najmu, w celu ustalenia wyposażenia lokali, w tym urządzeń i instalacji, ustalenia liczby osób faktycznie korzystających z lokali oraz ich sytuacji finansowej oraz wypowiedzanie umów najmu najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,

c) zwiększenie ilości lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych w związku z dużą liczbą osób oczekujących,

d) kontynuowanie skutecznej windykacji należności z tytułu czynszu najmu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali - nawiązywanie bezpośredniego kontaktu z najemcami mającymi problemy z terminowym regulowaniem opłat za zajmowany lokal, w celu udzielenia informacji o możliwości skorzystania z dostępnych form pomocy,

e) kontynuowanie adaptacji części wspólnych w budynkach na cele mieszkalne,

f) dążenie do zniesienia współwłasności:

- w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych poprzez zbywanie lokali będących własnością Miasta na rzecz najemców lub w drodze przetargu,

- w nieruchomościach w których Miasto jest współwłaścicielem części ułamkowych poprzez zbywanie udziałów gminy lub nabywanie udziałów współwłaścicieli,

g) dążenie do uregulowania stanów prawnych nieruchomości – postępowania sądowe o zasiedzenie, o stwierdzenie nabycia spadku, o zniesienie współwłasności,

h) prowadzenie remontów budynków i lokali w celu utrzymania posiadanej substancji mieszkaniowej w niepogorszonej formie, a także poprawa ich stanu technicznego oraz opróżnianie i rozbiórka budynków nienadających się do remontu,

i) podnoszenie standardów mieszkaniowych, poprzez likwidację sanitariatów „wspólnych” i wprowadzanie ich do indywidualnych lokali, poprawę estetyki wewnątrz budynków (remonty klatek schodowych) oraz obniżanie kosztów eksploatacji budynków poprzez np. energooszczędne oświetlenie,

j) podejmowanie działań zmierzających do przystosowania budynków do potrzeb osób z niepełnosprawnością,

k) rozwijanie systemu kontroli

sposobu użytkowania lokali przez najemców:

- weryfikacja osób zamieszkałych w lokalu,

- ustalanie czy najemcy wynajęli, podnajęli albo oddali do bezpłatnego używania lokale lub ich części za zgodą wynajmującego,

- ustalanie czy najemcy nie mają tytułu prawnego do innego lokalu,

- ustalanie sytuacji finansowej najemców,

l) rozwijanie i aktualizowanie zintegrowanego systemu informatycznego zawierającego bazę danych o lokalach i najemcach,

m) zwiększanie zasięgu wykorzystania istniejących zasobów lokalowych do osiągnięcia celów pomocy społecznej (piecza zastępcza, mieszkania chronione, programy wsparcia),

n) realizowanie działań związanych z zapewnieniem możliwości prawidłowego funkcjonowania budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste gruntów Miasta.

ZAKOŃCZENIE

W okresie obowiązywania niniejszego Programu kontynuowane będą dotychczasowe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta. Ich realizacja zapewni spójną politykę mieszkaniową. W przypadku wprowadzenia istotnych zmian ustawowych, mających wpływ na kształt niniejszego Programu Miasto podejmie działania w kierunku jego nowelizacji.