

z dnia....., zgłoszony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ**

z dnia 2019 r.

w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2020-2024”

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. 2019, poz. 506 ze zm.) 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. 2019 poz. 1182 ze zm.)

**Rada Miejska
u c h w a ł a:**

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2020-2024”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXXV/650/2017 z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2018-2022”.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Janusz Okrzesik

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Bielsku-Białej

z dnia

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2020-2024

Rozdział 1.

Oddział 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 2019 r., poz. 1182 ze zm.), Rada Miejska w Bielsku-Białej uchwala wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2020-2024 (zwany dalej Programem). Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Miasta Bielska-Białej w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

2. Zgodnie z § 2 pkt 2 Statutu Miasta Bielska-Białej (Uchwała Nr XI/217/2019 z dnia 24 września 2019 r. w sprawie Statutu Miasta Bielska-Białej), (Dz. U. Woj. Śl. z 2019 poz. 6556 ze zm.), ilekroć w niniejszym Programie jest mowa o „Mieście”, należy przez to rozumieć miasto na prawach powiatu Bielsko-Biała.

§ 2. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta wchodzi 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 nieznan, pozostające w posiadaniu i zarządzie Miasta.

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

1) Uchwała nr XL/794/2018 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 17 kwietnia 2018 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych przez najemców oraz udzielania bonifikaty od ceny przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy lub Miasta na prawach powiatu Bielsko-Biała (Dz. Woj. Śl. z 2018 r. poz. 2838);

2) Uchwała Nr XLII/839/2018 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 19 czerwca 2018 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej” (Dz. Woj. Śl. z 2018 r. poz. 4121);

3) Zarządzenie ON.0050.1966.2012.ZGM Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 19 listopada 2012 r. zmienione Zarządzeniem 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 kreowanie polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym prowadzącej do:

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach,
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta,
- 3) określenia zasad udzielania pomocy lokatorom o niskich dochodach,
- 4) zwiększenia liczby lokali poprzez nowe budownictwo komunalne.

Oddział 2.

Wielkość i stan zasobu Miasta

§ 5. Na dzień 30.06.2019 r. na mieszkaniowy zasób Miasta składały się 6472 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 307,3 tys. m², w tym:

- 3172 lokali położonych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Miasta oraz lokale których właściciel jest nieznan, a pozostają w posiadaniu i zarządzie Miasta*,

- 3300 lokali stanowiących własność Miasta położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.

Zasób Miasta znajduje się w 1415 budynkach, z których 872** budynki stanowią własność, współwłasność Miasta oraz budynki, których właściciel nie jest znany, a 543 budynki stanowią współwłasność Miasta i osób fizycznych tworzących wspólnoty mieszkaniowe.

Pośród budynków stanowiących własność lub współwłasność Miasta (bez wspólnot mieszkaniowych oraz budynków stanowiących własność prywatną), w 506 budynkach znajdują się lokale mieszkalne, a pozostałe 366 budynki to obiekty użyteczności publicznej, budynki przynależne, pomocnicze i użytkowe (np. pomieszczenia gospodarcze, komórki, szopki, garaże itp.). Standard budynków, w których zlokalizowany jest mieszkaniowy zasób Miasta 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.

**bez uwzględnienia budynków będących w posiadaniu Miejskiego Zarządu Oświaty oraz Zespołu Placówek Opiekuńczo - Wychowawczych.

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

ROK BUDOWY	Miasto		WM	
	liczba	Udział %	liczba	Udział %
Przed 1900 r.	277	31,77	89	16,39
z lat 1900-1945	384	44,03	238	43,83
z lat 1946-1970	134	15,37	178	32,78
Po 1970 r.	77	8,83	38	7,00
RAZEM	872	100,00	543	100,00

§ 6. Lokale przeznaczone na najem socjalny lokali

Na najem socjalny przeznaczają się lokale spełniające warunki, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019 poz. 1182 ze zm.).

Liczba umów najmu socjalnego lokali jest zmienna. Z jednej strony, w wyniku odzyskiwania przez Miasto lokali o obniżonym standardzie, zawierane są nowe umowy z osobami uprawnionymi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z możliwością ich przedłużenia. Z drugiej strony natomiast, z najemcami lokali z czynszem socjalnym, 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 § 20 załącznika do uchwały, o której mowa w § 3 pkt 2). Według stanu na dzień 30 czerwca 2019 r. Miasto Bielsko-Biała było stroną w 206 umowach najmu lokalu socjalnego (najmu socjalnego lokalu).

§ 7. Lokale służące celom pomocy społecznej

Miasto posiada zasób mieszkaniowy służący celom pomocy społecznej. Według stanu na dzień 30.06.2019 r. wielkość tego zasobu kształtowała się następująco:

a) 125 miejsc noclegowych w 3 placówkach dla osób bezdomnych: w Noclegowni przy ul. Krakowskiej 2a, w Schronisku dla Osób Bezdomnych przy ul. Stefanki 7 w oraz w Schronisku dla Osób Bezdomnych z Usługami Opiekuńczymi przy ul. Stefanki 7,

b) 48 miejsc pobytu i wsparcia w 9 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

Na dzień 30.06.2019 r., zarejestrowanych było 520 wniosków o najem mieszkania komunalnego lub lokal zamienny, z czego:

- 509 wniosków o najem mieszkania komunalnego,
- 11 wniosków o zamianę lokalu.

Ponadto, w okresie obowiązywania Uchwały, o której mowa w § 3 pkt 2 Programu, według stanu na dzień 30.06.2019 r. dokonano 45 zamian lokali w trybie przewidzianym w § 35 ww. Uchwały.

Liberalizacja zasad wynajmu lokali określonych w Uchwale, o której mowa w § 3 pkt 2 Programu, spowodowała wzrost liczby składanych wniosków o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta. Szacuje się, że tendencja wzrostowa zostanie zachowana w latach 2020-2024. Miasto dąży do bieżącego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Sukcesywnie podejmowane są działania mające na celu zmniejszenie liczby osób oczekujących na przedstawienie propozycji najmu lokalu. W latach 2020-2024 zakłada się oddawanie co najmniej 200 wyremontowanych pustostanów rocznie (w 2017 roku oddano 148 pustostanów, w 2018 roku 204 pustostany, a w 2019 roku planowane jest oddanie 253 pustostanów).

Wyroki uprawniające do lokalu socjalnego (zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu) realizowane są przez Miasto na bieżąco, co zabezpiecza Miasto przed roszczeniami o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu. W okresie od 1.01.2019 r. do 30.06.2019 r. Miasto zawarło 16 umów najmu lokali socjalnych (najmu socjalnego lokali) realizując wyroki przyznające prawo do lokalu socjalnego (najmu socjalnego lokalu). Ponadto Miasto ma obowiązek, przy realizacji wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego (do najmu socjalnego lokalu), dostarczyć tymczasowe pomieszczenie na wezwane komornika. W okresie od 1.01.2019 r. do 30.06.2019 r. Miasto zawarło 17 umów najmu tymczasowych pomieszczeń. Szacuje się, że w latach objętych Programem, Miasto będzie zobowiązane do dostarczenia rocznie ok. 30 lokali przeznaczonych na najem socjalny lokalu oraz ok. 40 tymczasowych pomieszczeń.

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 9. Przewiduje się, że w latach 2020-2024 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 o około 2 budynki rocznie), w szczególności z uwagi na planowaną sprzedaż budynków i konieczność wyburzeń niektórych obiektów, zarówno z przyczyn technicznych lub ekonomicznych (katastrofy i zagrożenia budowlane, pożary, nieopłacalność remontu), jak i ze względu na prowadzone inwestycje miejskie. Z drugiej strony zasób powiększy się o 6 budynków, w związku z planowaną inwestycją przy ul. Wapiennej/ul. Ludwika Solskiego, którą realizować będzie Bielsko-Bialskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. Nowopowstałe lokale mieszkalne będą wykorzystywane na potrzeby Miasta na zasadach mieszkaniowego zasobu Miasta. Inwestycja będzie realizowana w dwóch etapach, z których zakończenie pierwszego planowane jest do końca roku 2022 (oddanie 3 budynków – 121 mieszkań), natomiast drugiego do końca roku 2024 (oddanie kolejnych 3 budynków – 84 mieszkania).

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta na lata 2020-2024 przedstawia poniższa tabela.

Rok	Liczba lokali Ogółem
2020	6372
2021	6312
2022	6383
2023	6333
2024	6367

§ 10. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach

Stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w ostatnich latach ulega stopniowej poprawie. Większość budynków znajduje się w stanie, który można określić jako „zadowalający”. Aktualnie około 33 % budynków znajduje się w stanie dobrym, natomiast około 9 % budynków jest w złym stanie technicznym.

Budynki w złym stanie technicznym, których remont gruntowny będzie z przyczyn ekonomicznych nieopłacalny, będą typowane do sprzedaży lub wyburzenia.

§ 11. Prognoza stanu technicznego komunalnych budynków mieszkalnych na lata 2020-2024

Rok	Ilość budynków ogółem*	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny zadowalający (liczba budynków)	Stan techniczny niezadowalający (liczba budynków)	Stan techniczny zły (liczba budynków)
2020	504	165	195	100	44
2021	502	170	195	98	39
2022	503	173	203	93	34
2023	501	180	204	88	29
2024	502	185	206	86	25

* w wykazie budynków nie ujęto budynków o charakterze użytkowym i gospodarczym (budynki gospodarcze); w roku 2022 oraz 2024 zakłada się zwiększenie liczby budynków „ogółem” o 3 budynki wybudowane przez Bielsko-Bialskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp.z o.o., mające 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, elewacje, 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 komunalnych lokali mieszkalnych na lata 2020-2024

Rok	Stan techniczny dobry (liczba lokali)	Stan techniczny zadowalający (liczba lokali)	Stan techniczny niezadowalający (liczba lokali)	Stan techniczny zły (liczba lokali)	Ogółem* (liczba lokali)
2020	3672	1643	753	304	6372
2021	3665	1629	727	291	6312
2022	3787	1607	713	276	6383
2023	3784	1590	705	254	6333
2024	3845	1640	676	206	6367

* w wykazie lokali ujęto lokale mieszkalne będące własnością Miasta oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta; wykaz uwzględnia planowaną sprzedaż lokali w latach 2020-2024, pozyskiwanie nowych lokali w wyniku działalności inwestycyjnej oraz przekwalifikowania lokali mieszkalnych na pomieszczenia gospodarcze.

Użyte w zestawieniu określenia lokali mieszkalnych oznaczają:

- **„dobry”** – lokale wyposażone we wszystkie media, w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw,
- **„zadowalający”** - lokale nie wymagające remontów leżących po stronie wynajmującego w okresie najbliższych 10 lat,
- **„niezadowalający”** – 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

Oddział 1.
Zakres wykonywanych prac

§ 13. Analizę potrzeb remontowych i modernizacji mieszkaniowego zasobu Miasta wykonuje się na bieżąco poprzez:

- 1) monitorowanie stanu technicznego budynków i lokali w zakresie przeprowadzenia koniecznych remontów i napraw,
- 2) opracowywanie szczegółowych projektów rocznych planów inwestycji i remontów bieżących budynków i lokali,
- 3) ocenę wpływu użytkowania budynków na jakość powietrza w Mieście.

§ 14. Do podstawowego zakresu prac remontowych wykonywanych przez Miasto zalicza się:

- remonty kompleksowe budynków,
- działania na rzecz ograniczenia niskiej emisji (w tym termomodernizacja budynków i modernizacja systemów grzewczych),
- 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.

§ 15. Szczegółowy plan remontów i modernizacji określają:

- 1) Czteroletni Plan Inwestycyjny (CPI) na lata 2019-2022, Załącznik do Zarządzenia Nr ON.0050.3544.2018.RG Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 16 listopada 2018 r.;
- 2) Wieloletnia prognoza finansowa Miasta Bielska-Białej na lata 2019-2030, przyjęta Uchwałą Nr III/17/2018 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 18 grudnia 2018 r.;
- 3) Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich na lata 2014-2020, przyjęty Uchwałą XIII/214/2015 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 24 listopada 2015 r.;
- 4) uchwały Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta.

§ 16. 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.

Oddział 2.
Remonty i inwestycje

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

Lp	Treść	Plan na: 2020r.	Plan na: 2021r.	Plan na: 2022r.	Plan na: 2023r.	Plan na: 2024r.
1.	Remonty:					
	A. Budynki Miasta i lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych					
	- roboty budowlano-montażowe	3.972.000,00	4.350.000,00	4.300.000,00	4.250.000,00	4.200.000,00
	- pustostany	5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00
	B. Budynki wspólnot	3.600.000,00	3.800.000,00	3.800.000,00	3.800.000,00	3.800.000,00

mieszkaniowych					
RAZEM: (A+B)	12.572.000,00	13.150.000,00	13.100.000,00	13.050.000,00	13.000.000,00
C. Modernizacja – poprawa standardu budynków i lokali mieszkalnych oraz użytkowych poprzez dostosowanie ich do wymogów prawa budowlanego, remonty kompleksowe budynków.	24.780.600,00	18.271.000,00	10.306.000,00	9.617.000,00	9.500.000,00
Ogółem (poz. A + B+C)	37.352.600,00	31.421.000,00	23.406.000,00	22.667.000,00	22.500.000,00

§ 18. 1. W ramach realizacji projektu „Rozwój mieszkalnictwa socjalnego i chronionego w Bielsku-Białej” Miasto przeprowadzi w latach 2019-2021 roboty budowlane w budynkach przy ul. Żywieckiej 131, ul. Karpackiej 170, ul. Jana Kochanowskiego 5a i 7a, ul. Cieszyńskiej 31a oraz w następujących lokalach mieszkalnych: ul. Piotra Bardowskiego 4/5, ul. Poczтовая 26/3, ul. Zdrojowa 4/2, ul. Michała Grażyńskiego 31/1. Całkowita wartość robót wynikająca z kosztorysów inwestorskich wyniesie około 6.212.000,00 zł.

2. Miasto wystąpiło o finansowanie remontów w ramach pożyczki rewitalizacyjnej - projekt pod nazwą „Nowe życie w starych-nowych budynkach. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych w Bielsku-Białej – etap I i II” następujących budynków: ul. 11 Listopada 20/ks. Stanisława Stojałowskiego 9, ul. 11 Listopada 22 / ul. ks. Stanisława Stojałowskiego 11, ul. Jana Sobieskiego 2-4, 13 i 19, ul. Wzgórze 11, ul. Cieszyńskiej 18, ul. Józefa Pankiewicza 7, ul. Rynek 32/ul. Kościelna 1, pl. św. Mikołaja 7, ul. Rynek 11, ul. Rynek16/ul. Juliusza Słowackiego 1b, pl. św. Mikołaja 7.

3. W okresie objętym Programem, tj. w latach 2020-2024, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (ZGM) planuje wykonanie następujących zadań remontowo-inwestycyjnych:

- przebudowa budynku przy ul. Wyzwolenia 6A,
- przebudowa budynku przy ul. Cieszyńskiej 109,
- przebudowa budynku przy ul. Łukowej 5 wraz z przyłączeniem do sieci ciepłowniczej,
- modernizacja budynku przy ul. Partyzantów 29,
- termomodernizacja budynku przy ul. Wita Stwosza 16,
- termomodernizacja budynku przy ul. Jana Sobieskiego 132 wraz z wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania,
- remont dróg osiedlowych przy ul. Stefana Żeromskiego,
- termomodernizacja budynków przy ul. Granicznej 4 i 6,
- wykonanie adaptacji pomieszczeń pozyskanych po Państwowej Straży Pożarnej w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 20, 20a, 20b /ul. Listopadowej 47-49 na cele mieszkalne,
- wykonanie remontu budynków przy ul. Lipnickiej 64, 66 i 70, ul. Komorowickiej 8 i 10. W kolejnych latach planowana jest realizacji remontów budynków, dla których aktualnie przygotowywana jest dokumentacja projektowo-kosztorysowa.

4. Miasto planuje też zintensyfikować prace dotyczące wykonania i remontów zabezpieczeń przeciwwilgociowych budynków w celu poprawienia stanu technicznego zasobów Miasta Bielska-Białej. W ramach tych prac w okresie objętym Programem planowane jest wykonanie izolacji i drenażu dla następujących budynków: przy ul. Cieszyńskiej 46, 98 i 398, ul. Jana Sobieskiego 76, ul. Lipnickiej 113, ul. Zwierzynieckiej 13, ul. NMP Królowej Polski 7 i ul. Sukienniczej 3.

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

- ul. Stefana Batorego 19, 21 – opracowana została kompletna dokumentacja projektowo-kosztorysowa instalacji c.o., wraz z robotami budowlanymi węzła cieplnego. W roku 2020 inwestycja zostanie wprowadzona do planu wykonania robót,

- ul. Komorowicka 224 – w 2019 roku została zlecona do opracowania dokumentacja projektowo-kosztorysowa kompleksowego remontu budynku, połączonego ze zmianą sposobu ogrzewania,

- ul. Norberta Barlickiego 1, 3, 14 - 16 i 20, ul. Cechowa 3, ul. 11 Listopada 3, 7, 39, 42, 46-46a, 48, 58, 61, 65, 74, 82 – w roku 2020 zostanie zlecone wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej instalacji C.O. wraz z robotami budowlanymi węzła cieplnego celem podłączenia budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej.

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.

Oddział 3.

Działania na rzecz walki z niską emisją

§ 19. Miasto intensyfikuje swoje działania zmierzające do redukcji negatywnych skutków palenia szkodliwym opalem w „starych” piecach, w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta. Przewiduje się zwiększenie nakładów na ten cel i co za tym idzie wzrost liczby budynków przyłączanych do miejskiej sieci ciepłowniczej oraz lokali wyposażanych w ogrzewanie gazowe etażowe. Jednocześnie w lokalach mieszkalnych, w których niemożliwe są powyższe działania, ZGM planuje zmianę sposobu ogrzewania z pieców na paliwo stałe na nowoczesne elektryczne panele grzewcze na podczerwień. 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. Szacuje się, że zainteresowanie zmianą sposobu ogrzewania w kolejnych latach będzie się zwiększało z uwagi na wprowadzenie na terenie Miasta Uchwałą Nr X/182/2019 Rady Miejskiej z dnia 27 sierpnia 2019 r. „Miejskiego Programu związanego ze zmianą systemu ogrzewania” na mocy którego do 31.12.2023 r. mieszkańcy Bielska-Białej mogą ubiegać się o pomoc w ponoszeniu zwiększonych opłat za ogrzewanie lokalu, w którym dokonano trwałej zmiany sposobu ogrzewania na proekologiczne (gazowe, elektryczne, olejowe lub przyłączenie do sieci ciepłowniczej).

Na lata 2020-2021 w Wieloletniej Prognozie Finansowej zaplanowano corocznie 1.000.000,00 zł na wykonanie dokumentacji projektowej w obejmujące remonty kompleksowe budynków połączone ze zmianą sposobu ogrzewania pod kątem podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej. Zakłada się, że rocznie w co najmniej ok. 150 lokalach stare piece na paliwo stałe, zostaną zastąpione ekologicznymi źródłami ogrzewania.

W 2020 r. Miasto zaplanowało dodatkowe 2.000.000,00 zł w formie dotacji celowej dla Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej na likwidację ogrzewania piecowego i wykonanie instalacji C.O. w lokalach mieszkalnych oraz pustostanach.

Działania ukierunkowane na walkę z niską emisją przedstawione w § 18 oraz § 19 będą kontynuowane w kolejnych latach.

Oddział 4.

Plany budownictwa mieszkaniowego

§ 20. W ramach działalności Bielsko-Bialskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w latach 2020-2024 (zgodnie z Wieloletnią prognozą finansową miasta Bielska-Białej na lata 2017-2030) planowana jest budowa zespołu 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Wapiennej/ul. Ludwika Solkiego, w wyniku której powstanie 205 lokali mieszkalnych, które będą wykorzystane na potrzeby Miasta. Inwestycja będzie realizowana dwuetapowo – 3 budynki (121 mieszkań) zostaną oddane do końca 2022 roku, natomiast kolejne 3 budynki (84 mieszkania) zostaną oddane do końca 2024 roku. We wszystkich tych budynkach powstaną między innymi 34 mieszkania przystosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnością, które zlokalizowane będą na parterach budynków. Spośród mieszkań dla osób z niepełnosprawnością 11 przeznaczonych zostanie dla rodzin mających dzieci z ciężkimi i nieodwracalnymi upośledzeniami albo nieuleczalną chorobą zagrażającą życiu, które powstały w prenatalnym okresie rozwoju dziecka lub w czasie porodu, objętych wsparciem zgodnie z ustawą z 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”. Inwestycja obejmować będzie wybudowanie 94 garaży i komórek lokatorskich oraz 170 miejsc parkingowych, dwa place zabaw, boisko wielofunkcyjne oraz teren do rekreacji i wypoczynku. Mieszkania wyposażone zostaną we wszystkie niezbędne instalacje i oddane zostaną w stanie wykończenia „pod klucz”. Łączny planowany koszt inwestycji 71.064.000,00 zł.

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 określa uchwała nr XL/794/2018 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 17 kwietnia 2018 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych przez najemców oraz udzielania bonifikaty od ceny przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy lub Miasta na prawach powiatu Bielsko-Biała.

§ 22. Planuje się prowadzenie działań mających na celu:

- 1) zbywanie ostatnich lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Miasta Bielska-Białej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których sprzedaż spowoduje zniesienie tej współwłasności,
- 2) sprzedaż całych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych w trybie przetargowym,
- 3) utrzymanie gradacji w zakresie bonifikat stosowanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w zależności od okresu ich zamieszkiwania w lokalu,
- 4) nieprzeznaczanie do sprzedaży lokali w budynkach, w których Miasto nie prowadziło dotychczas sprzedaży lokali,
- 5) nieprzeznaczanie 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, odośnie 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 na lata 2020-2024 przedstawia poniższa tabela.

Rok	Liczba sprzedanych lokali
2020	100
2021	60
2022	50
2023	50
2024	50

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 24. 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:

1) wartości użytkowej lokali poprzez stosowanie czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu;

2) sytuacji najemców o niskich dochodach, poprzez stosowanie systemu obniżek czynszu ze względu na kryterium dochodowe.

§ 25. 1. Stawkę bazową czynszu najmu, za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, wartość kwotową punktu dodatniego oraz ujemnego, oraz wartość kwotową wynikowej ilości punktów dodatnich i ujemnych, obliczonych na podstawie poniższej tabeli, ustala Prezydent Miasta w drodze zarządzenia, zgodnie z zasadami, o których mowa w niniejszym Programie.

2. Maksymalna stawka czynszu nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu liczonej w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztów odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

3. Maksymalna wartość jednego punktu dodatniego i ujemnego nie może przekraczać 10% stawki bazowej czynszu, przy czym wartość punktu dodatniego i ujemnego może być różna.

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

1) 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,

2) 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 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 piecowe 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

§ 26. W celu umożliwienia najemcom rozliczenia ulepszeń dokonanych w lokalach 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:

1) 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 oraz zawarł z wynajmującym pisemne porozumienie dotyczące rozliczenia wartości ulepszeń, o których mowa powyżej, po zakończeniu stosunku najmu i zdaniu lokalu;

2) w okresie trwania umowy, za pisemną zgodą wynajmującego i przy jego udziale finansowym, we własnym zakresie wykonał instalację centralnego ogrzewania oraz zawarł z wynajmującym pisemne porozumienie dotyczące rozliczenia wartości ulepszenia po zakończeniu stosunku najmu i zdaniu lokalu; wysokość dofinansowania udzielanego przez wynajmującego nie może być wyższa niż 50% wartości ulepszenia; przy ustalaniu wartości użytkowej lokalu, zamiast wartości wynikającej z pkt III 6 tabeli czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, uwzględnia się 2 punkty dodatnie.

§ 27. Wprowadza się, z zastrzeżeniem art. 664 § 1, § 2 i § 3 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny możliwość okresowego lub stałego odstąpienia od stosowania określonych w tabeli czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu w przypadku wystąpienia:

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

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

§ 28. Najemcy, który umowę najmu lokalu zawarł w wyniku konkursu ofert, o którym mowa w §36 Załącznika nr 1 do Uchwały, o której mowa w §3 pkt 2) i poniósł na ten lokal nakłady trwale podnoszące jego wartość, przysługuje obniżka czynszu. Wysokość udzielonej obniżki czynszu uzależniona będzie od wartości poniesionych nakładów i okresu na jaki zostanie udzielona. Udzielona obniżka nie może przekraczać 50% wysokości miesięcznego czynszu.

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

§ 30. 1. Stawkę czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenia 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 najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenia.

3. Obniżek czynszu ze względu na kryteria dochodowe nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenia oraz w przypadku stawek za lokale wynajęte w drodze przetargu.

§ 31. 1. Stawka czynszu w lokalach o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² jest ustalana na zasadach określonych w § 36 ust. 1 i 2 Załącznika Nr 1 do Uchwały, o której mowa w § 3 pkt 2.

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 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Obniżki udziela się na podstawie 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 2020-2024 przedstawia poniższa tabela:

Rok	2020	2021	2022	2023	2024
Kwota ogółem (w zł)	3.700.000,00	3.700.000,00	3.700.000,00	3.700.000,00	3.700.000,00

W tym kwota (w zł) dla mieszkańców mieszkań komunalnych:	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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 zakład Gospodarki Mieszkaniowej (z wyłączeniem budynków i lokali będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Oświaty oraz Zespołu Placówek Opiekuńczo - Wychowawczych).

§ 34. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej 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, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 36. W przypadku budynków stanowiących wyłączną własność Miasta, w latach 2020 -2024 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:

- 1) przychody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych;
- 3) przychody z tytułu czynszu najmu garaży, pomieszczeń gospodarczych, dzierżaw terenów pod kioski, ogródki przydomowe, powierzchnie reklamowe itp.;
- 4) przychody z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 5) dotacje z budżetu Miasta dla Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej;
- 6) środki własne Miasta (ujęte w Czteroletnim Planie Inwestycyjnym) – dotacje z budżetu Miasta dla ZGM;
- 7) środki zewnętrzne z funduszy europejskich;
- 8) środki zewnętrzne z funduszy krajowych;
- 9) środki z Funduszu dopłat;
- 10) 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”. W ramach środków, o których mowa w ppkt h), Miasto aplikować będzie o pożyczkę rewitalizacyjną z Banku Gospodarstwa Krajowego.

§ 38. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej realizowane z budżetu samorządowego zakładu budżetowego (ZGM) w kolejnych latach zawiera poniższa tabela:

Lp.	Treść	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r
-----	-------	---------	---------	---------	---------	--------

	PRZYCHODY:	62.010.600,00	56.321.000,00	48.836.000,00	48.347.000,00	48.380.000,00
1.	Czynsze lokali mieszkalnych	16.900.000,00	17.570.000,00	17.900.000,00	17.900.000,00	17.900.000,00
2.	Czynsze lokali użytkowych	11.900.000,00	12.050.000,00	12.200.000,00	12.400.000,00	12.550.000,00
3.	Inne przychody z najmu (garaże, dzierżawa terenu)	740.000,00	740.000,00	740.000,00	740.000,00	740.000,00
4.	Dotacje:	27.280.600,00	20.771.000,00	12.806.000,00	12.117.000,00	12.000.000,00
	-celowa	22.280.600,00	15.771.000,00	7.806.000,00	7.117.000,00	7.000.000,00
	-przedmiotowe	5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00
5.	Różne dochody (w tym odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali)	5.190.000,00	5.190.000,00	5.190.000,00	5.190.000,00	5.190.000,00

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

Prognoza przychodów na lata objęte Programem została sporządzona w oparciu o plan finansowy na rok 2019 oraz 2020.

Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej realizowane z budżetu Miasta Bielska-Białej i jednostek budżetowych (Miejskiego Zarządu Oświaty oraz Zespołu Placówek Opiekuńczo - Wychowawczych z wyłączeniem Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej) w kolejnych latach zawiera poniższa tabela:

Lp.	Treść	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
	PRZYCHODY:	89.341,88	91.041,88	92.741,88	94.541,88	96.341,88
1.	Czynsz najmu	89.341,88	91.041,88	92.741,88	94.541,88	96.341,88

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW 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 KOSZTY 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 2019-2030, przyjętą uchwałą Nr III/17/2018 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 18 grudnia 2018 r.

§ 40. 1. Przewidywane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach, ponoszone przez ZGM przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Treść	Plan na: 2020 r.	Plan na: 2021 r.	Plan na: 2022 r.	Plan na: 2023 r.	Plan na: 2024 r.
	KOSZTY:	62.010.600,00	56.321.000,00	48.836.020,00	48.347.000,00	48.380.000,00
1.	Bieżąca eksploatacja*	19.423.000,00	19.050.000,00	19.565.020,00	19.800.000,00	19.985.000,00

2.	Remonty:	12.572.000,00	13.150.000,00	13.100.000,00	13.050.000,00	13.000.000,00
	- budynki Gminy	8.972.000,00	9.350.000,00	9.300.000,00	9.250.000,00	9.200.000,00
	- budynki wspólnot mieszkaniowych	3.600.000,00	3.800.000,00	3.800.000,00	3.800.000,00	3.800.000,00
3.	Modernizacje	24.780.600,00	18.271.000,00	10.306.000,00	9.617.000,00	9.500.000,00
4.	Koszty eksploatacji i wynagrodzenie zarządcy we wspólnotach	5.235.000,00	5.850.000,00	5.865.000,00	5.880.000,00	5.895.000,00

*Podane koszty eksploatacji obejmują podatek od nieruchomości i podatek dochodowy od osób prawnych.

Uwagi:

Prognoza kosztów na lata objęte Programem została sporządzona w oparciu o plan finansowy na rok 2019 oraz 2020.

2. Przewidywane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach, ponoszone przez Miasto Bielsko-Biała i jednostki budżetowe przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Treść	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
	KOSZTY:	27.338.811,54	20.829.511,54	12. 864.911,54	12.176.311,54	12.059.711,54
1.	Bieżąca eksploatacja	37.806,02	38.106,02	38.506,02	38.906,02	39.306,02
2.	Remonty	20.405,52	20.405,52	20.405,52	20.405,52	20.405,52
3	Dotacje dla samorządowego zakładu budżetowego:	27.280.600,00	20.771.000,00	12.806.000,00	12.117.000,00	12 000.000,00
	-celowa	22.280.600,00	15.771.000,00	7.806.000,00	7.117.000,00	7.000.000,00
	-przedmiotowe	5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00

Uwagi:

- Różnica pomiędzy dochodami, a wydatkami zostanie pokryta z dochodów bieżących i majątkowych Miasta Bielska-Białej.

- Prognoza kosztów na lata objęte Programem została sporządzona w oparciu o plan finansowy na rok 2019 oraz złożony plan finansowy na rok 2020.

3. Prognozowane wydatki inwestycyjne, związane z budownictwem mieszkaniowym w wysokości 71.064.000,00 zł, realizowane będą przez Bielsko-Bialskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w dwóch etapach. W I etapie wybudowanych będzie 121 mieszkań przy planowanym koszcie 46.200.000,00 zł, a w II etapie 84 mieszkania na kwotę 24.864.000,00 zł

Rozdział 9.

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

§ 41. 1. W związku z planowaną sprzedażą budynków, konieczne będzie wypowiedzenie umów najmu oraz zapewnienie lokali zamiennych w przypadkach następujących lokali:

- 1) Rynek 22 lokal nr 3;
- 2) Rynek 8/6;
- 3) ul. Jana Sobieskiego 191/3;
- 4) ul. Wyzwolenia 25/3.

2. Oprócz sprzedaży konieczność zapewnienia lokali zamiennych będzie związana z planowanymi remontami budynków:

- 1) ul. Jana Sobieskiego 2-4 lokale nr 1,2,3, 5,7;
- 2) pl. św. Mikołaja 7/ ul. Kościelnej 1 lokale nr 2, 4, 9, 11;
- 3) ul. Józefa Pankiewicza 7 lokale nr 3, 4, 5, 6, 7;
- 4) ul. Jana Sobieskiego 13 lokale 1,2,3;
- 5) ul. Jana Sobieskiego 19 lokale 1,2;
- 6) ul. 11 Listopada 20 lokale 2,3,4;
- 7) ul. Józefa Pułaskiego 5 lokale nr 3,6,7,9,15,18a,20,21,22,23,24,25,26,27,28;
- 8) ul. Jana Sobieskiego 85 lokale 2,3,8,10,13,15;
- 9) ul. Karpacka 170 lokal nr 2;
- 10) ul. 11 Listopada 22 lokale nr 1,2,4,5;
- 11) ul. Wzgórze 11 lokale nr 1,2;
- 12) ul. Sikornik 12 lokale nr 1,2,4,6,8,9;
- 13) ul. Łukowa 15 lokale nr 1 i 5.

3. Ponadto, w związku z uregulowaniem stanu prawnego budynku przy ul. Żywieckiej 113, konieczne będzie zapewnienie lokali zamiennych dla 4 rodzin.

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

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

2) kontynuację aktualizacji bazy danych o 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,

3) 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,

4) 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,

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

6) 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,

7) podejmowanie działań zmierzających do przystosowania budynków do potrzeb osób

z niepełnosprawnością,

8) weryfikację sposobu użytkowania lokali przez najemców w tym:

- weryfikację osób zamieszkałych w lokalach,
 - ustalanie czy najemcy wynajęli, podnajęli albo oddali do bezpłatnego używania lokale lub ich części za zgodą wynajmującego,
 - ustalanie czy najemcy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku,
 - ustalanie sytuacji finansowej najemców,
- 9) rozwijanie i aktualizowanie zintegrowanego systemu informatycznego zawierającego bazę danych o lokalach i najemcach,
- 10) zwiększanie zasięgu wykorzystania istniejących zasobów lokalowych do osiągnięcia celów pomocy społecznej (piecza zastępcza, mieszkania chronione, programy wsparcia),
- 11) realizowanie działań związanych z zapewnieniem możliwości prawidłowego funkcjonowania budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste gruntów Miasta,
- 12) dopuszczenie możliwości tworzenia „zielonych dachów” i ogrodów wertykalnych podczas realizacji przyszłych inwestycji mieszkaniowych pod warunkiem istnienia warunków technicznych oraz finansowych.

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.

UZASADNIENIE

Przepisy intertemporalne ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie 21 kwietnia 2019 r., wskazują, iż uchwały podjęte na podstawie art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (a zatem uchwała w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy) mogą być zmieniane i zachowują ważność przez 24 miesiące od daty wejścia w życie przepisów zmieniających. Oznacza to obowiązek podjęcia nowych uchwał w tym zakresie do 21 kwietnia 2021 roku. Przedkładany projekt stanowi aktualizację programu obowiązującego obecnie, przyjętego uchwałą nr XXXV/650/2017 Rady Miejskiej z dnia 21 listopada 2017 roku w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2018-2022. Zmiany dotyczą planów remontowo - inwestycyjnych. Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.