



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 22 grudnia 2021 r.

Poz. 8471

UCHWAŁA NR XLIV/499/21 RADY MIASTA PIEKARY ŚLĄSKIE

z dnia 16 grudnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie w latach 2022–2026”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)

Rada Miasta Piekary Śląskie uchwała:

§ 1. Przyjąć „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie w latach 2022–2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piekary Śląskie.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Piekary Śląskie

Tomasz Wesółowski

Załącznik do uchwały Nr XLIV/499/21
Rady Miasta Piekary Śląskie
z dnia 16 grudnia 2021 r.

***PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY PIEKARY ŚLĄSKIE
W LATACH 2022 – 2026***

Spis treści

I. WSTĘP.....	3
II. DEFINICJE	4
III. MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY PIEKARY ŚLĄSKIE	6
STRUKTURA DEMOGRAFICZNA I SPOŁECZNA PIEKAR ŚLĄSKICH.....	6
SUBSTANCJA MIESZKANIOWA	7
MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY PIEKARY ŚLĄSKIE	7
PROGNOZA ZMIAN W WIELKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PIEKARY ŚLĄSKIE	9
ANALIZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH	12
IV. STAN TECHNICZNY ZASOBU ORAZ PROGNOZA ZMIAN	14
STAN TECHNICZNY ZASOBU	14
WYPOSAŻENIE TECHNICZNE BUDYNKÓW I LOKALI	16
V. ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH ORAZ OGÓLNY PLAN REMONTÓW NA LATA 2022-2026	18
ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH	18
OGÓLNY PLAN REMONTÓW	20
VI. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU	23
VII. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PIEKARY ŚLĄSKIE ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH.....	25
VIII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.....	27
IX. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA UTRZYMANIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PIEKARY ŚLĄSKIE	28
X. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PIEKARY ŚLĄSKIE.....	29

I. WSTĘP

Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) nakłada na gminę, jako jednostkę samorządu terytorialnego obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Są to m. in. zadania związane z gospodarką nieruchomościami oraz gminnym budownictwem mieszkaniowym. Z kolei ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn.zm.) określa szczegółowe zadania gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy, zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W celu wykonania zadań nałożonych na gminę, ta powinna dysponować mieszkaniowym zasobem, poprzez który należy rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność gminy oraz będące w samoistnym posiadaniu gminy. Ponadto gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

Ustawa o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 i 2 nakłada na gminę posiadającą zasób mieszkaniowy, obowiązek uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz określa zakres zagadnień wymaganych przy sporządzaniu programu.

Pięcioletni okres obowiązywania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie na lata 2017-2021 przyniósł szereg doświadczeń, które pozwalają inaczej spojrzeć na sprawy mieszkaniowe. Na zawartość programu na lata następne wpływ ma również wiele czynników zewnętrznych. Zmianie uległy uregulowania ustawowe, przepisy prawa miejscowego, założenia strategiczne Gminy.

Przedstawiony program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie na lata 2022-2026 zawiera opis mieszkaniowego zasobu, prognozy zmian oraz opisuje działania zmierzające do realizacji zadań własnych gminy, adekwatnie do potrzeb, przy uwzględnieniu wsparcia zewnętrznymi środkami finansowymi, które umożliwią zmodernizowanie zasobów bądź budowę nowych mieszkań.

Ujęte w programie działania koncentrują się na utrzymaniu w odpowiednim stanie technicznym lokali i budynków tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie, poprawie jakości życia mieszkańców zasobu komunalnego oraz racjonalizacji wykorzystania istniejących zasobów.

II. DEFINICJE

W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie wykorzystano definicje pojęć ujęte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W pozostałych przypadkach użyte w treści definicje i skróty oznaczają:

- a) **ustawa** – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.);
- b) **mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie** – lokale stanowiące własność Gminy Piekary Śląskie albo miejskich osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gminy Piekary Śląskie, a także lokale znajdujące się w samoistnym posiadaniu Gminy Piekary Śląskie;
- c) **lokal gminny** – lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie;
- d) **budynek komunalny** – budynek, w którym znajdują się lokale gminne, stanowiący wyłączną własność Gminy Piekary Śląskie lub będący w samoistnym posiadaniu Miasta;
- e) **remont kapitalny budynku** – wymiana i/lub naprawa zużytych, zniszczonych lub uszkodzonych elementów budynku (m.in. ściany konstrukcyjne, konstrukcja i pokrycie dachu, tynki zewnętrzne i wewnętrzne, stropy, stolarka otworowa) i wyposażenia (m.in. instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu sieciowego, elektryczna) przeprowadzone w celu przywrócenia pierwotnej wartości i sprawności budynku;
- f) **termomodernizacja budynku** – wykonanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, zgodnie z wymogami ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów z dnia 21 listopada 2008 r. (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 554 z późn. zm.), w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku mieszkalnego na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania;
- g) **instalacja wodociągowa** – układ połączonych przewodów, armatury i urządzeń służących do zaopatrywania w zimną albo ciepłą wodę, w tym hydrofor oraz instalacje do ogrzewania wody znajdującej się w lokalu;
- h) **instalacja kanalizacyjna** – układ połączonych przewodów wraz z urządzeniami, w tym zbiornik bezodpływowy wraz z przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki lub wody opadowe;
- i) **centralne ogrzewanie sieciowe** – wyposażenie lokalu w instalację umożliwiającą ogrzewanie lokalu energią ciepłą dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni lub kotłowni lokalnej (osiedlowej lub domowej);
- j) **instalacja ciepłej wody użytkowej** – wyposażenie lokalu w instalację umożliwiającą korzystanie z ciepłej wody doprowadzanej układem przewodów z wymiennika, ciepłowni lub kotłowni lokalnych;
- k) **instalacja gazowa** – zasilany z sieci gazowej układ połączonych przewodów za zaworem głównym, prowadzonych wewnątrz budynku lub lokalu, wraz z armaturą, wyposażeniem, urządzeniami do pomiaru zużycia gazu, urządzeniami gazowymi;
- l) **instalacja elektryczna siłowa** – instalacja trójfazowa, zasilająca urządzenia (np. grzejne, podgrzewacze wody) o dużej mocy znamionowej (powyżej 6 kW na 1 fazę);
- m) **toaleta (w.c.)** – wydzielone pomieszczenie w mieszkaniu, budynku lub poza budynkiem z doprowadzoną instalacją wodociągową i kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki;
- n) **toaleta sucha** – wydzielone pomieszczenie poza budynkiem, z urządzeniami sanitarnymi nie wymagającymi podłączenia wody i kanalizacji, ze zbiornikiem bezodpływowym;
- o) **łazienka** – wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągową i kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie umywalki, wanny, brodzika, muszli sedesowej, spłuczki, itp., instalację ciepłej

wody lub urządzenia umożliwiającego przygotowanie ciepłej wody, typu piecyk gazowy, bojler, przepływowy podgrzewacz wody;

- p) **kuchnia** – wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w trzon kuchenny albo kuchnię gazową lub elektryczną, instalacje wodociągową i kanalizacyjną umożliwiające podłączenie zlewozmywaka lub zlewu;
- q) **ślepa kuchnia** – pomieszczenie kuchni bez okna na zewnątrz budynku;
- r) **aneks kuchenny** – część pomieszczenia, np. pokoju lub przedpokoju wyposażona w trzon kuchenny albo kuchnię gazową lub elektryczną oraz instalacje wodną i kanalizacyjną umożliwiające podłączenie zlewozmywaka lub zlewu;
- s) **poddasze** – kondygnacja zawarta między najwyższym stropem, a dachem budynku;
- t) **indywidualny pomiar zużycia zimnej lub ciepłej wody w lokalu** – możliwość rozliczania zużycia zimnej lub ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków w oparciu o wskazania wodomierza lub wodomierzy zainstalowanych na ujęciach wody, z których korzysta wyłącznie użytkownik lokalu;
- u) **indywidualny pomiar zużycia ciepła w lokalu** – możliwość rozliczania zużycia ciepła do ogrzewania lokalu wyposażonego w centralne ogrzewanie, w oparciu o wskazania urządzenia lub urządzeń pomiarowych,
- v) **Osiedle** – budynki usytuowane przy ulicach; ul. Alojzjanów, ul. Teodora Heneczka, ul. Konstytucji 3- go Maja 42, ul. Królowej Jadwigi, ul. Jana Ludygi, ul. Ofiar Katynia, ul. Papieża Jana Pawła II, ul. Ks. Jakuba Roczковского, ul. Gen. Stanisława Szeptyckiego, ul. Śląska, ul. Gen. Jerzego Ziętka, ul. Gen. Władysława Andersa, ul. Armii Krajowej, ul. Gen. Józefa Hallera, ul. Gen. Zygmunta Jankego, ul. Gen. Franciszka Kleeberga, ul. generała Stanisława Maczka, ul. Stanisława Mastalerza, ul. Gen. Leopolda Okulickiego, ul. Gen. Stefana Roweckiego, ul. księdza Gerarda Waculika.

III. Mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie

W gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie przyjęto realizację długotrwałych celów użytkowych, czyli dążenie do tego, aby budynki i lokale mieszkalne mogły pełnić rolę użytkową w dłuższym przedziale czasu. Służyć temu będzie ukierunkowanie działań remontowych na dalszą termomodernizację budynków mieszkalnych oraz zmiana źródeł ciepła w budynkach (z pieców węglowych na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową z sieci miejskiej), wpływające na podwyższenie standardu lokali gminnych przy jednoczesnym obniżeniu kosztów ich utrzymania i uzyskania efektu ekologicznego (ograniczenie niskiej emisji).

Realizacja celów użytkowych zakłada utrzymanie w sprawności technicznej wszelkich instalacji budynków i jego elementów konstrukcyjnych. Przy realizacji tego zakresu robót budowlanych przeprowadzanych w ramach remontów i modernizacji budynków należy brać pod uwagę określone (przewidywane) wielkości środków finansowych pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe.

Należy podkreślić fakt, iż środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy pochodzą wyłącznie z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe i o ile są wystarczające na pokrywanie kosztów bieżących remontów, to jednak nie pozwalają na realizację poważniejszych zadań modernizacyjnych i inwestycyjnych.

Struktura demograficzna i społeczna Piekar Śląskich

Piekary Śląskie to miasto na prawach powiatu położone na obszarze 3.998 ha w centrum Aglomeracji Górnośląskiej, zamieszkiwane przez ok. 55 tysięcy mieszkańców, gęstość zaludnienia wynosi 1372 osoby/km² (stan na 30.06.2020 r.; źródło: GUS).

W latach 2002-2020 liczba mieszkańców zmalała o 9,8%. Średni wiek mieszkańców wynosi 43,6 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa śląskiego oraz nieznacznie większy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Prognozowana liczba mieszkańców Piekar Śląskich w 2050 roku wynosi 41 485, z czego 21 370 to kobiety, a 20 115 mężczyzn.

Mieszkańcy Piekar Śląskich zawarli w 2019 roku 269 małżeństw, co odpowiada 4,9 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to nieznacznie więcej od wartości dla województwa śląskiego oraz wartość porównywalna do wartości dla Polski. W tym samym okresie odnotowano 1,5 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie mniej od wartości dla województwa śląskiego oraz znacznie mniej od wartości dla kraju. 27,0% mieszkańców Piekar Śląskich jest stanu wolnego, 57,5% żyje w małżeństwie, 4,9% mieszkańców jest po rozwodzie, a 10,6% to wdowy/wdowcy.

Piekary Śląskie ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -181. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -3,29 na 1000 mieszkańców Piekar Śląskich. W 2019 roku urodziło się 486 dzieci, w tym 49,2% dziewczynek i 50,8% chłopców. Średnia waga noworodków to 3 334 gramów. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,63 i jest porównywalny do średniej dla województwa oraz znacznie mniejszy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju. W 2019 roku 44,2% zgonów w Piekarach Śląskich spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 26,5% zgonów w Piekarach Śląskich były nowotwory, a 4,8% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności Piekar Śląskich przypada 12,11 zgonów. Jest to nieznacznie więcej od wartości średniej dla województwa śląskiego oraz znacznie więcej od wartości średniej dla kraju.

W 2019 roku zarejestrowano 502 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 565 przypadek wymeldowania, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla Piekar Śląskich -63. W tym samym roku 17 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 66 przypadków wymeldowania za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące -49.

58,8% mieszkańców Piekar Śląskich jest w wieku produkcyjnym, 16,7% w wieku przedprodukcyjnym, a 24,5% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Substancja mieszkaniowa

W Polsce według stanu na koniec 2020 r. odnotowano ponad 15,0 mln mieszkań (wzrost o 1,4% w porównaniu do stanu na koniec 2019 r.), o łącznej powierzchni użytkowej 1 118,8 mln m², w których znajdowało się 57,4 mln izb.

Według stanu na 31 grudnia 2020 r. zasoby mieszkaniowe zlokalizowane na terenie kraju liczyły ponad 15,0 mln mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 1 118,8 mln m², w których znajdowało się 57,4 mln izb. W porównaniu z poprzednim rokiem przybyło 202,6 tys. mieszkań (wzrost o 1,4%), których łączna powierzchnia użytkowa wyniosła 17 415,6 tys. m² (wzrost o 1,6%), a liczba izb 746,2 tys. (wzrost o 1,3%).

W miastach zlokalizowanych było ponad 10 mln mieszkań o powierzchni 658 mln m² oraz 36,1 mln izb. Na terenach wiejskich znajdowało się prawie 4,9 mln mieszkań o powierzchni 460,8 mln m² oraz 21,3 mln izb. W miastach liczba mieszkań wzrosła o 144,9 tys. (o 1,4%), natomiast na terenach wiejskich przybyło ich 57,7 tys. (1,2%).

W 2020 r. warunki mieszkaniowe w Polsce uległy dalszej poprawie w porównaniu do poprzednich lat. Według stanu na 31 grudnia 2020 r. przeciętna liczba izb przypadająca na 1 mieszkanie wyniosła 3,82, w miastach 3,55, a na obszarach wiejskich 4,38. Średnia wielkość mieszkania natomiast wyniosła 74,5 m² i wzrosła o 0,1 m² w porównaniu z rokiem poprzednim.

W 2020 r. przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o 0,5 m² i wyniosła 29,2 m² (w miastach wzrosła z 28,1 m² do 28,7 m², a na wsi z 29,5 m² do 30,0 m²).

Liczba lokali mieszkalnych, na które na koniec 2020 r. obowiązywały umowy na najem (z wyłączeniem lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń), wyniosła 648 374, a ich powierzchnia 28 727,0 tys. m². W porównaniu z 2019 r. liczba obowiązujących umów na takie lokale wzrosła o 6 573 (tj. o 1,0%), a powierzchnia tych lokali zwiększyła się o 149,5 tys. m² (wzrost o 0,5%). Przeciętna powierzchnia wynajmowanego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy wyniosła 44,3 m².

Liczba lokali mieszkalnych, na które obowiązywały umowy na najem socjalny¹ na koniec 2020 r. wyniosła 65 846 i była mniejsza o 11,0% w porównaniu z 2019 r., a ich powierzchnia wyniosła 2 239,0 tys. m² (spadek o 11,2% w porównaniu z 2019 r.). Dodatkowo na koniec 2020 r. gminy miały zawarte umowy najmu na 1 760 tymczasowych pomieszczeń o powierzchni 39,3 tys. m².

W 2020 r. na najem zasobów gminnych (z wyłączeniem lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych) oczekiwało 136 156 gospodarstw domowych. W porównaniu do 2019 r. zapotrzebowanie na najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy spadło o 9,6%.

Z ogólnej liczby oczekujących na najem z mieszkaniowego zasobu gminy na najem socjalny lokali² oczekiwało 74 859 gospodarstw domowych (spadek o 7,8% w porównaniu z 2019 r.), w tym 43 406 gospodarstw w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych (spadek o 8,9%).

Mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie wchodzi:

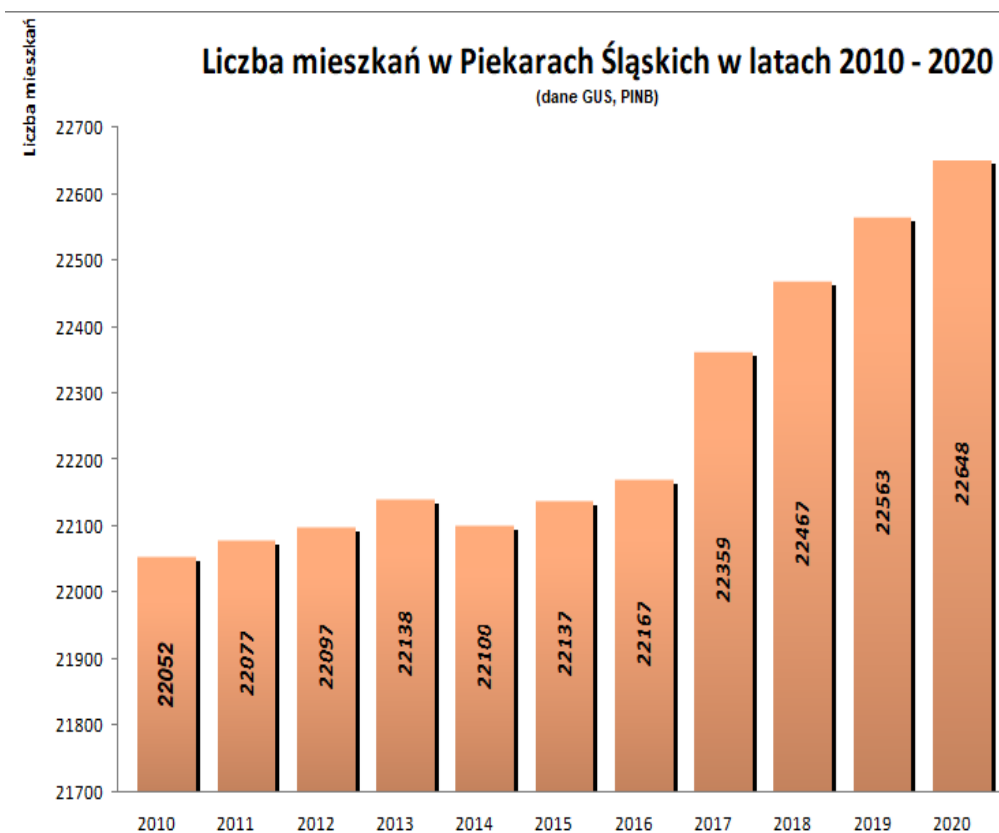
- lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Piekary Śląskie,
- lokale mieszkalne będące własnością Gminy Piekary Śląskie w budynkach stanowiących współwłasność, tj. zasoby spółdzielni mieszkaniowej, wspólnoty mieszkaniowej,
- lokale mieszkalne w budynkach znajdujących się w samoistnym posiadaniu Gminy Piekary Śląskie, stanowiące własność osób trzecich,

¹ Za 2019 r. dane dotyczą umów na lokale socjalne oraz umów najmu socjalnego lokali zawartych w 2019 r. zarówno przed, jak i po dniu wejścia w życie art. 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.

² Jw.

- d) lokale mieszkalne będące własnością gminnej spółki Nieruchomości-Brzeziny Sp. z o.o. z siedzibą w Piekarach Śląskich.

W Piekarach Śląskich jest łącznie 22648 lokali mieszkalnych



Wg stanu na dzień 31.12.2020 r. mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie stanowi 3 837 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 170.266,00 m² administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, położonych w 200 budynkach, stanowiących własność, współwłasność lub będących w samoistnym posiadaniu Gminy oraz 832 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 42.545 m² będących w posiadaniu spółki Nieruchomości-Brzeziny Sp. z o.o., położonych w 46 budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółki.

Strukturę i wielkość zasobu przedstawia tabela 1

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki mieszkalne własności Gminy	Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy	Budynki mieszkalne w samoistnym posiadaniu Gminy	Budynki mieszkalne stanowiące własność spółki Nieruchomości-Brzeziny	Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność spółki Nieruchomości-Brzeziny	RAZEM
Liczba budynków	76	121	3	40	6	246
Liczba lokali mieszkalnych	1009	2795	33	804	28	4669
Powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	43417	125639	1210	41083	1462	212811

Tabela 1 Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie (stan na 31.12.2020 r.)

W mieszkaniowym zasobie Gminy Piekary Śląskie wyodrębnia się lokale mieszkalne, które będą wynajmowane w ramach najmu socjalnego, przy czym będą to lokale o obniżonym standardzie technicznym.

Na dzień 31.12.2020 r. funkcjonuje 287 lokali w ramach najmu socjalnego administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

Strukturę i wielkość podano w tabeli 2.

Z zasobu lokali gminy wydziela się również pomieszczenia tymczasowe, w miarę potrzeb określonych wyrokami o eksmisję bez prawa do lokalu oraz wnioskami właścicieli lokali, z których orzeczono eksmisję.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki mieszkalne własności Gminy	Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy	Budynki mieszkalne w samoistnym posiadaniu Gminy	RAZEM
Liczba budynków	54	7	2	63
Liczba lokali zakwalifikowanych do najmu socjalnego	287	40	11	338
Powierzchnia użytkowa [m ²]	10509	1210	364	12083

Tabela 2 Liczba lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego (stan na dzień 31.12.2020 r.)

Prognoza zmian w wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie

Zmiany w wielkości zasobu mieszkaniowego mogą następować poprzez:

- zwiększenie zasobu w związku z adaptacją budynków niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
- zwiększenie zasobu w związku z przejęciami budynków (darowizny, zakup, itp.) lub budową,
- zmniejszenie zasobu poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców oraz w drodze przetargu,
- zmniejszenie zasobu poprzez wyłączenie z eksploatacji lokali lub budynków ze względu na nieodpowiedni stan techniczny,
- zwrot właścicielom nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu Gminy.

Ad a) Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie w latach 2021 – 2026 może nastąpić poprzez zmianę sposobu użytkowania budynków i lokali.

Ad b) Rozważa się możliwości budowy lub zakupu nowych nieruchomości z przeznaczeniem na powiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy.

Ad c) Mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie będzie ulegał systematycznemu zmniejszaniu w związku z przyjętymi zasadami sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Piekary Śląskie, które zostały szczegółowo określone w następujących aktach prawa miejscowego:

- Uchwale Nr L/487/06 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności gruntu lub wraz z oddaniem we współużytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Gminy Piekary Śląskie oraz zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z późniejszymi zmianami;
- Zarządzeniu Nr ORo.0151-702/10 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie z dnia 30 listopada 2010 r. w sprawie zmiany Zarządzenia Nr OR.0151-116/2006 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie z dnia 18 kwietnia 2006 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu określającego zasady sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność Gminy Piekary Śląskie oraz określającego zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych oraz przyjęcia tekstu jednolitego Regulaminu określającego zasady sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność Gminy Piekary Śląskie oraz określającego zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z późniejszymi zmianami.

Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Ponadto sprzedaż lokalu mieszkalnego i udzielenie bonifikaty może nastąpić wyłącznie na rzecz najemcy nie zalegającego z opłatami z tytułu czynszu najmu oraz na rzecz najemcy, który nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Piekary Śląskie, a lokator może używać ten lokal, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Zgodnie z pkt. 6 ww. Regulaminu Prezydent Miasta Piekary Śląskie udziela bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, zbywanych osobom, o których mowa w art. 34 ust 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w następującej wysokości:

WIEK BUDYNKU	Do 20 lat	Od 21 do 50 lat	Ponad 50 lat	Od 21 lat ³
Wysokość bonifikaty ⁴	nie podlega sprzedaży	30 %	50 %	90 %

Tabela 3 Wysokość bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego

Przy obliczaniu wieku budynku określa się rok wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu, a w przypadku braku pozwolenia na podstawie innego dokumentu potwierdzającego rok wybudowania obiektu, nie ma tu znaczenia miesiąc, przy czym nie uwzględnia się roku, w którym doszło do wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu (wybudowania budynku).

Wiek budynku oraz przysługującą bonifikatę określa się na dzień złożenia wniosku o zakup lokalu bez względu na termin zawarcia umowy sprzedaży lokalu. Powyższy zapis nie dotyczy sytuacji, gdy sprzedaż wszystkich bądź wszystkich pozostałych lokali mieszkalnych w budynku następuje jednocześnie z 90% bonifikatą.

Zarządzeniem Nr ORo.0050.443.2011 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie z dnia 20.07.2011 r. do ww. Regulaminu został dodany pkt. 6d, który ogranicza udzielanie bonifikat od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, w brzmieniu:

„Nie wyraża się zgody na udzielanie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych zbywanych osobom, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w sytuacji gdy lokale mieszkalne znajdują się w budynkach, w których dokonano prac remontowo budowlanych, w tym termomodernizacji chyba, że:

- upłynęło co najmniej pięć lat od dnia zakończenia prac lub
- prace wykonane były przy pomocy środków uzyskanych z zaciągniętego przez gminę kredytu, a otrzymany kredyt pokrył w całości koszt udziału gminy w inwestycji lub
- łączna wartość prac w ostatnich trzech latach nie przekroczyła kwoty 200.000 zł brutto.”

Zarządzeniem Nr ORo.0050.493.2017 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie z dnia 11 lipca 2017 r. do ww. Regulaminu został dodany pkt. 6f, który ogranicza udzielanie bonifikat od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, w brzmieniu:

„Nie wyraża się zgody na udzielanie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych zbywanych osobom, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, znajdujących się w budynkach objętych projektem Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko na lata 2014-2020 w okresie pięciu lat od dnia zakończenia prac.”

Ze sprzedaży wyłączą się również:

- lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, które zgodnie z decyzją nadzoru budowlanego zostały wyłączone z użytkowania lub zakwalifikowane do rozbiórki;
- lokale mieszkalne znajdujące się na terenie szkół i innych placówek oświatowo – wychowawczych,
- lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach w wieku 20 lat i poniżej 20 lat,
- lokale mieszkalne o obniżonym standardzie (socjalne),

³ W przypadku, gdy sprzedaż wszystkich lokali w budynku nastąpi jednocześnie.

⁴ Kwotę udzielonej bonifikaty pomniejsza się o kwotę kaucji mieszkaniowej, jednocześnie cena do zapłaty za lokal mieszkalny zostanie pomniejszona o kwotę kaucji podlegającej zwrotowi.

- lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, gdzie z mocy prawa nie powstała wspólnota mieszkaniowa - powyższy zapis nie dotyczy sytuacji, gdy wnioski o zakup lokalu mieszkalnego złożą jednocześnie wszyscy najemcy lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku i sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych w budynku nastąpi jednocześnie.

Ponadto przyjmuje się, że lokale mieszkalne będą sprzedawane w drodze przetargu na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) zwłaszcza w budynkach gdzie większa część lokali nie stanowi zasobu Gminy.

Biorąc pod uwagę sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017 – 2021, którą przedstawiono w tabeli 4 oraz w związku z tym, że sprzedaż lokali mieszkalnych uzależniona jest od ilości złożonych przez najemców wniosków, jak również możliwości finansowych najemców lokali, w latach 2022 – 2026 planuje się sprzedaż lokal mieszkalnych na poziomie 25 lokali rocznie (tabela 5).

LATA	2017	2018	2019	2020	VIII 2021	RAZEM
Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	32	33	7	37	16	125

Tabela 4 Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017 – 2021

LATA	2022	2023	2024	2025	2026	RAZEM
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	25	25	25	25	25	125

Tabela 5 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022 – 2026

Ad d) W 2021 r. przeprowadzona została kontrola okresowa (5-letnie przeglądy budowlane) wszystkich budynków stanowiących własność bądź współwłasność Gminy Piekary Śląskie, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.).

W efekcie kontroli w części obiektów budowlanych stwierdzono możliwość powstania w nieokreślonej przyszłości, stanu zagrożenia dla ich użytkowników. Wobec tego w przypadku nieopłacalności remontu, może zaistnieć konieczność wyłączenia ich z użytkowania.

L.P.	Adres budynku	Liczba lokali w budynku	Przewidywany rok wyłączenia z użytkowania	
1	Wyszyńskiego 26	-	2023	oficina
2	Kalwaryjska 53	1	2024	socjalny - oficina
RAZEM		1		

Tabela 6 Wykaz budynków przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania ze względu na stan techniczny

Ad e) W przypadku budynków o nieuregulowanym stanie prawnym, będących w samoistnym posiadaniu Gminy Piekary Śląskie podjęte zostały działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości:

- ul. Karola Szymanowskiego 1a i 1b – Prezydent Miasta Piekary Śląskie – wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej złożył do Wojewody Śląskiego wnioski o wydanie deklaratoryjnej decyzji stwierdzającej nabycie z mocy prawa własności wydzielonej zabudowanej działki zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.), postępowanie jest nadal w toku,

- ul. Kalwaryjska 63 – Gmina Piekary Śląskie wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, postępowanie jest nadal w toku,
- ul. Jagiellońska 58 – Gmina Piekary - wystąpi z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie.

W związku z podjętymi działaniami, mającymi na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu Gminy Piekary Śląskie oraz brakiem nowych wniosków spadkobierców poprzednich właścicieli nieruchomości o ich zwrot, nie przewiduje się zwrotu nieruchomości na rzecz jej poprzedniego właściciela.

Przyczyna zmiany wielkości zasobu	2022	2023	2024	2025	2026	Razem
a) Adaptacja budynków i lokali	0	0	0	0	0	0
b) Przejęcie lub budowa budynków i lokali	25	37	0	0	0	62
c) Sprzedaż lokali	- 25	- 25	- 25	- 25	- 25	- 125
d) Wyłączenie z eksploatacji	0	0	-1	-8	0	-9
e) Zwrot właścicielom	0	0	0	0	0	0
Łącznie	0	12	- 26	- 33	- 25	- 72

Tabela 7 Prognoza zmian wielkości zasobu komunalnego Gminy (w szt. lokali)

Analiza potrzeb mieszkaniowych

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki gminy oraz liczba osób uprawnionych do otrzymania lokalu gminnego. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Gmina ma obowiązek zapewnić najem socjalny osobom, którym sądy powszechne w wyrokach nakazujących eksmisję orzekają o uprawnieniu do otrzymania najmu socjalnego oraz osobom znajdującym się w trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej bądź społecznej. Ponadto, zobowiązana jest do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1805 z późn. zm.), gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia w sytuacjach, gdy sąd nie przyznał prawa do najmu socjalnego. W związku z brakiem pomieszczeń, które mogłyby zostać przeznaczone na tymczasowe pomieszczenia zakłada się, że niektóre lokale będą wynajmowane jako tymczasowe pomieszczenia.

W przypadku braku wystarczającej liczby pomieszczeń, przewiduje się wynajęcie pomieszczeń spełniających kryteria ustawowe oraz podnajęcie ich osobom eksmitowanym.

Według szacunków Biura Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta Piekary Śląskie potrzeby są dużo większe od liczby lokali posiadanych przez gminę. Wynikają one z sytuacji materialnej mieszkańców Piekary Śląskich, którzy składają wnioski o zawarcie umowy o najem socjalny lokalu, w związku z niskimi dochodami oraz wyrokami eksmisyjnymi. Zaznaczyć należy, że nasze potrzeby mieszkaniowe są dużo niższe niż w okolicznych miastach.

Wg stanu na dzień 10.10.2021 r. liczba rodzin uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w gminie Piekary Śląskie wynosi 162, w tym 130 na podstawie wyroków o eksmisję oraz 32 rodziny spełniających kryteria przyjęte uchwałą Rady Miasta.

Liczba osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z roku na rok rośnie, zwłaszcza uprawnionych na drodze wyroku eksmisyjnego z dotychczas zajmowanego lokalu.

W tabeli 8 zestawiono liczbę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku, z podziałem na właścicieli lokali.

WYSZCZEGÓLNIENIE (właściciel zasobu)	Gmina Piekary Śląskie	Spółdzielnie mieszkaniowe	Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości	Spółka Restrukturyzacji Kopalń Sp. z o.o.	Agencja Nieruchomości „Brzeziny”	Pozostali	RAZEM
Liczba osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (wyroki)	114	3	0	5	8	0	130

Tabela 8 Liczba wyroków eksmisyjnych (w szt.) do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w Piekarach Śląskich wg stanu na 10.10.2021 r.

Gmina Piekary Śląskie wynajmuje lokale mieszkalne na podstawie Uchwały Nr XII/145/19 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 29.08.2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie (t.j. Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2019 r., poz. 6084). Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu może złożyć każdy mieszkaniec Piekar Śląskich. Po stwierdzeniu spełnienia warunków określonych w uchwale i pozytywnym rozpatrzeniu wniosku, zostaje on umieszczony na odpowiednich listach oczekujących na dany lokal.

Prognozowana liczba wniosków (gospodarstw domowych) ubiegających się o najem lokali;

Tytuł (ubieganie się o lokal)	2022	2023	2024	2025	2026	Razem
Wnioski oczekujące o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony	230	240	250	260	270	1 250
Wyroki orzekające o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	45	55	65	75	85	325
Trudna sytuacja uprawniająca do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	30	35	40	45	50	200
Wyroki eksmisyjne bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	15	18	21	24	27	105
Łącznie	320	348	376	404	432	1880

Tabela 9 Prognozowana liczba wniosków (w szt.) o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Piekary Śląskie

Analiza potrzeb w zakresie przydzielenia lokalu według stanu na dzień 10 października 2021 r. wskazuje na konieczność zapewnienia co najmniej 130 lokali z tytułu realizacji wyroków, 32 lokali dla osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z tytułu niskich dochodów, oraz około 310 mieszkań gminnych dla oczekujących gospodarstw domowych.

Na podstawie danych historycznych ustalono przewidywane na lata 2022 - 2026 liczby pozytywnie rozpatrzonych wniosków, dla których konieczne będzie zapewnienie lokalu mieszkalnego. Dane przedstawiono w tabeli 10 – obejmują liczbę gospodarstw aktualnie oczekujących, powiększonych o prognozowaną liczbę gospodarstw domowych w kolejnych latach po odjęciu wniosków zrealizowanych (zawarte umowy najmu).

Tytuł	2022	2023	2024	2025	2026	Razem
uprawnienie do lokalu						
Wnioski oczekujące o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony (lokalę gminne)	450	460	470	480	490	2350
Wyroki orzekające o uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	160	170	175	185	190	880
Trudna sytuacja uprawniająca do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (trudna sytuacja)	70	75	80	85	90	400
Wyroki eksmisyjne bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	20	25	30	35	40	150
Łącznie	700	730	755	785	810	3780

Tabela 10 Prognozowana liczba gospodarstw domowych uprawnionych do otrzymania lokalu

Podejmowane przez Gminę działania, w szczególności weryfikacja stosunków najmu, wszczynanie postępowań wyjaśniających w każdym przypadku, gdzie stwierdzono niezgodne z umową korzystanie z lokalu (np. zamieszkanie przez osoby nieuprawnione, dewastacja, itp.) często zakończone eksmisją z lokalu lub dobrowolnym opuszczeniem przez lokatora, a także naturalny ruch ludności, tj. zgon jedynego najemcy, zdanie lokalu przez najemcę, porzucenie lokalu, pozwalają na odzyskanie rocznie ok. 155 lokali mieszkalnych, które są przeznaczane na realizację potrzeb mieszkaniowych. Przewidywaną liczbę lokali, które będzie można przeznaczyć na realizację potrzeb mieszkaniowych przedstawia tabela 11.

Prognozowana liczba lokali odzyskanych przez ZGM

Tytuł	2022	2023	2024	2025	2026	Razem
Lokale odzyskane (szt.)	160	155	145	140	135	735

Tabela 11 Prognozowana liczba lokali przeznaczanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych

Analiza możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Piekarach Śląskich wskazuje, iż w pięcioletnim okresie zapotrzebowanie na mieszkania może być wyższe od liczby mieszkań możliwych do wynajęcia. Wobec tego można spodziewać się kumulacji wniosków o mieszkania i wydłużenia czasu oczekiwania na mieszkanie z zasobu gminy, przy czym obecnie okres ten jest relatywnie krótki, w porównaniu z innymi gminami i miastami, co jest związane z lepszą sytuacją mieszkaniową oraz większym zasobem mieszkaniowym gminy Piekary Śląskie.

IV. Stan techniczny zasobu oraz prognoza zmian

Stan techniczny zasobu.

Ocena stanu technicznego zasobu pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynniki wpływającymi na stan techniczny są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, warunki geologiczne, sposób użytkowania przez mieszkańców oraz przeprowadzane w poprzednich okresach remonty.

W oparciu o dane inwentaryzacyjne dotyczące roku budowy poszczególnych budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie należy stwierdzić, że zdecydowana część zasobu (41%) to budynki wybudowane w latach 1951 do 1960 oraz przed 1945 rokiem (35%), z których znaczna liczba, tj. 40 budynków, znajduje się pod ochroną konserwatorską.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki mieszkalne własności Gminy		Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy		Budynki mieszkalne w samoistnym posiadaniu Gminy		Budynki mieszkalne własność spółki Nieruchomości-Brzeziny		RAZEM	
	liczba	udział	liczba	udział	Liczba	udział	liczba	udział	liczba	udział
do 1945 r.	58	77%	9	7%	3	75%	14	35%	84	35%
od 1946 r. do 1950 r.	1	1%	3	2%	0	-	1	2,5%	5	2%
od 1951 r. do 1960 r.	9	12%	79	65%	0	-	11	27,5%	99	41%
od 1961 r. do 1998 r.	7	9%	30	25%	1	25%	14	35%	52	22%
Suma	75	77%	121	100%	4	100%	40	100%	240	100%

Tabela 12 Struktura wiekowa budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie (stan na 31.05.2021 r.)

Ocena stanu technicznego budynków i budowli dokonywana jest podczas obowiązkowych rocznych i pięcioletnich kontroli okresowych. Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) w 2021 roku przeprowadzona została kontrola okresowa wszystkich budynków stanowiących własność bądź współwłasność Gminy Piekary Śląskie, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

Na podstawie wyników kontroli każdy budynek przyporządkowany został do jednej z pięciu kategorii ogólnego stanu technicznego, opracowanych na potrzeby niniejszej analizy. W tabeli 13 podano opisy kategorii oraz stanu technicznego, który decydował o przypisaniu budynku do danej kategorii.

Na stan techniczny ocenianych budynków największy wpływ ma ich normalne bieżące zużycie oraz niewystarczający zakres remontów w okresach poprzednich, w szczególności w latach 70 i 80 ubiegłego wieku. W latach ostatnich doszło do wyposażenia w instalacje gazowe wielu mieszkań i budynków, naprawiano elewacje. Najwięcej remontów przeprowadzono na terenie Osiedla. Na przełomie XX i XXI wieku, podjęto akcję wymiany starych, zużytych okien drewnianych na nowoczesne okna PCV. Obecnie w niewielu budynkach została stara stolarka, która dalej systematycznie będzie wymieniana. Sukcesywnie przebudowywane są dachy budynków i kominów jak i wykonywane są roboty częściowe, etapami odpowiadającymi klatkom budynków.

KATEGORIA	KLASYFIKACJA	STAN TECHNICZNY
A	Występuje możliwość zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców, stateczności całego budynku lub jego części.	Budynki, w których występuje konieczność remontu kapitalnego, obejmującego elementy konstrukcyjne lub inne elementy, których stan techniczny zagraża bezpieczeństwu eksploatacji (instalacje, kominy, konstrukcje dachowe itp.).
B	Zużycie funkcjonalne i architektoniczne budynku.	Budynki, wymagające robót remontowych o znacznym zakresie, kompleksowej wymiany przestarzałego wyposażenia (pokryć dachowych, stolarki, okładzin, instalacji itp.).
C	Normalne zużycie techniczne budynku.	Budynki, w których wymagana jest wymiana, naprawa bądź remont różnych ich elementów lub wymiana zużytego wyposażenia, dostosowanie do aktualnych wymogów technicznych i funkcjonalnych.
D	Stan zadawalający.	Budynki, w których wykonano roboty remontowe mające na celu ich utrzymanie w należytym stanie technicznym lub budynki, w których wykonano termomodernizację oraz wyposażono w nowe instalacje z mediami, wymagające jednak innych robót remontowych lub dostosowania do aktualnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, albo wymiany elementów zużytego wyposażenia.

KATEGORIA	KLASYFIKACJA	STAN TECHNICZNY
E	Budynki nowe i zmodernizowane.	Budynki nowe, albo wyremontowane lub zmodernizowane (w których wykonano wszystkie roboty remontowe mające na celu ich utrzymanie w dobrym stanie technicznym oraz dokonano remontu elewacji lub kompleksowej termomodernizacji).

Tabela 13 Kategorie ogólnego stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie

W tabeli 14 przedstawiono wyniki oceny 240 budynków administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich oraz należących do spółki Nieruchomości-Brzeziny.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki mieszkalne własności Gminy		Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy		Budynki mieszkalne w samoistnym posiadaniu Gminy		Budynki mieszkalne własność spółki Nieruchomości-Brzeziny Sp. z o.o.		RAZEM	
	liczba	udział	liczba	udział	liczba	udział	liczba	udział	liczba	udział
A	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
B	2	2,6%	1	0,8%	0	0,0%	1	2,5%	4	2,0%
C	55	72,4%	34	28,1%	2	66,7%	39	97,5%	130	54,0%
D	19	25,0%	86	71,1%	1	33,3%	0	0,0%	106	44,0%
E	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Razem	76	100,0%	121	100,0%	3	100,0%	40	100%	240	100,0%

Tabela 14 Struktura budynków wg oceny stanu technicznego

Z analizy tabeli 18 wynika, że zarówno w zasobach zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jak i w zasobach należących do spółki Nieruchomości-Brzeziny Sp. z o.o. nie ma budynków z kategorii „A”, która nakazywałaby podjęcie natychmiastowych działań remontowych, zabezpieczających bezpieczeństwo mieszkańców. Większość zasobów plasuje się w kategorii „C” i „D”, zgodnie z objaśnieniami których stwierdzono konieczność wykonania remontów przywracających sprawność poszczególnych elementów wyposażenia.

Z powyższego wynika, że należy się skupić na sukcesywnym, ciągłym i zrównoważonym remontowaniu/modernizowaniu administrowanych zasobów, zgodnie z konkretnymi potrzebami, odnoszącymi się nie do złego stanu całych budynków, lecz tylko do poszczególnych ich elementów, które jakkolwiek mogą wymagać pilnych napraw.

Na marginesie warto zauważyć szczególną pozycję jaką zajmował temat ochrony gospodarki odpadami i unieszkodliwianie odpadów zawierających azbest.

Dzięki podjętym działaniom Gmina Piekary Śląskie przeprowadziła inwestycje polegające na usunięciu azbestu i unieszkodliwieniu odpadów azbestowych z budynków usytuowanych przy ul. Przyjaźni 269, ul. Przyjaźni 270, ul. gen. Jerzego Ziętka 60 a prace przeprowadzane w budynku przy ul. Sikorskiego 8 zakończyły się w 2021 r.. Inwestycje te otrzymały dofinansowanie ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Śląskiego na lata 2014-2020, bądź ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego.

Zatem problem budynków komunalnych zawierających azbest został rozwiązany.

Wypożyczenie techniczne budynków i lokali

Na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Piekary Śląskie znaczny wpływ ma wyposażenie techniczne budynków i lokali mieszkalnych. Na 240 budynków już 110 z nich (46% ogółu) wyposażonych jest w instalacje centralnego ogrzewania, 78 z nich (33% ogółu) w instalacje ciepłej wody, 57 (24% ogółu) w instalacje gazowe, zatem nastąpił znaczny wzrost ilości budynków wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody w stosunku do poprzedniego okresu 2017-2021.

Tabela 15 obrazuje wyposażenie budynków w instalacje techniczne.

WYSZCZEGÓLNIENIE (rodzaj instalacji)	Budynki mieszkalne własność Gminy		Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy		Budynki mieszkalne w samoistnym posiadaniu Gminy		Budynki mieszkalne własność spółki Nieruchomości- Brzeziny Sp. z o.o		RAZEM	
	liczba	udział	Liczba	udział	Liczba	udział	liczba	udział	Liczba	udział
Ogólna liczba budynków	76	100,0%	121	100,0%	3	100,0%	40	100,0%	240	100,0%
zimna woda	76	100,0%	121	100,0%	3	100,0%	40	100,0%	240	100,0%
kanalizacja	76	100,0%	121	100,0%	3	100,0%	40	100,0%	240	100,0%
ciepła woda	7	9,2%	71	58,7%	0	-	0	0,0%	78	33,0%
gaz przewodowy	9	11,8%	48	39,7%	0	-	0	0,0%	57	24,0%
centralne ogrzewanie	7	9,2%	89	73,6%	0	-	14	0,0%	110	46,0%
elektryczna	76	100,0%	121	100,0%	3	100,0%	40	100,0%	240	100,0%

Tabela 15 Wyposażenie budynków w instalacje techniczne (stan na 30.06.2021 r.)

Jednakże w dalszym ciągu wyposażenie budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie jest niewystarczające w stosunku do obecnych oczekiwań najemców oraz norm budowlanych obowiązujących dla nowo budowanych obiektów.

Poprawa warunków mieszkaniowych może następować tylko przez systematyczne remontowanie i wyposażenie kolejnych budynków w nowe instalacje, z priorytetem na wyposażenie budynków i lokali w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Wyposażanie budynków w instalacje gazowe możliwe jest tylko w tych obiektach, gdzie znajduje się odpowiednia liczba przewodów kominowych. Konieczność dobudowy nowych kominów stanowiłoby bardzo dużą uciążliwość dla mieszkańców (remont prawie całego lokalu), a także bardzo duży koszt. Z tego powodu alternatywą dla takiego sposobu ogrzewania może być wyposażanie budynków w ogrzewanie elektryczne, jak również ze względu na brak możliwości podłączeń budynków do sieci gazowej.

Wyposażenie lokali mieszkalnych w poszczególne instalacje zależne jest od doprowadzenia sieci zewnętrznych do budynków, dlatego też mimo wielu zmian, przebudów budynków, remontów, nie wszystkie lokale zostały wyposażone we wszystkie potrzebne instalacje.

Stopień wyposażenia lokali mieszkalnych w instalacje techniczne przedstawiono w tabeli 16.

WYSZCZEGÓLNIENIE (rodzaj instalacji)	Lokale mieszkalne w budynkach Gminy		Lokale mieszkalne w budynkach współwłasności Gminy		Lokale mieszkalne w budynkach w samoistnym posiadaniu Gminy		Lokale mieszkalne w budynkach własność spółki Nieruchomości- Brzeziny		Lokale mieszkalne w budynkach współwłasność spółki Nieruchomości- Brzeziny		RAZEM	
	liczba	udział	Liczba	udział	liczba	udział	liczba	udział	liczba	udział	Liczba	udział
Ogólna liczba lokali	1009	100,0	2795	100,0	33	100,0	804	100,0	28	100,0	4672	100,0
		%		%		%		%		%		%
zimna woda	1009	100,0	2795	100,0	33	100,0	804	100,0	28	100,0	4672	100,0
		%		%		%		%		%		%
kanalizacja	1009	100,0	2795	100,0	33	100,0	804	100,0	28	100,0	4672	100,0
		%		%		%		%		%		%
ciepła woda	261	12,5	1827	87,5	0	0 %	0	0,0%	0	0,0%	2088	45,0
		%		%		%		%		%		%
gaz	133	9,13	1314	90,19	10	0,68	0	0,0%	5	17,9%	1462	31,0
		%		%		%		%		%		%
centralne ogrzewanie	261	12,5%	1827	87,5	0	0 %	394	49,0%	17	60,7%	2499	53,0
		%		%		%		%		%		%
elektryczna	1009	100,0	2795	100,0	33	100,0	804	100,0	28	100,0	4672	100,0
		%		%		%		%		%		%

Tabela 16 Wyposażenie lokali w urządzenia i instalacje techniczne (lokale w szt.) – stan na 31.12.2020 r.

Zmiana liczby lokali wyposażonych w poszczególne instalacje następować będzie w trakcie remontów bieżących zwalnianych lokali mieszkalnych (doposażanie pojedynczych mieszkań w wodę, kanalizację) oraz inwestycji polegającej na wyposażaniu lokali w nowe instalacje (np. centralne ogrzewanie, ciepła woda, gaz, ogrzewanie elektryczne).

W tym miejscu należy również zwrócić uwagę na konieczność zastępowania pieców węglowych innymi sposobami ogrzewania, ze względu na zapisy uchwały nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z 7 kwietnia 2017 r., która wprowadza ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych.

W związku z powyższym należy wspomnieć o przeprowadzanej kompleksowej termomodernizacji budynków osiedla Wieczorka, która objęła swoim zasięgiem 79 budynków (w tym 5 budynków komunalnych). W roku 2021 wykonywane są prace ostatniego etapu przedsięwzięcia, który obejmuje termomodernizację 12 budynków Osiedla.

Działania projektu były bardzo potrzebne dla piekarskich budynków, gdyż od powstania osiedla czyli lat 50 i 60 ubiegłego wieku, nie wykonano potrzebnych inwestycji. Podstawowym paliwem ogrzewania był węgiel lub drewno o obniżonej użyteczności. Efektem zaniedbań był widoczny zły stan Osiedla, do którego w okresie zimowym dochodziły również wysoce dyskomfortowe i szkodliwe zarazem warunki życia, ze względu na smog w powietrzu oraz osad pokrywający elewacje budynków. Sama eksploatacja źródła ciepła – pieca, poprzez opał niskiej jakości lub materiały zabronione do spalania (butelki plastikowe lub odpady gospodarstwa domowego) prowadziła do uszkodzeń przewodów kominowych. Konieczność zapewnienia dobrej wentylacji powodowała straty ciepła i uszczelnianie mieszkań przez lokatorów, co kończyło się zadymieniem a nawet zaczadzeniem.

Rezygnacja z indywidualnych źródeł ciepła o niskiej efektywności i zastąpienie ich scentralizowanym systemem doprowadzenia ciepła doprowadziła zatem do poprawy bezpieczeństwa energetycznego i obniżenia lub racjonalizowania kosztów eksploatacji budynków (remonty przewodów kominowych). Efekty ekologiczne powinny być odczuwalne zarówno dla mieszkańców osiedla Wieczorka jak i okolicznych osiedli i domów jednorodzinnych. Dużym ułatwieniem, szczególnie dla osób starszych, stała się bezobsługowość instalacji po stronie mieszkańców.

Dlatego też konieczne są dalsze inwestycje termomodernizacyjne zasobów Gminy, który będą w coraz większy sposób wpływać na polepszenie jakości powietrza w Mieście.

V. Analiza potrzeb remontowych oraz ogólny plan remontów na lata 2022-2026

Analiza potrzeb remontowych

Stan techniczny nieruchomości oraz ich wyposażenie w instalacje determinują zakres niezbędnych remontów i modernizacji budynków i lokali składających się na mieszkaniowy zasób Gminy Piekary Śląskie.

Przeprowadzone, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) kontrole okresowe wszystkich budynków stanowiących własność bądź współwłasność Gminy Piekary Śląskie oraz budynków należących do spółki Nieruchomości-Brzeziny Sp. z o.o. polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych, estetyki obiektów budowlanych oraz ich otoczenia, pozwala na wskazanie elementów budynków i ich wyposażenia, dla których należy zaplanować remont bieżący lub kapitalny.

Dla każdego z elementów wymagających naprawy lub remontu określono stopień pilności wykonania robót:

- I Stopień pilności – oznacza roboty, które należy wykonać niezwłocznie po wykonanej kontroli obiektu,

- II Stopień pilności – oznacza roboty, które należy wykonać w okresie do następnej kontroli okresowej obiektu,
- III Stopień pilności – oznacza roboty, które należy wykonać w okresie do następnej kontroli pięcioletniej obiektu.

W tabeli 17 zestawiono liczbę budynków, w których stwierdzono stan elementów budynków wymagający naprawy lub remontu wg stopnia pilności.

WYSZCZEGÓLNIENIE ⁵ (rodzaj elementu)	Budynki mieszkalne własności Gminy i w samoistnym posiadaniu			Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy			Budynki mieszkalne własność spółki Nieruchomości-Brzeziny Sp. z o.o.		
	I stopień	II stopień	III stopień	I stopień	II stopień	III stopień	I stopień	II stopień	III stopień
Fundamenty	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Piwnice – izolacje	1	-	-	-	-	-	-	-	2
Ściany konstrukcyjne	9	6	5	-	2	-	-	2	2
Stropy	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Schody	16	9	-	7	2	1	-	8	7
Dach	6	32	2	22	11	1	-	-	1
Pokrycie dachu i obróbki									
blacharskie	12	9	-	11	22	-	1	5	20
Przewody kominowe	5	-	-	2	2	-	-	15	15
Stolarka okienna	3	-	11	1	-	-	-	7	30
Stolarka drzwiowa	-	-	10	5	-	1	-	-	16
Podłogi	1	2	-	7	2	-	-	1	8
Tynki wewnętrzne	9	3	61	7	24	75	-	-	31
Elewacja	41	24	13	29	11	27	3	11	33
Balkony	2	-	1	1	-	-	-	5	-
Daszki wejściowe	1	-	1	-	2	-	1	-	-
Inne pomieszczenia	-	-	35	-	-	10	-	-	-
Inne obiekty	11	4	1	1	42	-	-	1	-
Instalacja gazowa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instalacja elektryczna	1	1	3	3	-	70	-	7	5
Instalacja piorunochronna	2	-	-	5	-	-	-	1	-
Sprawność przewodów									
kominowych	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Instalacja wodna	1	-	-	1	-	90	1	5	2
Instalacja kanalizacyjna	3	-	-	6	1	80	-	7	5
Instalacja grzewcza	2	-	-	2	1	-	-	-	1

Tabela 17 Liczba elementów w budynkach wymagających remontu wg rodzaju i stopnia pilności⁶

Na podstawie wyników przeglądów budowlanych oraz w oparciu o przewidywane nakłady konieczne na usunięcie wykazanych usterek sporządzono zestawienie potrzeb remontowych wg wartości, z podziałem na strukturę własnościową budynków.

W przypadku budynków stanowiących współwłasność Gminy (wspólnoty mieszkaniowe) Gmina ponosi koszty proporcjonalnie do udziału w danej wspólnotcie mieszkaniowej. Aktualnie przeciętny udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych wynosi 77%.

⁵ Wskazanie elementu budynku nie jest jednoznaczne z koniecznością kompleksowego remontu, w wielu przypadkach, zwłaszcza przy I stopniu pilności, w przeglądzie wskazano wykonanie naprawy lub uzupełnienia elementu. Wnioski z przeglądów stanowią podstawę do szacowania wartości remontu.

⁶ Tabela przedstawia rodzajowy wykaz, dla każdego elementu lub instalacji. Nie ma odniesienia do ogólnej liczby budynków, ponieważ w jednym obiekcie może występować konieczność remontu kilku elementów, w innym żadnego.

Nakłady konieczne na wykonanie najpilniejszych robót budowlanych, wskazanych w trakcie przeglądów mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie przedstawione w tabeli 18, wynoszą 35.987,94 tys. zł, w tym:

- budynki Gminy i w posiadaniu 7.416,00 tys. zł,
- budynki wspólnot mieszkaniowych 25.234,44 tys. zł, (tj. 77% z 32.772,00 tys. zł)
- budynki spółki Nieruchomości-Brzeziny 3.337,50 tys. zł

WYSZCZEGÓLNIENIE (rodzaj elementu)	Budynki mieszkalne własności Gminy i w samoistnym posiadaniu			Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy			Budynki mieszkalne własność spółki Nieruchomości- Brzeziny Sp. z o.o.		
	I stopień	II stopień	III stopień	I stopień	II stopień	III stopień	I stopień	II stopień	III stopień
Fundamenty	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Piwnice	20,0	-	-	-	-	-	-	-	15,0
Ściany konstrukcyjne	95,0	85,0	70,0	-	30,0	-	-	12,0	5,0
Stropy	-	-	-	-	-	-	-	2,5	-
Schody	90,0	75,0	-	34,0	20,0	20,0	-	23,0	26,0
Dach	29,0	160,0	105,0	285,0	129,0	5,0	-	-	4,0
Pokrycie dachu / obróbki blacharskie	122,0	60,0	-	508,0	451,0	-	50,0	42,0	781,0
Przewody kominowe	340,0	-	-	41,0	30,0	-	-	45,0	37,0
Stolarka okienna	33,0	-	40,0	3,0	-	-	-	95,0	205,0
Stolarka drzwiowa	-	-	31,0	15,0	-	4,0	-	-	79,0
Podłogi	5,0	10,0	-	39,0	20,0	-	-	4,5	167,0
Tynki wewnętrzne	85,0	14,0	1450,0	92,0	1400,0	4185,0	-	-	888,0
Elewacja/ otoczenie	652,0	270,0	3060,0	271,5	261,0	15730,0	8,0	29,0	680,0
Balkony	60,0	-	50,0	20,0	-	-	-	21,0	-
Daszki wejściowe	20,0	-	3,0	-	4,0	-	2,0	-	-
Inne pomieszczenia	-	-	68,0	-	-	20,0	-	-	-
Inne obiekty	16,0	100,0	10,0	5,0	1450,0	-	-	10,0	-
Instalacja gazowa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instalacja elektryczna	2,0	40,0	100,0	3,5	-	3500,0	-	8,0	12,0
Instalacja piorunochronowa	10,0	-	-	40,0	-	-	-	10,0	-
Sprawność przewodów kominowych	-	-	-	40,0	-	-	-	-	-
Instalacja wodna	1,0	-	-	20,0	-	1600,0	15,0	7,0	14,0
Instalacja kanalizacyjna	35,0	-	-	64,0	20,0	2400,0	-	10,5	20,0
Instalacja grzewcza	-	-	-	7,0	5,0	-	-	-	10,0
RAZEM:	1615,0	814,0	4987,0	1488,0	3820,0	27464,0	75,0	319,5	2943,0

Tabela 18 Wartość remontów wg stopnia pilności oraz własności budynku (w tys. zł)

Należy jednak mieć świadomość, że ww. nakłady są jedynie szacunkami, na które wpływ będą miały trendy w cyklu koniunkturalnym gospodarki.

Ogólny plan remontów

Plan remontów mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie ustalany jest corocznie w ramach planu finansowego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich oraz planu finansowego spółki Nieruchomości-Brzeziny Sp. z o.o. przy uwzględnieniu obowiązujących standardów oraz priorytetów remontowych, a także wyników okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości. Podstawą do typowania remontów w latach 2022 - 2026 będą ustalenia pięcioletnich przeglądów (kontroli) aktualizowane corocznie podczas rocznych kontroli obiektów budowlanych.

Z uwagi na ograniczone środki finansowe, jakimi dysponuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z przeznaczeniem, na remonty oraz modernizacje lokali i budynków, zachodzi konieczność ustalenia priorytetów remontowych.

Priorytety remontowe uszeregowane wg kategorii pilności:

- eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń lub elementów budynków,
- zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach,
- udrożnienie, przebudowa i uszczelnienie przewodów kominowych,
- wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów,
- remonty lokali zwolnionych do dyspozycji wynajmującego,
- remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem,
- remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków (m.in. termomodernizacje, opomiarowanie mediów dostarczanych do lokali),
- przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia budynku.

Planując remonty bieżące i kapitalne budynków mieszkalnych, należy również uwzględnić zapisy obowiązującego w Piekarach Śląskich miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, które często wpływają na koszt przeprowadzanego remontu. Budynki stanowiące własność i współwłasność Gminy Piekary Śląskie położone są na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Część budynków objęta została ochroną konserwatorską, co oznacza obowiązek m.in. zachowania obiektów oraz utrzymania jednolitego charakteru elewacji m.in. w zakresie użytych materiałów elewacyjnych, kolorystyki, stylu i podziału stolarki oraz zachowania wewnętrznych elementów wystroju takich jak: schody, balustrady, sufity, sklepienia, polichromie, sztukaterie, boazerie, posadzki ceramiczne, zachowane urządzenia użytkowe.

Budynki objęte ochroną konserwatorską, to:

- kamienica mieszkalno-usługowa przy ul. Biskupa Herberta Bednorza 4,
- kamienica mieszkalna przy ul. Biskupa Herberta Bednorza 47,
- kamienica mieszkalna przy ul. Norberta Bończyka 10,
- kamienica mieszkalna przy ul. Bytomskiej 59,
- kamienica mieszkalno-usługowo-handlowa przy ul. Bytomskiej 65 róg z ul. K. Miarki 1,
- kamienica usługowo-handlowa przy ul. Bytomskiej 67,
- kamienica mieszkalno-usługowo-handlowa przy ul. Bytomskiej 72 róg z ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego,
- budynek mieszkalno-użytkowy przy ul. Bytomskiej 157,
- kamienica mieszkalno-usługowa przy ul. Bytomskiej 159,
- kamienica mieszkalno-handlowa przy ul. Bytomskiej 161,
- budynek użytkowy przy ul. Bytomskiej 343,
- budynek administracyjny dawnego urzędu gminy przy ul. Konstantego Damrota 19,
- budynek mieszkalny przy ul. Józefa Janty 6,
- kamienica mieszkalno-handlowa przy ul. Tadeusza Kościuszki 21,
- kamienica mieszkalno-usługowa przy ul. Tadeusza Kościuszki 22,
- budynek mieszkalny przy ul. 1-go Maja 28,
- budynek mieszkalny przy ul. 1-go Maja 30,
- kamienica mieszkalno-usługowa przy ul. Karola Miarki 1,
- budynek mieszkalny przy ul. Biskupa Nankera 103,
- budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Oświęcimskiej 1 róg z ul. Pożarną,
- budynek mieszkalny przy ul. Piekarskiej 108,
- budynek mieszkalny przy ul. Przyjaźni 48,
- budynek mieszkalno-użytkowy, Ochotnicza Straż Pożarna przy ul. Walentego Roździeńskiego 36,

- budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Walentego Roździeńskiego 46,
- kamienica mieszkalna przy ul. Walentego Roździeńskiego 68,
- kamienica mieszkalno-usługowo - handlowa przy ul. Walentego Roździeńskiego 79 róg z ul. Biskupa Herberta Bednorza,
- kamienica mieszkalna przy ul. Henryka Sienkiewicza 1a,
- kamienica mieszkalna przy ul. Romualda Traugutta 1,
- kamienica mieszkalno-usługowo - handlowa przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 26,
- kamienica mieszkalno-handlowa przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 34 róg z ul. Romualda Traugutta,
- budynek mieszkalny przy ul. Hutniczej 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14,
- budynek mieszkalny przy ul. Trautmana 9, 11,
- kamienica mieszkalna przy ul. Poniatowskiego 1, 1a.

Ponadto, dla obszarów wzdłuż ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego oraz części wschodniej pierzei ul. Bytomskiej wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, gdzie ustalono ochronę układu ulic, placów, linii zabudowy oraz zewnętrznego charakteru bryły budynków od strony dróg publicznych.

Z zaplanowanych prac remontowych w omawianym okresie, które odnoszą się do zasobów objętych ochroną konserwatorską możemy wymienić:

- wykonanie mieszkań z lokali użytkowych w budynku przy ul. Biskupa Herberta Bednorza 4,
- zmianę sposobu ogrzewania lokali budynku przy ul. Bytomskiej 161, dla którego Gmina uzyskała dofinansowanie ze środków Rządowego Funduszu Inwestycji Lokalnych,
- przebudowę 1. 2. 3. 4. piętra oraz poddasza budynku przy ul. Kościuszki 22 na gminne lokale,
- remont elewacji tylnej budynku przy ul. Walentego Roździeńskiego 46,
- remont elewacji, klatki schodowej oraz połaci dachowej budynku przy ul. Walentego Roździeńskiego 79,
- wymianę instalacji elektrycznej w klatkach schodowych budynków przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 32, 34, 34 a.

W tabeli 19 przedstawiono wartościowy plan remontów wg rodzaju elementu budowlanego, na lata 2022 – 2026, przy założeniu usuwania uszkodzeń wskazanych w analizie potrzeb remontowych zgodnie ze stopniem pilności oraz przyjętymi priorytetami remontowymi, przy środkach finansowych przeznaczanych na remonty w wariantcie I.

W ramach prac konserwatorskich wykonywanych siłami własnymi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wykonuje się częściowe wymiany instalacji elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania.

Ponadto przewidziano, na podstawie poprzednich lat, wartość remontów zwalnianych lokali mieszkalnych oraz pozostawiono rezerwę na nieprzewidziane wydatki (np. koszty rozbiórek budynków, przekwaterowań, roboty awaryjne).

Dodatkowo na koszty remontów wielu obiektów budowlanych wpływają konsekwencje wieloletniej eksploatacji górniczej węgla oraz rud.

WYSZCZEGÓLNIENIE rodzaj elementu, wartość robót w tys. zł	2022	2023	2024	2025	2026	RAZEM
Fundamenty	-	-	-	-	-	-
Piwnice	20,0	-	-	7,5	7,5	35,0
Ściany konstrukcyjne	95,0	121,0	76,0	75,0	70,0	437,0
Stropy	2,5	-	-	-	-	2,5
Schody	130,0	103,0	29,0	33,0	33,0	328,0
Dach – konstrukcja	414,0	289,0	114,0	110,0	110,0	1037,0
Pokrycie dachu / obróbki blacharskie	680,0	553,0	200,0	281,0	300,0	2014,0
Przewody kominowe	401,0	50,0	20,0	22,0	-	493,0
Stolarka okienna	36,0	50,0	90,0	140,0	140,0	456,0
Stolarka drzwiowa	15,0	20,0	55,0	55,0	54,0	199,0

WYSZCZEGÓLNIENIE rodzaj elementu, wartość robót w tys. zł	2022	2023	2024	2025	2026	RAZEM
Podłogi	44,0	34,5	67,0	50,0	50,0	245,50
Tynki wewnętrzne	177,0	1415,0	3178,0	3178,0	3166,0	11114,0
Elewacja/ otoczenie	931,5	560,0	8963,0	8973,0	8973,0	28400,50
Balkony	101,0	-	50,0	50,0	50,0	251,0
Daszki wejściowe	22,0	4,0	3,0	3,0	3,0	35,0
Inne pomieszczenia	-	-	88,0	88,0	88,0	264,0
Inne obiekty	1021,0	560,0	10,0	10,0	10,0	1611,0
Roboty instalacyjne	257,5	82,5	2567,0	2533,0	2533,0	7973,0
Remonty mieszkań	1300,0	1100,0	1100,0	1100,0	1100,0	5700,0
Inne nieprzewidziane wydatki	607,0	504,0	520,0	520,0	520,0	2671,0
RAZEM	6255,5	5437,0	17130,0	17228,5	17207,50	63266,5

Tabela 19 Wartość planowanych remontów w latach 2022 do 2026, w tys. zł.

VI. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Zasady ustalania wysokości czynszu najmu lokali mieszkalnych lub lokali socjalnych stanowiących własność Gminy Piekary Śląskie, z uwagi na szczególną rolę gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej ograniczone są przepisami art. 7, 8, 8a, 9 ustawy.

Na podstawie przyjętych zasad oraz art. 7, 8, 8a, 9 ustawy Prezydent Miasta, jako organ wykonawczy gminy wydaje zarządzenia w sprawie wysokości stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

Zasady polityki czynszowej dla lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Piekary Śląskie:

- Wysokość czynszu najmu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu:
 - położenie budynku w mieście, ustala się 3 strefy:
 - dzielnice: Centrum (Piekary), Szarlej, - **strefa 1,**
 - dzielnice: Centrum (Osiedle), Brzozowice, Kamień, Brzeziny Śląskie - **strefa 2,**
 - dzielnice: Dąbrówka Wielka, Kozłowa Góra - **strefa 3,**
 - położenie lokalu w budynku:
 - mieszkanie w suterenie,
 - mieszkanie na parterze,
 - mieszkanie na poddaszu,
 - mieszkanie powyżej czwartej kondygnacji w budynku bez windy,
 - ślepa kuchnia;
 - wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - zimna woda,
 - kanalizacja,
 - ciepła woda,
 - centralne ogrzewanie sieciowe, etażowe,
 - łazienka,
 - toaleta (wc),
 - gaz przewodowy,
 - urządzenia pomiarowe umożliwiające indywidualny pomiar zużycia ciepłej lub zimnej wody,
 - urządzenia pomiarowe umożliwiające indywidualny pomiar zużycia ciepła do ogrzewania lokalu,
 - ogólny stan techniczny budynku na podstawie roku ich budowy, wg kategorii:
 - lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych po 31.12.1960 r. - **kategoria I,**

- b) lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych w okresie od 01.01.1950 r. do 31.12.1960 r.
- **kategoria I A,**
- c) lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych w okresie od 01.01.1945 r. do 31.12.1949 r.
- **kategoria I B,**
- d) lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych przed 1945 r. - **kategoria II,**
- e) wykonanie remontu kapitalnego lub termomodernizacja budynku.

2. Ustala się następujące wartości czynników podwyższających wartość użytkową:

- a) uwzględniające położenie budynku:
 - strefa 1 10 %,
 - strefa 2 5 %,
 - strefa 3 0 %;
- b) uwzględniające ogólny stan techniczny budynku:
 - kategoria I 20 %,
 - kategoria I A 15 %,
 - kategoria I B 10 %,
 - kategoria II 5 %,
 - wykonanie remontu kapitalnego budynku 30 %,
 - wykonanie termomodernizacji budynku 20 %;
- c) uwzględniające wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - łazienka 25 %,
 - gaz sieciowy 20 %,
 - centralne ogrzewanie sieciowe 15 %,
 - centralne ogrzewanie etażowe 15 %,
 - toaleta (wc) w mieszkaniu 10 %,
 - toaleta (wc) w budynku 5 %,
 - ciepła woda 5 %,
 - indywidualny pomiar zużycia ciepła do ogrzewania lokalu 4 %,
 - indywidualny pomiar zużycia zimnej wody w lokalu 2 %,
 - indywidualny pomiar zużycia ciepłej wody w lokalu 2 %,
 - winda 30 %.

3. Ustala się następujące wartości czynników obniżających wartość użytkową:

- a) położenie lokalu w budynku:
 - mieszkanie w suterenie 10 %,
 - mieszkanie na poddaszu 5 %,
 - mieszkanie na parterze 5 %,
 - mieszkanie powyżej czwartej kondygnacji bez windy 5 %,
 - ślepa kuchnia 5 %;
- b) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje:
 - brak ujęcia wody w budynku 15 %,
 - brak ujęcia wody w mieszkaniu 10 %,
 - toaleta sucha 5 %.

4. Ustala się bonifikatę za utrzymanie czystości części wspólnych budynków: klatki schodowej, piwnicy, strychu, wózkowni, pralni, suszarni, itp. Wysokość bonifikaty ustala Prezydent Miasta na podstawie kalkulacji kosztów utrzymania czystości części wspólnych. Bonifikatę stosuje się w przypadku wyrażenia pisemnej zgody wszystkich użytkowników lokali w budynku na utrzymanie czystości części wspólnych we własnym zakresie.

W przypadku nie realizowania ustaleń pisemnych bonifikata za utrzymanie czystości zostaje cofnięta.

5. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.
6. W celu pokrycia przewidywanych wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, zakłada się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu najmu. Roczna podwyżka stawki bazowej czynszu nie może być wyższa niż 10% dotychczasowej stawki bazowej czynszu.
7. Stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem zniżek i zwwyżek, powinna być ustalana w takiej wysokości, aby naliczone na jej podstawie przychody pokrywały koszty utrzymania zasobu.
8.
 1. Obniżki czynszu najmu za lokale mieszkalne udzielane są na wniosek najemców posiadających niskie dochody, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
 2. Najemcy udziela się obniżki czynszu w wysokości:
 - a) 15 % w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - b) 20 % w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.
9. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu, wynajmujący występuje z powództwem do sądu o nakazanie eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu nalicza się odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.
10. W przypadku dokonania przez wynajmującego w budynku lub lokalu mieszkalnym ulepszeń bądź modernizacji, o których mowa w ust. 2 rozdziału „Zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie” niniejszego Programu, podwyższających wartość użytkową budynku lub lokalu, w czasie trwania stosunku najmu istnieje możliwość zastosowania czynników podwyższających stawkę bazową czynszu.
11. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczenia, nie powoduje wzrostu wysokości czynszu.
12. Prawo do zamiany lokalu reguluje Uchwała Nr XII/145/19 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie (t.j. Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2019 r., poz. 6084).

VII. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie w zakresie budynków i lokali pozostających we własności i posiadaniu Gminy prowadzi działający w formie samorządowego zakładu budżetowego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą Piekary Śląskie, ul. Gen. Jerzego Ziętka 60, utworzony Decyzją Nr 1/91 Zarządu Miasta Piekary Śląskie z dnia 21.06.1991 r., na podstawie Uchwały Rady Miasta w Piekarach Śląskich Nr X/88/91 z dnia 21 stycznia 1991 roku.

Zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Piekary Śląskie nr XLIX/478/06 z dnia 26.01.2006 r. Statut Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej (z późniejszymi zmianami) nakłada na Zakład Gospodarki Mieszkaniowej obowiązek zarządzania i administrowania nieruchomościami zabudowanymi

i niezabudowanymi stanowiącymi własność Gminy Piekary Śląskie oraz nieruchomościami będącymi w samoistnym posiadaniu Gminy, określając wykonywane zadania.

Zakład wykonuje wszelkie czynności zarządzania lokalami mieszkalnymi i budynkami w zakresie eksploatacji, remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji zasobów mieszkaniowych, a także usługi w zakresie wynajmowania lub wdzierżawienia nieruchomości o charakterze niemieszkalnym. Gminne zasoby mieszkaniowe należące do gminnej spółki Nieruchomości-Brzeziny Sp. z o.o. z siedzibą w Piekarach Śląskich zarządzane są przez tą spółkę.

Zakres zadań Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej obejmuje również zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi powstałymi w budynkach stanowiących wcześniej własność Gminy Piekary Śląskie, w których dominujący udział posiada Gmina Piekary Śląskie, lub których właściciele nie podjęli decyzji o zmianie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną.

Zakres działań Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej obejmuje:

1. Czynności administracyjne, a w szczególności:
 - a) przejmowanie do eksploatacji nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i innych dokumentów wynikających z przepisów prawa,
 - b) zawieranie, zmiana, rozwiązywanie umów dotyczących dostaw mediów i świadczenia usług komunalnych, usług związanych z utrzymaniem porządku i czystości oraz funkcjonowaniem urządzeń technicznych w użytkowanych nieruchomościach,
 - c) bieżące prowadzenie dla każdego lokalu oddzielnie tzw. „teczki lokalu” zawierającej, z zachowaniem ciągłości korespondencji, wszelkie dokumenty dotyczące kolejnych najemców,
 - d) kontrola przestrzegania przez najemców, umów najmu lokali mieszkalnych,
 - e) wykonywanie wszelkich czynności administracyjnych istotnych z punktu widzenia utrzymania zarządzanych nieruchomości w stanie niepogorszonym.
2. Czynności eksploatacyjne, a w szczególności utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych obciążonych prawem użytkowania.
3. Czynności technicznego utrzymania nieruchomości, w szczególności utrzymanie stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.
4. Czynności finansowe, a w szczególności:
 - a) pobieranie od najemców i innych użytkowników lokali mieszkalnych, najemców lokali użytkowych, dzierżawców nieruchomości należności z tytułu czynszu i opłat,
 - b) uiszczanie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, dotyczących wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Piekary Śląskie posiada udziały.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wykonuje zadania odpłatnie, pokrywając koszty swojej działalności z przychodów własnych, dotacji przedmiotowych, podmiotowych i celowych udzielanych przez Gminę Piekary Śląskie.

Podstawą gospodarki finansowej Zakładu jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, w tym dotacje z budżetu jednostki samorządu terytorialnego, koszty i inne obciążenia, stan środków obrotowych, stan należności i zobowiązań na początek i koniec okresu oraz rozliczenia z budżetem jednostki samorządu terytorialnego.

W kolejnych latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 będą przychody finansowe:

- uzyskiwane z tytułu czynszów za lokale mieszkalne,
- uzyskiwane z tytułu czynszów za lokale użytkowe,
- uzyskiwane z najmu i dzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze dotyczące składników majątkowych Miasta Piekary Śląskie, przekazanych Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej,
- uzyskiwane z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- uzyskiwane z tytułu świadczenia usług związanych z pozostałą działalnością.

Ponadto gospodarka mieszkaniowa może być finansowana z innych źródeł, poprzez:

- dotacje przedmiotowe budżetu Gminy Piekary Śląskie, przeznaczone na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, m.in. remonty budynków i lokali,
- dotacje celowe na zadania bieżące finansowane z udziałem środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej oraz pochodzących ze źródeł zagranicznych,
- dotacje celowe budżetu Gminy Piekary Śląskie na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji (np. podwyższenie standardu budynku poprzez doprowadzenie gazu, centralnego ogrzewania, ciepłej wody).

Prognozę przychodów na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej przeprowadzono przyjmując następujące założenia:

- polityka czynszowa dotycząca lokali mieszkalnych prowadzona będzie zgodnie z zasadami przedstawionymi w niniejszym programie - do analizy przyjęte zostały potencjalne zmiany stawki czynszu najmu o 7 % rocznie,
- polityka sprzedaży lokali mieszkalnych prowadzona będzie zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie,
- przychody z wynajmu lokali użytkowych i garaży będą rosły o wartość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych – zgodnie z zawartymi umowami,
- ściągalność należności czynszowych za lokale mieszkalne będzie utrzymywać się na poziomie nie niższym niż 90%, zbliżonym do 2020 r., przy utrzymaniu dotychczasowej intensywności działań windykacyjnych,
- ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe oraz za dzierżawę gruntów będzie utrzymywać się na poziomie nie niższym niż 90%.

Prognozowane przychody finansowe, które mogą zostać przeznaczone na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2026, w zależności od przewidywanych zmian stawki czynszu najmu, przedstawiono w tabeli 20.

Przychody (w tys. zł)	2022	2023	2024	2025	2026
Czynsz najmu lokali mieszkalnych – zmiana 7% rocznie	15 697,5	16 796,3	17 972,0	19 230,0	20 576,1
Bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych	559,0	598,1	640,0	684,8	732,7
Czynsz najmu lokali użytkowych i garaży	1 012,7	1 083,6	1 159,5	1 240,7	1 327,6
Pozostałe przychody	575,0	615,3	658,3	704,4	753,7
Dotacja przedmiotowa	5 130,00	5 130,00	5 130,00	5 130,00	5 130,00
OGÓŁEM	22 974,2	24 223,3	25 559,8	26 989,9	28 520,1

Tabela 20 Prognoza wysokości przychodów na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2022–2026 (w tys. zł)

Wysokość przychodów na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej uzależniona jest od wysokości pobieranego czynszu najmu lokali mieszkalnych – czynsz stanowi ok. 70 % ogółu przychodów. Ponieważ

zasoby Gminy przeznaczone są dla osób o niskich dochodach, podwyżka czynszu najmu powyżej zdolności płatniczej mieszkańców spowoduje gwałtowne pogorszenie ściągальności opłat i realnie obniży wysokość środków przeznaczonych na gospodarkę mieszkaniową.

IX. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie

Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie ustalone zostały w oparciu o koszty utrzymania zasobu w latach poprzednich, z podziałem na:

- koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali gminnych,
- koszty remontów i konserwacji budynków i lokali gminnych,
- koszty modernizacji budynków i lokali,
- koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w tym koszty remontów wraz z odpisem na fundusz remontowy,
- wydatki inwestycyjne.

Wysokość wydatków określana jest corocznie w planach finansowych Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej oraz planach finansowych spółki Nieruchomości-Brzeziny.

Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 - 2026 będzie utrzymanie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zrównoważanie przychodów przeznaczanych na finansowanie gospodarki mieszkaniowej i kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Przewidywane koszty ponoszone na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie w latach 2022 – 2026 przedstawiono w tabelach 21 w zależności od wielkości uzyskiwanego przychodu.

Koszty w tys. zł	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty eksploatacyjne budynków i lokali, w tym:					
	5 991,2	6 161,0	6 336,3	6 517,0	6 703,6
- amortyzacja budynków	2 101,0	2 101,0	2 101,0	2 101,0	2 101,0
Koszty remontów i konserwacji budynków i lokali, w tym:					
	2 476,3	2 536,2	2 597,7	2 661,0	2 725,9
- koszty konserwacji, drobnych napraw i usuwania awarii	1 186,0	1 220,0	1 255,0	1 291,7	1 229,2
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi wg. udziału, w tym:					
	6 758,3	6 893,5	7 031,3	7 172,0	7 315,4
- koszty eksploatacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych	3 095,5	3 157,4	3 220,6	3 285,0	3 350,7
- koszty remontów i funduszu remontowego w budynkach wspólnot mieszkaniowych	4 959,5	5 058,7	8 332,0	9 338,1	9 524,9
Koszty modernizacji lokali i budynków	2 115,0	1 314,0	1 162,3	1 162,3	1 162,3
Wydatki inwestycyjne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
OGÓŁEM	22 400,3	22 063,4	25 559,6	26 950,4	27 532,1

Tabela 21 Wysokość wydatków w latach 2022 – 2026

W strukturze kosztów największą pozycję stanowią koszty eksploatacji budynków i lokali gminnych, na które składają się w szczególności koszty utrzymania czystości, przeglądów budowlanych, ubezpieczenia nieruchomości, administrowania zasobem oraz udział w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych, na które składają się wydatki na bieżącą konserwację i naprawy, przeglądy budowlane, opłaty za energię elektryczną części wspólnych, ubezpieczenia nieruchomości, podatki, wydatki na

utrzymanie czystości, wynagrodzenie zarządcy, jako koszty eksploatacji oraz koszty remontów i funduszu remontowego.

Na remonty i konserwacje budynków i lokali oraz udział w kosztach remontów budynków wspólnot mieszkaniowych przewidziano w 2022 r. 7 435,8 tys. zł dla wariantu I (33,2 % ogółu kosztów). Jak można zauważyć, zmiana wysokości czynszu najmu przekłada się na wysokość nakładów, które można przeznaczyć na remonty zasobu mieszkaniowego.

X. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie następowała będzie na skutek planowanych w latach 2022-2026, działań:

1. Kontynuacji wyposażania budynków w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
2. Kontynuacji wykonywania dociepleń budynków i stałego podnoszenia komfortu życia w lokalach stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy.
3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będących w samoistnym posiadaniu Gminy kontynuowane będą działania celem uregulowania stanu prawnego.
4. Na zasadach określonych w uchwałach Rady Miasta, prowadzona będzie polityka zamian mieszkań pomiędzy kontrahentami.
5. Dążenia do osiągnięcia docelowego stanu, w którym budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie, przeznaczone dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, będą spełniać kryteria określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), w tym celu wprowadza się parametry pożądanego standardu oraz stanu technicznego budynków i lokali przeznaczanych do wynajęcia:
 - załącznik nr 1 określa docelowy standard budynku komunalnego,
 - załącznik nr 2 określa stan techniczny i docelowy standard lokalu gminnego,
 - załącznik nr 3 określa stan techniczny i docelowy standard lokalu socjalnego.

Załącznik nr 1 do
„Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Piekary Śląskie na lata 2022-2026”

Standard budynku komunalnego

1. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin.
2. Pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku.
3. Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
4. Sprawne zamki w wejściu głównym lub w wejściach do zespołów mieszkań, sprawne skrzynki na listy, tablice ogłoszeń, wykaz telefonów alarmowych, regulamin porządku domowego.
5. Aktualne i czytelne oznakowanie budynku: numer, dzielnica, administrator.
6. Wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia i elementy małej architektury, takie jak: murki, ławki, punkty gromadzenia odpadów stałych, trzepak, dojście do budynku, chodnik na odcinku posesji.
7. Zamykane wejście na dach.
8. Sprawne łąwy kominiarskie na dachu.
9. Sprawna instalacja odgromowa.
10. Umożliwienie odbioru programów radiowych i telewizyjnych, internetu.
11. Nieprzeciekający dach.
12. Zamykane pomieszczenia na wózki i rowery.
13. Sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.
14. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, zapotrzebowanie mocy 5 kW.
15. Sprawna i szczelna instalacja gazowa.
16. Główny zawór gazu wyniesiony na zewnątrz.
17. Bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku.
18. Elementy konstrukcji budynku (ściany, stropy, nadproża, balkony, galerie, więźby dachowe) niewykazujące objawów zagrożenia.
19. Wodomierze i instalacja wodociągowa poza mieszkaniami - zabezpieczone przed zamarzaniem i kondensacją pary wodnej (izolacje termiczne) oraz przed uszkodzeniem.
20. W budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej, węzeł cieplny wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe i pompowe, z pomiarem zużycia ciepła przez budynek i automatykę pogodową.

Załącznik nr 2 do
„Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Piekary Śląskie na lata 2022-2026”

Stan techniczny standard lokalu gminnego

Stan techniczny:

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków, zacieków.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Zamykające się drzwi i okna.
5. Sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu.

Docelowy standard:

1. Indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej wody i ciepłej wody.
2. Sprawne, stałe źródła ciepła:
 - grzejniki wodne radiatorowe (kaloryfery),
 - piece elektryczne akumulacyjne lub przerobione na ogrzewanie elektryczne,
 - piece i trzony kaflowe.
3. Własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i ustępem splukiwanym.
4. Własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę 2-palnikową lub 4-palnikową (zależnie od wielkości lokalu) na czynnik grzewczy gazowy lub elektryczny.
5. Przedpokój lub co najmniej przedsionek izolacyjny.
6. Przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające minimalne wymagania techniczne.
7. Zapewnienie warunków do wymiany powietrza - co najmniej wentylacja grawitacyjna kuchni i łazienki.
8. Ściany i sufity suche, bez zawilgoceń.
9. Okna szklone, co najmniej szybą podwójną, ze sprawnymi okapnikami, dające się zamykać i otwierać do wewnątrz pomieszczeń. Wyremontowane parapety i podokienniki.
10. Szczelne posadzki na balkonach i loggiach.
11. Wyremontowane podłogi „białe” oraz podłoża pod posadzki wraz z górnymi warstwami posadzkowymi właściwymi dla danych pomieszczeń.
12. Sprawne i nieprzeciekające:
 - instalacje centralnego ogrzewania,
 - piony wodne i kanalizacyjne.
13. Sprawne i o wystarczającej zdolności poboru mocy do 5 kW instalacje elektryczne.
14. Szczelne instalacje i sprawne urządzenia gazowe.

Załącznik nr 3 do
„Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Piekary Śląskie na lata 2022-2026”

Stan techniczny i minimalny standard lokalu w ramach lokalu socjalnego

Stan techniczny:

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków i zacieków.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Zamykające się drzwi i okna.
5. Sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.

Minimalny standard:

1. Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii.
2. Woda nadająca się do celów domowych, dostępna w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
3. Ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
4. Pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne.
5. Lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. „lufcik” w oknie). W lokalach wieloizbowych - wentylacja kuchni.
6. Lokal wyposażony w stałe źródła ciepła: grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, trzony kuchenne.
7. Lokal wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową, elektryczną lub gazową.
8. Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze, służące m.in. jako skład opału.