

**Projekt**

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ BĘDZINA**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina  
na lata 2022 - 2027**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn.zm.) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz na podstawie art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461 z późn.zm.),

**Rada Miejska Będzina  
uchwała**

§ 1. Przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina na lata 2022 – 2027, zgodnie z brzmieniem załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

**WICEPREZYDENT MIASTA**

*Anna Dżewiecka*

Akceptuję w zakresie  
formalnoprawnym

**WICEPREZYDENT MIASTA**

radca prawny Marcin Krok

*Anna Witkowska-Złocka*

**NACZELNIK**  
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej

*Anna Pawezowska*

*Anna Kulińska-Gaj*



Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Będzina

z dnia ..... 2022 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA BĘDZINA NA LATA 2022-2027**

### **Wstęp**

#### **§ 1**

1. Przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn.zm.) zobowiązują Miasto Będzin do kontynuowania działań związanych z tworzeniem warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. W oparciu o te przepisy Miasto Będzin jest zobowiązane do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie najmu socjalnego lokali, zapewniania lokali zamiennych oraz, w przypadku występowania takich potrzeb, zapewniania zasobu tymczasowych pomieszczeń w celu wykonywania przez komornika obowiązków opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego. Zadaniem Miasta Będzina jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych.
2. Obowiązki ustawowe określone w ust. 1 powodują, że w okresie objętym kolejnym *Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina na lata 2022-2027* (dalej *Program*), podejmowane będą działania umożliwiające pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na realizację przedsięwzięć remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych w celu poprawy technicznej oraz wyposażenie w nową infrastrukturę zasobu mieszkaniowego.
3. Opracowanie niniejszego dokumentu wynika w sposób bezpośredni z delegacji zawartej w przepisie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy przywołanej w ust. 1 niniejszego paragrafu i w swoich założeniach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej zapisanej w poprzednich programach, która na ich podstawie była wdrażana.
4. Ograniczone możliwości finansowe Miasta Będzina warunkują realizację *Programu* zgodnie z zasadą, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie zapewniania najmu socjalnego lokali i najmu lokali zamiennych.
5. Aby w sposób kompleksowy realizować zadania ustawowe związane z tworzeniem warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasto Będzin będzie wykorzystywać zarówno własny zasób mieszkaniowy, jak i korzystać z innych rozwiązań prawnych, umożliwiających realizację nowych form budownictwa mieszkaniowego, również przy udziale podmiotów zewnętrznych i z wykorzystaniem nowych instrumentów finansowych przewidzianych m.in. w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 z późn. zm.), ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć

mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 z późn. zm.), ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. z 2021 poz.223 z późn.zm.).

6. Właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina będzie opierać się na spójnych działaniach w następujących obszarach:
  - 1) polityce czynszowej opartej na systemie obniżek czynszów, czynnikach różnicujących stawkę bazową czynszu oraz uwzględniającej koszty utrzymania zasobu;
  - 2) polityce zamian lokali dążącej do optymalnego wykorzystania lokali w zasobie;
  - 3) polityce sprzedaży lokali uwzględniającej racjonalne gospodarowanie zasobem;
  - 4) polityce remontowej zapewniającej środków finansowe niezbędne do polepszenia stanu technicznego budynków i lokali;
  - 5) polityce podażowej odpowiadającej potrzebom wspólnoty samorządowej w zakresie lokali mieszkalnych, lokali zamiennych oraz lokali z najmem socjalnym.
7. W okresie obowiązywania *Programu* polityka czynszowa uwzględniać będzie rosnące koszty utrzymania zasobu oraz możliwości finansowe najemców poprzez stosowanie instrumentów o charakterze podmiotowym w formie obniżki czynszu, wypłaty dodatku mieszkaniowego i dodatku energetycznego, zwiększenie poziomu ściągalności czynszów oraz opłat niezależnych od właściciela za najem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.
8. Polityka prywatyzacyjna prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i sprzedaży lokali głównie na rzecz ich najemców w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Będzin posiada lokale mieszkalne.
9. Polityka remontowa, modernizacyjna i inwestycyjna będzie uwzględniała konieczność przeznaczania środków finansowych, które umożliwią realizację remontów, modernizację budynków, w tym „pustostanów”. W ramach działań inwestycyjnych zostanie dokonana zmiana sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła.
10. Podstawę do opracowania założeń *Programu* na lata 2022-2027 stanowiła diagnoza stanu istniejącego na dzień 31 grudnia 2021 r. w następującym zakresie:
  - 1) liczebności zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale w budynkach w 100% własności Miasta Będzina oraz w budynkach będących we współwłasności Miasta Będzina;
  - 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego budynków;
  - 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu;
  - 4) potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych z uwzględnieniem liczby osób (gospodarstw domowych), względem których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokalu oraz liczby osób (gospodarstw domowych) umieszczonych na liście na najem socjalny lokalu, najem lokalu mieszkalnego, najem lokalu zamiennego (według stanu na 30 czerwca 2022 r.).

## **Rozdział 1**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Będzina w poszczególnych latach**

#### **§ 2**

1. Obowiązki ustawowe Miasta Będzina, wynikające z obowiązujących przepisów prawa przywołanych w § 1, powodują że za konieczne (w miarę możliwości finansowych Miasta Będzina oraz w przypadku pozyskania dodatkowych środków zewnętrznych w ramach dostępnych programów) uznaje się podejmowanie dalszych działań, w wyniku których będą

następować korzystne zmiany w zakresie liczby oraz struktury mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina, mające na celu tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. W celu realizacji przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447) Miasto Będzin, w przypadku wystąpienia potrzeb, będzie udostępniać lokale mieszkalne na potrzeby mieszkań chronionych.
3. Podejmowane i realizowane przez Miasto Będzin działania w ramach *Programu* oraz innych przepisów prawa mają na celu zapewnienie podaży lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina w takiej liczbie, aby możliwa była realizacja listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu, prawomocnych wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego, uprawnień do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
4. Dla skutecznej realizacji kolejnego *Programu*, którego celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i zapobieganie wykluczeniu społecznemu, dopuszcza się możliwość najmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych - według zasad określonych w niniejszym *Programie* i innych przepisach dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina.
5. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Będzina oraz prognozę jego zmiany, przy uwzględnieniu pozyskiwania lokali do mieszkaniowego zasobu Miasta, zbywania lokali mieszkalnych oraz ewentualne wyłączenia z eksploatacji budynków lub lokali z uwagi na stan techniczny przedstawia tabela 1.

Tabela 1. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina wraz z prognozą według stanu prawnego budynków

Wyszczególnienie		Lata						
		Stan na 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem	Liczba	2685	2580	2480	2380	2284	2184	2084
	Pu m <sup>2</sup>	118 435,57	113 806,07	109 395,07	104 984,07	100 826,43	96 415,43	92 004,43
w tym:								
lokalne w budynkach w 100% własności gminy	Liczba	1 140	1 135	1 135	1 135	1 139	1 139	1 139
	Pu m <sup>2</sup>	52 699,38	52 480,88	52 480,88	52 480,88	52 734,24	52 734,24	52 734,24
lokalne gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowej	Liczba	1211	1111	1011	911	811	711	611
	Pu m <sup>2</sup>	51 011,80	46 600,80	42 189,80	37 778,80	33 367,80	28 956,80	24 545,80

6. Na dzień 30 czerwca 2022 roku na lokale mieszkalne z zasobu Miasta Będzina na liście oczekiwało 114 gospodarstw domowych, w tym 76 na najem socjalny lokalu, 34 na najem lokalu mieszkalnego i 4 na lokal zamienny z uwagi na stan techniczny obecnie zajmowanego lokalu (tabela 2). Należy również mieć na uwadze, że co roku wpływa do rozpatrzenia około 100 nowych wniosków o najem socjalny i około 100 wniosków o najem lokalu mieszkalnego. Nie wszyscy wnioskodawcy spełniają warunki do otrzymania lokalu w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta, nie mniej jednak wskazuje to na zainteresowanie takim najmem. Dodatkowo w Mieście Będzin zarejestrowano wpływ 268 wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego lokalu, z czego 63 wnioski to wnioski z innego zasobu niż mieszkaniowy zasób Miasta, gdzie wierzyciele będą oczekiwać na ich faktyczną realizację z obowiązkiem wypłaty odszkodowania za brak realizacji eksmisji (tabela 3). W latach 2019 – 2022 Miasto Będzin

realizowało od 3 do 10 wyroków eksmisyjnych rocznie.

Tabela 2. Realizacja list gospodarstw domowych zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w gminnym zasobie mieszkaniowym

Wyszczególnienie	Lokale zamienne	Najem socjalny	Lokale mieszkalne	Zamiana	Razem
Liczba zawartych umów najmu w 2019 r.	0	14	34	2	50
Liczba przyjętych nowych wniosków wpisanych na listę w 2020 r. (pozytywnie zaopiniowanych)	0	7	6	0	13
Liczba zawartych umów najmu w 2020 r.	0	3	11	3	17
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2020	0	69	24	0	93
Liczba przyjętych nowych wniosków wpisanych na listę w 2021 r. (pozytywnie zaopiniowanych)	15	9	10	0	34
Liczba zawartych umów najmu w 2021 r.	0	2	7	0	9
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2021	11	69	23	0	103
Liczba przyjętych nowych wniosków wpisanych na listę w 2022 r. do 30.06 (pozytywnie zaopiniowanych)	10	0	0	0	10
Liczba zawartych umów najmu w 2022 r. do 30.06	16	2	0	4	22
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na 30.06.2022	4	76	34	0	114

Tabela 3. Działania w zakresie realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego

Wyszczególnienie	Lata			
	2019	2020	2021	30.06.2022
Niezrealizowane wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego na koniec roku ogółem	286	276	268	268
w tym z zasobu mieszkaniowego gminy	200	203	203	205
Liczba wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego – wpływ w danym roku	19	5	5	3
w tym z zasobu mieszkaniowego gminy	10	3	0	2
Liczba zrealizowanych wyroków sądowych	10	4	7	3
w tym z zasobu mieszkaniowego gminy	3	3	5	2
Liczba żądanych pomieszczeń tymczasowych – wpływ w danym roku	20	4	4	0
w tym dla eksmitowanych z zasobu mieszkaniowego gminy	13	2	2	0

7. Szacując wielkość potrzeb mieszkaniowych w okresie obowiązywania *Programu* założono, że w kolejnych latach obowiązywania *Programu* do listy osób uprawnionych do najmu lokalu dopisywani będą nowi wnioskodawcy spełniający warunki do najmu lokalu mieszkalnego oraz najmu socjalnego lokalu. Dodatkowo zakłada się w kolejnych latach nowe potrzeby w zakresie realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobu poza gminnego z prawem do najmu socjalnego lokalu.
8. W dokonanych szacunkach związanych z liczbą lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Będzina uwzględniono również fakt, że Miasto Będzin w 2021 roku za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyburzyło budynek przy Placu Kazimierza Wielkiego 27 w Będzinie pod warunkiem jego odtworzenia najpóźniej do 2025 roku. Nowy budynek to obiekt, który będzie musiał posiadać nie mniej niż 254 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i co najmniej 4 lokale mieszkalne.
9. Podaż lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Będzina w kolejnych latach obowiązywania *Programu* będzie realizowana, w miarę możliwości finansowych,

w szczególności poprzez:

- 1) odzysk lokali z ruchu naturalnego ludności na poziomie 25-30 lokali rocznie (skale odzysku lokali w latach 2019-30.06.2022 zawarto w tabeli 4);
- 2) remont około 15 pustostanów rocznie;
- 3) najem lokali przez Miasto Będzin w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) adaptację pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny;
- 5) przeznaczanie lokali mieszkalnych na najem socjalny w przypadku wystąpienia takich potrzeb;
- 6) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa, w miarę wystąpienia takich możliwości, celem adaptacji, w zależności od standardu, na najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu;
- 7) pozyskiwanie lokali w wyniku działań związanych z regulacją stanów prawnych nieruchomości i lokali będących w samoistnym posiadaniu;
- 8) budowę, najem i partycypację w Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej lub innym podmiocie prawnym z prawem podnajmu.

Tabela 4. Liczba lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji Miasta Będzina w latach 2019-30.06.2022

Lata	Łączna liczba odzyskanych lokali	w tym lokali mieszkalnych	w tym lokali po najmie socjalnym
2019	45	38	7
2020	24	18	6
2021	25	16	9
2022 do 30.06	31	26	5

10. Pomniejszenie mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina można nastąpić poprzez:

- 1) zbywanie lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy,
- 2) wyłączenie z użytkowania lokali z uwagi na stan techniczny i nieopłacalność ekonomiczną wykonania ich remontu, a następnie wyburzenie budynku lub jego zbycie,
- 3) zwrot nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu na rzecz prawowitych właścicieli.

11. Stan techniczny zasobu, strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina, wyposażenie lokali w urządzenia techniczne i instalacje na dzień 31 grudnia 2021 r. przedstawiają tabele 5-8.

Tabela 5. Struktura wiekowa budynków tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Będzina

Lata budowy	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899	49	16,96%
Wybudowane w latach 1900-1945	89	30,80%
Wybudowane w latach 1946-1990	137	47,40%
Wybudowane w latach 1991-2006	2	0,69%
Wybudowane w latach 2007-2011	12	4,15%
Wybudowane po 2011 roku	0	0,00%
<b>Razem liczba budynków</b>	<b>289</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 6. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Miasta Będzina

Lata budowy	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899	28	26,17%
Wybudowane w latach 1900-1945	54	50,47%
Wybudowane w latach 1946-1990	11	10,28%
Wybudowane w latach 1991-2006	2	1,87%
Wybudowane w latach 2007-2011	12	11,21%
Wybudowane po 2011 roku	0	0,00 %

<b>Razem liczba budynków</b>	<b>107</b>	<b>100,00%</b>
------------------------------	------------	----------------

Tabela 7. Wyposażenie lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina w instalacje techniczne oraz łazienkę i toaletę

	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	a) centralne ogrzewanie	1241	46,22%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	69	2,57%
	c) ogrzewanie węglowe	1337	49,80%
	d) ogrzewanie gazowe	38	1,41%
2	instalacja elektryczna	2685	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	2682	99,89%
4	instalacja gazowa	931	34,67%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	21	0,78%
6	lokale z łazienką i toaletą	2140	79,70%
	lokale z toaletą	438	16,31%
	lokale bez łazienki i toalety	107	3,99%
<b>Mieszkaniowy zasób Miasta Będzina ogółem</b>		<b>2685</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 8. Stan techniczny i zużycie techniczne budynku według metodologii oceny stanu technicznego budynków i budowli na podstawie wyników z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych

Stan techniczny budynku	Stopień zużycia budynku	Liczba budynków na dzień 31.12.2021r.
Bardzo dobry	do 10%	0
Dobry	11-20%	59
Zadawalający	21-30%	59
Średni	31-50%	25
Zły	51-70%	3
Bardzo zły	powyżej 70%	0
<b>Razem liczba budynków*</b>		<b>146</b>

\*bez budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Będzin ma udziały

## 12. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Będzina w kolejnych latach obowiązywania Programu przedstawiają tabele 9-11.

Tabela 9. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Miasta Będzina w latach 2022-2027 (według stanu na dzień 31.12.)

Lata budowy budynków	Lata					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Wybudowane przed 1899	28	28	28	28	28	28
Wybudowane w latach 1900-1945	53	53	53	53	53	53
Wybudowane w latach 1946-1990	11	11	11	11	11	11
Wybudowane w latach 1991-2006	2	2	2	2	2	2
Wybudowane w latach 2007-2011	12	12	12	12	12	12
Wybudowane po 2011 roku	0	0	0	1	1	1
<b>Razem liczba budynków</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>107</b>	<b>107</b>	<b>107</b>

Tabela 10. Prognoza stanu technicznego budynków w latach 2022-2027 (według stanu na dzień 31.12.)

Stan techniczny budynku	Stopień zużycia budynku	Lata					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Bardzo dobry	do 10%	0	0	0	1	1	1
Dobry	11-20%	61	63	65	67	69	71
Zadawalający	21-30%	59	58	57	56	55	54
Średni	31-50%	23	22	21	20	19	18
Zły	51-70%	2	2	2	2	2	2
Bardzo zły	powyżej 70%	0	0	0	0	0	0
<b>Razem liczba budynków*</b>		<b>145</b>	<b>145</b>	<b>145</b>	<b>146</b>	<b>146</b>	<b>146</b>

\*bez budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Będzin ma udziały

Tabela 11. Prognoza wyposażenia lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina w instalacje techniczne oraz łazienkę i toaletę w latach 2022-2027 (według stanu na dzień 31.12.)

	Nazwa urządzenia technicznego	Lata					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	a) centralne ogrzewanie	1141	1041	941	845	745	645
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	69	69	69	69	69	69
	c) ogrzewanie węglowe	1309	Stan na koniec 2025 r. – 647			491	391
	d) ogrzewanie gazowe	38	38	38	38	38	38
	e) wymiana ogrzewania węglowego na ekologiczne źródło ciepła w ramach programu ELENA - 662 lokale; w ramach innych programów - 256 lokali; wymiana ogrzewania w budynkach wspólnot mieszkaniowych	23	Stan na koniec 2025 roku – 685 lokali z wymienionym ogrzewaniem węglowym na ekologiczne źródło ciepła*			841	941
2	instalacja elektryczna	2580	2480	2380	2284	2184	2084
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	2580	2480	2380	2284	2184	2084
4	instalacja gazowa	851	771	691	611	531	451
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	21	21	21	21	21	21
6	lokale z łazienką i toaletą	2040	1940	1840	1744	1644	1544
	lokale z toaletą	438	448	458	468	478	488
	lokale bez łazienki i toalety	102	92	82	72	62	52
<b>Mieszkaniowy zasób Miasta Będzina ogółem</b>		<b>2580</b>	<b>2480</b>	<b>2380</b>	<b>2284</b>	<b>2184</b>	<b>2084</b>

\*na dzień sporządzenia Programu nie jest znany harmonogram działań, gdyż zostanie on ustalony po przygotowaniu dokumentacji technicznej i zabezpieczeniu środków finansowych na ten cel w ramach programu ELENA.

## Rozdział 2

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

#### § 3

1. Zasób mieszkaniowy Miasta Będzina jest w zróżnicowanym stanie technicznym, ponieważ budynki zostały wybudowane w XIX wieku (51 budynków), w latach 1900-1945 (94 budynki), w latach 1946-1990 (139 budynków), natomiast po 1990 roku wybudowano 14 budynków. Bezpośredni wpływ na stan techniczny budynku, oprócz daty budowy, ma rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób użytkowania oraz wysokość środków finansowych przeznaczanych w poprzednich latach na wykonywanie koniecznych napraw, remontów, modernizacji.
2. Dalsza bieżąca kontrola stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Będzina, znajomość stanu technicznego posiadanych i administrowanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczne określanie stopnia ich zużycia umożliwi racjonalne planowanie remontów i będzie mieć bezpośredni wpływ na właściwe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową. Dlatego też w dalszym ciągu za uzasadnione uznaje się kontynuowanie wcześniej przyjętej i realizowanej polityki w zakresie prowadzenia w części budynków stanowiących własność i współwłasność Miasta Będzina remontów, modernizacji i inwestycji w takim zakresie, aby nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. W przypadku lokali o nieuregulowanym stanie prawnym wykonywane będą konieczne remonty częściach wspólnych nieruchomości, w szczególności w zakresie związanym z usuwaniem awarii instalacji i wykonywaniem koniecznych napraw.
3. Dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, które przyjmuje się za priorytetowe działanie, oraz utrzymania budynków w stanie niepogorszonym za konieczne działania uznano poprawę

stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Będzina poprzez usuwanie w pierwszej kolejności stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności przedsięwzięcia nakierowane na standard zamieszkania, w szczególności poprzez wymianę źródeł ciepła na ekologiczne oraz wprowadzanie nowych instalacji i urządzeń do lokali.

4. Kryteria ustalania planów remontów, modernizacji i inwestycji będą następujące:
  - 1) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
  - 2) realizacja zaleceń ppoż;
  - 3) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
  - 4) stan techniczny budynku lub jego elementu;
  - 5) względy oszczędnościowe, np. straty ciepła;
  - 6) sukcesywna likwidacja nieefektywnych źródeł ciepła;
  - 7) względy estetyki;
  - 8) potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.
5. Celem prowadzonej polityki remontowej i inwestycyjnej będzie:
  - 1) zachowanie zasady, że nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, które będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania odpowiadającą obecnym wymogom technicznym;
  - 2) systematyczne wyposażanie lokali w nowe urządzenia i instalacje umożliwiające podniesienie komfortu zamieszkania – poprzez wprowadzenie toalet do lokali (w miarę możliwości technicznych);
  - 3) wymiana źródeł ciepła na ekologiczne;
  - 4) bieżące określanie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych;
  - 5) wyposażenie podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu w instrumenty prawne i finansowe umożliwiające podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót i ich celowości.
6. Szczegółowe potrzeby remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Miasta Będzina na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, a za przygotowanie harmonogramów remontów i inwestycji oraz ich wykonanie odpowiedzialny jest zarządca zasobu.
7. Aby osiągnąć założony standard techniczny budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Będzina założono zwiększenie środków finansowych na remonty, modernizacje i inwestycje w kolejnych latach obowiązywania *Programu*. Plan remontów i inwestycji, wraz z analizą potrzeb w zakresie nakładów remontowych i inwestycyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego oraz wyposażenia w urządzenia i instalacje nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Miasta Będzina przedstawia tabela 12.
8. Środki finansowe na realizację zadań remontowych pochodzić będą z przychodów czynszowych, dotacji z budżetu gminy oraz z zewnętrznych źródeł finansowania w ramach obowiązujących programów.
9. Niezbędne prace remontowe i modernizacyjne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Będzin posiada udziały, realizowane będą w oparciu o decyzje właścicieli lokali wynikające z podejmowanych przez nich uchwał.

10. Na mocy Uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw, Miasto Będzin zobowiązane jest do wymiany kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródło ciepła. Dlatego też w latach obowiązywania *Programu* Miasto Będzin realizować będzie przedsięwzięcia mające na celu likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Miasta. W celu skutecznej realizacji działań związanych z likwidacją nieekologicznych źródeł ciepła Miasto Będzin podjęło działania w ramach Porozumienia zawartego z Górnśląsko - Zagłębiowską Metropolią, które daje szansę na skorzystanie z dotacji na przygotowanie dokumentacji dla przyszłych inwestycji związanych z poprawą efektywności energetycznej w komunalnych budynkach wielorodzinnych, w ramach europejskiego programu ELENA, realizowanego przez Europejski Bank Inwestycyjny i Komisję Europejską. Instrument Elena umożliwia pozyskanie, w ramach tzw. pomocy technicznej, środków na opracowanie i wdrożenie dużych programów inwestycyjnych w zakresie poprawy efektywności energetycznej oraz zrównoważonego transportu. W oparciu o uchwałę Zgromadzenie GZM - Metropolia stanęła na czele konsorcjum projektowego, dzięki któremu gminy, w tym Miasto Będzin, otrzymają wsparcie w zakresie doradztwa, przygotowania opracowań technicznych oraz przy przygotowaniu wniosków o dofinansowanie termomodernizacji oraz wymiany źródeł ciepła w budynkach. Miasto Będzin zgłosiło do projektu 55 budynków komunalnych, w których jest 662 lokali mieszkalnych ogrzewanych na paliwo stałe. Możliwość dofinansowania wynosi do 90 proc. z instrumentu Horyzont 2020. Przygotowanie dokumentacji będzie stanowiło podstawę do ubiegania się o dofinansowanie inwestycji z różnych źródeł zewnętrznych. Wniosek o dofinansowanie został już złożony. Planuje się, że po uzyskaniu dofinansowania z EBI projekt będzie realizowany na przestrzeni trzech lat. Zgodnie z modelem realizacyjnym projektu, opracowanym przez Departament Infrastruktury i Środowiska Urzędu Metropolitalnego, jego uczestnikami będą: GZM, zainteresowane gminy członkowskie, doradca techniczny, kierownik projektu, pracownik merytoryczny. GZM będzie pełniła funkcję nadrzędnego koordynatora programu (lidera konsorcjum), integrując mniejsze projekty (w gminach) w większe, aby uzyskać wsparcie techniczne ze strony programu Elena. Rolą Miasta Będzina, jako beneficjenta końcowego, będzie zobowiązanie się do przeprowadzenia termomodernizacji zadeklarowanych przez siebie budynków. Projekt został ujęty w Programie Działań Strategicznych Górnśląsko-Zagłębiowskiej Metropolii do roku 2022 w ramach działania nr 7 pn.: „Opracowanie i wdrożenie metropolitalnego programu poprawy jakości powietrza”. Udział w programie Elena to jedno z działań Miasta Będzina na rzecz ograniczania niskiej emisji, której źródłem są budynki i domy mieszkalne. Miasto Będzin planuje objąć projektem powierzchnię użytkową - 39 719,65 m<sup>2</sup>. Wartość projektu dokumentacji w EUR wynosi 714.325,88, wartość projektu dokumentacji w PLN wynosi (według kursu z 2020 roku 4,57 PLN/EUR) 3.264.469,28, dofinansowanie z EBI (90%) to 2.938.022 PLN, koszty gminy (10%) wyniosą 326.447 PLN. Harmonogram działań ustalony zostanie po otrzymaniu dokumentacji technicznej i zabezpieczeniu środków finansowych na ten cel. Dodatkowo, poza tym projektem działań w zakresie efektywności energetycznej wymaga 29 budynków z 256 lokalami mieszkalnymi ogrzewanymi na paliwo stałe stanowiącymi lokale Miasta Będzina.

Tabela 12. Analiza potrzeb oraz plan remontów, modernizacji i inwestycji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2022-2027

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Budynki stanowiące współwłasność Miasta Będzina - KWOTOWO w PLN						
Udział Miasta Będzina w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	1 900 200	2 603 800	2 593 100	2 554 200	2 368 800	2 158 400
Budynki stanowiące w 100% własność Miasta Będzina - LICZBA BUDYNKÓW						

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Dachy	6	5	5	5	5	5
Instalacje (c.o. wod-kan, gaz, elektr.)	14	7	4	4	4	4
Modernizacje - termomodernizacje budynków	4	3	3	3	3	3
Inwestycje – budowa budynku	0	0	0	1	0	0
Inwestycje - wymiana źródeł ciepła z piecy na ekologiczne	0	55			18	11
Budynki stanowiące w 100% własność Miasta Będzina - KWOTOWO w PLN						
Dachy	79 100	120 000	130 000	140 000	150 000	160 000
Instalacje (c.o. wod-kan, gaz, elektr.)	185 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Ogólnobudowlane	275 700	300 000	300 000	350 000	350 000	350 000
Roboty zdruńskie i remonty kominów	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Modernizacje – termomodernizacje budynków	1 431 233	1 225 800	1 376 600	1 433 000	1 483 200	1 535 100
Inwestycje – budowa budynku	0	0	0	2 000 000	0	0
Inwestycje - wymiana źródeł ciepła z piecy na ekologiczne – program ELENA (dokumentacja)		3 264 469				
w tym: dofinansowanie z EBI (90%)		2 938 022				
w tym: wkład własny gminy		326 447				
Inwestycje - wymiana źródeł ciepła z piecy na ekologiczne		13 240 000			3 744 000	2 400 000
Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Będzina - KWOTOWO w PLN						
Remonty pustostanów	550 000	376 800	423 200	440 600	456 000	471 900
Remont – wymiana stolarki okiennej	50 000	60 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Remont – wymiana stolarki drzwiowej	22 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Modernizacje	0	0	0	0	0	0
Inwestycje	0	0	0	0	0	0
Rzeczowe wykonanie remontów lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Będzina - LICZBA LOKALI						
Remonty pustostanów	25	15	15	15	15	15
Remont – wymiana stolarki okiennej	14	24	24	24	24	24
Remont – wymiana stolarki drzwiowej	10	22	25	27	23	22
Inwestycje - wymiana źródeł ciepła z piecy na ekologiczne	23	662			156	100

11. Prowadzenie odpowiedzialnej polityki remontowej, modernizacyjnej i inwestycyjnej pozwoli na osiągnięcie następującego docelowego stanu technicznego nieruchomości, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina;

- 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
- 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku,
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 4) szczelna instalacja gazowa,
- 5) sprawna instalacja odgromowa,
- 6) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
- 7) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym,
- 8) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
- 9) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 10) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji,
- 11) odmalowane klatki schodowe,
- 12) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

12. Zakłada się, że w wyniku przyjętych założeń w *Programie*, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, powinno nastąpić:

- 1) zmniejszenie dynamiki wzrostu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,

- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
  - 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
  - 4) polepszenie jakości zamieszkania.
13. Wraz z pracami remontowymi, modernizacyjnymi i inwestycyjnymi, w miarę możliwości finansowych, Miasto Będzin będzie podejmowało działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości gminnych poprzez:
- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
  - 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników,
  - 3) polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych,
  - 4) usuwanie nieestetycznych oraz budowę nowych obiektów małej architektury,
  - 5) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

### **Rozdział 3**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

##### **§ 4**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina prowadzona będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, z uwzględnieniem zasad określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej Będzina określającej zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy z zachowaniem zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasto Będzin.
2. Kontynuując sprzedaż lokali mieszkalnych, należy mieć na uwadze:
  - 1) stopniowe wychodzenie gminy ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych, a także wyłączenie ze sprzedaży lokali wskazanych w uchwale Rady Miejskiej Będzina określającej zasady sprzedaży lokali stanowiących własność Miasta Będzina;
  - 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
3. W okresie obowiązywania obecnego *Programu* Miasto Będzin przeznaczy do zbycia w każdym roku jego obowiązywania 100 lokali mieszkalnych.
4. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Miasto Będzin przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy. Miasto Będzin może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

##### **§ 5**

Z uwagi na konieczność prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, stałego podnoszenia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Będzina, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych, przyjmuje się zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina wynikające z niniejszego *Programu*.

##### **§ 6**

1. Wzrastające każdego roku koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, spowodowane m.in. kosztami usług związanych z gospodarką mieszkaniową i wzrostem cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność podjęcia działań w kierunku poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie skali działalności remontowej, modernizacyjnej i inwestycyjnej budynków, likwidację niskiej emisji w budynkach, remonty lokali, w tym pustostanów, powodują konieczność prowadzenia polityki czynszowej w oparciu o kategorię czynszu ekonomicznego.
2. Wysokość stawek czynszu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali ustala Prezydent Miasta Będzina w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz w oparciu o postanowienia niniejszego *Programu*.

## § 7

1. Stawka czynszu dla danego lokalu mieszkalnego jest iloczynem kwoty bazowej i wszystkich wskaźników korygujących.
2. Dla określenia stawki czynszowej w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Będzina wprowadza się podział miasta na strefy:
  - 1) Strefę 1 – obejmującą budynki zlokalizowane na obszarze ograniczonym od wschodu linią kolejową Katowice-Warszawa, do zachodu ulicami: Małobądzką i Świerczewskiego (obie strony ulicy), od południa granicą administracyjną Miasta Będzina i Sosnowca, od północy ulicami: Brzozowicką i Siemońską, w tym:  
Podstrefę A - obejmującą budynki frontowe zlokalizowane przy ul. Małachowskiego, Piłsudskiego – odcinek od ul. Małachowskiego do ul. Modrzejowskiej, Sączewskiego, Plac 3Maja, ul. Potockiego, ul. Kościuszki od budynku nr 2 do 18 włącznie;
  - 2) Strefę 2 – obejmującą budynki zlokalizowane na osiedlu Syberka, budynki w Łagiszy przy ul. Pokoju 29, 31a,b, 31 c,d, ul. Radosnej, - oraz wszystkie budynki położone na wschód od linii kolejowej Katowice – Warszawa;
  - 3) Strefę 3 – obejmującą budynki zlokalizowane poza strefami 1 i 2 oraz oficyny budynków podstrefy A.
3. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową wynikające z:
  - 1) położenia budynku w strefie miasta,
  - 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku,
  - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
  - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające i obniżające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
  - 1) Czynniki korygujące w zależności od położenia budynku w strefie mieście:
    - a. Strefa 1 - wskaźnik 1,10,
    - b. Strefa 2 - wskaźnik 1,30,
    - c. Strefa 3 - wskaźnik 1,25;
  - 2) Czynniki podwyższające i obniżające w zależności od położenia lokalu w budynku:
    - a. pierwsza kondygnacja (parter) w budynkach o trzech i wyższych kondygnacjach – z wyjątkiem parterów frontowych w Strefie A - wskaźnik 0,95,
    - b. partery (pierwsze kondygnacje) w budynkach frontowych strefy A - wskaźnik 1,10,
    - c. lokale w budynkach jedno i dwukondygnacyjnych (z wyjątkiem lokali w budynkach przy ul. Hutniczej 24, Energetycznej 10, 10A, Promyka 65), lokali

- w budynkach położonych na drugiej kondygnacji w budynkach o trzech kondygnacjach, drugiej i trzeciej kondygnacji (I i II piętro) dla budynków wyższych niż trzykondygnacyjnych - wskaźnik 1,05,
- d. lokale w budynkach przy ul. Hutniczej 24, Energetycznej 10, 10A, Promyka 65- wskaźnik 0,95,
- e. ostatnie kondygnacje w budynkach trzykondygnacyjnych i wyższych - wskaźnik 0,95
- f. pozostałe kondygnacje - wskaźnik 1,00;
- 3) Czynniki podwyższające i obniżające w zależności od wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:
  - a. sprawna instalacja wod-kan, sprawnie działające centralne ogrzewanie, łazienka, wc, lub łazienka z wc, gaz, cwu lub bez cwu bez instalacji gazowej z wc, gaz - wskaźnik 1,00,
  - b. sprawna instalacja wod-kan, sprawnie działające centralne ogrzewanie, łazienka, wc lub łazienka z wc - wskaźnik 0,90,
  - c. sprawna instalacja wod-kan, łazienka lub łazienka z wc - wskaźnik 0,70
  - d. sprawna instalacja wod-kan, wc - wskaźnik 0,65,
  - e. sprawna instalacja wod-kan - wskaźnik 0,60;
- 4) Czynniki podwyższające i obniżające w zależności od ogólnego stanu technicznego budynku: budynki docieplone – spełniające normy współczynnika przenikalności ciepła - wskaźnik 1,20.
- 5. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny.

## § 8

1. Z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o przyznanie czasowej obniżki czynszu.
3. W przypadku wystąpienia warunku, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące obniżki w stosunku do stawki czynszu określonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Będzina:
  - 1) o 10% w stosunku do stawki czynszu po spełnieniu kryteriów dochodowych uzasadniających zastosowanie obniżki określonych w § 8 ust. 1 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina;
  - 2) o 20% w stosunku do stawki czynszu po spełnieniu kryteriów dochodowych uzasadniających zastosowanie obniżki określonych w § 8 ust. 2 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina.

## Rozdział 5

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

## § 9

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu

w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki finansowej nieruchomości;
  - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
  - 3) zapewnienia właściwej gospodarki cieplnej opartej na ekologicznych źródłach ciepła;
  - 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
  - 5) uzasadnione ekonomicznie inwestowanie w nieruchomości.
2. Obecnie czynności administrowania mieszkaniowym zasobem gminy w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta Będzina oraz nieruchomościami pozostającymi w zarządzie Miasta Będzina realizuje w sposób bezpośredni Miejski Zakład Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o. w oparciu o obowiązujące przepisy prawa miejscowego, w tym obowiązujący *Program* oraz stosowne Zarządzenie Prezydenta Miasta Będzina, które szczegółowo określa zakres powierzonych zadań. Zasady zarządzania/administrowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina opisane zostały w obowiązującym Zarządzeniu Prezydenta Miasta Będzina i dotyczą zarówno czynności związanych z administrowaniem i obsługą organizacyjno-prawną, utrzymaniem czystości i porządku nieruchomości gruntowych i budynkowych, techniczną obsługą nieruchomości, konserwacją i bieżącym ich utrzymaniem, jak i czynności związanych z prowadzeniem spraw finansowych i sprawozdawczości – wskazując ogólne zasady i tryb postępowania oraz podejmowania działań w sposób umożliwiający bieżącą kontrolę właściciela zasobu.
3. Przyjęty obecnie model zarządzania posiadanym zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Miasto Będzin i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług. W związku z tym w okresie objętym *Programem* nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina.

## **Rozdział 6**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

#### **§ 10**

1. Finansowanie kosztów dotyczących gospodarki mieszkaniowej, o których mowa w *Programie*, m.in. w zakresie modernizacji, inwestycji i remontów nieruchomości, w których Miasto Będzin jest właścicielem lub współwłaścicielem następuje ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2027 (bieżąca eksploatacja zasobu, finansowanie remontów, modernizacji, inwestycji nieruchomości) będą środki pochodzące z:
  - 1) czynszów za wynajem lokali mieszkalnych oraz najmu socjalnego lokali oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
  - 2) budżetu gminy,
  - 3) dotacji z budżetu państwa pozyskiwane w ramach programów rządowych na wspieranie budownictwa mieszkaniowego i remonty zasobu,
  - 4) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów,
  - 5) pożyczek i kredytów.

## **Rozdział 7**

**Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto Będzin jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

## § 11

1. Zrealizowanie założeń *Programu*, w zakresie posiadania odpowiedniej do potrzeb liczby lokali mieszkalnych oraz zgodnego z obowiązującymi przepisami standardu zasobu mieszkaniowego, będzie możliwe przy wprowadzeniu zasady systematycznego wzrostu środków przeznaczanych na cele mieszkaniowe. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina będą kształtować się na poziomie zakładanym w tabeli 13 z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od rzeczywistych przychodów z czynszów, wysokości środków z innych źródeł przychodowych budżetu gminy oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej Miasta Będzina w danym roku budżetowym, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.
2. W okresie obowiązywania obecnego *Programu* przyjmuje się kontynuację systematycznego wzrostu wydatków przeznaczanych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego i powiązanie

ich ze zmianą stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta Będzina. Pożądane jest aby na koniec obowiązywania obecnego *Programu* osiągnąć model umożliwiający finansowanie całości zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie nie pogorszonym z wpływów z czynszu i pokrywanie niewielkiej różnicy pomiędzy wydatkami a wpływami z gospodarki mieszkaniowej z innych źródeł w budżecie Miasta.

3. Koszty związane z realizacją założeń niniejszego *Programu* to koszty związane z:
  - 1) opłatami niezależnymi od właściciela – koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
  - 2) kosztami bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacją budynków, obsługą techniczną, wydatkami administracyjnymi), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałymi kosztami dotyczącymi zasobu, takimi jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, podatki, ochrona mienia i inne;
  - 3) kosztami zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto Będzin jest współwłaścicielem;
  - 4) kosztami remontów budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw,
  - 5) kosztami adaptacji, modernizacji, doposażenia w instalacje i urządzenia,
  - 6) kosztami inwestycji związanych ze zmianą źródeł ciepła,
  - 7) kosztami inwestycji związanych z budową budynku z 4 lokalami mieszkalnymi.

Tabela 13. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto Będzin jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	3 852 000	4 399 000	4 940 000	5 143 000	5 323 000	5 509 000
Koszty wynajmującego w budynkach stanowiących współwłasność gminy	220 000	210 000	200 000	190 000	180 000	170 000
Koszty zarządzania i administrowania zasobem gminy	2 590 000	2 667 700	2 747 700	2 830 200	2 915 100	3 002 500
Koszty najmu lokali w obcym zasobie	17 400	18 300	19 200	20 100	21 100	22 200
Koszty zaliczek na fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	1 900 200	2 603 800	2 593 100	2 554 200	2 368 800	2 158 400
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (w tym: winda, wywóz nieczystości)	3 100 000	3 232 200	3 285 700	3 060 100	2 798 900	2 512 300

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty remontów budynków - dachy	79 100	120 000	130 000	140 000	150 000	160 000
Koszty remontów budynków - instalacje (c.o. wod-kan, gaz, elektr.)	185 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Koszty remontów budynków - ogólnobudowlane	275 700	300 000	300 000	350 000	350 000	350 000
Koszty remontów budynków - roboty zduńskie i remonty kominów	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Koszty remontów lokali	550 000	376 800	423 200	440 600	456 000	471 900
Remont – wymiana stolarki okiennej	50 000	60 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Remont – wymiana stolarki drzwiowej	22 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Modernizacje – termomodernizacja budynków	1 431 233	1 225 800	1 376 600	1 433 000	1 483 200	1 535 100
Inwestycje – budowa budynku	0	0	0	2 000 000	0	0
Dokumentacja wymiany źródeł ciepła z piecy na ekologiczne – program ELENA	0	3 264 469			0	0
Inwestycje - wymiana źródeł ciepła z piecy na ekologiczne	0	13 200 000			3 744 000	2 400 000

## Rozdział 8

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina

#### § 12

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina planuje się kontynuowanie działań w zakresie:
  - 1) przeprowadzania zamian lokali mieszkalnych mających na celu racjonalne prowadzenie napraw i remontów lokali poprzedzone dostarczeniem lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu komunalnego w przypadkach określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina;
  - 2) zmniejszania liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i realizację obowiązującego *Programu ułatwienia spłaty należności czynszowych*, odszkodowań za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, opłat niezależnych od właściciela oraz odsetek ustawowych osobom korzystającym z lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Będzina;
  - 3) realizacji *Programu odpracowania zadłużeń czynszowych*;
  - 4) podejmowania skutecznych działań regresowych względem osób, za które Miasto Będzin wypłaca wierzycielom odszkodowania za brak wskazania najmu socjalnego lokalu;
  - 5) wychodzenia ze współwłasności poprzez proponowanie sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom w nieruchomościach, gdzie udział Miasta Będzina jest niewielki;
  - 6) prowadzenia działań związanych z regulacją stanów prawnych nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu Miasta Będzina,
  - 7) systematycznej weryfikacji zawartych umów najmu na lokale komunalne i najem socjalny i wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy lub nie przestrzegają postanowień umowy (w szczególności podnajmują lokale bez zgody właściciela zasobu).
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina dla realizacji potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach w okresie

obowiązywania niniejszego *Programu* dopuszcza się:

- 1) powiększanie zasobu lokali mieszkalnych w wyniku nabycia spadku (dziedziczenie ustawowe),
- 2) przeznaczanie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
- 3) adaptację „pustostanów” na lokale mieszkalne lub najem socjalny,
- 4) wykorzystanie zewnętrznych środków finansowych na realizację budownictwa komunalnego,
- 5) pozyskiwanie nowych lokali na wynajem w ramach powołanej 7 grudnia 2021 r. Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Zagłębie, gdzie Miasto Będzin objęło udziały jako odpowiedź na problemy występujące na rynku mieszkaniowym w postaci wzrastających stóp procentowych, zmniejszającej się dostępności kredytów mieszkaniowych i cen samych mieszkań oraz potrzeb w zakresie dostępności mieszkań. W ramach pierwszego etapu inwestycji planowane jest powstanie na terenie Miasta Będzina około 100 lokali mieszkalnych wynajmowanych na zasadach partycypacji najemców.

#### Oferta mieszkaniowa

w ramach lokali jakie powstaną na terenie Miasta Będzina skierowana będzie dla osób i rodzin nie posiadających własnego mieszkania na terenie miasta, którzy dysponują środkami na regularne opłacanie czynszu, jednak ich dochody są za niskie na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na mieszkanie. Miasto Będzin będzie realizowało współpracę ze spółką w celu rozwoju inwestycji mieszkaniowych w zakresie wnoszenia aportów w postaci działek pod inwestycje mieszkaniowe i podnoszenia kapitału zakładowego spółki. Dodatkowo w związku z ostatnimi zmianami przepisów Miasto Będzin pośrednio jako udziałowiec, a spółka jako wnioskodawca, może na korzystniejszych warunkach w ramach realizacji inwestycji przez SIM otrzymać bezzwrotne wparcie w ramach Funduszu Dopłat. Ponadto lokale te będą lepiej dostosowane dla osób z trudnościami w poruszaniu się w porównaniu ze starym zasobem mieszkaniowym Miasta Będzina). Potencjał nieruchomości miejskich stwarza możliwość realizacji w przyszłości dodatkowo około 200 lokali, co oznacza przewidywany zasób SIM na poziomie około 300 lokali.

3. Kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych na poziomie 100 lokali rocznie, w szczególności w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Będzin posiada udziały.
4. W okresie obowiązywania *Programu* niezbędne będzie wskazanie następującej liczby lokali zamiennych w związku z remontami budynków i lokali oraz włączeniami całości lub części budynków z użytkowania: 18 lokali w 2022 roku, 8 lokali w 2023 roku, 8 lokali w 2024 roku, 6 lokali w 2025 roku, 6 lokali w 2026 roku, 6 lokali w 2027 roku.

WICEPREZYDENT MIASTA

  
Anna Drzewiecha

NACZELNIK  
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej

  
Anna Kulińska-Gaj



### Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na gminę nałożony jest obowiązek opracowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmować ma co najmniej 5 kolejnych lat. *Program* ten w swoich założeniach zawiera tematykę dotyczącą mieszkaniowego zasobu gminy, począwszy od wielkości zasobu komunalnego i jego stanu technicznego, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową oraz odpowiednią do potrzeb podaż lokali. Opracowanie *Programu* pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina. Program wytycza kierunki polityki mieszkaniowej Miasta Będzina na kolejne lata. Należy też zaznaczyć, że rozdział 4 dotyczy zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu, zawiera normy powszechnie obowiązujące, w oparciu o które Prezydent Miasta Będzina będzie ustalał wysokość stawek czynszu na kolejne lata objęte *Programem*.

NACZELNIK  
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej

  
Anna Kutłowska-Gaj

