

Konieczność
Konieczność
Konieczność

Projekt

z dnia 12 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

16.11.2021

1.2.11.21

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA OŚWIĘCIM

z dnia 2021 r.

w sprawie zmiany Uchwały nr III/36/18 Rady Miasta Oświęcim z dnia 19 grudnia 2018r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Oświęcim na lata 2019-2023

Na podstawie art 21 ust 1 pkt 1) oraz ust. 2 ust. 2 ustawy 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) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z póź. zm.) -

Rada Miasta Oświęcim postanawia:

§ 1. Zmienić "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Oświęcim na lata 2019 - 2023" i nadać mu brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Opracował

DYREKTOR

15.03.21

mgr Wanda Habczyk

(data, pieczęć i podpis)

Prezydent Miasta
(data, pieczęć i podpis prezydenta)

Sprawdzono pod względem prawnym

Radca Prawny

15.03.21

Wojciech Paprzyca
KTB 0427

(data, pieczęć i podpis Radcy Prawnego)

Przekazano do Rady Miasta w dniu 17.03.21
Poz. centralnego rejestru projektów uchwał
Rady Miasta 480/21
Pracownik Wydz. OR

Wniosek o przyjęcie projektu uchwały
projekt uchwały w sprawie
31.03.21

UZASADNIENIE

W dniu 21.04.2019 roku weszła w życie nowelizacja ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która nałożyła na samorządy konieczność dokonania zmian w obowiązujących uchwałach dotyczących zasad wynajmowania lokali mieszkalnych oraz uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy (art. 17 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).

W znowelizowanej ustawie usunięto definicję lokalu socjalnego. Od 21.04.2019r. funkcjonuje pojęcie „najmu socjalnego lokalu”. Wprowadzone zmiany dotyczą również rezygnacji z konieczności uwzględniania podziału na lokale komunalne i socjalne przy tworzeniu prognoz wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Ponadto w związku z podjęciem w dniu 25.01.2021r Uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim oraz zmiany uchwały w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Oświęcim, zachodzi konieczność dostosowania, doprecyzowania i uściślenia niektórych zapisów uchwały.

DYREKTOR
Głobczyk
mgr Wanda Habczyk

Spis treści

I. Postanowienia ogólne.

II. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego miasta.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 30.06.2018 r.
2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

III. Prognoza potrzeb, możliwości realizacji i wielkości zasobu mieszkaniowego.

1. Prognoza potrzeb w zakresie najmu socjalnego lokali w latach 2019 - 2023.
2. Prognoza potrzeb w zakresie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w latach 2019 - 2023.
3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2019 - 2023.

IV. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Analiza potrzeb remontowych w latach 2019 - 2023.
2. Plan remontów.

V. Prognoza sprzedaży lokali w kolejnych latach.

VI. Zasady polityki czynszowej.

1. Zasady ustalania stawek czynszowych.
2. Zasady podwyższania czynszu.
3. Zasady obniżania czynszu.

VII. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego.

VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 - 2023.

IX. Wysokość wydatków w latach 2019-2023.

X. Strategia powiększenia i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta.

1. Strategia gospodarowania zasobem mieszkaniowym.
2. Priorytety finansowane z budżetu miasta.
3. Strategia promocji budownictwa mieszkaniowego.
4. Strategia pomocy mieszkaniowej i zaspakajania potrzeb.

XI. Windykacja należności czynszowych.

XII. Podsumowanie.

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

1. Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania miasta w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Program z jednej strony identyfikuje problemy występujące na lokalnym rynku mieszkaniowym, a z drugiej strony ustala priorytety działań, co ułatwi dokonanie właściwego podziału środków przeznaczonych na rozwój budownictwa mieszkaniowego w mieście.
2. Program zawiera propozycje działań miasta w latach 2019 - 2023 zmierzające do realizacji zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie miasta i o zmianie Kodeksu cywilnego, adekwatnie do potrzeb w tej dziedzinie i z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu miasta oraz działania nakierowane na poprawę stanu technicznego standardu istniejącego zasobu.
3. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy uwzględniać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy.
4. Ilekroć w programie jest mowa o:
 - 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie miasta i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 2) mieście - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Oświęcim,
 - 3) zamieszkiwaniu – należy przez to rozumieć udokumentowane przebywanie na terenie miasta z zamiarem stałego pobytu,
 - 4) mieszkaniowym zasobie miasta - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.
 - 5) lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.
 - 6) zarządzającym – należy przez to rozumieć zarządcę lub administratora nieruchomości,

któremu powierzone zostało zarządzanie lub administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta,

- 7) wynajmującym – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu,
- 8) budynku lub lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność miasta,
- 9) wartości użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć stan techniczny, walory funkcjonalne oraz stopień wyposażenia lokalu w instalację i urządzenia,
- 10) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć stanowiący własność miasta samodzielny lokal przeznaczony do użytkowania na cele inne niż mieszkaniowe,
- 11) remoncie bieżącym – należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu przywrócenie wartości technicznej i użytkowej określonego elementu lub elementów budynku albo lokalu,
- 12) remoncie kapitalnym – należy przez to rozumieć remont kompleksowy budynku, który może być połączony z modernizacją (przebudową pomieszczeń z wyposażeniem w nowe instalacje i urządzenia techniczne i zmianą funkcji),

Rozdział II

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego miasta.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 30.06.2018 r.

- 1) Według stanu na dzień 30.06.18r. miasto:
 - a) dysponowało 24 budynkami mieszkalnymi i 17 budynkami użytkowymi stanowiącymi jego wyłączną własność, w których znajdowało się 355 lokali mieszkalnych i 54 lokale użytkowe,
 - b) zarządzało 5 budynkami prywatnymi na zasadzie przepisów kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, w których znajdowało się 26 lokali mieszkalnych,
 - c) posiadało w budynkach wspólnot mieszkaniowych 1045 lokali mieszkalnych

i 110 lokali użytkowych.

- 2) Ogółem mieszkaniowy zasób miasta na dzień 30.06.2018r. stanowiło 1 426 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 60 409,11 m², spośród których wydzielono 348 lokali socjalnych o łącznej pow. użytkowej 13 346 m². Ogólna powierzchnia użytkowa 164 lokali użytkowych wynosiła 14 267 m², w tym w zasobach wspólnot mieszkaniowych znajdowało się 110 lokali o pow. 9 077 m².

Z ogólnej liczby 1 426 lokali mieszkalnych 5 lokali było wyłączonych z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny (w tym 1 lokal socjalny).

- 3) Wielkość mieszkaniowego zasobu miasta wg stanu na dzień 30.06.2018r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1 – Wielkość mieszkaniowego zasobu miasta na 30.06.2018 r.

Lp	Rodzaj zasobów	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia lokali / m ² /
1.	Własność miasta 100%	24	355	13 471
	- w tym lokale socjalne	-	186	6 982
2.	Wspólnoty mieszkaniowe	205	1 045	45 732
	- w tym lokale socjalne	-	142	5 481
3.	Własność prywatna zarządzana przez miasto	5	26	1 205
	- w tym lokale socjalne		20	883
RAZEM:		234	1 426	60 409
	- w tym lokale socjalne	-	348	13 346

- 4) Stan ilościowy mieszkaniowego zasobu miasta aktualnie zmienia się nieznacznie. W roku 2013, w związku z wejściem w życie uchwały Nr XVIII/346/12, była realizowana sprzedaż mieszkań dla najemców, którzy złożyli wnioski do 31.12.2012r. Wnioski obejmowały wówczas około 200 mieszkań do sprzedaży w roku 2013 i ok. 80 mieszkań w roku 2014. Nie wszyscy najemcy, którzy złożyli wnioski w wymaganym terminie

Zmiany w zasobie mieszkaniowym w okresie obowiązywania wieloletniego programu na lata 30.06.2013 r. - 30.06.2018 r. przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 Zmiany w zasobie mieszkaniowym w latach 31.12.2013r.- 30.06.2018r.

Lp	Rodzaj zasobów	Ilość budynków		Ilość lokali	
		31.12.2013r.	30.06.2018r.	31.12.2013r.	30.06.2018r.
1.	Własność miasta 100%	26	24	355	355
	- w tym lokale socjalne	-	-	163	186
2.	Wspólnoty mieszkaniowe	214	205	1 115	1 019
	- w tym lokale socjalne	-	-	159	142
3.	Własność prywatna zarządzana przez Gminę	5	5	26	26
	- w tym lokale socjalne	-	-	20	20
RAZEM:		245	234	1 496	1 426
- w tym lokale socjalne		-	-	342	348

5) W okresie obowiązywania wieloletniego programu na lata 2014 - 2018 zasób mieszkaniowy miasta zmienił się nieznacznie:

- a) zmniejszył się z 1 496 (stan na 31.12.2013r.) do 1 426 lokali (stan na 30.06.2018r.) tj. o 70 lokali mieszkalnych,
- b) zasób lokali socjalnych wzrósł o 6 mieszkań, część lokali socjalnych znajdowała się w opróżnionych i wyburzonych budynkach na terenie Starego Miasta, w zamian powstały nowe w budynku socjalnym przy ul. Stara Droga 8 A – 16 mieszkań.

Ogółem zasób mieszkaniowy miasta w latach 31.12.2013 –30.06.2018r. zmniejszył się o 4,68 %.

6) W okresie obowiązywania programu zasób mieszkaniowy powiększył się o 37 mieszkań: 16 mieszkań socjalnych w nowo wybudowanym budynku przy ul. Stara Droga 8 A, 16 mieszkań w budynku przy ul. Kopernika 2, 4 mieszkania w budynku przy ul. Monte Cassino 6-14, 1 mieszkanie w budynku przy ul. Pileckiego 16-18. Mieszkania przy ul. Kopernika, Monte Cassino i Pileckiego powstały w wyniku adaptacji lokali użytkowych na mieszkania. Zmniejszył się m. in. w związku ze sprzedażą mieszkań osobom, które złożyły wnioski o wykup do 31.12.2012r. Ponadto sprzedane zostały 2 budynki znajdujące się w złym stanie technicznym przy ul. Mały Rynek 7: 8 mieszkań,

Pl. Kościuszki 2: 4 mieszkania.

- 7) Potrzeby mieszkaniowe oszacowane na podstawie ilości prowadzonych spraw i ilości złożonych wniosków **na dzień 30.06.2018r.** przedstawia tabela nr 3:

Tabela nr 3 - Kategorie lokali i liczba oczekujących

Lp	Podstawa przyznania lokalu	Lokale socjalne	Lokale na czas nieoznaczony
1.	Wnioski o wynajem lokalu + lista osób + wskazanie Prezydenta do zawarcia umowy	100 + 35 155	251+117+1 369
2.	Wnioski o zmianę lokalu + lista	1+7 8	49+24 73
3.	Wnioski o lokal zamienny	0	0
4.	Wyroki z prawem do lokalu socjalnego	137	0
Razem oczekujących na wynajem 1+2+3		163	442
Ogółem:		300	442

Łącznie liczba oczekujących na mieszkanie wynosiła 742

- 8) W strukturze potrzeb duży udział mają lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego. Liczba osób oczekujących na przydział mieszkania socjalnego w latach ubiegłych utrzymywała się na podobnym poziomie. Obowiązek dostarczenia lokalu w ramach najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobom eksmitowanym spoczywa na gminie. Jeżeli gmina nie dostarczy takiego lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie od gminy w wysokości różnicy między wysokością odszkodowania stanowiącego wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłby najemca zobowiązany opłacać gdyby stosunek prawny nie wygasł, a wysokością odszkodowania uiszczanego przez byłego lokatora.

W latach ubiegłych wzrosła liczba wyroków sądowych, zobowiązujących miasto do zapewnienia lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych (na 30.06.2018r. do zrealizowania pozostały 52 wyroki do pomieszczenia tymczasowego), również dla Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, PKP, spółdzielni mieszkaniowej. Nieznacznie spadła

ilość wniosków wstępnie zakwalifikowanych do najmu socjalnego lokalu. Wzrosła natomiast do lokalu na czas nieoznaczony oraz do zamiany lokalu.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego na dzień 30.06.2018 r .

1) Budynki mieszkalne stanowiące w całości własność miasta oraz budynki w tzw. przymusowym zarządzie to w zdecydowanej większości budynki przedwojenne, w tym:

- a) wybudowane przed 1900 r. - 6 szt
- b) wybudowane w latach 1900 - 1945 - 14 szt
- c) wybudowane w latach 1946 - 1970 - 3 szt
- d) wybudowane po 1970 r. - 6 szt

Razem: 29 szt

2) Z 29 budynków 14 posiada instalację c.o., 7 budynków wyposażonych jest w instalację gazową, niewiele mieszkań nie posiada łazienek i ma wspólne ubikacje.

3) Spośród zasobu mieszkaniowego stanowiącego w całości własność miasta 3 budynki wymagają rozbiórki. Również 2 budynki wspólnot mieszkaniowych, w których miasto posiada udziały wymaga pilnego przeprowadzenia kapitalnego remontu.

Rozdział III

Prognoza potrzeb, możliwości realizacji i wielkości zasobu mieszkaniowego.

1. Prognoza potrzeb w zakresie najmu socjalnego lokali w latach 2019 - 2023.

Tabela nr 4 a – Realizacja potrzeb w zakresie lokali socjalnych w latach 2014 - 2018

Lp	podstawa przydziału	na koniec 2014r.	na koniec 2015r.	na koniec 2016r.	na koniec 2017r.	do 30.06.2018
1.	Niezrealizowane wyroki sądowe	134	142	143	140	137
2.	Liczba wyroków, które zapadły w danym roku	25	37	23	19	10
3.	Liczba osób oczekujących na wynajem lokalu (bez wyroków)	191	173	164	164	163

4.	Liczba wniosków (oprócz zamian) złożonych w danym roku	31	21	28	29	8
5.	Łączna liczba wniosków (bez zamian)	138	129	111	111	100

Aktualnie jest mniejsze zapotrzebowanie na najem socjalny lokali niż w latach poprzednich. Spadek wniosków do lokalu w ramach najmu socjalnego spowodowany jest m.in. większymi dochodami uzyskiwanymi przez wnioskodawców oraz większą ilością osób ujętych na listach.

Tabela nr 4 - Zapotrzebowanie na lokale w ramach najmu socjalnego w latach 2019-2023

Lp	Podstawa przydziału	Stan na 30.06.2018r.	2019r.	2020r.	2021r.	2022r.	2023r.
1	Niezrealizowane wyroki sądowe	137	-	-	-	-	-
2	Szacunkowa liczba wyroków sądowych	-	25	25	25	25	25
3.	Liczba osób oczekujących na wynajem lokalu	163	-	-	-	-	-
4.	Szacunkowa liczba wniosków o wynajem	-	25	25	25	25	25
5.	Liczba osób oczekujących na lokal zamienny	0	0	0	0	0	0
6.	Ogółem oczekujących	300	50	50	50	50	50
7	Liczba lokali z naturalnego ruchu ludności		18	18	18	18	18
8	Liczba lokali pozyskanych		0	0	0	0	0
9	Liczba lokali nowowytbudowanych		0	16	0	0	0
10	Ogółem uzyskanych mieszkań	(7+8+9)	18	34	18	18	18
11	Wzrost potrzeb mieszkań w ramach najmu socjalnego	(6-10)	32	16	32	32	32

- 1) W danym okresie zakłada się potrzebę dodatkowych 144 lokali przyznawanych w ramach najmu socjalnego lokalu.
 - 2) Przy zagospodarowaniu lokali w ramach najmu socjalnego, winny obowiązywać następujące zasady t.j. umowy najmu powinny być podpisywane na czas oznaczony max. do roku z osobami, które znalazły się przejściowo w niedostatku z możliwością zmiany umowy najmu na umowę na czas nieoznaczony, a w przypadku mieszkań zadłużonych (osoby które zawarły porozumienie) na okres pół roku.
 - 3) Powiększenie zasobu lokali w ramach najmu socjalnego w latach 2019-2023 będzie realizowane w szczególności poprzez:
 - a) wybudowanie budynku mieszkalnego,
 - b) nabywanie budynków będących własnością innych podmiotów i adaptacje powierzchni niemieszkalnych na lokale, spełniające wymogi najmu socjalnego,
 - c) przejęcia budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów celem ich adaptacji na lokale w ramach najmu socjalnego.
- 2. Prognoza potrzeb w zakresie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w latach 2019-2023.**
- 1) Racjonalny plan budowy nowych lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony wynika m. in z dużej i stale rosnącej liczby osób oczekujących na mieszkanie,
 - 2) Powiększenie zasobu lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony w latach 2019 - 2023 będzie realizowane w szczególności poprzez:
 - a) nowe budownictwo komunalne realizowane od 2013r. przez OTBS i Gminę Miasto Oświęcim w ramach własnych środków finansowych, a także w oparciu o pozyskane środki zewnętrzne z Banku Gospodarstwa Krajowego,
 - b) adaptacje opuszczonych lokali w rejonie centrum Starego Miasta na pełnowartościowe lokale komunalne lub przekazywanie ich aportem do OTBS celem budowy mieszkań na wynajem,
 - c) zintensyfikowanie działań mających na celu wykorzystanie istniejących wolnych terenów, w tym także tzw. „luk budowlanych” oraz wolnych terenów powstałych

w wyniku wyburzeń zdegradowanych obiektów zabudowy miejskiej,

d) adaptacja na lokale mieszkalne zwolnionych i nie wynajętych lokali użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych.

Tabela nr 5 a – Realizacja potrzeb w zakresie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w latach 2014 - 2018.

Lp.	Podstawa przydziału	na koniec 2014r.	na koniec 2015r.	na koniec 2016r.	na koniec 2017r.	na 30.06.2018r.
1.	Liczba osób oczekujących na wynajem (lista + wnioski + zamiany)	386	377	407	422	442
2.	Liczba wniosków złożonych w danym roku (bez zamian)	40	34	68	45	24
3.	Liczba wniosków na koniec danego roku	276	246	257	247	252
4.	Liczba osób oczekujących na lokal zamienny	0	0	0	0	0
5.	Liczba wniosków zrealizowanych (przydział – bez zamian)	12	34	25	21	6

Tabela nr 5 - Zapotrzebowanie na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony w latach 2019-2023

Lp.	Podstawa przydziału	Stan na 30.06.2018 r.	2019r.	2020r.	2021r.	2022r.	2023r.
1.	Liczba osób oczekujących na wynajem	442	-	-	-	-	-
2.	Szacunkowa liczba wniosków	-	42	42	42	42	42
3.	Liczba osób oczekujących na lokal zamienny *	0	0	0	0	0	0
4.	Ogółem oczekujących	442	42	42	42	42	42

5.	Liczba lokali z naturalnego ruchu ludności		20	20	20	20	20
6.	Liczba lokali po eksmisjach		6	9	7	8	6
7.	Liczba lokali nowowytbudowanych		0	3	3	3	3
8.	Liczba lokali pozyskanych od innych właścicieli		0	0	0	0	0
9.	Razem uzyskanych mieszkań (5+6+7+8)		26	32	30	31	29
10.	Wzrost potrzeb mieszkaniowych na czas nieoznaczony (4-9)		16	10	12	11	13

Przewiduje się, że w danym okresie wzrośnie zapotrzebowanie o 62 mieszkania na czas nieoznaczony.

3. Prognoza w zakresie możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych w latach 2019-2023.

Tabela nr 6. Prognoza realizacji potrzeb mieszkaniowych w latach 2019-2023.

Podstawa przydziału	Liczba lokali					
	2019	2020	2021	2022	2023	Razem
1. Liczba przydziałów z listy						
a) najem socjalny lokali	2	16	3	2	2	25
b) lokali mieszkalnych	17	15	12	14	15	73
2. Liczba zamian						
a) najem socjalny lokali	1	0	1	0	1	3
b) lokali mieszkalnych	6	4	7	5	4	26
3. Liczba lokali zamiennych						
a) najem socjalny lokali	0	1	0	1	0	2
b) lokali mieszkalnych	0	0	0	0	0	0
4. Eksmisje	6	7	6	5	6	30
Razem						
a) najem socjalny lokali	9	24	10	8	9	60
b) lokali mieszkalnych	23	19	19	19	19	99

Przedstawione potrzeby mieszkaniowe i możliwości ich realizacji pokazują, że w latach 2019 - 2023 zostaną zrealizowane 42 potrzeby w zakresie najmu socjalnego lokalu oraz 99 w zakresie mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony.

Z uwagi na wysokie zadłużenie istnieje konieczność realizacji wyroków eksmisyjnych, eksmisje będą stanowić zajęcie większej ilości zwolnionych lokali z ruchu ludności. Wskazań lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony dokonuje się osobom, które zadeklarowały gotowość wykonania remontu we własnym zakresie.

4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2023.

1) Potrzeby w zakresie budownictwa mieszkaniowego w mieście w latach 2019 - 2023 wynikają z następujących przesłanek:

a) konieczności rewitalizacji centrum Starego Miasta. Konieczność jej przeprowadzenia wynika nie tylko ze złego stanu technicznego substancji mieszkaniowej czy dbałości o dziedzictwo kulturowe miasta, ale również z faktu, że działanie to zmieni wizerunek miasta i podniesie jego atrakcyjność turystyczną i inwestycyjną. Prowadzenie tych prac wymaga wykwaterowania z budynków dotychczasowych mieszkańców z zasobów socjalnych. Niezbędne do tego będą wolne lokale mieszkalne,

b) konieczności uporządkowania zasobu mieszkaniowego miasta,

2) Biorąc powyższe pod uwagę, prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego miasta w latach 2019 – 2023 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 7 – Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2014-2023

Lp	Lata realizacji	Zasób mieszkaniowy miasta na dzień 31.XII każdego roku		
		Lokale komunalne	Lokale socjalne	Ogółem
1.	2014	1094	339	1433
2.	2015	1081	352	1433
3.	2016	1074	348	1422
4.	2017	1078	348	1426
5.	2018	1078	348	1426

6	2019	1078	348	1426
		Zasób mieszkaniowy miasta na dzień 31.XII każdego roku		
7.	od 21.04.2019r	1426		
8.	2020	1445		
9.	2021	1431		
10.	2022	1431		
11.	2023	1432		

3) Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego miasta uwzględnia następujące założenia:

- a) sprzedaż mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców odbywa się aktualnie zgodnie z uchwałą Nr XXIX/575/16 Rady Miasta Oświęcim z 21.12.2016r. Sprzedaje się obecnie ok. 1- 2 mieszkania rocznie.
- b) w roku 2021 zgodnie z uchwałą Nr XXXI/504/2021 Rady Miasta Oświęcim z 25 stycznia 2021r. rozpocznie się sprzedaż mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynku przy ul. Nideckiego 28-36. Zgodnie z w. w. uchwałą najemca będzie mógł skorzystać z bonifikaty wynoszącej 30% ustalonej ceny sprzedaży lokalu w przypadku dokonania jednorazowej zapłaty.
- c) wyburzenie lub sprzedaż nieruchomości miejskich, które są w całości wykwaterowywane (lokatorzy otrzymali mieszkania zamienne w innych budynkach lub oczekują na lokale zamienne), są to budynki:
 - Jagiełły 38,
 - Królowej Jadwigi 6
 - Mickiewicza 2 ,4

W wyniku powyższego zasób mieszkaniowy zmniejszy się o 22 mieszkania,

- d) wzrost zasobu mieszkaniowego miasta o 12 lokali mieszkalnych (na czas nieoznaczony) w wyniku adaptacji pomieszczeń po zwolnionych lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych.

- e) wzrost zasobu najmu socjalnego lokali miasta o 16 lokali po wybudowaniu nowego budynku,
- 4) W prognozie wielkości mieszkaniowego zasobu miasta nie został uwzględniony odzysk mieszkań wynikający z naturalnego ruchu ludności (zgony), który nie ma wpływu na ogólny stan zasobu, lecz ma istotne znaczenie przy prognozowaniu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział IV

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Analiza potrzeb remontowych w latach 2019 - 2023.

- 1) Większość budynków komunalnych wymaga modernizacji i remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.

Tabela nr 8. Wydatki na remonty i inwestycje w zasobach gminnych w latach 2014-2018

Rok	Remonty	Inwestycje	Razem
2014	874 172	366 668	1 240 840
2015	1 024 041	2 573 287	3 597 328
2016	749 514	1 994 054	2 743 568
2017	701 226	1 096 057	1 797 283
30.06.2018r.	399 000	73 000	472 000
Razem	3 747 953	6 103 066	9 851 019
Plan 2018 r.	671 837	721 200	1 393 037

- 2) Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów budynków wskazuje na konieczność pilnego przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie:
- a) remontów dachów, elewacji, stolarki okiennej, instalacji elektrycznej,
 - b) remontów wewnątrz lokali obciążających właściciela.
- 3) Wykonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej

niepogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy ich stanu technicznego.

Tabela nr 9. Potrzeby remontowe w budynkach i w mieszkaniach komunalnych na lata 2019-2023

Zakres prac remontowych	Ilość budynków	Ilość lokali	Koszty robót w zł.
Remonty pustostanów	-	60	1 000 000
Remonty dachów i kominów	5	-	750 000
Remonty elewacji z dociepleniem	5	-	1 050 000
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	4	150	250 000
Remonty balkonów i galerii	2	-	100 000
Malowanie klatek schodowych	10	-	250 000
Remont inst. elektrycznych	3	-	150 000
Remont inst. wod- kanalizac.	4	-	180 000
Remont pieców węglowych	10	80	80 000
Fundusz remontowy – Wsp. Mieszkaniowe	-	1 045	7 709 000
Konserwacja	29	-	362 000
Pozostałe prace remontowe	-	600	400 000
RAZEM POTRZEBY REMONTOWE:			12 281 000

- 4) Szacowany poziom nakładów remontowych gwarantowałby zauważalną poprawę stanu technicznego całego zasobu mieszkaniowego.
- 5) Tabela nie uwzględnia remontów w budynkach, które są przeznaczone do wyburzenia, sprzedaży lub do przekazania innym jednostkom.
- 6) Szacowana kwota na roboty rozbiórkowe 2 budynków wynosi ok. 200 000 zł.

2. Plan remontów.

- 1) Prognozę wielkości środków finansowych przeznaczonych na wydatki remontowe w latach 2019- 2023 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 10. Prognoza wielkości środków finansowych na wydatki remontowe w latach 2019- 2023

Wyszczególnienie	Planowane wydatki na remonty (w tys. zł)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Remonty budynków i mieszkań komunalnych	900	896	908	908	960
Fundusz remontowy we wspólnotach	1 488	1 520	1 533	1 567	1 601
Razem remonty:	2 388	2 416	2 441	2 475	2 561
Inwestycje i modernizacje	2 600	3 000	500	500	500

- 2) Szacunkowe kwoty wydatków remontowych i inwestycyjnych w latach 2019-2023 są wydatkami prognozowymi. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określa każdorazowo uchwała budżetowa.
- 3) Priorytetowym celem planowanych remontów i inwestycji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu:
- wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków,
 - remonty kapitalne dachów i kominów,
 - remonty elewacji z dociepleniem,
 - naprawy, modernizacje i zabezpieczenia instalacji technicznych (elektrycznych, gazowych, wodno - kanalizacyjnych, odgromowych, wentylacyjnych).
- 4) Realizowane będą inwestycje, przy współpracy z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej sp. z o. o. w zakresie sukcesywnego przyłączania obiektów do miejskiej sieci c.o. lub zmiany węglowych nieekologicznych źródeł ciepła na źródła niskoemisyjne. Zadanie obejmuje wykonanie dokumentacji technicznej, wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania oraz wyburzenie pieców kaflowych. W roku 2018 uciepłownione

zostaną 42 mieszkania, w 2019 r. - 45 mieszkań oraz wykonana zostanie kotłownia gazowa w budynku przy ul. Stara Droga 8, w roku 2020 – 47 mieszkań.

- 5) W zakresie podniesienia standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu wymianę źródeł ciepła, termomodernizacja oraz wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
- 6) Szczegółowy plan finansowo-rzeczowy remontów zasobów mieszkaniowych na poszczególne lata będzie określony w rocznych planach opracowywanych przez zarządcę, a w budynkach wspólnot mieszkaniowych – w uchwałach wspólnoty.
- 7) Zasadą działania miasta we wspólnotach będzie racjonalne wspomaganie realizacji planów remontowych stosownie do udziału we współwłasności.
- 8) Dokumentacja techniczna budynków komunalnych oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta będzie sukcesywnie aktualizowana i odtwarzana. Ustawa o własności lokali zobowiązuje miasto jako dotychczasowego właściciela do sporządzania dokumentacji technicznej budynków i przekazywania jej wspólnotom mieszkaniowym oraz do dokonywania inwentaryzacji powierzchni użytkowych budynków w celu ustalenia właściwych udziałów w nieruchomości wspólnej.

Rozdział V

Prognoza sprzedaży lokali w kolejnych latach.

1. W związku z realizacją uchwały Nr XVIII/346/12 Rady Miasta Oświęcim sprzedaż mieszkań na rzecz najemców z ulgą zakończyła się.
2. Aktualnie prowadzona jest sprzedaż za 100% wartości rynkowej, przy czym szacuje się, że maksymalna sprzedaż w ciągu roku wyniesie ok. 2- 4 mieszkań.
3. W roku 2021 zgodnie z uchwałą Nr XXXI/504/2021 Rady Miasta Oświęcim z 25 stycznia 2021r. rozpocznie się sprzedaż mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynku przy ul. Nideckiego 28-36 - w sumie 970 lokali. Zgodnie z w. w. uchwałą najemca będzie mógł skorzystać z bonifikaty wynoszącej 30% ustalonej ceny sprzedaży lokalu w przypadku dokonania jednorazowej zapłaty.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej

1. Postanowienia ogólne.

- 1) Polityka czynszowa jest elementem niezwykle ważnym w procesie stopniowego urealniania opłat za użytkowane lokale mieszkalne. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze, które winny w całości pokrywać koszty utrzymania budynków.
- 2) Uznaje się za konieczne zrównoważenie wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Stawka bazowa czynszu zapewniać winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, kosztów konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków.
- 3) Uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost tej stawki w poszczególnych latach realizowania programu oraz przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na cele remontowe.
- 4) Zakłada się podwyższanie stawki bazowej czynszu najmu nie więcej niż prognozowany średnioroczny wskaźnik cen i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłoszony w ustawie budżetowej na rok poprzedzający ich wprowadzenie.
- 5) Uznaje się za konieczne stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych dla osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.
- 6) Prowadzony jest bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych. W stosunku do najemców zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, prowadzone będą (jak do tej pory) działania windykacyjne tj. wezwanie do zapłaty ewentualne zawarcie porozumienia dotyczące spłaty zadłużenia, wypowiedzenie umowy, kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego, kierowanie spraw do działania firm windykacyjnych, dokonywanie wpisów do KRD, zachęcanie do zamiany lokali w ramach zasobu miasta na mniejsze i tańsze w eksploatacji.
- 7) Od 2019 r. ustawa o.p.l wprowadziła się możliwość weryfikacji nie częściej niż co 2,5 roku dochodów najemców lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, którzy zawarli umowy najmu po 21 kwietnia 2019 r. W przypadku przekroczenia przez najemcę lokalu na czas

nieoznaczony progu dochodowego, czynsz najmu ulegnie podwyższeniu zgodnie ze wzorem określonym w ustawie.

8) Aktualnie wg stanu na dzień 30.06.2018r. w zasobach naliczane są następujące stawki czynszowe:

- a) za lokale wynajmowane na czas nieoznaczony stawka bazowa wynosi – 5,66 zł/m², od 01.10.18r. będzie wynosić 5,73 zł/m² co stanowi 1,74% aktualnego wskaźnika przeliczeniowego wartości odtworzeniowej,
- b) za lokale socjalne – 1,84 zł/m², od 01.10.18r. będzie wynosić 1,86 zł/m²
- c) średnia stawka czynszowa w zasobie komunalnym wynosi obecnie – 5,63 zł/m², mieszkań socjalnych 1,71 zł/m².

2. Zasady ustalania stawek czynszowych.

- 1) Stawki czynszu za 1m² pow. użytkowej ustala zarządzeniem Prezydent Miasta Oświęcim.
- 2) Podstawą wyliczenia stawki bazowej czynszu jest wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalony przez Wojewodę Małopolskiego dla województwa małopolskiego.
- 3) Przy ustalaniu stawki czynszu należy uwzględnić czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu zgodnie z załączoną **tabelą nr 11**

Tabela nr 11 - Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu

Lp.	Stan wyposażenia mieszkania w instalacje	Stawka bazowa %	Położenie lokalu w budynku % korzystne	Położenie lokalu w budynku % niekorzystne	Brak piwnic %	Stan techniczny budynku %
			1)	2)		
1	2	3	4	5	6	7
1	mieszkania wyposażone - wod.kan., c.o., łazienka, wc, gaz lub urządzenie elektryczne	100	10	- 10	- 5	-25
2	W mieszkaniu brak 1 elementu wyposażenia	85	10	-10	-5	-25
3	W mieszkaniu brak 2 elementów wyposażenia	75	10	-10	-5	-25

4	W mieszkaniu brak 3 elementów wyposażenia	65	10	-10	-5	-25
5	Mieszkanie w budynku do wyburzenia	25	-	-	-	-

Objaśnienie:

- 1) - Mieszkanie usytuowane na I-szym lub II-gim piętrze.
- 2) - Mieszkanie na parterze, na IV-tym piętrze i wyżej bez windy, ciemną kuchnią, bez kuchni, mieszkanie w całości od strony północnej, mieszkanie z pomieszczeniami wspólnymi.
- 3) - Brak piwnic.
- 4) - Lokale w budynkach zakwalifikowanych do remontu.
- 5) - Lokale w budynkach do wyburzenia – zakwalifikowane w oparciu o ekspertyzy techniczne.
- 6) - W przypadku wykonania przez najemcę we własnym zakresie, po uzyskaniu zgody zarządcy, centralnego ogrzewania, łazienki lub wc, nie podwyższa się stawki czynszu.

Zastrzega się, że przy zastosowaniu czynników obniżających indywidualna stawka czynszu obowiązującego w komunalnym zasobie mieszkaniowym nie może być niższa niż 25 % stawki bazowej.

- 4) Stawkę czynszu za lokal wynajmowany po raz pierwszy w budynkach nowo-wybudowanych i nowozasiedlonych oraz w lokalach które powstały w wyniku adaptacji (np. po lokalach użytkowych) i zasiedlonych po raz pierwszy należy ustalać na poziomie 2,5 % wartości odtworzeniowej w momencie zasiedlenia.
- 5) Czynsz za lokal zamienny bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.
- 6) W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

3. Zasady podwyższania czynszów.

- 1) Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

- 2) Każdorazowa podwyżka czynszu wymaga wypowiedzenia przez zarządcę dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
- 3) Wzrost stawek czynszu winien zmierzać do zapewnienia środków finansowych na realizację zadań związanych z utrzymaniem, bieżącą konserwacją i remontami zasobu mieszkaniowego.
- 4) W przypadku przekroczenia przez najemcę lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony progu dochodowego w czasie prowadzonej okresowej weryfikacji dochodu, czynsz najmu ulega podwyższeniu zgodnie ze wzorem określonym w ustawie o.p.l.

4. Zasady obniżania czynszu.

- 1) Zarządca może, na wniosek najemcy stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu dochodu określonego w uchwale Rady Miasta.
- 2) Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód z ostatnich 3 m-cy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym – 125 % najniższej emerytury,
 - od 100% do 125% najniższej emerytury – obniżka o 10%
 - poniżej 100 % najniższej emerytury – obniżka czynszu o 15%
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym – 100 % najniższej emerytury,
 - od 75% do 100% najniższej emerytury – obniżka czynszu o 10%
 - poniżej 75% najniższej emerytury – obniżka o 15 %.
- 3) Nie udziela się obniżek najemcom, którzy otrzymują dodatek mieszkaniowy.
- 4) Obniżka czynszu na wniosek najemcy posiadającego zaległości czynszowe wobec zarządcy może być udzielona po zawarciu ugody w sprawie spłaty tych zaległości w ustalonych ratach miesięcznych. Jeżeli ugoda nie będzie realizowana zarządca może cofnąć udzieloną obniżkę.
- 5) Udzielona obniżka obowiązuje przez okres 12 miesięcy.

- 6) Najemcom lokali mieszkalnych udzielana może być pomoc w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec miasta z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez umarzanie należności, odrażanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty.

Zasady w tym zakresie określa uchwała Rady Miasta.

Rozdział VII

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego.

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu obejmuje podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomościami,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomościami,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym i zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego,
 - 7) ograniczenie wzrostu kosztów,
 - 8) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem miasta wykonuje Zarząd Budynków Mieszkalnych.
3. Zarząd Budynków Mieszkalnych zarządza (administruje) w imieniu miasta nieruchomościami stanowiącymi własność miasta, a także lokalami mieszkalnymi we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 – 2023.

1. Założenia gospodarki mieszkaniowej zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł jej finansowania. Służą temu dążenia do urealnienia polityki czynszowej i sprzedaży mieszkań.

2. Polityka mieszkaniowa jest deficytową dziedziną działalności. Wpływy z czynszów za lokale użytkowe poprawiają nieco ten niekorzystny bilans, ale nie pokrywają niezbędnych wydatków remontowych i modernizacyjnych.
3. W budżecie miasta nie ma wystarczających środków na wykonywanie remontów i konserwacji w pełnym zakresie.
4. Zakłada się, że środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta będą pochodzić z następujących źródeł:
 - 1) z dochodów własnych (z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych),
 - 2) z dodatkowych środków ujętych w budżecie miasta w każdym kolejnym roku kalendarzowym na zadania inwestycyjne,
 - 3) pozyskanych środków zewnętrznych,
 - 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
5. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.
6. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą opłaty czynszowe.

Tabela nr 12 Zestawienie dochodów z tytułu najmu lokali za lata 2014 - 2018 w złotych

Rodzaj dochodu (źródło)	2014	2015	2016	2017	30.06.2018
Dochody z najmu lokali	8 549 264	9 086 466	9 523 150	9 810 177	4 472 440
Wpływy z innych dochodów	639 928	385 560	312 115	314 429	317 504
Odsetki	83 979	89 562	117 262	104 812	49 929
Ogółem dochody:	9 273 171	9 561 588	9 952 527	10 229 418	4 839 873

* od 2018r. nie uwzględniono podatku VAT

7. W latach następnych dochody z tytułu opłat czynszowych za najem lokali ustala się przy następujących założeniach:

- 1) przewidywane podwyżki czynszu za lokale mieszkalne prognozowanym średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ustalonym w ustawie budżetowej na rok poprzedzający ich wprowadzenie,
- 2) przewidywane podwyżki czynszu za lokale użytkowe prognozowanym średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ustalonym w ustawie budżetowej na rok poprzedzający ich wprowadzenie.

W poniższej tabeli przedstawiono prognozowane dochody z tyt. najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Tabela nr 13 Przewidywane dochody z najmu lokali użytkowych i mieszkalnych

Rodzaj dochodu / źródło/	Kwota w latach (w tys. zł), bez podatku VAT				
	2019	2020	2021	2022	2023
1.Dochody z najmu lokali mieszkalnych	3 750	3 830	3 910	4 000	4 090
2.Dochody z najmu lokali użytkowych	1 940	1 980	2 020	2 060	2 100
3. Wpływy z innych dochodów	351	355	360	365	370
4.Dochody – media (woda i kanal., c.o.)	3 210	3 220	3 230	3 240	3 250
5.Odsetki	100	105	110	115	120
6.Razem dochody: pełny przypis czynszowy:	9 351	9 490	9 630	9 780	9 930
7.Razem dochody – wykonanie zgodnie z pl. finansowym – ściągальność 98,57 %	9 217	9 354	9 492	9 640	9 788
8.Dochody przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów (poz. 1,2,5)	5 790	5 915	6 040	6 175	6 310

8. W powyższej tabeli w wierszu 6 ujęto przewidywane dochody z tytułu najmu w wysokości pełnego przypisu czynszowego nie uwzględniając zadłużeń.
9. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki unijne w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, środki z budżetu państwa (wsparcie budownictwa mieszkaniowego, premie termomodernizacyjne i remontowe) środki WFOS.

Rozdział IX

Wysokość wydatków w latach 2019 -2023.

1. Podstawę sporządzenia planu wydatków stanowi plan środków finansowych przedstawiony w rozdz. VIII, w tabeli nr 13.

Do prognozy wydatków przyjęto rzeczywiste potrzeby Jednostki.

2. Uzyskane środki z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz środki z budżetu miasta na wydatki majątkowe winny być przeznaczone w pełnej wysokości na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali mieszkalnych, w tym na:
 - 1) koszty eksploatacji,
 - 2) koszty remontów,
 - 3) koszt inwestycji.
3. Prognozę planowanych wydatków na lata 2019 - 2023 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 14. Prognoza planowanych wydatków na lata 2019 - 2023 (w tys. zł)

Lp.		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Koszty eksploatacji budynków i lokali mieszkalnych	2 575	2 652	2 732	2 813	2 842
2.	Wynagrodzenie zarządcy-udział miasta	363	373	383	393	403
3.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną-udział miasta	464	474	484	494	504
4.	Fundusz remontowy we wspólnotach-udział miasta	1 488	1 520	1 533	1 567	1 601
5.	Remonty *	900	896	908	908	960

	Ogółem koszty eksploatacji i remontów	5 790	5 915	6 040	6 175	6 310
6.	Dochody z najmu przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów	5 790	5 915	6 040	6 175	6 310

*wydatki obejmują remonty budynków i lokali mieszkalnych

4. Aby osiągnąć cele określone w niniejszym programie zmierzające do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i dobrego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.
5. Realizując obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnych przy równoczesnym ograniczeniu udziału miasta we wspólnotach mieszkaniowych, zakłada się nieznaczne zmniejszenie kosztów, zakładając jednocześnie podwyższanie środków przeznaczonych na remonty zasobu miasta – celem zahamowania dekapitalizacji tych zasobów.

Rozdział X

Strategia powiększenia i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta.

1. Strategia gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

- 1) Nieodzownymi działaniami w kierunku zaspakajania potrzeb mieszkaniowych powinny być:
 - a) działania inwestycyjne zmierzające do fizycznego powiększenia substancji mieszkaniowej miasta czyli budownictwo mieszkaniowe, które:
 - w zależności od stwierdzonych potrzeb powinno mieć różne formy, zarówno jeżeli chodzi o jego rodzaj (budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne), sposób jego finansowania oraz zasady jego realizacji,
 - powinno uwzględniać potrzeby ludzi o różnej sytuacji materialnej i realizować:
 - mieszkania dla ludzi niezamożnych,
 - mieszkania dla ludzi średniozamożnych,
 - mieszkania realizowane bez udziału finansowego miasta,

- b) likwidacja substandardu mieszkaniowego w Starym Mieście z jednoczesnym przywróceniem walorów dobrego zamieszkania, z priorytetem prac modernizacyjno - rewitalizacyjnych poszczególnych ulic i pojedynczych budynków,
 - c) wykorzystanie tzw. "luk budowlanych" dla celów budownictwa mieszkaniowego,
 - d) wyznaczenie obszarów następnych lokalizacji pod budownictwo mieszkaniowe w dostosowaniu do prowadzonych prac w zakresie infrastruktury miejskiej,
 - e) odtwarzanie ubytków lokali mieszkalnych (wyburzenia, modernizacja, zamiana z lokali usługowych),
 - f) zwiększenie efektywności zamieszkania, poprzez promocję zamiany mieszkań, w celu dostosowania warunków mieszkaniowych najemców do ich możliwości finansowych,
- 2) Za tereny priorytetowe dla budownictwa mieszkaniowego uznaje się:
- a) osiedle Stare Stawy,
 - b) tereny pomiędzy ulicami Zaborską i Zatorską,
 - c) osiedla Błonie i Zasole,
 - d) okolice dworca PKP,
 - e) osiedle Monowice,
- 3) Uznaje się za zasadny udział miasta w kosztach budowy lokali mieszkalnych w zasobach Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. zarówno w formie wkładu rzeczowego (aport działek) jak i wkładu pieniężnego.
- 4) Należy realizować proces wycofywania się miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych, w przypadkach, gdy w budynkach pozostają pojedyncze lokale mieszkalne (max 2 lokale) będące jego własnością. Miasto skorzysta dla osiągnięcia tego celu z:
- a) uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie miasta i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.
- b) możliwości sprzedaży lokali na rzecz najemców zgodnie z uchwałą Nr XXXI/504/2021 Rady Miasta Oświęcim z 25 stycznia 2021r.

- 5) Należy realizować proces wykupu lub wymiany mieszkań prywatnych przez miasto w tych nieruchomościach, gdzie udział współwłaścicieli jest niewielki. Takie działania uporządkują strukturę własnościową zasobu.
- 6) Należy realizować likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez scalanie mieszkań wspólnych.
- 7) Zaktywizowana zostanie procedura zamian lokali mieszkalnych dla umożliwienia realizacji zamian lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do możliwości finansowych najemców. Polityka zamian mieszkań z urzędu ma służyć odzyskiwaniu lokali o obniżonym standardzie.
- 8) Zaktywizowanie polityki w zakresie podnoszenia wysokości czynszów, do granicznej wartości odtworzeniowej budynku.
- 9) Podejmowanie działań zmierzających do racjonalnego ograniczania kosztów remontów lokali mieszkalnych przed ich ponownym zasiedleniem. Proponowanie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony do remontu na koszt przyszłego najemcy. Uzyskane w ten sposób środki finansowe powinny być przeznaczone na wykonanie pozostałych prac remontowych i modernizacyjnych w lokalach gminnych.
- 10) Dalsze wdrażanie programu rewitalizacji zasobu mieszkaniowego, przywracającego pierwotne funkcje zdegradowanych terenów miejskich i wprowadzającego pozytywne zmiany infrastruktury miejskiej, ochronę wartości kultury materialnej, polepszenie wizerunku miasta, poprawę warunków zamieszkania mieszkańców.
- 11) Kontynuowanie działań zmierzających do określenia obszarów objętych rewitalizacją, zakresu koniecznych przedsięwzięć oraz możliwości pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania tych prac, w tym ze środków Unii Europejskiej.

2. Priorytety finansowane z budżetu miasta.

- 1) Przygotowanie infrastruktury technicznej terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
- 2) Remonty kapitalne i modernizacja istniejącego zasobu w obrębie własności miejskiej.
- 3) Dodatki mieszkaniowe.
- 4) Budowa nowych mieszkań w ramach programów z dofinansowaniem zewnętrznym.

3. Strategia promocji budownictwa mieszkaniowego.

W ramach strategii promocji budownictwa mieszkaniowego miasto będzie preferowało w swej polityce następujące formy wsparcia:

- 1) Przygotowanie infrastruktury technicznej terenów oraz zmiany planu zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe.
- 2) Wnoszenie gruntów w formie aportów rzeczowych do OTBS.

4. Strategia pomocy mieszkaniowej i zaspakajania potrzeb.

- 1) Pomoc finansowa dla zasobów będących własnością miasta tylko na prace związane z remontami kapitałnymi i modernizacją.
- 2) Pomoc finansowa w formie dodatków mieszkaniowych dla gospodarstw, których głównym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta.
- 3) Powiększanie zasobu mieszkaniowego, w którym zwłaszcza budownictwo czynszowe oraz procesy bezinwestycyjnego powiększania zasobu (adaptacja nie wynajętych lokali użytkowych na mieszkania) będą mieć znaczenie priorytetowe.
- 4) Poprawa warunków zamieszkania poprzez likwidację substandardu mieszkaniowego oraz zwiększenie rozmiarów prac remontowych i modernizacyjnych.
- 5) Kształtowanie opłat czynszowych za najem uwzględniających wartościowanie cech natury technicznej, zakresu i standardu wyposażenia, lokalizacji i otoczenia.
- 6) Wydzielanie z zasobu komunalnego mieszkań chronionych z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych, w podeszłym wieku, bezdomnych i zagrożonych wykluczeniem społecznym.

Rozdział XI

Windykacja należności czynszowych

W związku ze wzrostem zadłużenia czynszowego Miasto prowadzi aktywną windykację należności czynszowych.

Należności te windykowane są zgodnie z ustawą z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie k.c. Prowadzone są w 5-ciu etapach:

I etap

- 1) analiza zaległości czynszowych i naliczanie odsetek,
- 2) wysyłanie upomnień do najemców zalegających z opłatami do 3 m-cy,
- 3) prowadzenie rozmów z dłużnikami na temat zasad spłaty zadłużenia (korespondencja, rozmowy telefoniczne i bezpośrednie w siedzibie ZBM),
- 4) zawieranie porozumień w sprawie dobrowolnej spłaty zadłużenia,
- 5) kontrola terminowości wpłat ustalonych rat;

II etap

- 1) wysyłanie ostatecznych wezwań do zapłaty,
- 2) wypowiedzanie umów najmu,
- 3) zawieranie porozumień w sprawie ratalnej spłaty po dokonaniu częściowej wpłaty długu,

III etap

- 1) postępowanie sądowe,

IV etap

- 1) egzekucja komornicza należności,

V etap

- 1) w przypadku braku skuteczności działań komornika przekazywanie listy dłużników profesjonalnej firmie windykacyjnej lub przekazanie listy dłużników do Biura Informacji Gospodarczej.

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na zmniejszenie zadłużenia jest wzmożona realizacja wyroków orzekających eksmisję do lokalu w ramach najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.

Rozdział XII

Podsumowanie

1. Niniejszy program stanowi kontynuację działań, jakie zostały określone na lata 2014 - 2018, a ponadto zawiera nowe zalecenia i priorytety uwzględniające zmieniające się realia ekonomiczno - prawne.
2. Przedstawiona w niniejszym programie analiza bieżącej sytuacji mieszkaniowej w mieście wskazuje na konieczność podejmowania działań zmierzających do zwiększenia zasobu mieszkaniowego miasta oraz dalszej poprawy stanu technicznego istniejącego zasobu.
3. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego jedynie w stanie „niepogorszone” powoduje jego degradację i uniemożliwia realizację zadań miasta w zakresie gospodarowania tym zasobem.
4. Do najważniejszych zadań należy pilne rozpoczęcie remontów, modernizacji i inwestycji w gminne zasoby mieszkaniowe.
5. Należy założyć, że wobec ograniczeń finansowych budżetu miasta nie wszystkie zadania określone w niniejszym programie są możliwe do wykonania w latach 2019 - 2023. Natomiast wskazane kierunki działania muszą być systematycznie realizowane.