

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sławków na lata 2013 - 2017
opracowany na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,
mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.**

SPIS TREŚCI:

- I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na:
 1. Wielkość i stan techniczny na dzień 1 września 2013 roku,
 - 1) lokali socjalnych,
 - 2) pozostałych lokali mieszkalnych.
 2. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na:
 - 1) budynki mieszkalne
 - 2) lokale socjalne
 - 3) pozostałe lokale mieszkalne.
- II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali z podziałem na kolejne lata.
- III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w kolejnych latach.
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- VII. Wysokość wydatków 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 gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.
- VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - 1) zakres zamian lokali,
 - 2) planowana sprzedaż lokali,
 - 3) inne działania.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na:

1. Wielkość i stan techniczny na dzień 1 września 2013 roku,

- 1) lokali socjalnych,**
- 2) pozostałych lokali mieszkalnych.**

2. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.

Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Sławkowie.

Według stanu na dzień 1 września 2013 zasób tworzy:

- 13 budynków stanowiących własność gminy z łączną liczbą 58 lokali mieszkalnych,
- 12 budynków wspólnot mieszkaniowych z 35 lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy.

Gmina w roku 2006 rozpoczęła budowę lokali socjalnych przy ul. Fabrycznej, gdzie docelowo planuje się oddanie do użytku 17 lokali. Budowa nie zaspakaja potrzeb w tym zakresie, gdyż są one bardzo duże. Na liście oczekujących na przydział mieszkania znajduje się 79 rodzin. Zwolnienie lokali odbywa się bardzo rzadko – jeden, dwa lokale rocznie. Powyższe, przy braku realizacji budownictwa komunalnego i przyjętej polityce sprzedaży lokali najemcom, spowoduje w latach następnych sytuację skutkującą niemożliwością wywiązania się Gminy z obowiązku nałożonego ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

I.1.1) Wielkość i stan techniczny lokali socjalnych – stan na dzień 1 września 2013 roku:

Rok	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia w m ²
2013	28	949,62
2014	28	949,62
2015	35	1055,72
2016	35	1055,72
2017	35	1055,72

WALCOWNIA 16

Budynek mieszkalny, parterowy, wielorodzinny, częściowo podpiwniczony. Objęty ochroną konserwatora zabytków. Dach kryty papą wymaga konserwacji. Eksploatacja budynku zadawalająca. Szambo wymaga uszczelnienia, elewacja zewnętrzna naprawy, trzy lokale mieszkalne (bez wc i łazienek). Ponieważ lokale nie posiadają przynależnych piwnic, należy wyremontować wolnostojące pomieszczenia gospodarcze.

3 lokale – stan techniczny dobry,

3 lokale – wymagają remontu wraz z wykonaniem łazienek.

WALCOWNIA 18

Budynek mieszkalny, parterowy, wielorodzinny, nie podpiwniczony. Dach kryty papą, która wymaga konserwacji. Elewacja zewnętrzna wymaga naprawy. Eksploatacja budynku zadawalająca. Objęty ochroną konserwatora zabytków. Z uwagi na położenie budynku i wysoki poziom wód gruntowych wykonać należy przydomową oczyszczalnię ścieków. Ponieważ lokale nie posiadają przynależnych piwnic, należy wyremontować wolnostojące pomieszczenia gospodarcze.

4 lokale – stan techniczny dobry,

3 lokale – wymagają remontu wraz z wykonaniem łazienek.

OLKUSKA 4

Eksploatacja budynku zadawalająca. Dach wymaga konserwacji. Znajdują się w nim dwa lokale mieszkalne. Jeden z lokali został przekształcony na lokal socjalny. Jego stan techniczny jest dobry.

OLKUSKA 40

Budynek mieszkalny, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową z kanalizacją do lokalnej przydomowej oczyszczalni ścieków. Eksploatacja budynku zadawalająca. Należy uzupełnić tynki zewnętrzne i wewnętrzne oraz wykonać konserwację dachu.

W budynku jeden z lokali został przekształcony na lokal socjalny. Stan techniczny tego lokalu dobry.

FABRYCZNA 9

Eksploatacja budynku zadawalająca. Dach dwuspadowy, kryty papą wymaga remontu wraz z rynnami i rurami spustowymi.

1 lokal - stan techniczny dobry,

1 lokal – wymaga remontu polegającego na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, odnowieniu i odgrzybieniu ścian.

FABRYCZNA 9a.

Stan techniczny budynku i znajdującego się w nim lokalu - dobry. Nie planuje się do roku 2017 włącznie żadnego remontu.

FABRYCZNA 11

Stan techniczny budynku dobry.

4 lokale – stan techniczny dobry,

1 lokal – wymaga remontu podłóg i wymiany płyt kartonowo- gipsowych.

FABRYCZNA 11a

Stan techniczny budynku dobry.

4 lokale – stan techniczny dobry,

1 lokal – wymaga wykonania instalacji elektrycznej oraz wodociągowej.

FABRYCZNA 11b

Planowane rozpoczęcie budowy w 2014 roku, a oddanie do użytkowania i zasiedlenie w 2015 roku.

I. 1.2) Wielkość i stan techniczny pozostałych lokali mieszkalnych na dzień 1.IX.2013 r.:

Rok	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²
2013	65	3818,90
2014	63	3722,79
2015	60	3582,03
2016	57	3437,42
2017	53	3217,48

PCK 7, 7a, 15, 15a, 17 i 21 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

W sześciu budynkach wielorodzinnych na osiedlu PCK Gmina posiada obecnie 12 lokali mieszkalnych z 31 przejętych w październiku 2003r. na podstawie art.81 ustawy z dnia 8 września 2000r. o komercjalizacji, restrukturyzacji prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”. Budynkami zarządza Wspólnota Mieszkaniowa „Olszówka”, złożona z 203 właścicieli lokali, poprzez wybranego zarządcę posiadającego licencję. Zarządca ten zgodnie z przyjętym uchwałą planem gospodarczym wykonuje niezbędne remonty obiektów. W latach 2008 – 2009 przeprowadzono pełną termomodernizację budynków wraz z wykonaniem kotłowni gazowych z zaciągniętych kredytów w ING w wysokości 1 200 000, 00 zł z premią termomodernizacyjną.

12 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy – stan techniczny dobry.

PCK 11 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynkiem zarządza Zarząd wybrany przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Remonty przeprowadzane są zgodnie z przyjętym uchwałą właścicieli planem gospodarczym. W roku 2009 z zaciągniętego kredytu w ING i WFOŚiGW w wysokości 282 688, 00 wykonano termomodernizację budynku

11 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy – stan techniczny dobry.

JAGIELLOŃSKA 31 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynkiem zarządza Zarząd wybrany przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Remonty wykonywane są zgodnie z przyjętym uchwałą właścicieli planem gospodarczym.

1 lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy – stan techniczny dobry.

JAGIELLOŃSKA 33 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynkiem zarządza Zarząd wybrany przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Remonty wykonywane są zgodnie z przyjętym planem gospodarczym.

2 lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy – stan techniczny dobry.

ŚWIĘTEGO JAKUBA 13

Eksploatacja budynku zadawalająca. W dwóch lokalach brak wc. Wymaga remontu elewacji zewnętrznej, uszczelnienia dachu, budowy toalet oraz pilnego remontu bramy wejściowej na posesję. W budynku wyodrębniono 5 lokali mieszkalnych.

KOZŁOWSKA 16

Eksploatacja budynku zadawalająca. Elewacja zewnętrzna, ze względu na jej stan, wymaga uzupełnienia ubytków oraz malowania. Konieczna przebudowa przewodów kominowych. W budynku wyodrębniono 6 lokali mieszkalnych. 5 – stan techniczny dobry, 1 – zadawalający.

OLKUSKA 4

Eksploatacja budynku zadawalająca. Dach wymaga konserwacji. Wyposażony w instalację wodociągową i kanalizacyjną. Znajduje się w nim jeden lokal mieszkalny.

OLKUSKA 40

Budynek mieszkalny, wyposażony w instalację elektryczną, wodociagową z kanalizacją do lokalnej oczyszczalni ścieków Eksploatacja budynku zadawalająca. Należy uzupełnić tynki zewnętrzne i wewnętrzne oraz wykonać konserwację dachu. Budynek wielorodzinny z 6 lokalami mieszkalnymi.

FABRYCZNA 13

Budynek mieszkalny, nie podpiwniczony, dwukondygnacyjny. Należy wymienić rynny i rury spustowe oraz odtworzyć instalację odgromową. Eksploatacja budynku zadawalająca. Konieczny remont kapitalny komórek z uwagi na ich zły stan techniczny. Złożony z 4 lokali mieszkalnych. Trzech lokali - stan techniczny dobry, jednego – zadawalający.

MICHAŁÓW 2 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynek zarządzany przez właścicieli, a remonty wykonywane zgodnie z przyjętym uchwałą właścicieli planem gospodarczym.

1 lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy – stan techniczny dobry.

MICHAŁÓW 3 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynek zarządzany przez właścicieli, a remonty wykonywane zgodnie z przyjętym uchwałą planem gospodarczym. Wymaga zmiany pokrycia dachu.

5 lokali mieszkalnych stanowi własność Gminy – stan techniczny dobry.

MICHAŁÓW 4 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynek zarządzany przez właścicieli, a remonty wykonywane zgodnie z przyjętym uchwałą planem gospodarczym. W roku 2012 wykonano remont dachu polegający na usunięciu eternitu zawierającego azbest i wykonaniu nowego pokrycia dachu wraz z remontem kominów nad dachem i instalacją odgromową.

3 lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy posiadają stan techniczny dobry.

MŁYŃSKA 14

Budynek zgodnie z decyzją Rady Miejskiej przeznaczony na potrzeby MKS-u. Eksploatacja budynku zadawalająca. Mieści się w nim jeden lokal mieszkalny, którego stan techniczny jest dobry.

RYNEK 20

Budynek złożony z 7 lokali mieszkalnych. Stan techniczny budynku zadawalający.

1 lokal stan zadawalający,

6 lokali stan techniczny dobry.

I.2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na:**2) Budynki mieszkalne**

ROK	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny zadawalający (liczba budynków)	Stan techniczny niezadawalający (liczba budynków)	Stan techniczny zły (liczba budynków)
2013	25	8	17	x	x
2014	25	8	17		
2015	26	13	13		
2016	26	16	10		
2017	25	24	1		

Użyte określenia oznaczają:

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

2) Lokale socjalne

ROK	Ilość lokali socjalnych ogółem	Stan techniczny dobry (liczba lokali)	Stan techniczny zadawalający (liczba lokali)	Stan techniczny niezadawalający (liczba lokali)	Stan techniczny zły (liczba lokali)
2013	28	19	9	x	x
2014	28	26	2	x	x
2015	35	35	x	x	x
2016	35	35	x	x	x

2017	35	35	x	x	x
-------------	----	----	---	---	---

3) Pozostałe lokale mieszkalne

ROK	Ilość pozostałych lokali mieszkalnych ogółem	Stan techniczny dobry (liczba lokali)	Stan techniczny zadawalający (liczba lokali)	Stan techniczny niezadawalający (liczba lokali)	Stan techniczny zły (liczba lokali)
2013	65	60	5	x	x
2014	63	58	5	x	x
2015	60	57	3	x	x
2016	57	56	1	x	x
2017	53	52	1	x	x

Użyte określenia oznaczają:

- stan dobry – lokale w okresie objętym prognozą nie wymagają remontu, napraw, odgrzybienia ścian, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany źródła ciepła,
- stan zadawalający – ogólnie lokal w dobrym stanie, natomiast należy dokonać konserwacji lub wymiany np. okien, drzwi, źródła ciepła,
- stan niezadawalający – zagrzybione ściany, niesprawne źródło ciepła lub jego brak, niesprawna wewnętrzna instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna,
- stan zły – lokal nie nadaje się do zamieszkania z uwagi na jego dewastację przez poprzedniego najemcę.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali z podziałem na kolejne lata.

WALCOWNIA 16

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	prace remontowe w ramach programu MPiPS	konserwacja dachu	uszczelnienie szamba	x	remont pomieszczeń gospodarczych.

WALCOWNIA 18

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	prace w ramach programu MPiPS	konserwacja dachu	x	budowa oczyszczalni	remont pomieszczeń gospodarczych

OLKUSKA 4

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	x	x	x	konserwacja dachu

OLKUSKA 40

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	konserwacja dachu	x	uzupełnienie tynków	x

FABRYCZNA 9

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	remont dachu odgrzybienie ścian	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu	x	x

FABRYCZNA 9a

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	x	x	x	x

FABRYCZNA 11

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	x	wymiana płyt kartonowo – gipsowych i podłogi w lokalu	x	x

FABRYCZNA 11a

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	wykonanie nowej instalacji elektrycznej i wodociągowej w lokalu	x	x	x	x

FABRYCZNA 11b

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	-	-	x	x	x

FABRYCZNA 13

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	instalacja odgromowa rynny i rury spustowe	remont komórek, naprawa źródła ciepła w lokalu	x	x

PCK 7, 7a, 15, 15a, 17 i 21 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	wymiana instalacji elektrycznej malowanie klatek	wymiana instalacji elektrycznej malowanie klatek	wymiana instalacji elektrycznej malowanie klatek	remont kominów nad dachem wykonanie obróbek blacharskich	remont kominów nad dachem wykonanie obróbek blacharskich

PCK 11 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	wykonanie nowej inst. elektrycznej klatek schodowych wraz z malowaniem ścian i wymianą drzwi do piwnic	wykonanie nowej inst. elektrycznej klatek schodowych wraz z malowaniem ścian i wymianą drzwi do piwnic	remont dachu	remont dachu	x

JAGIELLOŃSKA 31 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	remont klatki schodowej	remont klatki schodowej	remont klatki schodowej	x	x

JAGIELLOŃSKA 33 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	remont klatki schodowej	remont klatki schodowej	x	x	x

ŚWIĘTEGO JAKUBA 13

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	remont bramy wejściowej na posesję	x	wykonanie toalet w dwóch lokalach	docieplenie ścian zewnętrznych

KOZŁOWSKA 16

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	przewody kominowe	naprawa i malowanie elewacji oraz naprawa źródła ciepła w lokalu	x	x

MICHAŁÓW 2 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	x	x	x	x

MICHAŁÓW 3 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	x	remont dachu	x	x

MICHAŁÓW 4 – WSPÓLNOTA MIESZKANIWA

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	remont klatki schodowej	x	x	x	x

MŁYŃSKA 14

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW	x	x	x	x	x

RYNEK 20

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	uszczelnienie i konserwacja dachu wraz z remontem kominów.	wykonanie śniegołapów na wschodniej połąci dachu	x	x

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

ROK	Liczba lokali
2013	2
2014	3
2015	3
2016	4
2017	3

IV. Zasady polityki czynszowej.

- Zmiany stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie mogą być dokonywane częściej niż raz w roku.
- W lokalach socjalnych i tymczasowych pomieszczeniach stawka czynszu wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Miasta w formie zarządzenia. Przy ustalaniu wysokości czynszu kieruje się :
 - ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - obwieszczeniem Wojewody Śląskiego o wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
 - wysokością ogłoszonego komunikatu prezesa GUS w sprawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzedzającym ustalenie stawki czynszu.
- W mieszkaniowym zasobie gminy Sławków Burmistrz Miasta ustala dwie stawki bazowe:
 - stawka bazowa dla lokali w budynkach przy ul. Fabryczna 13, Jagiellońska 31 i 33; Michałów 3 i 4; PCK 7,7a,11,15,15a,21; Rynek 20; Młyńska 14,
 - stawka bazowa dla lokali w budynkach przy ul. Fabryczna 9, 9a, Kozłowska 16; Michałów2; Olkuska 4,40; Św. Jakuba 13; Walcownia 16,18.
 - do stawek bazowych określonych w pkt 4a i 4b stosowane są czynniki obniżające
 - 10% dla mieszkań bez c.o.,
 - 10% dla mieszkań bez c.w. z kotłowni,
 - 10% dla mieszkań bez gazu,
 - 10% dla mieszkań bez łazienki lub wc.
- Dopuszcza się możliwość obniżki czynszu za najem lokalu, na który została zawarta umowa na czas nieoznaczony, dla najemców o niskich dochodach zgodnie z procedurą określoną Zarządzeniem Nr RZ-28/2013 Burmistrza Miasta Sławkowa z dnia 28 marca 2013 roku w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sławków.

6. Celem poprawy skuteczności windykacji należności za najem lokali oraz ograniczenia zadłużenia najemców dopuszcza się możliwość wykonywania świadczeń rzeczowych i zaliczania wartości wykonanych prac na poczet należności czynszowych.
7. Każda wpłata czynszu przekraczająca kwotę należną ustaloną w umowie, stanowi nadpłatę.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w kolejnych latach:

V.1. Sposób zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Sławkowie Nr 337/2001 w sprawie utworzenia Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych w Sławkowie oraz jej zmianą uchwałą Nr XLVIII/325/05 z dnia 30 grudnia 2005r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego „Miejski Zakład Budynków Komunalnych” w jednostkę budżetową „Miejski Zarząd Budynków Komunalnych”, zarządzaniem lokalami będącymi własnością Gminy Sławków zajmuje się Miejski Zarząd Budynków Komunalnych. Jednostka zarządza lokalami zgodnie z nadanym statutem oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a w szczególności zawartymi w ustawie o ochronie praw lokatora i w Kodeksie cywilnym.

V.2. Sposób i zasady zarządzania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych określają statuty przyjęte przez członków Wspólnot Mieszkaniowych oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy zawarte w ustawie o własności lokali, Kodeksie cywilnym, prawie budowlanym.

Nieruchomości wspólnot aktualnie zarządzane są w sposób następujący:

- samodzielnie przez Zarząd wybrany z grona właścicieli dla nieruchomości przy ul. PCK 11, Michałów 2,3,4 i Jagiellońska 31 i 33 ,
- przez licencjonowanego zarządcę – duża wspólnota dla budynków przy ul. PCK 7,7a,15,15a,17 i 21.

V.3. Przewidywane zmiany w sposobie zarządzania poszczególnymi lokalami:

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
Walcownia 16	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Walcownia 18	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
PCK 7,7a,15,15,17,21	WM	WM	WM	WM	WM
PCK 11	WM	WM	WM	WM	WM
Jagiellońska 31	WM	WM	WM	WM	WM
Jagiellońska 33	WM	WM	WM	WM	WM
Olkuska 4	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Olkuska 40	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 9	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 9a	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 11	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 11a	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 11b	-	-	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 13	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Michałów 2	WM	WM	WM	WM	WM
Michałów 3	WM	WM	WM	WM	WM
Michałów 4	WM	WM	WM	WM	WM
Św. Jakuba 13	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Kozłowska 16	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Rynek 20	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Młyńska 14	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK

MZBK – Miejski Zarząd Budynków Komunalnych

WM – Wspólnota Mieszkaniowa

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Zasady polityki czynszowej założone w programie nie pozwalają na utrzymanie stawek czynszu na poziomie gwarantującym pełne pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych, w tym kosztów bieżącej eksploatacji, administrowania, konserwacji, utrzymania porządku i czystości pomieszczeń wspólnego użytkowania.

Wobec powyższego finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywa się z budżetu miasta w formie dotacji dla MZBK.

Natomiast na utrzymanie części wspólnych nieruchomości zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe MZBK przekazuje zaliczki w wysokości uchwalonej przez właścicieli.

ROK	2013	2014	2015	2016	2017
Walcownia 16	W	W	W	W	W
Walcownia 18	W	W	W	W	W
PCK 7,7a,15,15a,17,21	Z	Z	Z	Z	Z
PCK 11	Z	Z	Z	Z	Z
Jagiellońska 31	Z	Z	Z	Z	Z
Jagiellońska 33	Z	Z	Z	Z	Z
Olkuska 4	W	W	W	W	W
Olkuska 40	W	W	W	W	W
Fabryczna 9	W	W	W	W	W
Fabryczna 9a	W	W	W	W	W
Fabryczna 11	W	W	W	W	W
Fabryczna 11a	W	W	W	W	W
Fabryczna 11b	-	-	-	W	W
Fabryczna 13	W	W	W	W	W
Michałów 2	Z	Z	Z	Z	Z
Michałów 3	Z	Z	Z	Z	Z
Michałów 4	Z	Z	Z	Z	Z
Św. Jakuba 13	W	W	W	W	W
Kozłowska 16	W	W	W	W	W
Rynek 20	W	W	W	W	W
Młyńska 14	W	W	W	W	W

Z – zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, uchwalone przez członków Wspólnot Mieszkaniowych.

W – środki własne gminy, które MZBK otrzymuje w dotacji z budżetu miasta.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Wydatki	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżącej eksploatacji	173 325,00	168 391,00	163 067,00	153 172,00	147 377,00
Koszty remontów lokali i budynków	5 000,00	56 000,00	58 000,00	9 000,00	20 000,00
Koszty modernizacji	24 066,57	x	2 000,00	40 000,00	30 000,00
Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach	72 500,00	68 800,00	63 800,00	58 500,00	51 700,00
Wydatki inwestycyjne	x	350 000,00	x	x	x

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) zakres zamian lokali,
- 2) planowana sprzedaż lokali,
- 3) inne działania.

VIII.1) zakres zamian lokali:

- ustalone potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w Programie wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji celem ich wykonywania. Wobec powyższego nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontem.
- przez najemców, którzy nie są w stanie regulować opłat.

Rok	Ilość zamian lokali w zasobie
2013	x
2014	1
2015	x
2016	x
2017	1

VIII.2) sprzedaż lokali, w szczególności we wspólnotach mieszkaniowych, gdy:

- w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych nie przekracza siedmiu, pozostaje jeden lokal komunalny,

- w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych przekracza siedem, a liczba lokali komunalnych nie przekracza trzech lub 10 % wszystkich lokali.

Rok	Ilość zamian lokali w zasobie
2013	x
2014	x
2015	x
2016	x
2017	2

VIII.3) inne działania:

- ograniczenie tworzenia nowych wspólnot mieszkaniowych i sukcesywne zmniejszanie udziału Gminy w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych,
- udzielenie dłużnikom pomocy w formie rozłożenia na raty lub odroczenia terminu płatności należności.