

URZĄD MIASTA CZELADŹ

**SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI
STRATEGII ROZWOJU MIASTA
CZELADŹ DO ROKU 2015**

PROGRAM NR 6

MIESZKANIE



M I A S T O
C Z E L A D Ź

Czeladź, MARZEC 2010

SPIS TREŚCI

<i>Wstęp.....</i>	<i>3</i>
<i>I. Sprawozdanie z realizacji Programu Mieszkanie przez Zakład Budynków Komunalnych.....</i>	<i>4</i>
<i>II. Sprawozdanie z realizacji Programu Mieszkanie przez Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.....</i>	<i>15</i>
<i>III. Wspólnoty mieszkaniowe i sprzedaż lokali mieszkalnych.....</i>	<i>19</i>
<i>IV. Zasoby Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. – realizacja porozumienia.....</i>	<i>24</i>
<i>V. Polityka czynszowa.....</i>	<i>25</i>
<i>VI. Odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych.....</i>	<i>26</i>
<i>VII. Tereny budownictwa mieszkaniowego.....</i>	<i>27</i>
 <i>Spis tabel.....</i>	 <i>28</i>
<i>Spis wykresów.....</i>	<i>29</i>

WSTĘP

Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015 – Program nr 6 – MIESZKANIE przyjęta została Uchwałą Nr XXXII/413/2009 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13 lutego 2008 roku a jej wykonanie powierzono Burmistrzowi Miasta Czeladź.

Niniejsze opracowanie przedstawia sprawozdanie z realizacji Programu Mieszkanie przez Zakład Budynków Komunalnych oraz przez Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Omówiona została tematyka wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Czeladź jak również sytuacja związana z realizacją porozumienia zawartego pomiędzy Gminą Czeladź a Spółką Restrukturyzacji Kopalń S.A. dotyczącego przekazania na rzecz Gminy Czeladź zasobów SRK S.A.

Ponadto zawarto informację dotyczącą sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych oraz prowadzonej polityki czynszowej.

W dalszej części omówiono sprawę odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych oraz terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

I. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PROGRAMU MIESZKANIE PRZEZ ZAKŁAD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

według stanu na dzień 31 grudnia 2009r. w mieszkaniowym zasobie gminy Czeladź znajdowało się łącznie 2 635 mieszkań o powierzchni 112 399,11 m², usytuowanych w 184 budynkach.

W zasobie tym wyróżnia się:

- 2 299 mieszkań o powierzchni 97 466,29 m², w tym:
 - **2 184** mieszkań o powierzchni 93 201,29 m² stanowiących własność gminy Czeladź;
 - **115** mieszkań o powierzchni 4 265,00 m² w budynkach pozostających w zarządzie przymusowym.
 - **336** mieszkań o powierzchni 14 932,82 m² wykupionych na własność przez najemców.

W stosunku do stanu z dnia 31.12.2008r. zasób ten pomniejszył się o:

- 5 mieszkań o powierzchni 151,46 m² w budynkach oświaty, które przekazano do wyłącznej dyspozycji jednostek oświatowych,
- 2 mieszkania o powierzchni 98,84 m² sprzedane na własność dotychczasowym najemcom,
- 1 mieszkanie o powierzchni 78,38 m² w budynku przy ul. 21-go Listopada 10 w Czeladzi wyłączone z zasiedlenia po wykwaterowaniu lokatorów,
- 3 mieszkania o powierzchni 114,32 m² w budynku przy ul. Katowickiej 4 w Czeladzi przekazanym do dyspozycji CTBS,
- 10 mieszkań o powierzchni 391,00 m² w budynku niezamieszkałym po pożarze przy ul. Kościuszki 18 w Czeladzi, przekazanym do CTBS,
- 1 mieszkanie o powierzchni 35,11 m² w budynku przy ul. Kilińskiego 36, zniesione z ewidencji po wcześniejszym przekazaniu właścicielowi (osoba fizyczna).,
- 1 domek fiński o powierzchni 44,31 m² przy ul. Stawowej 17 w Czeladzi, wyburzony ze względu na zły stan techniczny i planowane inwestycje gminy.

Jednocześnie w 2009r. zasób mieszkaniowy gminy uległ powiększeniu o:

- 41 mieszkań o powierzchni 1 820,75 m² przejętych przez gminę od SRK,
- 6 mieszkań o powierzchni 214,68 m² w zakupionych przez gminę budynkach przy ul.:
 - Grodzieckiej 92 (do remontu kapitalnego),
 - Kaczej 12,
 - Kaczej 14.

Oprócz budynków mieszkalnych nadających się do zamieszkania gmina Czeladź nabyła także nieruchomości zabudowane budynkami, które nie spełniają obecnie funkcji mieszkalnych, tj.:

- Grodziecka 94 - budynek do wyburzenia,
- Ciasna 4 - budynek do wyburzenia.

W ciągu 2009r. nastąpiły także zmiany w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Czeladź.

Do końca 2008 r. zasobem mieszkaniowym gminy zarządzał głównie Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi, z wyłączeniem mieszkań przejętych w poprzednich latach od ZPiWS JÓZEFÓW, położonych przy ul.:

- Katowickiej 54,
- Katowickiej 56, 58
- Szpitalnej 55-57.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku zasób mieszkaniowy gminy Czeladź administrowany jest przez:

1. ZAKŁAD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH w Czeladzi

98 budynków, w tym 1 023 mieszkania o powierzchni 42 246,52 m², z których:

- 822 mieszkania o powierzchni 34 160,12 m² (w tym 26 domków fińskich o powierzchni 1 163,52 m²) stanowiące własność gminy,
- 86 lokali o powierzchni 3 821,40 m² stanowi własność prywatną byłych najemców,
- 14 budynków o 115 mieszkaniach o powierzchni 4 265,00 m² stanowi własność prywatnych właścicieli a budynki te pozostają w tzw. zarządzie przymusowym.

2. CZELADZKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO sp. z o.o.
w Czeladzi

74 budynki, w tym 1 554 mieszkania o powierzchni 67 787,48 m², z których 1 304 mieszkania o powierzchni 56 676,06 m² stanowią własność gminy.

3. SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA SATURN

7 budynków, w których 31 mieszkań o powierzchni 1 421,64 m² stanowi własność gminy Czeladź.

4. ADM SOSNOWIEC

1 budynek, w którym 10 mieszkań o powierzchni 399,11 m² stanowi własność gminy Czeladź

5. ZARZĄD PRYWATNY SPRAWOWANY PRZEZ OSOBY FIZYCZNE

3 budynki, w których 17 mieszkań o powierzchni 544,36 m² stanowi własność gminy.

Łącznie w strukturze gminnych zasobów mieszkaniowych wyodrębniono:

- 37 budynków stanowiących w 100% własność gminy o łącznej ilości 220 mieszkań, w tym:

* 97 mieszkań o powierzchni 4161,78 m² o statusie lokali komunalnych wynajmowanych na zasadach ogólnych i

* 123 mieszkania o powierzchni 3 629,48 m² o statusie lokali socjalnych,

- 107 budynków we Wspólnotach Mieszkaniowych, w których własność gminy stanowi 1 938 mieszkań, w tym:

* 1929 mieszkań o powierzchni 83 970,56 m² o statusie mieszkań komunalnych

* 9 mieszkań socjalnych o powierzchni 275,95 m²,

- 26 domków fińskich o powierzchni 1163,52 m²

- 14 budynków stanowiących własność osób fizycznych lecz pozostających w zarządzie przymusowym sprawowanym przez gminę o łącznej ilości 115 mieszkań, z których:

* 48 mieszkań o powierzchni 2 211,88 m² wynajmowanych jest na zasadach ogólnych,

* 67 mieszkań o powierzchni 2 053 m² wynajmuje się jako lokale socjalne.

Łącznie do zasobu mieszkaniowego gminy przeznaczonego do realizacji potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Czeladzi w 184 budynkach należy 2 299 mieszkań o powierzchni 97 466,29 m², w tym

- 2 100 mieszkań komunalnych o powierzchni 91 507,74 m²
- 199 mieszkania socjalne o powierzchni 5 958,55 m²

W łącznej ilości 2 299 mieszkań o powierzchni 97 466,29 m² składających się na zasób mieszkaniowy gminy Czeladź wyodrębniono zasób lokali socjalnych. Zasób ten na koniec 2009 r. obejmował 199 mieszkań o powierzchni 5 958 m².

Zasób ten w stosunku do 2008r. powiększył się o 7 mieszkań o powierzchni 239,43 m² na skutek przekształcenia zwolnionych do ponownej dyspozycji gminy lokali o statusie mieszkań komunalnych wynajmowanych na zasadach ogólnych na mieszkania socjalne.

Z ewidencji lokali socjalnych wykreślono jednocześnie 1 mieszkanie o powierzchni 35,11 m² znajdujące się w budynku przy ul. Kilińskiego 36, które przekazano właścicielowi.

Mieszkaniowy zasób gminy, z wyłączeniem mieszkań wykupionych na własność przez poprzednich najemców, służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Czeladź.

W 2009 roku o mieszkanie z zasobów gminy zwróciło się łącznie 218 osób.

Spośród wszystkich wnioskodawców 55 osoby mogły być załatwione w bieżących czynnościach regulujących tytuł prawny do lokalu i nie wymagały ujęcia na liście osób oczekujących na mieszkanie komunalne czy socjalne.

W tym trybie złożono:

- 28 wniosków o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu po zgonie głównego najemcy
- 27 wniosków o zezwolenie na zamianę z kontrahentem.

Jednocześnie wpłynęły 163 nowe wnioski, których realizacja nie była możliwa w ciągu bieżącego roku ze względu na niewystarczającą ilość mieszkań w zasobie gminnym., w tym:

- 97 wniosków o mieszkanie komunalne
- 66 wniosków o mieszkanie socjalne.

Realizacja tych wniosków wymaga dostarczenia mieszkania przez gminę i następuje w oparciu o zwolnione do ponownej dyspozycji mieszkania posiadane przez gminę (po wyprowadzeniu się poprzedniego najemcy lub po zgonie najemcy, który zamieszkiwał samotnie) oraz w oparciu o mieszkania nabyte przez gminę.

Ze względu na niewystarczającą ilość mieszkań posiadanych do dyspozycji gminy w danym roku kalendarzowym zachodzi konieczność ujęcia wszystkich osób zakwalifikowanych do najmu mieszkania na liście osób oczekujących na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym gminy Czeladź.

Na koniec 2009r. lista osób oczekujących na mieszkanie w zasobie gminy Czeladź obejmowała 375 osób., w tym:

- 198 oczekujących na mieszkanie komunalne wynajmowane na zasadach ogólnych
- 177 oczekujących na mieszkanie socjalne (w tym 112 osób z wyrokiem sądowym orzekającym eksmisję).

W 2009r. na realizację potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta odzyskano do dyspozycji gminy 94 mieszkania, w tym

- 76 mieszkań komunalnych
- 18 mieszkań socjalnych

Łącznie w 2009r. zawarto 101 umów najmu mieszkania komunalnego, w tym

- 85 umów najmu mieszkania komunalnego
- 16 umów najmu lokalu socjalnego.

Zestawienie obejmuje także realizację wniosków nie wymagających ujęcia na liście oczekujących na mieszkanie gminne, tj. realizację wniosków o uregulowanie tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania po śmierci głównego najemcy, jak i umowy zawarte w trybie zezwolenia na zamianę pomiędzy kontrahentami.

Zawarte umowy najmu i liczba oczekujących na lokal mieszkalny.

Tabela nr 1 - Ilość złożonych wniosków i załatwionych poza listą osób oczekujących na mieszkanie komunalne i socjalne w latach 2000 – 2009

ROK	POZA LISTĄ OCZEKUJĄCYCH				
	Łącznie komunalne i socjalne	Wstąpienie w stosunek najmu po zgonie głównego Najemcy		Zamiana z kontrahentem	
		Lokale komunalne	Lokale socjalne	Lokale komunalne	Lokale socjalne
2000	67	20	0	47	0
2001	67	17	0	50	0
2002	62	18	0	44	0
2003	37	20	0	17	0
2004	50	18	3	32	0
2005	52	16	1	35	0
2006	56	24	0	28	4
2007	58	35	12	10	1
2008	40	25	1	12	2
2009	55	28	0	27	0

Źródło: Dział Lokalowy - ZBK

Tabela nr 2 – Ilość złożonych wniosków objętych listą osób oczekujących na mieszkanie komunalne i socjalne w latach 2000 – 2009

ROK	Łącznie komunalne i socjalne	Lokale komunalne			Lokale socjalne			
		Łącznie komunalne	Zamiana z Dysponentem	O najem lokalu komunalnego	Łącznie socjalne	Zamiana z Dysponentem	O najem lokalu socjalnego	Wskazanie lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego
2000	174	91	14	77	83	3	58	22
2001	156	73	6	67	83	1	76	6
2002	186	75	14	61	111	1	79	31
2003	179	83	14	69	96	3	62	31
2004	163	90	11	79	73	2	65	6
2005	207	93	15	78	114	4	55	55
2006	214	71	17	54	143	5	41	97
2007	318	142	25	117	176	8	83	85
2008	235	159	58	101	76	0	45	31
2009	163	97	17	80	60	3	47	16

Źródło: Dział Lokalowy - ZBK

**WYKRES NR 1 - ILOŚĆ ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW
NA KOMUNALNE I SOCJALNE LOKALE
MIESZKALNE W LATACH 2000 - 2009**

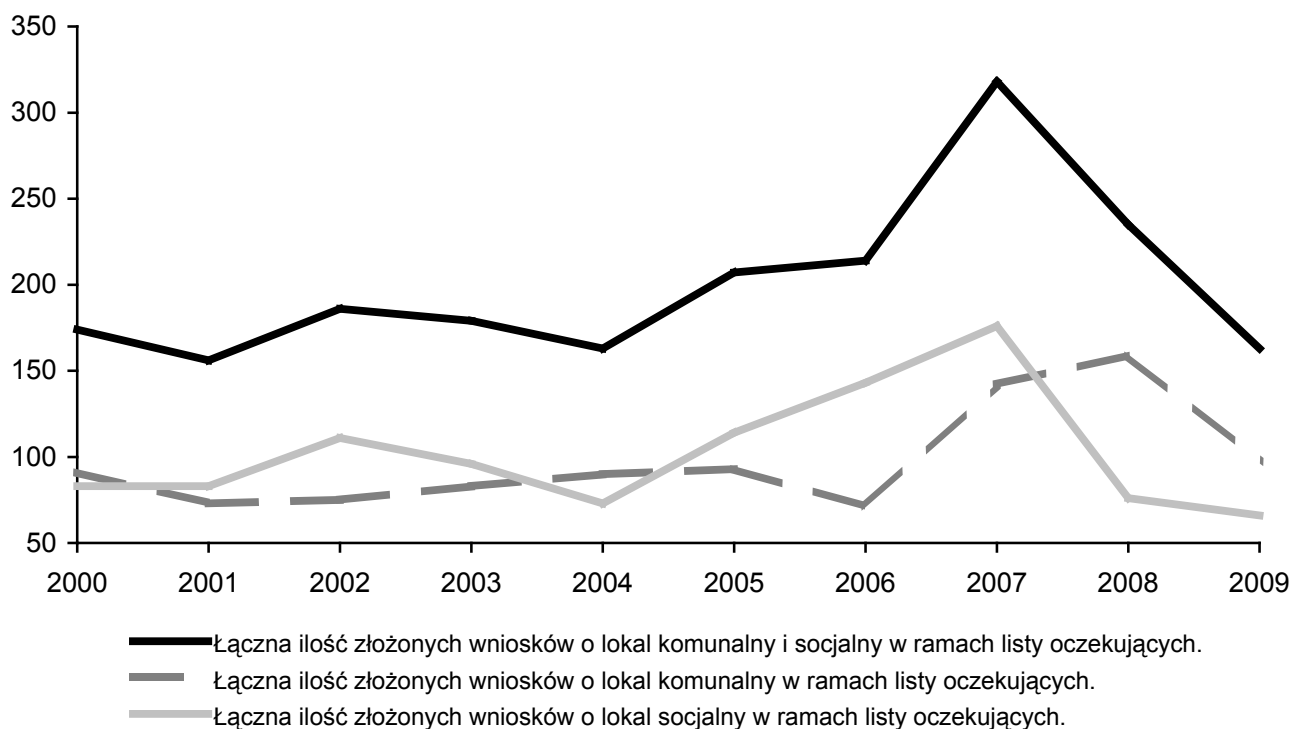
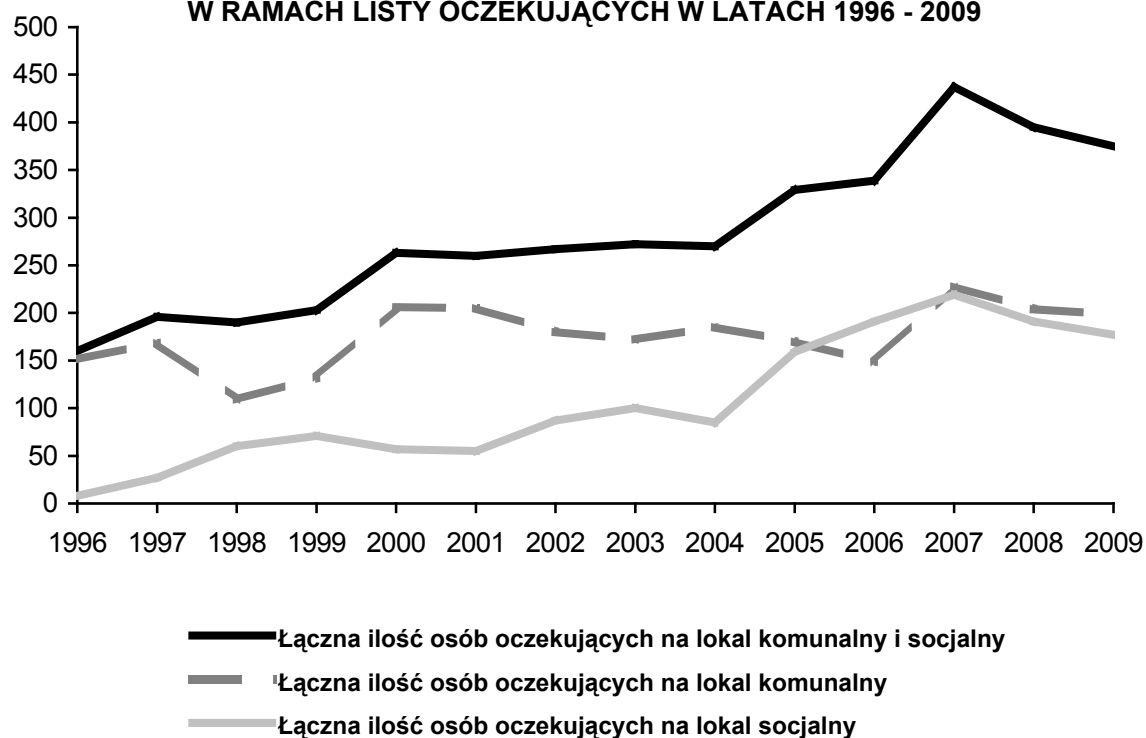


Tabela nr 3 – Ilość osób ujętych na liście oczekujących na wskazanie lokalu mieszkalnego w latach 1996 – 2009

Rok	KOMUNALNE				SOCJALNE			
	Łączna ilość osób oczekujących na lokal komunalny i socjalny	Łączna ilość osób oczekujących na lokal komunalny	Zamiana z Dysponentem	Na lokal komunalny	Łączna ilość osób oczekujących na lokal socjalny	Zamiana z dysponentem	Na lokal socjalny	Na mocy wyroku sądowego (rejestr)
1996	160	151	33	118	8	0	8	0
1997	196	169	33	136	27	0	27	0
1998	190	109	25	84	60	0	60	0
1999	203	132	13	119	71	0	71	0
2000	263	206	23	183	57	3	32	22
2001	260	205	13	192	55	1	48	6
2002	267	180	12	168	87	1	55	31
2003	272	172	15	157	100	4	65	31
2004	270	185	19	166	85	6	73	6
2005	329	170	24	146	159	10	96	53
2006	339	148	22	126	191	8	87	53
2007	437	228	50	178	219	9	89	85
2008	395	204	21	183	191	5	79	107
2009	375	198	34	164	177	2	63	112

Źródło: Dział Lokalowy – ZBK

**WYKRES NR 2 - LICZBA OSÓB OCZEKUJĄCYCH NA WSKAZANIE
KOMUNALNYCH I SOCJALNYCH LOKALI MIESZKALNYCH
W RAMACH LISTY OCZEKUJĄCYCH W LATACH 1996 - 2009**



**Tabela nr 4 – Ilość wniosków załatwionych w trybie zawarcia umowy najmu w latach
2000 – 2009**

Rok	Komunalne						Socjalne				
	Łącznie wnioski załatwione	Łącznie załatwione wnioski o najem lokalu komunalnego	W trybie zamiany z dysponentem	W trybie zamiany z kontrahentem	W trybie realizacji listy	W trybie wstąpienia w stosunek najmu po zgonie gł. Najemcy	Łącznie wnioski załatwione o najem lokalu socjalnego	W trybie zamiany z dysponentem	W trybie zamiany z kontrahentem	W trybie realizacji listy	Z mocy wyroku sądowego
2000	101	47	11	43	21	15	54	3	0	43	8
2001	98	57	11	29	25	21	41	8	0	30	3
2002	92	57	6	33	34	17	35	4	0	27	4
2003	92	77	8	25	31	13	15	0	0	11	4
2004	108	77	15	25	27	11	31	2	0	28	1
2005	128	108	5	35	52	16	20	0	0	18	2
2006	97	72	10	14	32	16	25	1	4	19	1
2007	64	46	3	14	21	8	18	0	1	15	2
2008	157	131	21	21	70	19	26	5	2	18	4
2009	101	85	5	25	33	22	12	1	0	8	7

Źródło: Dział Lokalowy - ZBK

**WYKRES NR 3 - ILOŚĆ ZAŁATWIONYCH WNIOSKÓW O ZAWARCIE
UMOWY NAJMU W LATACH 2000 - 2009**

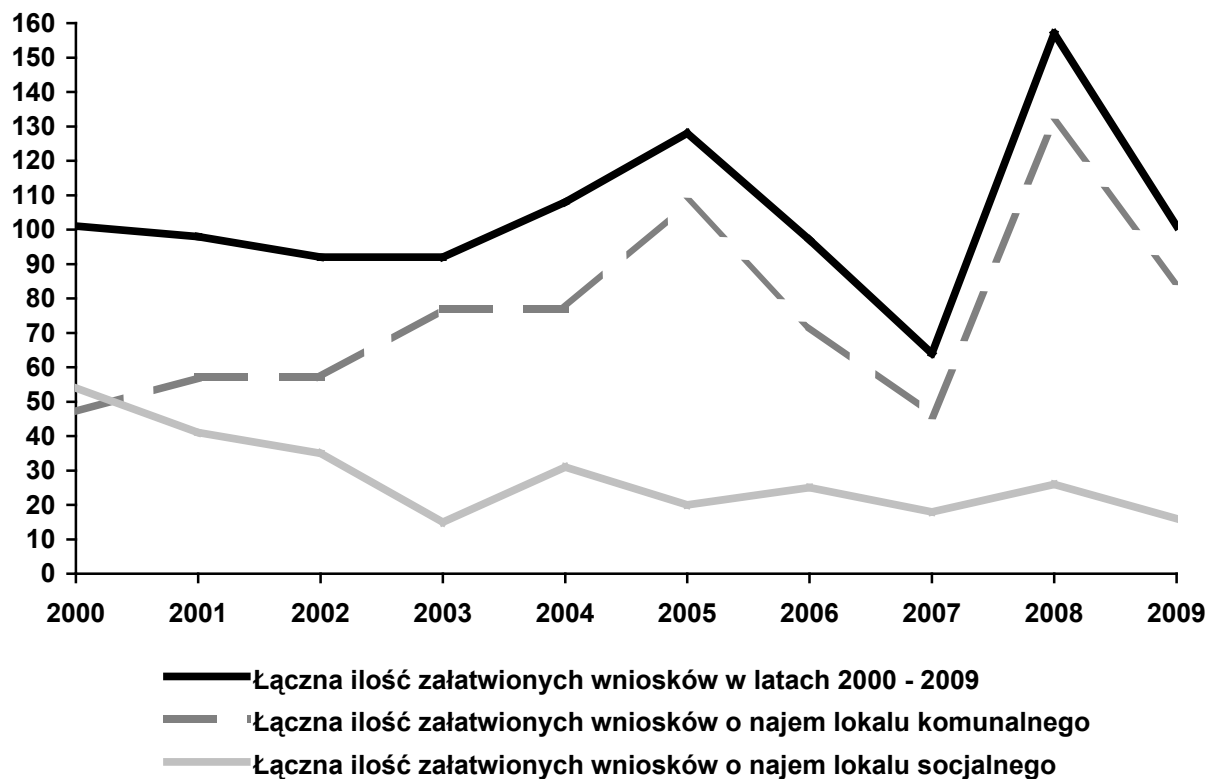
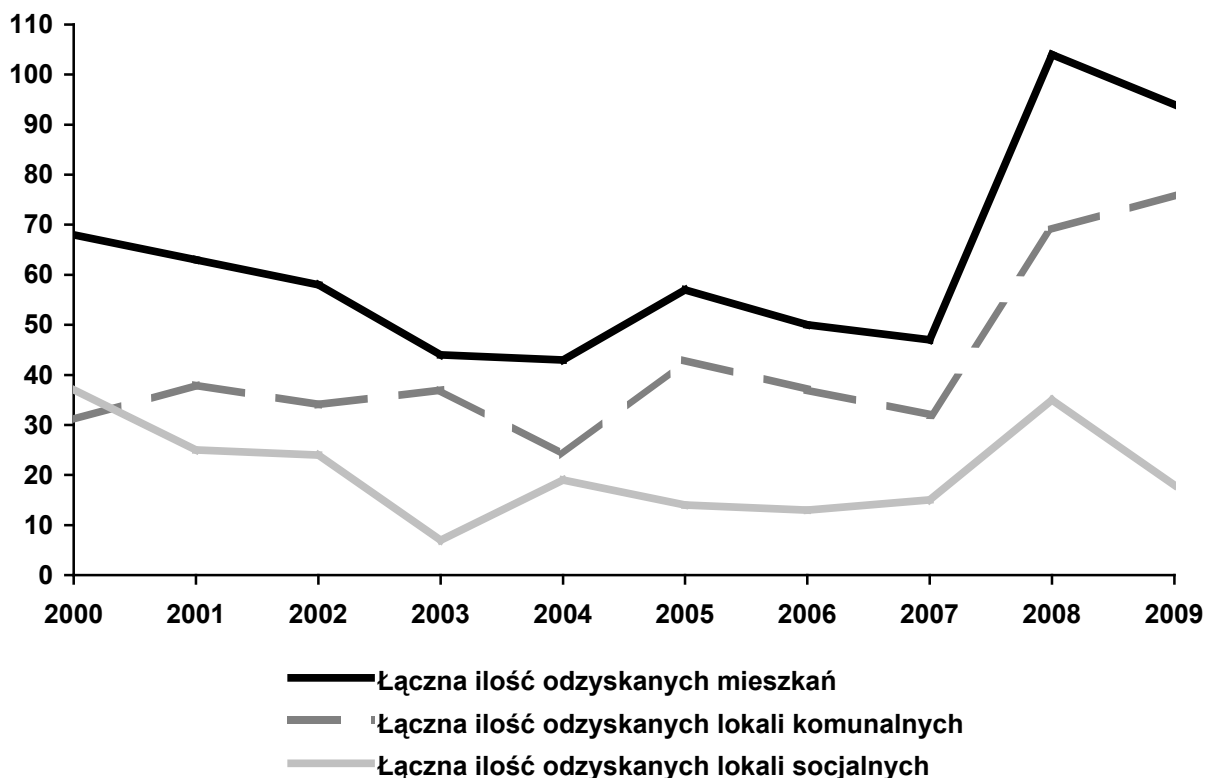


Tabela nr 5 - Odzysk lokali mieszkalnych do dyspozycji Gminy w latach 2000 - 2009

Rok	Łączna ilość odzyskanych mieszkań	Lokale komunalne				Lokale socjalne			
		Łączna ilość odzyskanych lokali komunalnych	Garsoniera	1p+k	2,3,4p+k	Łączna ilość odzyskanych lokali socjalnych	Pojedynka	1p+k	2p+k
2000	68	31	3	15	13	37	14	21	2
2001	63	38	4	20	14	25	9	16	0
2002	58	34	2	21	11	24	6	17	1
2003	44	37	5	17	15	7	2	3	2
2004	43	24	1	14	9	19	16	2	1
2005	57	43	6	19	18	14	9	5	0
2006	50	37	1	11	25	13	6	3	3
2007	47	32	15	7	20	15	9	4	2
2008	104	69	3	27	39	35	8	20	7
2009	94	76	7	29	40	18	10	6	2

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych

**WYKRES NR 4 - ODZYSK LOKALI MIESZKALNYCH DO DYSPOZYCJI
GMINY W LATACH 2000 - 2009**



Ilość lokali mieszkalnych oddanych do dyspozycji Gminy w latach 2000 – 2009 w 2008 roku w stosunku do roku 2007 wzrosła z 47 oddanych do dyspozycji Gminy do 131 w roku 2008, co daje wskaźnik przyrostu - 121%.

Natomiast w roku 2009 oddane do dyspozycji Gminy zostały 94 lokale mieszkalne co daje wskaźnik przyrostu w stosunku do roku 2007 o 100%.

Powyższe dane wskazują, że ograniczenie liczby sprzedawanych lokali mieszkalnych wpłynęło na znaczne zwiększenie ilości zawartych umów najmu oraz znaczne przyspieszenie realizacji listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego (tabela nr 4). W roku 2008 zrealizowano 157 wniosków, co w porównaniu z rokiem 2007 (64) daje wskaźnik wzrostu o 145%. Natomiast w roku 2009 liczba zawartych umów wyniosła 109, co daje wskaźnik wzrostu w stosunku do roku 2007 w wys. 70%.

Łączna ilość osób ujętych na liście oczekujących na wskazanie lokalu mieszkalnego ma tendencję malejącą. W roku 2008 w stosunku do roku 2007 liczba osób oczekujących na wskazanie lokalu mieszkalnego zmalała o 42 osoby a w roku 2009 zmalała o kolejne 20 osób i na koniec 2009 roku wynosi 375 osób.

Należy zauważyć, że do roku 2007 obserwowano w tym zakresie tendencję rosnącą (tabela nr 2).

Jedną z przyczyn jest omówione wyżej zwiększenie odzysku lokali mieszkalnych do dyspozycji Gminy Czeladź jak i w związku z tym przyspieszenie realizacji listy oczekujących na wskazanie lokalu mieszkalnego.

Ponadto nie bez znaczenia jest spadek liczby składanych wniosków o wskazanie lokalu mieszkalnego zarówno w przypadku lokali mieszkalnych komunalnych jak i w przypadku lokali socjalnych.

Ogólna liczba tych wniosków spadła w roku 2008 w stosunku do roku 2007 o 83 wnioski, natomiast w roku 2009 o kolejnych 72. (tabela nr 2).

II. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PROGRAMU MIESZKANIE PRZEZ CZELADZKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.

Działając na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/511/2008 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 26 czerwca 2008 roku w sprawie utworzenia przez Gminę Czeladź towarzystwa budownictwa społecznego w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i objęcia w niej 100% udziałów w dniu 8 października 2008 r. podpisany został przez Burmistrza Miasta Czeladź akt notarialny Nr: 7742/2008, którym to zawiązano spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z pełną nazwą : Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Kapitał zakładowy wynosił 500 000,00 zł i został wpłacony na konto spółki dnia 05 listopada 2008 r.

Na 31.12.2009 r. kapitał zakładowy wynosi 2 757 100,00 zł.

Dnia 31 grudnia 2008 r. CTBS Sp. z o. o. zostało wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego i Rejestru Przedsiębiorców pod numerem 0000320796 a do tego czasu było spółką w organizacji.

Przez okres od połowy października do 31 grudnia 2008 r. zarząd spółki organizował siedzibę spółki, wyposażał stanowiska pracy dla zatrudnianych pracowników. Starał się o Nadanie Regonu , NIP-u rejestrował spółkę w ZUS-ie, Urzędzie Skarbowym.

W tym czasie zakupił licencjonowane programy komputerowe pomocne w obsłudze działalności spółki i prowadzenia wspólnot mieszkaniowych.

Nieruchomości stanowiące własność spółki:

1. Katowicka 4 - Nieruchomość przejęta aportem od Gminy Czeladź z dniem 30.03.2009 r. Budynek przeznaczony do remontu .

Zakończono inwentaryzację budynku i projekt budowlany - Inwestycja w trakcie realizacji.

2. Bytomska 20 - Nieruchomość zakupiona przez CTBS z dniem 30.03.2009 r. Budynek przeznaczony do kapitalnego remontu.

Dotychczas zostały wykonane prace zabezpieczające budynek i posesję. W realizacji inwentaryzacja budynku i projekt budowlany.

3. Kościuszki18- CTBS otrzymało aportem od Gminy Czeladź z dniem 30.03.2009r. Zakończono przetarg na generalny remont Kościuszki 18.
Wybrano najkorzystniejszą ofertę i 10.09.2009r podpisano umowy z wykonawcami.
Koszt inwestycji w granicach 1 480 000,00 zł. Planowany termin zakończenia prac to wrzesień 2010 r. - Inwestycja jest w trakcie realizacji.
4. Kościuszki 14 - CTBS otrzymało nieruchomość aportem od Gminy Czeladź z dniem 30.03.2009 r.

Obecnie spółka zatrudnia 11 osób na pełne etaty oraz 1 osobę na ½ etatu.

Ponadto Spółka współpracuje z Urzędem Pracy przyjmując stażystów. Obecnie posiada 3 stażystów, a wystąpiła do Urzędu Pracy o kolejne 2 osoby.

Zgodnie z założeniami Programu Mieszkanie CTBS przejęło do zarządzania wspólnoty mieszkaniowe zarządzane dotychczas przez ZBK. Proces ten przebiegał w czterech etapach.

- z dniem 01 stycznia 2009 r. spółka przejęła w zarządzanie 84 Wspólnoty Mieszkaniowe.
 - z dniem 01 kwietnia 2009 r. spółka przejęła w zarządzanie kolejne 2 Wspólnoty Mieszkaniowe.
 - z dniem 01 lipca 2009 r. spółka przejęła w zarządzanie 14 Wspólnot Mieszkaniowych
 - z dniem 01 stycznia 2010 r. spółka przejęła w zarządzanie 38 Wspólnot Mieszkaniowych
- co na stan obecny daje 138 wspólnot mieszkaniowych.

W 2009 r. spółka jako zarządca nieruchomości zakończył prace związane z dociepleniem ścian zewnętrznych budynków będących własnością Wspólnot Mieszkaniowych położonych przy:

Ul. Wojkowickiej 3	-	koszt inwestycji 100 150,38 zł
Ul. Wojkowickiej 7	-	koszt inwestycji 100 000,01 zł
Ul. Waryńskiego 1-3-5	-	koszt inwestycji 290 489,15 zł

Ul. Waryńskiego 7-9-11	-	koszt inwestycji 290 489,15 zł
Ul. Waryńskiego 21-23-25	-	koszt inwestycji 70 555,41 zł (mansardy)
Ul. Tuwima 1-3-5	-	koszt inwestycji 245 750,66 zł
Ul. Grodziecka 5 AB	-	koszt inwestycji 218 019,67 zł
ul. Czysta 8-10	-	koszt inwestycji 205 606,78 zł.
ul. Szkolna 13-15-17	-	Koszt inwestycji 301 083,17 zł.

ogółem poniesione nakłady to 1 822 144,37 z czego ok. 80% stanowią środki finansowe pozyskane z kredytu z Banku Ochrony Środowiska.

Kredyty udzielane były indywidualnie na rzecz poszczególnych wspólnot mieszkaniowych

Na 2010 rok planowane jest docieplenie budynków następujących wspólnot mieszkaniowych:

Tabela nr 6 – budynki planowane do docieplenia w następnej kolejności

1.	Ul. 11 listopada 2
2.	Ul. 11 listopada 4
3.	Ul. 11 listopada 6
4.	ul. Grodziecka 35
5.	ul. Grodziecka 37
6.	ul. Grodziecka 39
7.	ul. Grodziecka 6 AB
8.	ul. Grodziecka 57-59
9.	ul. Grodziecka 53
10.	ul. Grodziecka 55
11.	ul. Waryńskiego 2-4
12.	ul. Waryńskiego 18-20
13.	ul. Szpitalna 30 A
14.	ul. Szpitalna 30 B
15.	ul. Szpitalna 30 C
16.	ul. Katowicka 34
17.	ul. Tuwima 25
18.	ul. Tuwima 27
19.	ul. Tuwima 29
20.	ul. Tuwima 31
21.	ul. Tuwima 2
22.	ul. Tuwima 4
23.	ul. Tuwima 6
24.	ul. Waryńskiego 31-33
25.	ul. Waryńskiego 35-37
26.	ul. Armii Krajowej 5-7
27.	ul. Armii Krajowej 28-30-32

Przeprowadzenie tych prac jest uzależnione od ilości środków finansowych zgromadzonych na funduszach remontowych poszczególnych wspólnot oraz od możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

Spółka jako zarządca poczyniła w ciągu 2009 r kroki zmierzające do wprowadzenia CO i CWU do budynków Wspólnot Mieszkaniowych położonych przy ul. 17 Lipca 1-3-5, oraz ul. 17 Lipca 13.

Na w/w wspólnotach przyłączono grudniu 2009 r. Centralne Ogrzewanie i zamontowano kolektory słoneczne.

Obecnie Gmina Czeladź jest w trakcie realizacji:

- Uchwały Rady Miejskiej Nr LIV/870/2009 w Czeladzi z dnia 25 czerwca 2009 roku w sprawie podwyższenia kapitału Zakładowego Czeladzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Czeladzi a dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Krakowskiej w Czeladzi zabudowanej budynkiem byłej hydroforni.
- Uchwały Rady Miejskiej Nr LIV/871/2009 w Czeladzi z dnia 25 czerwca 2009 roku w sprawie podwyższenia kapitału Zakładowego Czeladzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Czeladzi a dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Warszawskiej 10 w Czeladzi zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielolokalowym.

III. Wspólnoty mieszkaniowe i sprzedaż lokali mieszkalnych

Od chwili podjęcia przez Radę Miejską w Czeladzi w dniu 13 lutego 2008 r. Uchwały w sprawie przyjęcia Programu Mieszkanie wykonano:

- podziały geodezyjne w celu wydzielenia działek przyległych dla 45 nieruchomości budynkowych;
- wykonano inwentaryzację dla 5 nieruchomości budynkowych celem dokonania zmian udziałów w nieruchomości wspólnej oraz w prawie użytkowania wieczystego. Dzięki temu będzie możliwość połączenia wspólnot „klatkowych” we wspólnoty budynkowe.

Na 2010 rok zaplanowano wykonanie inwentaryzację kolejnych 15 nieruchomości budynkowych.

Na dzień 31.12.2009 roku:

- dokonano zmian udziałów w części wspólnej dla budynku przy ul. Waryńskiego 2 – 4 oraz oddano w użytkowanie wieczyste działkę przyległą niezbędną dla poprawienia warunków zagospodarowania.
- W trakcie realizacji sprzedaż prawa użytkowania wieczystego wspólnocie mieszkaniowej przy ul. Armii Krajowej 18 -20 w Czeladzi (wykaz nieruchomości)

Po uregulowaniu spraw związanych z nabyciem przez wspólnoty prawa użytkowania wieczystego działek przyległych, (co umożliwi spełnienie wymogów dla działek budowlanych możliwość) oraz po połączeniu wspólnot „klatkowych” we wspólnoty budynkowe możliwa będzie sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych budynkach.

Realizując założenia regulacji „udziałowo –terenowych” niezbędne jest podjęcie przez wszystkich właścicieli we wspólnocie stosownych uchwał.

Poniżej w formie tabeli przedstawiono wykazy budynków w których stosowne uchwały zostały podjęte oraz liczbę wniosków o sprzedaż lokali, z których większość będzie możliwa do zrealizowania po zakończeniu regulacji.

Tabela nr 7 - Wykaz budynków – wspólnoty klatkowe – podjęte uchwały o łączeniu

l. p.	adres	ilość złożonych wniosków o wykupienie lokalu mieszkalnego
1	Armii Krajowej 6,8	2
2	Grodziecka 35, 37, 39	3
3	Reymonta 2 a. b	2
4	Szpitalna 30 a, b, c	4
5	Tuwima 1, 3, 5	2
6	Waryńskiego 13, 15, 17	4
7	11 Listopada 1, 3, 5	0
8	11 Listopada 2, 4, 6	0
9	Armii Krajowej 15, (17)	2
	razem:	19

Źródło: Opracowanie własne

Tabela nr 8 - Wykaz budynków – wspólnoty klatkowe – podjęte uchwały o łączeniu i nabyciu przyległej nieruchomości gruntowej

l. p.	adres	ilość złożonych wniosków o wykupienie lokalu mieszkalnego
1	Armii Krajowej 22, 24, 26	4
2	Grodziecka 49, 51	3
3	Grodziecka 53, 55	5
4	Tuwima 2, 4, 6	4
5	Waryńskiego 22, 24, (26)	0
6	Spółdzielcza (14), (16), 18	7
7	Tuwima 7, 9, (11)	2
8	Tuwima 33, (35), (37), (39)	8
9	Tuwima 53, (55), (57)	3
10	Szpitalna 28 a, (b), (c)	8
	razem:	44

Źródło: Opracowanie własne

Tabela nr 9 - Wykaz budynków – wspólnoty – oddanie w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości (w trakcie realizacji)

l. p.	adres	ilość złożonych wniosków o wykupienie lokalu mieszkalnego
1	Armii Krajowej 18-20	3
	razem:	3

Źródło: Opracowanie własne

Tabela nr 10 – Ilość uchwał przygotowanych przez Wydział na zebrania wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Czeladź

l. p.	tematyka	2009	2009	2010	2010
		przygotowanych	podjętych	przygotowanych	podjętych
1	w sprawie łączenia wspólnot	57	41	24	zebrania w trakcie
2	w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości	69	24	44	zebrania w trakcie
	razem:	126	65	68	

Źródło: Opracowanie własne

Tabela nr 11 - Wykaz – sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2008-2009

l. p.	adres	nr mieszkania	ilość m. kw.	cena sprzedaży	rok
1	Grodziecka 6 a	9	46,54	37 305,00 zł	2008
2	Waryńskiego 31	4	49,91	39 102,60 zł	2008
3	Czysta 10	4	55,35	52 393,20 zł	2008
4	Sportowa 22	3	45,41	42 358,20 zł	2008
5	Sportowa 8	2	45,75	41 133,00 zł	2009
	razem:		242,96	212 292,00 zł	

Źródło: Opracowanie własne

Tabela nr 12 - Wykaz budynków – planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w 2010 roku, na dzień 15.03.2010r – realizacja – maj 2010 roku

L. P.	Adres	Nr mieszkania	Ilość m. Kw.	Cena sprzedaży	Cena 1 m. Kw.
1	Dehnelów 26	10	68,33	80 225,00 zł	1 174,08 zł
2	Dehnelów 32	4	42,39	60 305,00 zł	1 422,62 zł
	razem:		110,72	140 530,00 zł	1 269,24 zł

Źródło: Opracowanie własne

Obecnie sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców prowadzona jest w 27 budynkach przy ul.:

- 1.Waryńskiego 7-9-11
- 2.Waryńskiego 27-29
- 3.Waryńskiego 31-33
- 4.Waryńskiego 35-37
- 5.Wojkowicka 7
- 6.Czysta 8-10
- 7.Sportowa 8
- 8.Sportowa 9
- 9.Sportowa 10
- 10.Sportowa 11
- 11.Sportowa 14
- 12.Sportowa 15
- 13.Sportowa 16
- 14.Sportowa 17
- 15.Sportowa 18
- 16.Sportowa 22
- 17.Sportowa 26
- 18.Dehnelów 18
- 19.Dehnelów 20
- 20.Dehnelów 24
- 21.Dehnelów 26
- 22.Dehnelów 28
- 23.Dehnelów 32
- 24.Dehnelów 34
- 25.Katowicka 54-56
- 26.Katowicka 58 A B C
- 27.Szpitalna 55-57

Lista budynków, w których lokale mieszkalne są przeznaczone do sprzedaży na rzecz ich dotychczasowych najemców jest systematycznie aktualizowana o budynki w których spełnione zostaną warunki zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXIII/419/2008 z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XLIX/264/98 z dnia 26 lutego 1998 r. w sprawie określenia warunków sprzedaży domków fińskich i lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Czeladź.

IV. Zasoby Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. – realizacja porozumienia.

W 2009 r. SRK wywiązało się częściowo z porozumienia zawartego z Gminą Czeladź w dniu 26 października 2006 roku przekazując w Czerwcu 2009 roku łącznie 52 lokale mieszkalne znajdujące się w 9 budynkach przy:

- ul. Dehnelów 18, - 4 lokale mieszkalne
 - ul. Dehnelów 20, - 4 lokale mieszkalne
 - ul. Dehnelów 24, - 3 lokale mieszkalne
 - ul. Dehnelów 26, - 4 lokale mieszkalne
 - ul. Dehnelów 28, - 8 lokali mieszkalnych
 - ul. Dehnelów 32, - 5 lokali mieszkalnych
 - ul. Dehnelów 34, - 3 lokale mieszkalne
 - ul. Warszawskiej 6 - 10 lokali mieszkalnych
 - ul. Warszawskiej 10 - 11 lokali mieszkalnych
-
- Budynki wspólnot mieszkaniowych przy ul. Dehnelów i przy ul. Warszawskiej 6 zarządzane są przez Spółdzielnię „SATURN”;
 - Budynek wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Warszawskiej 6 zarządzany jest przez PW. ADM z Sosnowca;
 - Budynek wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Warszawskiej 10 został przekazany w administrację Czeladzkemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o. o . do czasu wniesienia go aportem przez Gminę Czeladź.

Pomimo spotkań z przedstawicieli SRK S.A. oraz kolejnych pism ze strony Gminy Czeladź na dzień dzisiejszy nie zostało przez nich wypracowane ostateczne stanowisko co do przekazania na rzecz Gminy Czeladź zasobów objętych w/w porozumieniem.

V. POLITYKA CZYNSZOWA

Przyjęta Uchwałą Rady Miejskiej polityka czynszowa zakłada osiągnięcie do 2015 roku dla standardowych lokali mieszkalnych stawki czynszu na poziomie 2,25% kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego.

Stawka czynszu w lokalach komunalnych obowiązująca na dzień przyjęcia Programu Mieszkanie wynosiła 5,17zł./m², co stanowiło 1,98% obowiązującej wówczas stawki odtworzeniowej (3 140,00zł/m²).

Obecnie stawki w zasobie gminnym obowiązujące od dnia 1 stycznia 2010 roku wynoszą:

- zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Czeladź Nr 179/2009 z dnia 28 sierpnia 2009 roku w sprawie: ustalenia stawek czynszowych w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź
 - stawka bazowa dla lokali mieszkalnych wynosi 6,09zł/m² powierzchni użytkowej.
- zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Czeladź Nr 180/2009 z dnia 28 sierpnia 2009 roku w sprawie: ustalenia stawek czynszowych w lokalach socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź
 - stawka bazowa dla lokali socjalnych wynosi 1,98zł/m² powierzchni użytkowej.

Obowiązująca stawka czynszowa w mieszkalnych lokalach komunalnych wynosi 6,09 zł/m², co stanowi 2,20% stawki odtworzeniowej, w związku z powyższym podwyżki czynszów do 2015 roku będą minimalne.

VI. ODSZKODOWANIA Z TYTUŁU NIEDOSTARCZENIA LOKALI SOCJALNYCH

Dotychczas Gmina Czeladź wypłaciła odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych na rzecz jednego podmiotu tj. Spółdzielni Mieszkaniowej SATURN

- W 2008 roku na kwotę – 32 642,23 zł.
- W 2009 roku na kwotę – 32 162,79 zł.
- W 2010 roku na dzień 15 marca wpłynął wniosek na kwotę: 23 731,36 zł.
– w trakcie analizy

Ograniczony zasób lokali socjalnych nie pozwala na szybką realizację listy oczekujących na przyznanie takiego lokalu, a to daje możliwość występowania przez dysponentów lokali z wnioskami o odszkodowanie.

Niewątpliwie zwiększenie wielkości tego zasobu pozwoliłoby z czasem na znaczne ograniczenie kwot wnioskowanych odszkodowań.

VII. TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Sprzedaż mienia komunalnego przeznaczanego pod budownictwo mieszkaniowe

ROK 2008

- w drodze przetargu sprzedano:
 - działka nr 220/3 k.m. 27 o pow. 2847 m² położona przy ul. Mysłowickiej w Czeladzi za kwotę 452 700,00zł. (28.01.2008r.)

ROK 2009

- w drodze przetargu sprzedano:
 - działkę nr 13/1 k.m. 51 o pow. 0,1138 ha przy ul. 3 Szyb w Czeladzi za kwotę 176 500,00zł. (28.07.2009 r.)
 - działkę nr 13/2 k.m. 51 o pow. 0,1137 ha przy ul. 3 Szyb w Czeladzi za kwotę 154 000,00zł. (28.07.2009 r.)

Obecnie w przygotowaniu jest wykaz nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe przewidzianych do sprzedaży w 2010 roku.

Spis tabel

Strona

Tabela nr 1 - Ilość złożonych wniosków i załatwionych poza listą osób oczekujących na mieszkanie komunalne i socjalne w latach 2000 – 2009.....	9
Tabela nr 2 – Ilość złożonych wniosków objętych listą osób oczekujących na mieszkanie komunalne i socjalne w latach 2000 – 2009.....	9
Tabela nr 3 – Ilość osób ujętych na liście oczekujących na wskazanie lokalu mieszkalnego w latach 1996 – 2009.....	10
Tabela nr 4 – Ilość wniosków załatwionych w trybie zawarcia umowy najmu w latach 2000 – 2009.....	11
Tabela nr 5 - Odzysk lokali mieszkalnych do dyspozycji Gminy w latach 2000 – 2009.....	12
Tabela nr 6 – budynki planowane do docieplenia w następnej kolejności.....	17
Tabela nr 7 - Wykaz budynków – wspólnoty klatkowe – podjęte uchwały o łączeniu.....	20
Tabela nr 8 - Wykaz budynków – wspólnoty klatkowe – podjęte uchwały o łączeniu i nabyciu przyległej nieruchomości gruntowej.....	20
Tabela nr 9 - Wykaz budynków – wspólnoty – oddanie w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości (w trakcie realizacji).....	21
Tabela nr 10 – Ilość uchwał przygotowanych przez Wydział na zebrania wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Czeladź.....	21
Tabela nr 11 - Wykaz – sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2008-2009.....	21
Tabela nr 12 - Wykaz budynków – planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w 2010 roku, na dzień 15.03.2010r – realizacja – maj 2010 roku.....	21

Spis wykresów

Strona

Wykres nr 1 - ilość złożonych wniosków na komunalne i socjalne lokale mieszkalne w latach 2000 – 2009.....	10
Wykres nr 2 - liczba osób oczekujących na wskazanie komunalnych i socjalnych lokali mieszkalnych w ramach listy oczekujących w latach 1996–2009...11	11
Wykres nr 3 - ilość załatwionych wniosków o zawarcie umowy najmu w latach 2000 – 2009.....	12
Wykres nr 4 - odzysk lokali mieszkalnych do dyspozycji gminy w latach 2000–2009...13	13