

**Tyskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
Al. Marszałka Piłsudskiego 12; 43-100 Tychy**

Strategia Mieszaniowa dla Miasta Pszów



Nadzór nad opracowaniem:

mgr inż. Arkadiusz Borek

Pszów, 31 lipiec 2003

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie	3
2. Pszów w procesie rozwoju	4
3. Stan aktualny miasta Pszów	5
3.1 Ludność, obszar	5
3.2 Migracja ludności	6
3.3 Ocena zamożności mieszkańców Pszowa	7
3.4 Gospodarka	8
3.5 Dochody i wydatki gminy	9
4. Zasoby mieszkaniowe Pszowa	10
4.1 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orłowiec”	10
4.2 Spółdzielnia Mieszkaniowa „ROW”	11
4.3 Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej	12
4.4 Agencja Nieruchomości Rolnych	13
Tabelaryczne podsumowanie zasobów mieszkaniowych	14
5. Zarządzanie zasobem komunalnym	16
6. Analiza strategiczna (SWOT) zasobów mieszkaniowych	22
7. Cele i kierunki Strategii Mieszkaniowej	24
8. Stymulowanie rozwoju mieszkalnictwa	26
8.1 Mieszkania własnościowe	26
9. Wytyczenie celów w zakresie zarządzania zasobem gminy	27
10. Sposoby realizacji Strategii	28
10.1 Określenie źródeł finansowania	28
10.2 Tereny budowlane	29
11. Utworzenie Planu Operacyjnego do Strategii Mieszkaniowej	29
11.1 Opis zadań Planu Operacyjnego	30

1. Wprowadzenie

Miasto Pszów posiada wiele atutów, takich jak bliskość dużych aglomeracji miejskich, dogodne połączenia komunikacyjne, dobra infrastruktura techniczna miasta, budowa mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków, zabytkowa bazylika pod wezwaniem Narodzenia Najświętszej Marii Panny. Powyższe atuty, jak i również aktywności władz lokalnych powinny mieć w niedalekiej przyszłości pozytywny wpływ na rozwój gospodarczy miasta.

Zasoby mieszkaniowe gminy, powinny być wystarczające pod względem ilości i jakości, dla obecnych i przyszłych mieszkańców. Mają one także kluczowe znaczenie dla pomyślnego rozwoju miasta oraz istotny wpływ na dynamikę rozwoju gospodarczego. Proces zarządzania rozwojem gminy musi mieć charakter aktywny i być nastawiony na kreowanie przyszłości, a więc winien być oparty na podejściu strategicznym. Strategiczne podejście do mieszkalnictwa jest szczególnie ważne w sytuacji, gdy ograniczone są zarówno bieżące środki finansowe, jak i brak jest możliwości szybkiej poprawy warunków mieszkaniowych ludności, poprzez budowę mieszkań lub podniesienie stanu technicznego istniejących zasobów. Z tego powodu niezbędnym krokiem podjętym przez władze gminy jest przygotowanie lokalnej strategii mieszkaniowej i związanego z nią programu działania. Niniejsza Strategia Mieszkaniowa jest jednym z elementów ogólnej strategii rozwoju Pszowa. Umożliwia ona prowadzenie systematycznych analiz i dokonywanie ocen stanu istniejącego, rozpoznawania zadań, które trzeba przedsięwziąć dla jego poprawy oraz określania dostępnych środków i możliwości.

Zapisy art. 75 Konstytucji RP jak również art.7 ustawy o samorządzie gminnym i art. 4 ustawy „O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego”, obligują gminę do tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Ponadto art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. „O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” określa, iż „w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy”. Dalsze zapisy rozdziału 3 w/w ustawy nakładają na Radę Gminy obligatoryjny obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali (Dz. U. 2001 nr 71 poz. 733).

Obecnie mieszkalnictwo w dużym stopniu znajduje się w rękach sektora prywatnego i spółdzielczego, dlatego też niniejsza strategia powstała wspólnie ze wszystkimi jednostkami realizującymi budownictwo mieszkaniowe na terenie miasta.

2. Pszów w procesie rozwoju

Miasto Pszów zawdzięcza swój rozwój dzięki korzystnemu położeniu geograficznemu, w pobliżu aglomeracji miejskich takich jak: Rybnik, Wodzisław Śląski oraz Racibórz, z którymi posiada bezpośrednią łączność drogową. Pszów położony jest na szlaku Pszczyna – Wodzisław Śląski – Racibórz, niedaleko w Chałupkach znajduje się przejście graniczne z Czechami. W pobliżu miasta planowana jest budowa autostrady Północ – Południe.

Pierwsza informacja o Pszowie pochodzi z X wieku. Jednak od połowy XIII wieku Pszów istnieje jako osada i zalicza się do najstarszych miejscowości ziemi rybnicko – wodzisławskiej. W XV wieku powstał w Pszowie dwór, w którym rezydowały takie rody jak: Zdarzowie, Sedlnicy, Wilczkowie, Lichnowscy, czy Węgierscy. W mieście zachowały się wąskie ciągi pól od centrum do granic, z czasów jeszcze podziału obszaru dworskiego. W Plebiscytach Śląskich pszowianie zaznaczyli dobitnie swój udział i na mocy Rady Ambasadorów Pszów został przydzielony Polsce.

Pszów był jednym z najsilniejszych bastionów życia polskiego i dążeń do niepodległości. W czasie I Powstania Śląskiego w 1919r. padły tu pierwsze ofiary tego zbrojnego wystąpienia polskiej ludności Górnego Śląska przeciw Niemcom.

Oblicze osady zmieniało się pod względem ludnościowym na skutek odkrycia pokładów węgla w roku 1840. Natomiast w 1842 r. burmistrz Rybnika Augustyn Ferdynand rozpoczął eksploatację na polu górniczym. Wkrótce powstał szyb „Anna”, który został przekształcony w kopalnię istniejącą do dnia dzisiejszego. Życie mieszkańców miasta jest trwale związane z kopalnią „Anna”, gdyż daje ona zatrudnienie większości z nich.

Miasto Pszów otrzymało prawa miejskie w 1954 roku, natomiast w 1975 roku Pszów został włączony w granice administracyjne Wodzisławia Śląskiego. Od 1 stycznia 1995 roku znowu jest samodzielnym miastem, które (od stycznia 1999r.) wchodzi w skład ziemskiego Powiatu Wodzisławskiego.

Pszów jest miastem górniczym. Społeczeństwo tego miasta stanowią ludzie praktycznie z całego kraju, którzy reprezentują różne kultury regionalne i lokalne. Jednak to zwyczaje górnictwa ukształtowały społeczeństwo miasta Pszowa. Możliwości dochodowe i siła nabywcza rodzin utrzymujących się z pracy w górnictwie, wywierają wpływ na rozkwit i funkcjonowanie sektora usługowo – handlowego mieście.

Istniejąca od lat w mieście kopalnia „Anna” sprawiła, że na terenie miasta w zakresie kwalifikacji zawodowych i pracy mają przewagę zawody górnicze, a także te związane ze środowiskiem górnictwa. Większość mieszkańców Pszowa, czynnych zawodowo, posiada kwalifikacje zawodowe związane z pracą w kopalni. Coraz więcej na rynku pracy jest także młodych emerytów górniczych, którzy charakteryzują się dobrym przygotowaniem technicznym. Jest to grupa osób, stale powiększająca się ze względu na restrukturyzację zatrudnienia w przedsiębiorstwach górniczych oraz przedsiębiorstwach związanych z górnictwem..

3. Stan aktualny miasta Pszów

3.1 Ludność, obszar

Zmiany demograficzne zachodzące w ostatnich latach

Powierzchnia miasta Pszów wynosi 20,47 km². Na koniec roku 2002 miasto zamieszkiwały 14.535 osoby, w porównaniu z rokiem wcześniejszym liczba mieszkańców spadła o 105 osób. Gęstość zaludnienia na terenie miasta wynosi 710 osób / km².

Struktura ludności*				
Lata	1999	2000	2001	2002
Ludność ogółem	14.884	14.765	14.640	14.535
Kobiety	8618	8255	7901	7403
Mężczyźni	6266	6510	6739	7132
% udział mężczyzn do kobiet	72 %	78%	85%	96%
Ludność na 1 km ²	727	721	715	710

a)

Struktura ludności wg grup wiekowych*				
Lata	1999	2000	2001	2002
Ludność	14.884 (100%)	14.765 (100%)	14.640 (100%)	14.535 (100%)
Wiek przedprodukcyjny /0-17 lat/	b.d	3.701 (25,06 %)	b.d.	3.295 (22,66%)
Wiek produkcyjny K/18-59 lat/ M/18-64 lat/	b.d	9.007 (61,00%)	b.d.	9.228 (63,48%)
	b.d	4.168	b.d.	4.425 (30,44%)
	b.d	(28,22%)	b.d.	4.803 (33,04%)
		4.839 (32,77%)		
Wiek poprodukcyjny	b.d	2.057 (13,93%)	b.d.	2.012 (13,84%)

b)

Tabela 1 a i b: Struktura ludności miasta Pszów w ostatnich latach

* Dane uzyskane z ewidencji ludności Urzędu Miasta Pszów

Tabelaryczne zestawienia danych dotyczących struktury ludności w mieście Pszów w poszczególnych latach wykazują, iż każdego roku maleje liczba kobiet (w przeciągu 3 lat tj. od 1999 r. do 2002 r. liczba kobiet zmalała o 1.215) natomiast wzrasta liczba mężczyzn (od 1999 r. do 2002 r. wzrosła o 866). Można także zauważyć, iż znacząco zmalała liczba osób będących w wieku przedprodukcyjnym (w roku 2000 wynosiła 3.701, a w roku 2002 – 3.295, czyli liczba ta zmalała o 406 osób), co jest spowodowane m.in. malejącą liczbą narodzin.

Przyrost naturalny				
Lata	1999	2000	2001	2002
narodziny	147	139	123	113
zgony	156	159	139	122

Tabela 2: Przyrost naturalny w poszczególnych latach

3.2 Migracja ludności

Migracja ludności *				
	1999	2000	2001	2002
Napływ ludności – ogółem [osób]	217	182	192	180
Odpyw ludności – ogółem [osób]	305	304	299	264
-----	-----	-----	-----	-----
w tym za granicę [osób]	26	65	41	37
Saldo migracji [osób]	-88	-122	-107	-84

Tabela 3: Migracja ludności miasta Pszów w ostatnich latach

* Dane uzyskane z ewidencji ludności Urzędu Miasta Pszów

Analizując powyższe tabele możemy zauważyć, że z miasta wyjeżdżają głównie ludzie młodzi, co w najbliższych latach może skutkować systematycznym starzeniem się społeczeństwa.

3.3 Ocena zamożności mieszkańców Pszowa

Wyszczególnienie	Lata			
	1999	2000	2001	2002
Ilość osób bezrobotnych	501	636	706	727
Ilość wypłaconych dodatków mieszkaniowych	1399	1754	2402	2301
Wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych [zł]	155.673	211.386	338.105	272.781
Ilość decyzji wydanych z pomocy społecznej	1275	1412	1486	1668
Wysokość wypłaconych świadczeń z pomocy społecznej [zł]	740.698	670.478	778.181	883.923

Tabela 4: Analiza dotycząca wypłaconych dodatków mieszkaniowych oraz świadczeń z pomocy społecznej.

Przedstawione powyżej informacje pozwalają określić, że co roku zwiększa się nie tylko ilość wypłaconych dodatków mieszkaniowych, ale także i świadczeń z pomocy społecznej. Wypłacone w latach 1999-2002 dodatki mieszkaniowe stanowią ok. 2 %, natomiast wypłacone świadczenia z pomocy społecznej ok. 5 ÷ 6 % wydatków całego budżetu miasta.

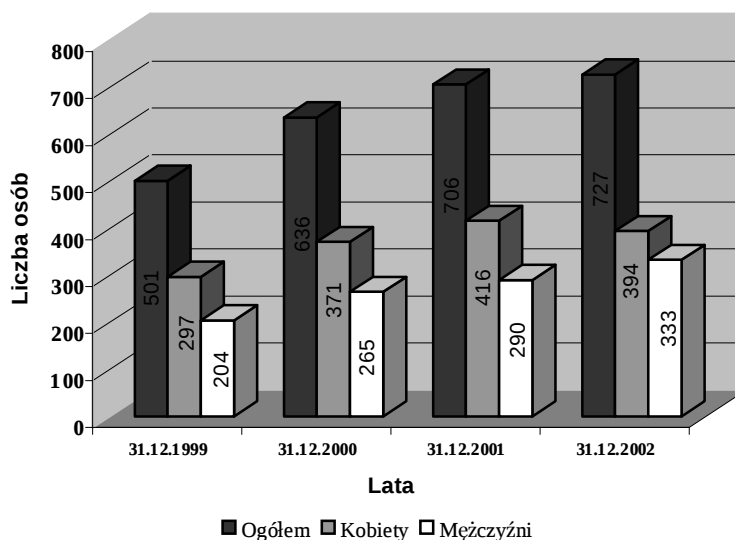
Wyszczególnienie	Lata			
	31.12.1999	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002
Liczba osób bezrobotnych ogółem:	501	636	706	727
W tym:				
kobiety	297	371	416	394
mężczyźni	204	265	290	333
Stopa bezrobocia	b.d.	b.d.	12,8	13,2

Tabela 5: Analiza dotycząca liczby osób bezrobotnych w latach 1999 – 2002

Ilość osób bezrobotnych w przeciągu trzech lat (od 1999 r. do 2002 r.) zwiększyła się o 226 osób (46%) w tym: 129 mężczyzn i 97 kobiet.

Na koniec czerwca 2003 r. ilość bezrobotnych w Pszowie zwiększyła się do 758 osób. Stopa bezrobocia kształtuje się na poziomie 13,7 % przy średniej dla Powiatu Wodzisławskiego 15,6%.

Struktura osób bezrobotnych



Staż pracy	31.12.2000		31.12.2001		31.12.2002	
	bezrob. zarejestr.	udział w %	bezrob. zarejestr.	udział w %	bezrob. zarejestr.	udział w %
do 1 roku	80	12,58	143	20,25	153	21,04
od 1 - 5	102	16,04	96	13,6	123	16,92
od 5 - 10	97	15,25	78	11,05	85	11,69
od 10 - 20	93	14,62	96	13,6	86	11,83
od 20 - 30	44	6,92	60	8,5	54	7,43
30 i więcej	2	0,31	3	0,42	6	0,83
bez stażu	218	34,28	230	32,58	220	30,26
RAZEM	636		706		727	

Tabela 6: Struktura osób bezrobotnych w stosunku do stażu pracy

3.4 Gospodarka

Pszów jest gminą o charakterze rolno – przemysłowym. Liczba podmiotów gospodarczych, zarejestrowanych w systemie REGON wynosiła w 2002 r. 861 jednostek. Ze względu na formę prawną najbardziej liczną grupę stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą określane jako podmioty bez szczególnej formy prawnej (562), spółki cywilne (50), spółki z o.o. (14).

Najważniejszymi ze względu na rozmiar działalności i liczbę zatrudnionych są następujące podmioty gospodarcze:

1. KWK „ANNA”,
2. Elektrociepłownia,
3. „AMAR”
4. „Merkpol”
5. „WAMEX”
6. „Bollimar”
7. „Bartuś”
8. „Jantar”
9. „Profil”
10. „Guderley & Kłosek”

3.5 Dochody i wydatki gminy

W latach 1999-2002 dochody i wydatki gminy kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	Lata			
	1999	2000	2001	2002
Dochody [zł]	13.354.696	15.895.402	18.188.097	17.549.937
Wydatki [zł]	13.348.893	18.899. 965	18.368.112	17.756.331

Dochody gminy w przeliczeniu na 1 mieszkańca.

Wyszczególnienie	Lata			
	1999	2000	2001	2002
Dochody na 1 mieszkańca [zł]	897,25	1076,56	1242,36	1207,43

Ogólny stan kondycji gospodarczej miasta Pszów charakteryzuje:

- przemysłowo - rolniczy charakter gospodarki,
- zła lub pogarszająca się kondycja finansowa zakładów związanych z przemysłem górniczym
- powolny rozwój małych przedsiębiorstw produkcyjnych i usługowych,
- stopa bezrobocia na poziomie 14,2% (marzec 2003 r.)
- od 2002 r. zauważalny zmniejszający się dochód miasta jak i również dochód na 1 mieszkańca /wynikający m.in. z pogarszającej się kondycji finansowej dużych zakładów przemysłowych/.

4. Zasoby mieszkaniowe Pszowa

Pszów jest miastem o dużych kontrastach warunków mieszkaniowych. Znacząca część ludności mieszka w domach spółdzielczych w pełni wyposażonych w urządzenia i instalacje, przy licznych mieszkaniach w starych budynkach zużytych technicznie (bez nawet podstawowych instalacji).

Władze Miasta Pszów dostrzegają problem mieszkaniowy. Podobnie jak w całej Polsce, również w Pszowie relacje przeciętnych dochodów mieszkańców do średnich cen artykułów budowlanych są znacznie gorsze niż w krajach zachodnich, w związku z czym, zdolności akumulacji środków przez ludność na cele mieszkaniowe są niewielkie. Występuje ponadto bardzo poważny problem zagrożeń spowodowany eksploatacją budynków, które są w złym stanie technicznym i nierzadko już dawno powinny być wyburzone.

Na koniec 2002 roku w zasobach mieszkaniowych będących w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, Spółdzielni Mieszkaniowych: „Orłowiec” i „ROW” oraz Agencji Nieruchomości Rolnych znajdowało się łącznie 2.018 lokali mieszkalnych. Ilość budynków mieszkalnych w budownictwie indywidualnym wynosiła 2.310 (stan na 30.04.2003)

4.1 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orłowiec”

Ogólna liczba lokali mieszkalnych: 1398 mieszkań,

w tym na prawach własności: 579 mieszkań

Ogólna powierzchnia czynszowana

lokali mieszkalnych: 68.745,00 m² pu.

Zasoby mieszkaniowe zamieszkane są w 99.50 %.

Struktura wieku zasobów mieszkaniowych:

- budynki zrealizowane w latach 1909 – 1915 – 14
- budynki zrealizowane w latach 1919 – 1924 – 3
- budynki zrealizowane w latach 1955 – 1965 – 29
- budynki zrealizowane w latach 1970 – 1974 – 6
- budynki zrealizowane w latach 1975 – 1980 – 13
- budynki zrealizowane w latach 1982 – 1984 – 5
- budynki zrealizowane w latach 1986 – 1992 – 4

Budynki posiadają od 1 do 4 pokoi o powierzchni użytkowej od 18,90 m² do 101,09 m². Wszystkie budynki wyposażone są w instalację wodno – kanalizacyjną oraz instalację elektryczną, natomiast 42 % budynków wyposażonych jest w instalację centralnego ogrzewania, 35 % w instalację ciepłej wody użytkowej oraz 35 % w instalację gazową. Budynki zaopatrzone w centralne ogrzewanie są opomiarowane, przy czym liczniki ciepła dotyczą budynku jako całości, a nie poszczególnych mieszkań.

Stan techniczny budynków zależy od ich wieku, 17 budynków ma ponad 70 lat (stan techniczny określany jest przez spółdzielnię jako zadowalający lub dobry). W trakcie modernizacji znajdują się budynki zrealizowane w latach 1955 – 1965, zaopatrzone w instalację wodno – kanalizacyjną i elektryczną, jednak stan techniczny tych budynków spółdzielnia określa jako zły. Materiały użyte do budowy tych budynków nie były zadowalającej jakości, w związku z czym, budynki i ich instalacje wymagają ciągłych remontów i modernizacji.

4.2 Spółdzielnia Mieszkaniowa ROW

Ogólna liczba lokali mieszkalnych: 585 mieszkań,

w tym na prawach własności: 0 mieszkań

Ogólna powierzchnia czynszowana

lokali mieszkalnych: 26.805,15 m² pu.

Zasoby mieszkaniowe zamieszkane są w 100 %.

Liczba mieszkań oddanych do użytku w 2002 roku: 0

Struktura wieku zasobów mieszkaniowych:

- budynki zrealizowane w latach 1968 – 1972 – 8
- budynki zrealizowane w latach 1975 – 1980 – 0
- budynki zrealizowane w latach 1981 – 1985 – 2
- budynki zrealizowane w latach 1986 – 1990 – 0
- budynki zrealizowane w latach 1991 – 1996 – 4
- budynki zrealizowane w latach 1997 – 2000 – 0

Stan techniczny budynków spółdzielnia określa jako dobry.

Budynki posiadają mieszkania od 2 do 4 pokoi o powierzchni użytkowej od 35,50 m² do 75,85 m². Większość mieszkań wyposażonych jest w instalację wodno – kanalizacyjną, elektryczną, c. o. i TV. Lokale mieszkalne są w pełni opomiarowane.

4.3 Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej

Ogólna liczba lokali mieszkalnych: 30 mieszkań,

w tym na prawach własności: 0 mieszkań

Ogólna powierzchnia oczyszczowana

w tym lokali mieszkalnych: 1418,80 m² pu.

Zasoby mieszkaniowe zamieszkane są w 100 %.

Struktura wieku zasobów mieszkaniowych:

- | | | |
|---|---|------------------|
| – budynki zrealizowane w latach 1861 – 1867 | – | 1 |
| – budynki zrealizowane pod koniec XIX w. | - | 1 (do rozbiórki) |
| – budynki zrealizowane na pocz. XX w. | - | 3 |

Stan techniczny budynków określa się jako zły.

Mieszkania posiadają od 2 do 4 pokoi o powierzchni użytkowej od 52,00 m² do 71,10 m². Wyposażone są w instalację wodno – kanalizacyjną, c.o., instalację elektryczną oraz częściowo w instalację domofonową. Lokale mieszkalne nie są w pełni opomiarowane.

4.4 Agencja Nieruchomości Rolnych

Ogólna liczba lokali mieszkalnych: 5 mieszkań,

w tym na prawach własności: 0 mieszkań

Ogólna powierzchnia oczyszczowana

lokali mieszkalnych: 389 m² pu.

Zasoby mieszkaniowe zamieszkane są w 100 %.

Struktura wieku zasobów mieszkaniowych:

– Budynek zrealizowany ok. 1860 r. – 1

Stan techniczny budynku określa się jako zły.

Lokale mieszkalne posiadają od 2 do 4 pokoi o powierzchni użytkowej od 65 m² do 102 m², wyposażone są w instalację wodno – kanalizacyjną oraz instalację elektryczną oraz nie są w pełni opomiarowane.

Tabelaryczne podsumowanie zasobów mieszkaniowych Pszowa

Mierniki	Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlowiec”	Spółdzielnia Mieszkaniowa „ROW”	Agencja Nieruchomości Rolnych	Razem
Liczba lokali mieszkalnych [szt.]	30	1398	585	5	2018
Powierzchnia oczyszczona lokali mieszkalnych [m ²]	1.418,80	68.745,00.	26.805,15	389,00	97.357,95
Średnia powierzchnia [m ²]	47,74	49,17	45,82	77,80	48,26

Tabela 7: Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych

Mierniki	Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlowiec”	Spółdzielnia Mieszkaniowa „ROW”	Agencja Nieruchomości Rolnych	Razem
Ilość mieszkańców	74	3856	1652	10	5.592
Powierzchnia przypadająca na 1 osobę [m ²]	19,35	17,83	16,22	38,90	17,42
Średnia ilość osób przypadających na 1 lokal mieszkalny	2,46	2,76	2,82	2	2,78

Tabela 8: Analiza liczby osób przypadających na 1 lokal mieszkalnych

Budownictwo indywidualne**				
Wyszczególnienie	2000	2001	2002	2003***
Ilość budynków mieszkalnych	2.275	2.284	2.293	2.310
Powierzchnia całkowita w m ²	228.426	231.290	233.426	290.095
Ilość nowych budynków oddanych do użytku	9	9	17	5

Tabela 9: Analiza budownictwa indywidualnego

**Dane uzyskane z ewidencji podatkowej

*** Stan na 30.04.2003 r

Łączna ilość mieszkań zamieszkałych na koniec 2002 r. na terenie miasta Pszów wynosiła 2.018 szt.. do powyższej wartości należy dodać 2.310 szt. indywidualnych budynków mieszkalnych (stan na 30.04.2003 r.). Powierzchnia przeciętnego mieszkania (bez budownictwa indywidualnego) wynosi 48,26 m², na jedną osobę przypada ok. 17,42 m² (średnia krajowa pow. mieszkania 61,5 m² tj. 19,2 m²/1 osobę).

Zaledwie 30 lokali mieszkalnych (2%) stanowi własność miasta. Jest to zdecydowanie zbyt mała ilość mieszkań, aby miast mogło w sukcesywny sposób w najbliższych okresach czasu wywiązywać się ze swoich ustawowych zadań własnych.

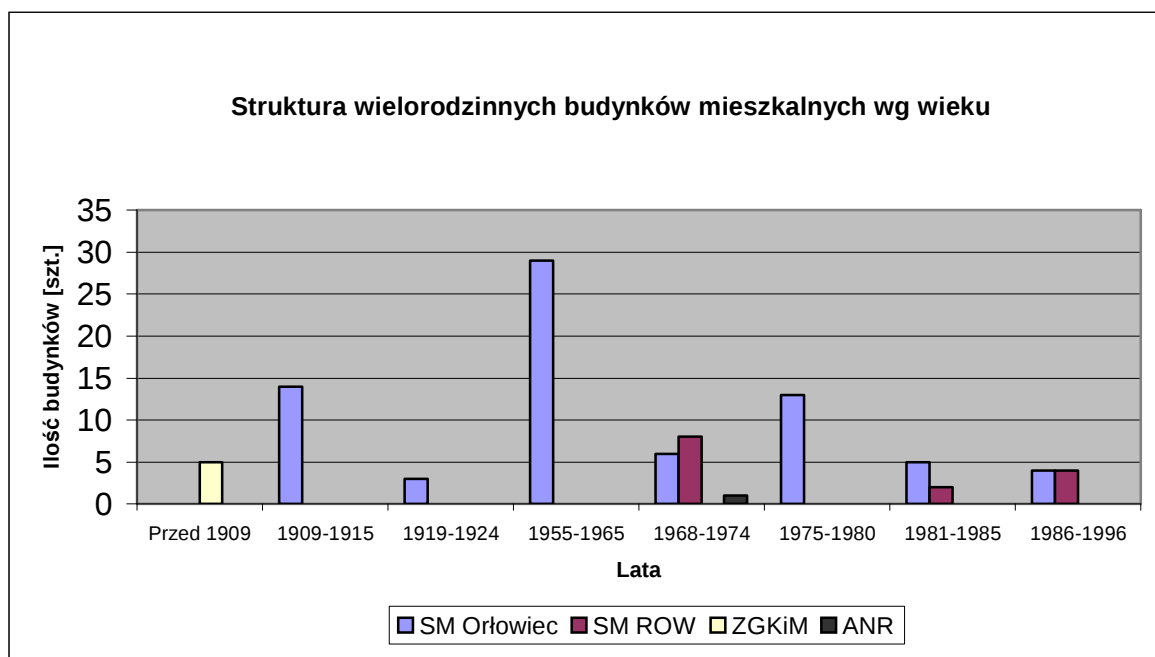
W roku 2003 ilość nowych budynków oddanych w budownictwie indywidualnym może być zbliżona do roku 2002 z uwagi na wzrastającą najprawdopodobniej w 2004 roku stawkę podatku VAT na materiały budowlane.

L.p.	Wypożalenie lokali	ZGKiM	SM „Orłowiec”	SM „ROW”	ANR
1.	Woda	29 (97 %)	1398 (100%)	585 (100%)	5 (100%)
2.	Kanalizacja	22 (74%)	1398 (100%)	585 (100%)	5 (100%)
3.	Ustęp splukiwany	14 (47%)	b.d.	b.d.	b.d.
4.	Łazienka	11 (37%)	b.d.	b.d.	b.d.
5.	Gaz	-	489 (35%)	185 (32%)	b.d.
6.	C.o.	13 (44%)	587 (42%)	465 (80%)	b.d.
7.	C.w.u. z sieci	-	489 (35%)	18 5(32%)	b.d.
Ogółem liczba lokali		30	1398	585	5

Tabela 10: Wypożalenie mieszkań w media

Lp.	Lata budowy (przedziały)	SM Orłowiec	SM ROW	ZGKiM	ANR
1	Przed 1909			5	1
2	1909-1915	14	-	-	-
3	1919-1924	3	-	-	-
4	1955-1965	29	-	-	-
5	1968-1974	6	8	-	-
6	1975-1980	13	-	-	-
7	1981-1985	5	2	-	-
8	1986-1996	4	4	-	-
Razem		74	14	5	1

Tabela 11: Stan techniczny budynków



5. ZARZĄDZANIE ZASOBEM KOMUNALNYM

Jak wynika z powyższych analiz wśród budynków wielorodzinnych w Pszowie, zaledwie 2 % stanowi własność gminy. Zarządzane są przez zakład budżetowy Urzędu Miasta Pszów – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, który został powołany uchwałą Nr VI/50/95 Rady Miejskiej w Pszowie z dnia 14.07.1995 r. (uchwała i schemat organizacyjny ZGKiM w załączeniu). Na podstawie tej uchwały, przedmiotem działalności zakładu jest realizacja zadań miasta Pszów w zakresie gospodarki komunalnej i mieszkaniowej. Uchwałą Nr XLIV/299/2002 Rady Miasta Pszów z dn. 27.02.2002 r. nadano statutu ZGKiM. (uchwała w załączeniu).

W dniu 08.12.1998 r. uchwałą Nr 01364/52/98 Zarządu Miasta Pszowa powołano Społeczną Komisję Mieszkaniową, której zadaniem jest dokonywanie oceny warunków mieszkalnych i bytowych osób ubiegających się o najem mieszkania komunalnego oraz ustalenie kolejności najmu mieszkań w trybie przepisów uchwały Nr V/47/95 Rady Miejskiej w Pszowie z dn. 27.06.1995 r. w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Pszowa.

Obecnie Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zatrudnia 44 osoby, w tym:

- administracja 7 osób
- pracownicy fizyczni 21 osób
- pracownicy fizyczni (łodowisko) 5 osób

– hotel	7 osób
– stróżowanie	4 osoby

Odnosnie wody, kanalizacji, wywozu odpadów komunalnych oraz dostaw ciepła w ramach c.o. ZGKiM jako zarządzający całym zasobem mieszkaniowym gminy zawiera umowy z poszczególnymi dostawcami mediów komunalnych. Opłaty za media od lokatorów ściągane są wraz z opłatami czynszu.

Dostawcą wody jest Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wodzisławiu Śląskim. Wywozem odpadów komunalnych zajmuje się „Naprzód” Sp. z o.o. w Rydułtowach. Dostawcą c.o. jest Zakład Elektrociepłowni Kompanii Węglowej.

W chwili obecnej stawki za media kształtują się następująco:

woda	- 3,60 zł/m ³ + VAT
ścieki	- 3,10 zł/m ³ + VAT
opłata stała	- 7,40 zł/m-c + VAT
odpady komunalne	- 4,65 zł/1 osobę/m-c
c.o.	- 2,50 zł/1m ²

Ewentualne zamiany komunalnych lokali mieszkalnych odbywają się za porozumieniem i na wniosek dwóch zainteresowanych stron, po uprzednim uzyskaniu zgody przez ZGKiM.

W latach 1999-2002 nie prowadzono sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność komunalną. Na dzień 30.06.2003 r. zaległości najemców względem ZGKiM z tytułu płatności czynszowych wynoszą 30.712,07 zł. i wzrosły o ok. 22 % od grudnia 2000 r.

W myśl Ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych Rada Miasta uchwała od 1995 r. wysokość bazowej (maksymalnej) stawki czynszu regulowanego oraz zasady kształtowania się stawek tego czynszu (głównie w zależności od standardu i lokalizacji mieszkań), obowiązujące w zasobie mieszkaniowym gminy, zasobie zakładowym oraz w budynkach objętych tzw. szczególnym trybem najmu lokali mieszkalnych. Maksymalna wysokość czynszu regulowanego w skali roku nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej 1 m² p.u. budynku mieszkalnego ogłaszanej dla danego województwa, dla kwartału poprzedzającego kwartał, w którym wprowadza się zmianę stawki czynszu. W badanym okresie Rada Miasta Pszów uchwalala następujące maksymalne stawki czynszu regulowanego:

Rok	Stawka [zł/m²/m-c]
1999	1,23
2000	1,50
2001	1,70
2002	1,70

Tabela 12: Stawki czynszu regulowanego w komunalnych lokalach mieszkalnych

Lp.	Wyszczególnienie	Stawka miesięczna w zł/m²
1	Dostawa mediów do budynku (energia elektr.)	0,12
2	Utrzymanie czystości i usługi administracyjne	0,25
3	Omiotanie chodników	-
4	Ubezpieczenie budynku	-
5	Koszty zarządu	1,11
6	Pozostałe koszty	0,18
7	Konserwacja	0,04
8	Dyżur konserwatorski	
Razem koszty eksploatacyjne		1,70
9	Remonty	
Razem		

Tabela 13: Składniki stawki bazowej czynszu

W chwili obecnej:

- najliczniejszą grupę zasobu z czynszem regulowanym – 18 mieszkań (ok. 60%) – stanowiły lokale o czynszu 1,44 zł/m²/m-c
- stawkę 1,36 zł/m²/m-c posiadało 6 lokali (ok. 20 % zasobu)
- mieszkań o najniższym przedziale czynszu 1,27 – 1,02 zł/m²/m-c posiadało 5 lokali (ok. 17%)

Liczba mieszkań [szt.]	Obowiązująca stawka [zł/m ² /m-c]
18	1,44
7	1,36
1	1,27
3	1,19
1	1,02
Razem: 30	

Tabela 14: Zestawienie stawek czynszu regulowanego w lokalach mieszkalnych gminy

Stawki czynszu za lokale użytkowe w budynkach będących w zarządzie gminy

Ilość lokali użytkowych: 4 szt.
Powierzchnia lokali użytkowych: 153,78m²

Wyszczególnienie	1999	2000	2001	2002
powierzchnie:				
– spożywcze				
– przemysłowe	10,00	12,00	12,00	12,00
– gastronomiczne				
– biurowe				
– banki	12,00	18,00	18,00	18,00
usługowe (szewc, magiel, krawiec)	4,50	5,90	5,90	5,90
usługowe nie wymienione wyżej	8,00	9,80	9,80	9,80
magazyny	50 % stawki podstawowej			
piwnice	30% stawki podstawowej			

Tabela 15: Stawki czynszu (netto) [zł/m²/m-c] w lokalach użytkowych

W latach 1999 -2002 ZGKiM ponosił następujące koszty związane z remontami i wydatkami:

Wyszczególnienie	1999	2000	2001	2002
remonty i naprawy [zł]	859	3121	20428	893
wydatki na eksploatację [zł]	20140	25102	48719	29859

Tabela 16: Koszty ponoszone przez ZGKiM związane z remontami i wydatkami na eksploatację (z wyłączeniem wody, odpadów komunalnych i c.o.)

W latach 1999-2002 wpływy i wydatki z budżetu miasta na cele mieszkaniowe oraz infrastrukturę techniczną kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	1999	2000	2001	2002
I. Wpływy [zł]				
1. Sprzedaż nieruchomości mieszkalnych	0	0	0	0
2. Opłaty za grunty budowlane oddane w wieczyste użytkowanie	9200	9990	9662	12422
3. Podatek od nieruchomości mieszkalnych (oszacowanie) – dla spółdzielni mieszkalnych	93849	91550	111401	1288333
4. Dodatki mieszkaniowe – dotacje	89229	121009	174075	118027
5. Inne – dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych jednostek samorządu terytorialnego	46251	92658	121724	129811
II. Wydatki [zł]				
1. Gospodarka gruntami i nieruchomościami	126301	164531	123412	133672
2. Nowe budownictwo, adaptacje i modernizacje	0	0	0	0
3. Budowa infrastruktury, modernizacja	67363	100611	123976	0
4. Dodatki mieszkaniowe	155673	211386	338105	272781
5. Dotacje do zakładu budżetowego (całość)	792000	480000	518000	548000
6. Inne – remonty budynków komunalnych	126014	0	51579	26786
III. Wydatki budżetu gminy ogółem [zł]	13348893	15899965	18368112	17756331
IV. Budowa kanalizacji sanitarnej [zł]	857789	872505	740978	893217

Tabela 17: Wpływy i wydatki z budżetu gminy na cele mieszkaniowe oraz związane z infrastrukturą techniczną [zł]

Koszty związane z wydatkami na eksploatację są bardzo wysokie z uwagi na strukturę wieku zasobów mieszkaniowych (budynki zostały wybudowane przed rokiem 1910).

REALIZACJA LIST

osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w gminnym zasobie mieszkaniowym w Pszowie - stan na 31 grudnia 2002 r.

Lp.	Rodzaj listy	Ilość osób umieszczonych na liście		Ilość zawartych umów najmu		Osoby oczekujące na wskazanie lokalu	Uwagi Sprawy nieaktualne	
		od 1996 r. do 31.12. 2002 r.	w tym od 01.01. - 31.12. 2002 r.	od 1996 r. do 31.12. 2002 r.	W tym od 01.01. - 31.12. 2002 r.			
1	2	3	4	5	6	7	8	
1.	Lista osób zakwalifikowanych na lokale zamienne	x	x	x x	x x	x x	x x	Skreślenie z listy, rezygnacja, eksmisja, oczekujący na lokal zmarł.
2.	Lista osób zakwalifikowanych na lokale socjalne.	22 rodziny	9 rodzin	x x	x x	22 rodziny 100 %	x x	Splata zadłużenia, zamiany oczekujący na lokal zmarł.
3.	Lista osób zakwalifikowanych na najem lokalu.	10 rodzin	10 rodzin	x x	x x	10 rodzin 100 %	x x	Rezygnacja
4.	Lista osób zakwalifikowanych na lokale do remontu.	74 osoby	74 osoby	x x	x x	74 osoby 100 %	x x	Weryfikacja listy.
5.	Lista osób zakwalifikowanych na zamianę z urzędu.	3 rodziny	x	x x	x x	3 rodziny 100 %	x x	

Tabela 18: Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu

W chwili obecnej istnieje konieczność zabezpieczenia w trybie pilnym co najmniej 34 lokali, w tym :

- § 3 lokali zamiennych niezbędnych do realizacji decyzji Państwowego Nadzoru Budowlanego o wyłączeniu budynków z użytkowania,
- § 20 lokali socjalnych, w związku z realizacją wyroków sądowych uprawniających do takich lokali,

- § 1 lokalu z uwagi na opuszczanie przez wychowanka placówki opiekuńczo-wychowawczej,
- § 10 lokali w związku z wyznaczonymi przez miasto priorytetami zabezpieczenia lokali dla rodzin najuboższych i znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji materialnej.

Z powyższej analizy wynika jednoznacznie, że gmina powinna dokładnie przyjrzeć się pozostałej i nie w pełni wykorzystanej substancji mieszkaniowej, której jest lub mogłaby zostać właścicielem.

6. Analiza strategiczna (SWOT) zasobów mieszkaniowych Pszowa

Słaba dostępność mieszkań sugerować powinna znaczne potrzeby w zakresie nowych mieszkań. Z drugiej jednak strony istnieje potencjalna potrzeba poprawy standardu w budynkach komunalnych wybudowanych na początku XX wieku, a także budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Orłowiec” zrealizowanych w latach 1955 – 1965, których stan zarządca określa jako zły.

Gmina posiada w swoich zasobach wystarczające na najbliższe lata własne tereny dla budownictwa mieszkaniowego (ok. 4,5 ha).

Istnieją też znaczące zasoby gruntów prywatnych, przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe. Poważną barierą może stanowić niewystarczająco rozbudowana kanalizacja, która wymaga – według obecnych planów – kilku lat na niezbędną rozbudowę sieci kolektorów doprowadzających ścieki do nowobudowanej nowoczesnej oczyszczalni.

A. Mocne strony (+)

- posiadanie wolnych terenów, przewidzianych w planie zagospodarowania na działalność handlową, usługową, przemysłową oraz mieszkaniową
- realizacja programu „Bezpieczne Miasto”
- budowa nowoczesnej oczyszczalni ścieków

B. Słabe strony (-)

- malejące wpływy do budżetu miasta
- niski standard zasobów mieszkaniowych
- zaległości w opłatach za lokale mieszkalne, duży udział lokatorów zalegających z opłatami ponad 3 miesiące
- malejący udział mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym
- złe wyposażenie techniczne mieszkań komunalnych
- oddziaływanie eksploatacji górniczej
- pogorszenie warunków mieszkaniowych najuboższych warstw społecznych
- słabo rozwinięta sieć kanalizacyjna i gazowa
- trudności finansowe dostawców niektórych mediów komunalnych

C. Szanse (+)

- możliwość rozwoju spowodowane wstąpieniem do Unii Europejskiej
- możliwość rozwoju gospodarki z uwagi na usługi związane z ruchem tranzytowym w momencie wybudowania w pobliżu autostrady
- możliwość pozyskiwania przez ludność dochodów z pracy za granicą

D. Zagrożenia (-)

- powszechnie rosnące bezrobocie spowodowane między innymi restrukturyzacją górnictwa, rolnictwa oraz przemysłu ciężkiego. Stopa bezrobocia na koniec czerwca 2003r. kształtowała się na poziomie 13,7% (przy średniej dla powiatu 15,6%)
- malejąca zamożność społeczeństwa (zubożenie mieszkańców)
- migracja bardziej aktywnych i przedsiębiorczych młodych ludzi z terenu gminy
- malejący udział mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym

7. Cele i kierunki Strategii Mieszkaniowej

Cele strategii, które wyjaśniają nam, po co się ją tworzy, można określić następująco:

- racjonalne gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi istniejącymi w mieście,
- odpowiednie wykorzystanie środków finansowych budżetu miasta, lokalnych zakładów pracy i instytucji oraz ludności,
- dobre rozeznanie problemów i zagrożeń rozwojowych mieszkalnictwa i łatwiejsze im przeciwdziałanie,
- przyspieszenie rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz zwiększenie zakresu prac remontowych i modernizacyjnych,
- skoordynowanie i uporządkowanie działań w sferze mieszkalnictwa podejmowanych na terenie gminy przez różne osoby prawne i fizyczne,
- rozszerzenie możliwości zdobywania środków z zewnątrz (spoza miasta) na cele lokalnego mieszkalnictwa,
- określenie stosownej koncepcji rozwoju mieszkalnictwa, spójnej z ogólną strategią rozwoju miasta oraz jej zagospodarowania przestrzennego,
- aktywny udział i współpraca społeczności lokalnej przy rozwiązywaniu wspólnego problemu, jakim jest poprawa sytuacji mieszkaniowej i stanu zabudowy oraz wyglądu miasta,
- uniknięcie sytuacji, w której decyzje i działania dotyczące mieszkalnictwa podejmowane są przypadkowo.

Opiniując sytuację mieszkaniową w mieście należy zaobserwować, iż stan utrzymania istniejących zasobów nie jest wystarczający (dotyczy to przede wszystkim budownictwa gminnego), na rynku mieszkaniowym panuje zastój, a ostatnie lata wyróżniają się niskim przyrostem nowych mieszkań. Wszystkie te czynniki mogą wpłynąć spowalniająco na rozwój miasta. Niniejsza strategia ma za zadanie zdiagnozowanie faktycznego stanu oraz wytyczenie celów i kierunków działania, aby nastąpiło osiągnięcie poprawy warunków mieszkaniowych ludności Pszowa. Oznacza to m.in. większą dostępność mieszkań dla wszystkich grup ludności oraz poprawę środowiska zamieszkania. Zwiększenie dostępności mieszkań wyrażać powinno się wzrostem zasobów mieszkaniowych, z drugiej strony poprawą relacji między kosztami mieszkaniowymi a zdolnością rodzin do ich ponoszenia.

CEL 1

Przyrost nowych zasobów mieszkaniowych

Tworzenie warunków, a także mechanizmów, które mają sprzyjać przyrostowi nowych mieszkań w Pszowie, to kluczowe zadanie realizacji niniejszej strategii. Realizacja tego zadania ma na celu pokrycie potrzeb:

- rodzin, które mieszkają w zbyt małych lub też wspólnych mieszkaniach
- młodych małżeństw
- ludności, która chce osiedlić się w Pszowie
- osób zamieszkujących w budynkach w złym stanie technicznym lub nadających się do wyburzenia

CEL 2

Zróżnicowana oferta mieszkaniowa

Oferta mieszkaniowa adresowana do osób zainteresowanych powinna uwzględniać taką problematykę jak:

- zróżnicowany poziom dochodów mieszkańców, a także zróżnicowana zdolność do ponoszenia wydatków na cele mieszkaniowe
- zachodzące zmiany w kształtowaniu się zapotrzebowania na mieszkania własnościowe i czynszowe
- istnienie różnych sposobów finansowania oraz różnych organizacji inwestujących

CEL 3

Podnoszenie standardu istniejących zasobów

Cel ten jest nie tylko zagadnieniem znanym dla Pszowa, bowiem wieloletnie zaniedbania w utrzymaniu substancji mieszkaniowej występują we wszystkich miastach Polski.

CEL 4

Pomoc w rozwiązywaniu problemów najuboższych grup społecznych

Kwestia „bezdomności” rozpoznanej i ukrytej będzie stopniowo się nasiliła, szczególnie po uwolnieniu stawek czynszu.

Problem najuboższych grup społecznych przejawia się w dwóch postaciach:

- pierwsza (społeczna), polega na minimalizacji zubożenia i bezradności mieszkańców oraz nieprzystosowania społecznego
- druga postać (przestrzenna) przejawia się na rozładowaniu zbiorowisk osób, które stwarzają zagrożenie bezpieczeństwa i powodują degradację zasobu mieszkaniowego.

8. Stymulowanie rozwoju mieszkalnictwa

Rozwój mieszkalnictwa w głównej mierze zależy od możliwości ekonomicznych ludności. Takie czynniki jak choćby polityka państwa czy lokalna, ulgi podatkowe, system kredytowania budownictwa mieszkaniowego, remontów i modernizacji czy pozafinansowe działania wspierające tę sferę, aczkolwiek mają ogromne znaczenie to jednak zawsze – w gospodarce rynkowej – funkcjonują z ścisłym powiązaniem z poziomem zamożności ludności. Dzieje się tak, ponieważ to właśnie kondycja ekonomiczna gospodarstw domowych określa zakres wszelkich możliwych do zaabsorbowania – w danym środowisku społeczno – gospodarczym różnorodnych form wspierania zarówno budownictwa mieszkaniowego jak i programów remontów i modernizacji istniejących zasobów.

8.1 Mieszkania własnościowe

a) budownictwo indywidualne na własne potrzeby

Gmina będzie stopniowo dążyć do zróżnicowania oferty mieszkaniowej dla budownictwa indywidualnego, aby jego udział ciągle wzrastał, a efekty ekonomiczne i przestrzenne ciągle się poprawiały. W realizacji tego celu gmina będzie:

- stwarzać możliwości rozwoju indywidualnego inwestowania (zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego)
- stymulować rozwój niewielkich form inwestowania
- nakłaniać do wykorzystania nadmiernych powierzchni na dodatkowe mieszkania do wynajęcia lub pod usługi.

Aby pobudzić sektor budownictwa indywidualnego gmina będzie:

- a) usprawniać i upraszczać procedury dokonywania uzgodnień i wydawania decyzji Warunków Zabudowy i Zagospodarowania Terenu /WZiZT/,
- b) doprowadzać sieci uzbrojenia

- c) udostępniać w miarę możliwości i wynikających potrzeb tereny należące do gminy

b) budownictwo własnościowe z funduszy przyszłych użytkowników /spółdzielnie mieszkaniowe, organizacje inwestorskie/

W celu pobudzenia tego sektora budownictwa gmina będzie:

- a) udostępniać grunty z zasobu gminnego na zasadzie użytkowania wieczystego
- b) w miarę możliwości i potrzeb zbywać grunty będące własnością zasobu gminnego po niższej cenie w przetargach ograniczonych
- c) przygotowywać tereny pod wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe,
- d) doprowadzać sieci uzbrojenia

c) tanie budownictwo indywidualne na gruntach gminnych realizowane własnymi siłami przez słabe pod względem finansowym lecz aktywne młode rodziny

9. Wytyczenie celów w zakresie zarządzania zasobem gminy

Pierwszoplanowymi celami w zakresie polityki gminy powinny być:

obsługa tych obszarów rynku mieszkaniowego, które nie są objęte przez inne struktury tj.:

- wzrost liczby mieszkań „do najmu”,
- utrzymanie i podnoszenie standardu nieruchomości, (termomodernizacje, remonty),
- maksymalizowanie dochodów z lokali użytkowych, które to dochody będą przeznaczone na inwestycje w budownictwo mieszkaniowe,
- minimalizacja kosztów świadczonych usług,

W zakresie powiększania liczby mieszkań „do najmu”:

- określenie pierwszeństwa przydziału lokalu,
- zwiększenie rotacji lokatorów w zasobach czynszowych,
- budownictwo socjalne,

W zakresie racjonalnego wykorzystania istniejących mieszkań:

- unikanie „pustostanów”.

W zakresie poprawy istniejących zasobów:

- przeprowadzenie kompleksowej analizy zasobów gminnych,
- opracowanie programu remontów i modernizacji,
- opracowanie programu termorenowacji,
- zasiedlanie mieszkań o obniżonym standardzie poprzez osoby, które własnymi siłami wyremontują przekazane im mieszkania (przywrócenie list oczekujących na mieszkanie do remontu),

W zakresie wykorzystania źródeł dochodów:

- stopniowej podwyżki czynszów za mieszkania , aż do osiągnięcia maksymalnego dopuszczalnego przepisami poziomu (3% wartości odtworzenia).

10. Sposoby realizacji Strategii

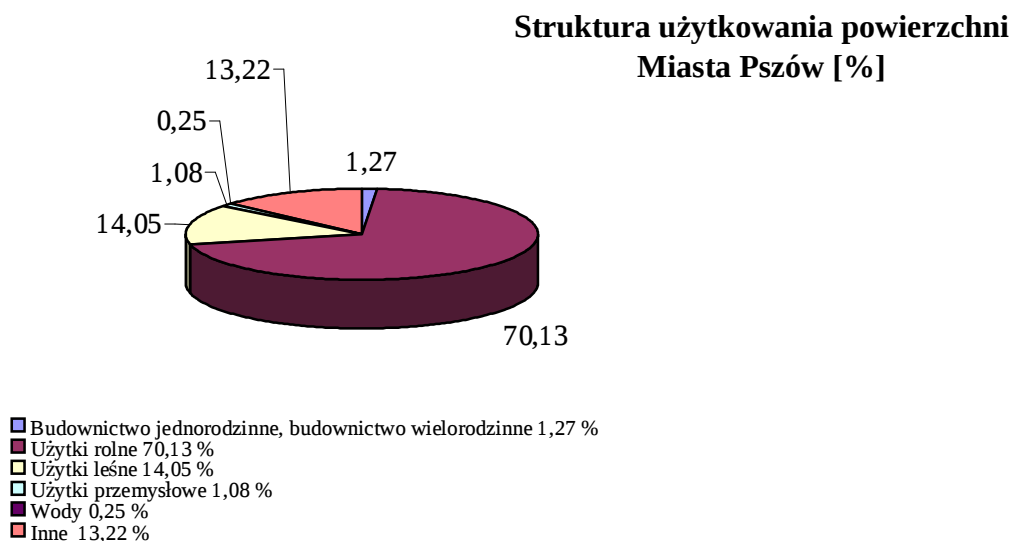
10.1 Określenie źródeł finansowania (lepsze wykorzystanie zasobów i środków, aktywne pozyskiwanie środków zewnętrznych)

1. środki własne ludności,
2. aktywna działalność przedsiębiorstw (wspólne przedsięwzięcia ze spółdzielniami)
3. własność gminy (nieruchomości),
4. wykorzystanie zasobów gminy: (regulacja czynszów, cena rynkowa za lokale użytkowe)
5. podatek od nieruchomości,
6. funkcjonowanie gminy na rzecz wzrostu budżetu (np.: sprzedaż mieszkań i terenów)
7. dofinansowania z budżetu państwa,
8. kredyty bankowe,
9. fundusze specjalne (Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, Krajowa Agencja Poszanowania Energii, Fundusze Zagraniczne, Fundacja Efektywnego Wykorzystania Energii)

10.2 Tereny budowlane

Lp.	Przeznaczenie	Powierzchnia	Struktura w %
1.	Budownictwo jednorodzinne	26	1,27
2.	Budownictwo wielorodzinne		
3.	Użytki rolne	1432	70,16
4.	Użytki leśne	287	14,05
5.	Użytki przemysłowe	22	1,08
6.	Wody	5	0,25
7.	Inne	270	13,22
	Ogółem	2042	100

Tabela 19 : Użytkowanie powierzchni Miasta Pszów



11. Utworzenie Planu Operacyjnego do Strategii Mieszkaniowej

Poniższy Plan Operacyjny zestawia konkretne przedsięwzięcia i składające się na nie zadania oraz wskazuje:

- jednostki odpowiedzialne za ich realizację,
- terminy realizacji,
- orientacyjne koszty obciążające jednostki odpowiedzialne za jego realizację,
- spodziewane efekty,
- najważniejsze uwarunkowania i powiązania.

Plan Operacyjny przewiduje realizację (względnie rozpoczęcie realizacji) zadań i w zależności od uwarunkowań zarówno zewnętrznych jak i również wewnętrznych dopuszcza się jego korygowanie i modyfikowanie. Zarządzanie taką ilością zadań wymaga ścisłej współpracy poszczególnych referatów Urzędu Miasta, ZGKiM oraz dostawców mediów.

11.1 Opis zadań Planu Operacyjnego

Plan Operacyjny obejmuje następujące zadania:

1. Analizę potrzeb i popytu mieszkaniowego.
2. System wspomagania budownictwa mieszkaniowego.
3. Przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
4. Powiększenie zasobu mieszkaniowego miasta.
5. Poprawę infrastruktury miejskiej. Kanalizacje: deszczowa i sanitarna oraz wodociągi i ciepłociągi.
6. Termorenowację zasobów mieszkaniowych w Pszowie.
7. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

ZADANIE NR 1

Analiza potrzeb i popytu mieszkaniowego.

Chcąc przewidzieć potrzeby lokali mieszkalnych pełnowartościowych w gminnym zasobie mieszkaniowym należy brać pod uwagę:

- ilość osób, które nadal oczekują na wskazanie lokali z listy „na najem”, tj. 10 rodzin, (w okresie 1996 - 2002 nie zostały zawarte żadne umowy najmu),
- ilość osób ogółem, umieszczonych dotychczas na tej liście od 1996 r., oraz osób, które mogą spełniać kryteria Uchwały Rady Miejskiej do umieszczenia w przyszłości na liście,
- ilość osób z listy na „zamianę z urzędu”, które nie są w stanie poprawić sobie warunków mieszkaniowych poprzez spłatę zadłużenia osób trzecich.

W okresie objętym strategią powtarzającej się zmianie będzie ulegała struktura w zasobie mieszkaniowym gminy, ze skłonnością do wzrostu zapotrzebowania na lokale socjalne.

Przyczynę tego zjawiska stanowić będzie:

- Odzyskiwanie zwalnianych lokali o obniżonym stanie technicznym,

- Kontynuacja procesu przekwalifikowywania lokali na lokale socjalne z powodu ich złego stanu technicznego,
- Zwiększanie się liczby wyroków sądowych o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego z powodu zadłużeń w płatnościach, związanych często z ubożeniem najemców (spowodowane wzrastającym bezrobociem),
- Wzrost liczby procesów sądowych prywatnych właścicieli lub spółdzielni mieszkaniowych o eksmisję najemców z nieruchomości, będących ich własnością, a w następstwie nałożony ustawowo na gminę obowiązek zabezpieczenia lokali socjalnych lub wypłatę odszkodowań dla tych właścicieli lub spółdzielni mieszkaniowych.
- Wskazywanie zwalnianych lokali oczekującym na listach w zamian za remont.

Dzięki możliwości wskazywania zwalnianych lokali, wymagających dużych nakładów finansowych na wykonywanie remontu - osobom oczekującym na listach w zamian za wykonanie przez nich remontu i na ich koszt - w mniejszym stopniu angażowane zostają środki gminne na remonty wewnątrz lokali mieszkalnych. Dzięki temu przełożony zostaje ciężar inwestowania środków w remonty kapitalne budynków, w szczególności remonty dachów, wymianę stolarki, elewacji, wymianę instalacji w budynkach, a tym samym podnoszone jest bezpieczeństwo wszystkich mieszkańców budynków i komfort zamieszkiwania.

Na dzień sporządzenia informacji na liście oczekujących na lokal socjalny są 22 rodziny (w latach 1996 -2002, nie zawarto żadnej umowy najmu lokalu socjalnego).

Ponadto wzrastać będzie zapotrzebowanie na lokale zamiennne, gdyż w gminnym zasobie mieszkaniowym pozostaną budynki zdekapitalizowane, nieopłacalne do przeprowadzenia remontu kapitalnego, a nawet zagrażające bezpieczeństwu.

Wydawanie decyzji o wyłączeniu kolejnych budynków z użytkowania lub rozbiórce, a także wykonywane ekspertyzy techniczne rzeczoznawców budowlanych będą podstawą do wnioskowania umieszczenia na listach kolejnych rodzin, którym gmina będzie miała obowiązek zabezpieczenia lokali zamiennych.

Zasadne jest rozważenie spisania porozumienia pomiędzy gminą a spółdzielniami mieszkaniowymi i ANR dotyczącego zabezpieczenia lokali socjalnych w gminnym zasobie mieszkaniowym, w zamian za ewentualne pozostawienie do dyspozycji lokali spółdzielczych po eksmisji.

ZADANIE NR 2

System wspomagania budownictwa mieszkaniowego.

W celu utworzenia systemu wspomagania budownictwa mieszkaniowego proponuje się podjęcie następujących działań:

- a) pomoc ze strony gminy w budowie zespołów małych domów jednorodzinnych (budownictwo mieszkaniowe „własnej roboty”) przy założeniu znaczącego udziału pracy własnej przyszłych użytkowników. Ta forma budownictwa byłaby adresowana do młodych, niezasobnych rodzin gotowych podjąć wysiłek budowy niewielkiego (max 85 m² całkowitej powierzchni) domu. Pozwala ona na zaoszczędzenie na kosztach budowy do 30% nakładów na wykonawstwo budowlane. Gmina powinna rozważyć możliwość sfinansowania w formie dotacji i pożyczki:
- przygotowania projektowego,
 - nadzoru technicznego,
 - niewielkich pożyczek na zakup materiałów.

Gmina mogłaby również odroczyć opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

Gmina i zainteresowani dostawcy powinni na koszt własny zapewnić dostawę mediów.

- b) budowę domów jednorodzinnych na gruntach gminy w zamian za rezygnację z mieszkania komunalnego /„Mieszkania za grunt”/. Użytkownicy mieszkań komunalnych musieliby się notarialnie zobowiązywać do zwolnienia użytkowanych przez nich mieszkań komunalnych w zamian za stworzenie przez gminę możliwości udostępnienia gruntów pod budowę domów mieszkalnych. Ta forma budownictwa skierowana jest do osób, których sytuacja materialna uległa wyraźnej poprawie.

ZADANIE NR 3

Przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

Celem tego zadania jest usuwanie istotnej bariery przyrostu nowych mieszkań, jaką jest brak odpowiednio przygotowanych terenów rozwojowych. W związku z powyższym proponuje się podjęcie następujących działań:

- wyznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo o właściwej powierzchni i dogodnym położeniu,

- kształtowanie korzystnej struktury własnościowej tych terenów, w tym z odpowiednio dużym udziałem własności komunalnej, umożliwiającym prowadzenie polityki poparcia dla preferowanych form rozwoju mieszkalnictwa,
- realizację uzbrojenia technicznego lub tworzenie korzystnych warunków uzbrojenia obszarów poprzez inwestorów (sieci wod.-kan., energetyczna, gazowa, drogi) /opis w zadaniu nr 5/

ZADANIE NR 4

Powiększenie zasobu mieszkaniowego miasta.

Liczebność, stan techniczny i wyposażenie komunalnych lokali mieszkalnych odbiega znacząco od potrzeb oraz norm technicznych.

Sytuacja ta dotyczy głównie przedwojennych zasobów, gdzie możliwości techniczne poprawy standardu są bardzo ograniczone. Z uwagi na narastającą ilość wyroków eksmisyjnych (z orzeczoną uprawnieniem do lokalu socjalnego), narastający problem bezdomności i ilości osób o bardzo niskich dochodach, występuje wyraźna konieczność pozyskania nowych lokali komunalnych i socjalnych. Celowym, więc jest wyznaczenie budynków z zasobu komunalnego, które można przekwalifikować na lokale socjalne w całości, po uprzednim zaproponowaniu dotychczasowym lokatorom (wywiązującym się ze swoich obowiązków) objęcia lokali komunalnych. Należy rozważyć (względy techniczne i ekonomiczne), aby lokale wytypowane na socjalne były wyremontowane. Aby nie tworzyć wyizolowanych enklaw mieszkań „II kategorii”, należy opracować „mapę lokali socjalnych” i nie dopuszczać do nadmiernej ich koncentracji.

Do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym powinien przyczynić się proces przekwalifikowania lokali o obniżonej wartości użytkowej na lokale socjalne.

ZADANIE NR 5

Poprawa infrastruktury miejskiej. Kanalizacje: deszczowa i sanitarna oraz wodociągi i ciepłociągi.

Szczegółowe informacje w planie operacyjnym.

ZADANIE NR 6

Termorenowacja zasobów mieszkaniowych Pszowa

Termorenowacja będzie miała na celu: obniżenie kosztów eksploatacji obciążających właścicieli budynków (w tym obniżenie zużycia energii na ogrzewanie budynków), poprawienie komfortu mieszkań, jak i również elewacji zewnętrznej.

Należy rozważyć spisanie porozumienia dotyczącego termorenowacji zasobów mieszkalnych pomiędzy zainteresowanymi spółdzielniami mieszkaniowymi oraz gminą, z zamiarem wystąpienia o preferencyjne niskooprocentowane kredyty (z możliwością w dużej części ich umorzenia). Z uwagi na celowość tego zadania, należy rozważyć ewentualne powołanie stanowiska np. Pełnomocnika Burmistrza ds. termorenowacji zasobów mieszkaniowych Pszowa, lub alternatywnie zlecić tę usługę wyspecjalizowanej w pozyskiwaniu funduszy instytucji. Gmina dzięki pozyskaniu na ten cel środków mogłaby w znaczącym stopniu zmodernizować hotel miejski (zadanie nr 4). Rolą Pełnomocnika byłoby również podjęcie ewentualnych działań związanych z pozyskiwaniem w przyszłości środków finansowych (w tym również z Unii Europejskiej) na rewitalizację substancji mieszkaniowej lub terenów przemysłowych. Niniejsza Strategia Mieszkaniowa jest niewątpliwie jednym z najważniejszych wymaganych i jednocześnie pomocnych dokumentów przy ubieganiu się o środki finansowe na rewitalizację /świadczy niewątpliwie o uporządkowaniu spraw związanych z gospodarką nieruchomościami).

ZADANIE NR 7

Wieloletni Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Zgodnie z założeniami ustawy „O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego”, rady gmin zobowiązane zostały do uchwalania wieloletnich programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym leżącym na ich terenie. Zgodnie z wolą ustawodawcy, powinny to być programy o horyzoncie czasowym średniookresowym lub strategicznym - muszą być opracowane bowiem, na co najmniej 5 lat. Powinny obejmować wszystkie istotne zagadnienia związane z gospodarowaniem budynkami komunalnymi i wspólnymi. Muszą zaś składać się z następujących ośmiu elementów (części składowych):

1. Prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

2. Analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Oszacowania planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach.
4. Określenia zasad polityki czynszowej.
5. Określenia sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
6. Wskazania źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Oszacowania wysokości 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.
8. Opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania zasobów mieszkaniowych gminy oraz racjonalizację gospodarowania tymże zasobem, a w szczególności:
 - niezbędnego zakresu zamian lokali (związanych z remontami budynków i lokali),
 - planowanej sprzedaży lokali.

Plan Operacyjny

ZADANIE NR 1

Analiza potrzeb i popytu mieszkaniowego

Nr zadania	Treść zadania	Realizacja	Termin realizacji
1.1	Prace badawcze	Referat Gospodarki Komunalnej i Ekologii	październik 2003
1.2	Utworzenie bazy	Referat Gospodarki Komunalnej i Ekologii	grudzień 2003
1.3	Uruchomienie	Referat Gospodarki Komunalnej i Ekologii	styczeń - luty 2004
1.4	Monitoring rynku nieruchomości oraz potrzeb mieszkaniowych	Referat Gospodarki Komunalnej i Ekologii	proces ciągły

ZADANIE NR 2

System wspomagania budownictwa mieszkaniowego

Nr zadania	Treść zadania	Realizacja	Termin realizacji
2.1	Oferta dla mieszkańców oczekujących na lokale komunalne: mieszkania do remontu, budowa na terenach gminnych domków jednorodzinnych.	Referat Inwestycji, Remontów, Architektury i Gospodarki Gruntami	luty 2004
2.2	„Mieszkania za grunt” a) przygotowanie prawne (sporządzenie umów) b) przygotowanie oferty gruntowej c) rozpropagowanie wśród zainteresowanych stron programu „Mieszkania za grunt”	Referat Inwestycji, Remontów, Architektury i Gospodarki Gruntami	marzec 2004

ZADANIE NR 3

Przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe

Nr zadania	Treść zadania	Realizacja	Termin realizacji
3.1	Przygotowanie terenów pod budownictwo jednorodzinne	Referat Inwestycji, Remontów, Architektury i Gospodarki Gruntami	proces ciągły
3.2	Przygotowanie terenów pod budownictwo wielorodzinne	Referat Inwestycji, Remontów, Architektury i Gospodarki Gruntami	proces ciągły

ZADANIE NR 4

Powiększenie zasobu mieszkaniowego miasta

Nr zadania	Treść zadania	Realizacja	Termin realizacji
4.1	Inwentaryzacja zasobu mieszkań komunalnych	Referat Gospodarki Komunalnej i Ekologii	październik 2003
4.2	Utworzenie bazy	Referat Gospodarki Komunalnej i Ekologii	grudzień 2003

ZADANIE NR 5

Poprawa infrastruktury miejskiej. Kanalizacje: sanitarna, ciepłociągi oraz oczyszczalnia ścieków

Nr zadania	Treść zadania	Realizacja	Termin realizacji
5.1	Kanalizacja sanitarna	Urząd Miasta Pszów	2003 – do czasu skanalizowania miasta
5.2	Ciepłociągi	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orłowiec”	2003 - 2004

Ad. 5.1 SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ i OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW

Nazwa zadania	Zakres rzeczowy	Lata realizacji	Szacunkowy koszt, poziom cen w tys. zł
Budowa Oczyszczalni Ścieków „Pszów”	I etap + kolektor Śląska	2003	4.500
Budowa kanalizacji	ul.Konopnicka, Obrońców Pokoju	2003	1.000
Budowa kanalizacji	Os. Biernackiego, Pszowska, Konopnickiej – II etap	2004	7.600

Ad. 5.2 CIEPŁOCIĄGI

Nazwa zadania	Zakres rzeczowy	Lata realizacji	Szacunkowy koszt, poziom cen w tys. zł
Uciepłownienie os. Grunwaldzkiego		2003 - 2004	Nakład SM „Orłowiec”

ZADANIE NR 6

Termorenowacja zasobów mieszkaniowych w Pszowie

Nr zadania	Treść zadania	Realizacja	Termin realizacji
6.1	Utworzenie programu termorenowacji budynków gminnych i innych zainteresowanych stron (np. spółdzielnie mieszkaniowe)	Pełnomocnik Burmistrza ds. Termorenowacji lub wyspecjalizowana instytucja	do grudnia 2003
6.2	Audyt energetyczny	Audytorzy energetyczni	do stycznia 2004
6.3	Przygotowanie i złożenie wniosków i pełnej dokumentacji w instytucji udzielającej preferencyjne kredyty termorenowacyjne	Pełnomocnik Burmistrza ds. Termorenowacji lub wyspecjalizowana instytucja	do kwietnia 2004
6.4	Przystąpienie do termorenowacji budynków	Pełnomocnik Burmistrza ds. Termorenowacji lub wyspecjalizowana instytucja	od czerwca 2004
6.5	Monitoring osiąganych efektów	Pełnomocnik Burmistrza ds. Termorenowacji lub wyspecjalizowana instytucja	proces ciągły

ZADANIE NR 7

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy

Nr zadania	Treść zadania	Realizacja	Termin realizacji
7.1	Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy	Tyskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości oraz Centrum Współpracy z Unią Europejską	wrzesień 2003