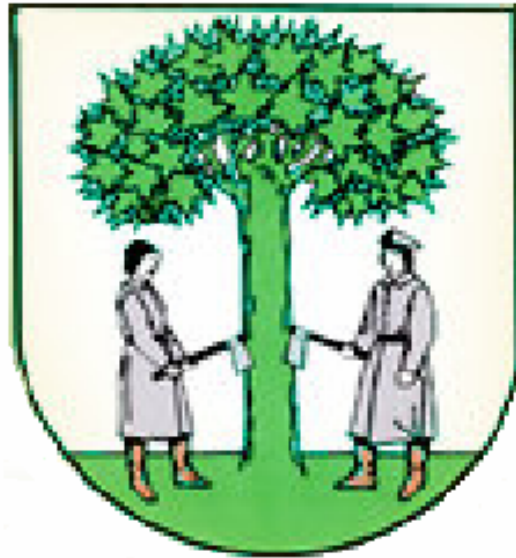


Załącznik
do uchwały Nr XX/205/2004
Rady Miejskiej w Jaworznie
z dnia 29 stycznia 2004 r.

Strategia Mieszkalnictwa dla Miasta Jaworzno



Jaworzno, 29 stycznia 2004 r.

U C H W A Ł A Nr XX/205/2004

**Rady Miejskiej w Jaworznie
z dnia 29 stycznia 2004 r.**

w sprawie uchwalenia „Strategii Mieszkalnictwa dla Miasta Jaworzno”.

Na podstawie art. 18 ust. 1 i art. 6 oraz art. 7 pkt. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) a także art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.) Rada Miejska w Jaworznie **u c h w a ł a :**

§ 1

„Strategię Mieszkalnictwa dla Miasta Jaworzno” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Jaworzna.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Janusz CIOŁCZYK

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie	4
2. Jaworzno w procesie rozwoju	7
3. Stan aktualny miasta Jaworzno	9
3.1. Ludność, obszar	9
3.2. Migracja ludności	11
3.3. Stan bezrobocia, dodatki mieszkaniowe i pomoc społeczna	12
3.4. Gospodarka	15
3.5. Dochody i wydatki gminy	16
4. Zasoby mieszkaniowe Jaworzna	19
4.1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik”	19
4.2. Międzyzakładowa Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa	20
4.3. Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.	21
4.4. Jaworzniackie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	22
4.5. Firmy zewnętrzne administrujące zasobem mieszkaniowym	23
4.5.1. Firma Usługowo - Handlowa „PAWX”	23
4.5.2. Przedsiębiorstwo Usługowo - Handlowe „DOM - EL III” Sp. z o.o.	24
4.5.3. „Gwarek” Sp. z o.o.	25
4.5.4. Przedsiębiorstwo Usługowo - Handlowe „ADM - tor” Sp. z o.o.	25
4.5.5. „Nieruchomości” Sp. z o.o.	26
4.5.6. Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Lokator” Sp. z o.o.	27
5. Tabelaryczne podsumowanie zasobów mieszkaniowych Jaworzna	28
6. Zarządzanie zasobem komunalnym	32
6.1. Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.	32
6.2. Jaworzniackie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	37
6.3. Noclegownia	37
6.4. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych	38
6.5. Wpływy i wydatki z budżetu miasta na cele mieszkaniowe	39
6.6. Lokale socjalne	40
7. Analiza SWOT	43
8. Cele i kierunki strategii mieszkalnictwa	47
9. Gmina jako animator	54

10. Wytyczenie celów w zakresie zarządzania zasobem gminy	55
11. Sposoby realizacji strategii mieszkalnictwa	56
11.1. Określenie źródeł finansowania	56
12. Opis zadań Planu Operacyjnego	56
13. Utworzenie Planu Operacyjnego do strategii mieszkalnictwa	65

1. Wprowadzenie

Zasoby mieszkaniowe gminy, powinny być dostateczne 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 mieszkalnictwa i związanego z nią programu działania. Niniejsza strategia mieszkalnictwa jest jednym z elementów ogólnej strategii rozwoju Jaworzna. Umożliwia ona prowadzenie systematycznych analiz i dokonywanie ocen stanu istniejącego, rozpoznawania zadań, które trzeba przedsięwziąć dla jego poprawy oraz określanie dostępnych środków i możliwości.

Polityka mieszkaniowa gmin ma obowiązek uwzględniać nie tylko bieżące potrzeby mieszkaniowe, możliwości ekonomiczne własnego budżetu i lokalnej grupy społecznej, ale powinna również uwzględniać przewidywane procesy rozwoju gospodarczego gminy. Jednym z ważniejszych czynników poprawy lokalnej sytuacji mieszkalnictwa jest stymulowanie rozwoju gospodarczego.

Jako ogólne cele polityki mieszkaniowej gminy wyznaczają najczęściej:

- poprawę warunków mieszkalnictwa lokalnej społeczności,
- przyspieszenie rozwoju budownictwa,
- podniesienie standardu i poziomu utrzymania istniejących zasobów,
- poprawę jakości usług związanych z mieszkalnictwem,

- udoskonalenie form i sposobów zarządzania zasobami,
- obniżkę kosztów budowy i utrzymania mieszkań.

Problemy dotyczące spraw mieszkaniowych zajmują ważne miejsce wśród zadań władz samorządowych. Zakres i sposób rozwiązywania zagadnień mieszkaniowych, które muszą być określone bardzo szczegółowo, zależą w dużym stopniu od polityki gminy, ale są one również regulowane przez obowiązujące przepisy prawne. Już w ustawie o samorządzie gminnym (z dnia 08.03.1990 r.) zawarte zostało ogólne stwierdzenie (w art. 7), że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty związanych z gminnym budownictwem mieszkaniowym należy do zadań własnych gminy. Konsekwencją braku strategii jest przypadkowość podejmowanych działań, duża liczba błędnych decyzji, mała skuteczność realizowanych projektów (i to często przy znacznych środkach z budżetu gminy zaangażowanych w prowadzone przedsięwzięcia). Wszelkie działania zmierzające do poprawy warunków mieszkaniowych ludności i wzrostu efektywności gospodarowania zasobami komunalnymi oparte są wówczas najczęściej na metodzie prób i błędów. Decyzje, które dotyczą określenia kierunków rozwoju mieszkalnictwa i podejmowanych w tej mierze konkretnych działań muszą się opierać nie tylko na dobrym rozeznaniu lokalnej sytuacji mieszkaniowej i rynku mieszkaniowego, ale także otoczenia społeczno-ekonomicznego. Przy tworzeniu i wdrażaniu w życie lokalnych strategii mieszkaniowych, uwzględniono różne przepisy, nie omijając przy tym tych, które z pozoru nie mają z mieszkalnictwem bezpośredniego związku. W rzeczywistości mieszkalnictwo jest dziedziną zależną, i funkcjonuje w powiązaniu z ekonomią, budownictwem, zagospodarowaniem przestrzennym i na podstawie przepisów prawa.

Strategia mieszkalnictwa gminy uwzględnia, więc specyficzne wymagania, które stawiane są gminie jako osobie samorządowej, gospodarującej mieniem publicznym i wykonującej zadania publiczne.

Zapisy art. 75 Konstytucji RP jak również art. 7 ustawy o samorządzie gminnym i art. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. „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 „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 Miasta

obligatoryjny obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

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.

Niniejsza strategia mieszkalnictwa, jak i również wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, to podstawowe dokumenty świadczące o uporządkowaniu i usystematyzowaniu działań związanych z gospodarką mieszkaniową miasta. Obydwa te dokumenty przyjęte przez Radę Miasta Jaworzna będą mocnym argumentem przy pozyskiwaniu funduszy pomocowych z Unii Europejskiej, jak i również innych krajowych m. in. na rewitalizację.

2. Jaworzno w procesie rozwoju.

Jaworzno, jest miastem leżącym we wschodniej części województwa śląskiego, w obrębie Pagórów Jaworznickich, na obrzeżach Górnośląskiego Zagłębia Węglowego, na pograniczu dwóch regionów przyrodniczo-kulturowych - Górnego Śląska i Małopolski. Głównym atutem miasta Jaworzna jest jego lokalizacja na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych. Przez miasto przebiegają drogi krajowe: Gdańsk - Cieszyn, oraz odcinek płatnej autostrady A-4 Katowice - Kraków. Możliwość dalszego rozwoju miasta i utrzymania dobrej koniunktury ekonomicznej stwarza bezpośrednia bliskość aglomeracji górnośląskiej i Krakowa. Kolejnym atutem jest rozwinięty przemysł w mieście oraz stale wzrastająca ilość firm i spółek o szerokim profilu usług i produkcji.

Historia miasta Jaworzna liczy prawie 800 lat. Pierwsze wzmianki o Jaworznie pochodzą z lat 1229 - 1243, gdzie miasto miało wówczas status osady wiejskiej. Rozwój gospodarczy miasta związany był z przemysłem wydobywczym. Jego początki sięgają XIV w., wtedy z terenu miasta pozyskiwano rudy srebra i ołowiu. Wiek XVIII daje początek górnictwu węgla kamiennego. Powstające w Jaworznie kopalnie są pierwszymi w Polsce.

Powoli miasto staje się ośrodkiem hutnictwa cynku i żelaza. Górnictwo węglowe zainicjował król Stanisław August Poniatowski. W 1767 roku uruchomiono w Szczakowej pierwszą polską kopalnię węgla kamiennego. Była ona jednocześnie jedną z najstarszych w Europie. W jaworznickiej okolicy, poza złożami węgla, były również pokłady galmanów, czyli rud cynkowych. Pierwsza cynkownia w mieście została uruchomiona w 1818 roku. Druga rozpoczęła produkcję dwa lata później. Obie znajdowały się w dzielnicy Stara Huta.

Koniec wieku XIX to dalszy rozwój przemysłu i kolejnictwa. Powstaje cementownia, huty szkła, elektrownia Jaworzno I. Dynamiczny rozwój miasta to wiek XX. Powstają nowe kopalnie, zakłady chemiczne, po II wojnie światowej nastąpił dalszy rozwój przemysłowy miasta

Miasto Jaworzno w roku 1901 uzyskało prawa miejskie. W 1956 roku nastąpiło połączenie dwóch odrębnych miast - Jaworzna i Szczakowej, utworzono powiat miejski Jaworzno w skład, którego weszły gminy Dąbrowa Narodowa, Długoszyn, Dobra i Pieczyska. Następnie w roku 1972 przyłączono samodzielną gminę Ciężkowice, a w 1977 r. - Byczyne i Jeleń.

Z dniem 1 stycznia 1999 roku, w ramach reformy administracyjnej RP, Jaworzno uzyskało status miasta na prawach powiatu.

Obecnie miasto jest jednym z głównych ośrodków przemysłowych województwa śląskiego. Obok elektrowni wchodzących w skład Polskiego Koncernu Energetycznego S.A., Zakładu Górniczo - Energetycznego „Sobieski - Jaworzno III”, funkcjonują oraz powstają kolejne małe i średnie przedsiębiorstwa o zróżnicowanym profilu produkcji i szerokim wachlarzu oferowanych usług. Uzyskiwane przez jaworznickie firmy wyniki gospodarcze i ekonomiczne plasują gospodarke miasta powyżej średniej krajowej i średniej województwa śląskiego.

3. Stan aktualny miasta Jaworzno

3.1 Ludność, obszar

Zmiany demograficzne zachodzące w ostatnich latach

Powierzchnia miasta Jaworzno wynosi 152,2 km². Na koniec roku 2002 miasto zamieszkiwały 96 140 osoby, w porównaniu z rokiem wcześniejszym liczba mieszkańców zmalała o 258 osób. Gęstość zaludnienia na terenie miasta wynosi 631 osób / km².

TABELA 1 a, b: Struktura ludności

Lata	JAWORZNO			
	1999	2000	2001	2002
Ludność ogółem	97 014 (100%/	96 694 (100%)	96 398 (100%)	96 140 (100%)
Kobiety	49 510 (51%)	49 439 (51,1%)	49 353 (51,2%)	49 292 (51,3 %)
Mężczyźni	47 504 (49%)	47 255 (48,9%)	47 045 (48,8%)	46 848 (48,7%)
% udział mężczyzn do kobiet	96%	96%	95%	95%
Ludność na 1 km ²	637	635	633	631

a)

Lata	POLSKA	WOJ. ŚLĄSKIE	JAWORZNO	
	2002	2002	2001	2002
Ogółem	w tysiącach		96 398 (100%)	96 140 (100%)
	38 230,1 (100%)	4 742,9 (100%)		
Wiek przedprodukcyjny (0-17 lat)	8 850,7 (23%)	1 018,2 (22%)	21 296 (22,09%)	20 332 (21,15%)
Wiek produkcyjny				
M(18-65 lat)	23 625,7 (62%)	3 028,0 (64%)	32 007 (33,20%)	32 158 (33,45%)
K (18-60 lat)			30 049 (31,17%)	30 280 (31,49%)
Wiek poprodukcyjny	5 749,1 (15%)	695,6 (14%)	13 046 (13,54%)	13 370 (13,91%)

b)

Analizując powyższe dane, można zauważyć, iż liczba osób zamieszkujących Jaworzno z każdym rokiem maleje. Można przypuszczać, że główną przyczyną takiego stanu jest migracja ludności w poszukiwaniu zatrudnienia oraz ujemny przyrost naturalny. W Jaworznie stopa bezrobocia na koniec 2002 roku kształtowała się na poziomie 22,7%.

TABELA 2 a, b, c: Przyrost naturalny w poszczególnych latach

Lata	JAWORZNO			
	1999	2000	2001	2002
Narodziny (żywe)	752	778	797	745
Zgony	839	770	825	795
Przyrost naturalny	- 87	+ 8	- 28	- 50

a)

WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE			
Lata	1999	2000	2001
Narodziny (żywe)	41 960	42 223	40 748
Zgony	47 893	45 989	46 031
Przyrost naturalny	- 5 933	- 3 766	- 5 283

b)

LUDNOŚĆ - RUCH NATURALNY *					
Miasto	Urodzenia żywe	Zgony	Zgony niemowląt na 1000 urodzeń żywych	Przyrost naturalny	Saldo migracji na pobyt stały
	na 1000 ludności			na 1000 ludności	
MIASTA NA PRAWACH POWIATU					
Bielsko-Biała	8,7	8,5	8,4	0,2	-0,5
Bytom	8,1	10,2	12,2	-2,1	-6,7
Chorzów	8,4	12,7	8,0	-4,3	-3,0
Częstochowa	8,2	10,6	6,8	-2,4	-1,8
Dąbrowa Górnicza	7,6	10,3	10,1	-2,7	0,2
Gliwice	7,6	9,0	7,7	-1,4	-2,6
Jastrzębie-Zdrój	9,2	6,2	8,5	3,0	-7,0
Jaworzno	8,3	9,1	3,7	-0,8	-1,3
Katowice	7,0	10,4	15,4	-3,4	-3,7
Mysłowice	8,2	8,6	12,4	-0,4	0,6
Piekary Śląskie	7,7	9,8	11,9	-2,1	-2,7
Ruda Śląska	8,9	10,3	13,9	-1,4	-6,3
Rybnik	8,8	7,9	6,3	0,9	-3,1
Siemianowice Śląskie	7,9	10,5	8,3	-2,6	-2,2
Sosnowiec	7,2	10,2	10,5	-3,0	-2,3
Świętochłowice	8,0	11,8	6,4	-3,8	-3,0
Tychy	8,4	7,7	3,6	0,7	-3,4
Zabrze	8,5	8,7	9,5	-0,2	-6,8
Żory	10,5	4,9	5,8	5,6	-7,5

c) * Dane zaczerpnięte z Urzędu Statystycznego w Katowicach (31-12-2001)

Jaworzno jak większość miast Polski charakteryzuje się ujemnym przyrostem naturalnym. Stanowi to poważny problem, gdyż w sposób sukcesywny następuje starzenie się społeczeństwa danego regionu. Przyrost naturalny definiowany jest jako różnica między liczbą urodzeń żywych a liczbą zgonów. Choć liczba ludności Polski zmniejsza się stopniowo od 1999 roku, to jednak przyrost naturalny wciąż mamy dodatni, czyli więcej osób rodzi się niż umiera

TABELA 3: Przyrost naturalny w poszczególnych latach

Wyszczególnienie	1999	2000	2001
POLSKA	0,0	0,3	0,1
woj. śląskie	-1,2	0,8	-1,1

3.2 Migracja ludności

Migracja jak wiadomo oznacza przemieszczanie ludności zamieszkującej dany kraj lub region. Dzieje się to głównie z przyczyn ekonomicznych (np. w celach zarobkowych) lub politycznych (np. wojna). Ruch migracyjny w Jaworznie oraz w poszczególnych miastach województwa śląskiego przedstawiają poniższe tabele.

TABELA 4: Migracja ludności miasta Jaworzno w ostatnich latach

WYSZCZEGÓLNIENIE	2001	2002
Napływ ludności - ogółem [osób]	434	512
Odływ ludności - ogółem [osób]	600	733
w tym za granicę [osób]	52	35
Saldo migracji [osób]	-166	-221

TABELA 5: Saldo migracji ludności w poszczególnych miastach woj. śląskiego
/stan na 31-12-2001 /

Wyszczególnienie	Saldo migracji (31-12-2001) na 1000 ludności
Województwo	-2,1
Miasta na prawach powiatu	
Bielsko-Biała	-0,5
Bytom	-6,7
Chorzów	-3,0
Częstochowa	-1,8
Dąbrowa Górnicza	0,2
Gliwice	-2,6
Jastrzębie-Zdrój	-7,0
Jaworzno	-1,3
Katowice	-3,7
Mysłowice	0,6
Piekary Śląskie	-2,7
Ruda Śląska	-6,3
Rybnik	-3,1
Siemianowice Śląskie	-2,2

Sosnowiec	-2,3
Świętochłowice	-3,0
Tychy	-3,4
Zabrze	-6,8
Żory	-7,5

*Dane zaczerpnięte z Urzędu Statystycznego w Katowicach

W województwie śląskim tylko dwa miasta mają dodatni wskaźnik migracji - Mysłowice (+ 0,6) i Dąbrowa Górnicza (+0,2). Jaworzno jest jednym z miast na prawach powiatu województwa śląskiego, które charakteryzuje się jednym z najniższych wskaźników ujemnych (-1,3).

3.3 Stan bezrobocia, dodatki mieszkaniowe i pomoc społeczna

TABELA 6: Analiza dotycząca wypłaconych dodatków mieszkaniowych oraz świadczeń z pomocy społecznej

Wyszczególnienie	Lata			
	1999	2000	2001	2002
Ilość osób bezrobotnych	4 323	5 604	7 436	7 884
Ilość wypłaconych dodatków mieszkaniowych	24 209	23 079	31 527	27 596
Wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych [zł]	3 149 037	3 548 133	5 522 451	4 534 417
Ilość decyzji wydanych z pomocy społecznej	8 488	8 860	9 333	9 947
Wysokość wypłaconych świadczeń z pomocy społecznej [zł]	5 714 582	5 337 392	5 775 708	6 342 354

System dodatków mieszkaniowych został wprowadzony ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, dla ochrony najemców o niskich dochodach w związku z wprowadzoną reformą czynszów i obowiązywał do końca roku 2001 r.

Aktualnie, od 1 stycznia 2002 r. obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych. Zgodnie z tymi przepisami uprawnienia do dodatków mieszkaniowych przysługują osobom spełniającym wyszczególnione tam kryteria.

TABELA 7: Analiza dotycząca liczby osób bezrobotnych

Wyszczególnienie	Lata				
	31.12.1999	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002	VII 2003
Liczba osób bezrobotnych ogółem:	4 323 (100%)	5 604 (100 %)	7 436 (100 %)	7 884 (100%)	7 982 (100%)
w tym:					
kobiety	2 802 (65%)	3 537 (63 %)	4 396 (59 %)	4 618 (58,6%)	4 655 (58,3 %)
mężczyźni	1 521 (35%)	2 067 (37%)	3 040 (41%)	3 266 (41,4%)	3 327 (41,7 %)
Stopa bezrobocia [%]	12,7	21,5	22,2	22,7	23,4

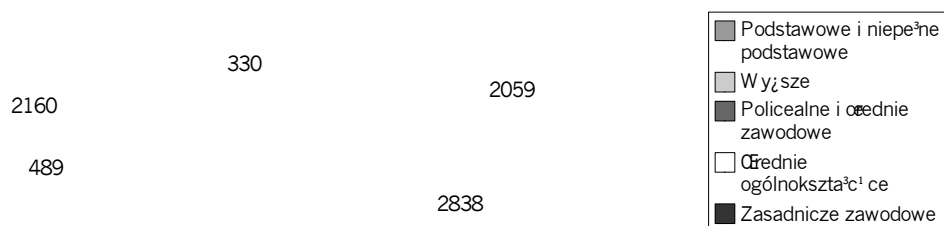
Na koniec 2001 roku stopa bezrobocia w mieście Jaworzno kształtowała się na poziomie 22,2 %, podczas gdy stopa bezrobocia w województwie śląskim wynosiła 15,7%, a w Polsce – 18,7%. W województwie śląskim najniższe bezrobocie występuje w Katowicach 7,1 % oraz w Bielsku – Białej 11 %, natomiast najwyższe w Siemianowicach Śląskich 26,9% i w Żorach 25,7% (dane zaczerpnięte z Urzędu Statystycznego w Katowicach). W lipcu 2003 r. liczba osób bezrobotnych w Jaworznie wynosiła 7 982, z czego 58,3 % stanowiły kobiety. W omawianym okresie zauważa się wzrastającą liczbę bezrobotnych mężczyzn. Stopa bezrobocia wzrosła do 23,4 % (VII 2003 r.)

TABELA 8: Struktura osób bezrobotnych w stosunku do stażu pracy.

Staż pracy	31.12.2002		II kwartał 2003	
	bezrob. zarejstr.	udział [%]	bezrob. zarejstr.	udział [%]
do 1 roku	634	8,04	655	8,07
od 1 - 5	1256	15,93	1292	15,92
od 5 - 10	1140	14,46	1164	14,35
od 10 - 20	1789	22,69	1796	22,14
od 20 - 30	1044	13,24	1078	13,29
30 i więcej	73	0,93	98	1,21
bez stażu	1948	24,71	2030	25,02
RAZEM	7884	100	8113	100

Powyższa tabela pokazuje, że liczba osób bezrobotnych zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w Jaworznie w porównaniu do roku ubiegłego wzrosła o 229 osób. W strukturze osób bezrobotnych 58,3 % stanowią kobiety. W 2003 r. najwięcej osób pozostających bez pracy, stanowiły osoby nieposiadające żadnego stażu pracy - 2 030 (tj. 25,4%), oraz osoby ze stażem pracy od 10 do 20 lat - 1 796 (tj. 22,5%). Osób bezrobotnych z wykształceniem wyższym było 338, policealnym i średnim zawodowym - 2 160, średnim ogólnokształcącym - 489, zasadniczym zawodowym 2 838, a podstawowym i niepełnym podstawowym - 2 059.

Struktura osób bezrobotnych wg wykształcenia



3.4 Gospodarka

Województwo śląskie to najbardziej uprzemysłowiony region w Polsce i jeden z najbardziej uprzemysłowionych obszarów w Europie. Region śląski zajmuje pierwsze miejsce pod względem infrastruktury łączności, dostępności komunikacyjnej oraz zaplecza przemysłowego. Do niedawna region śląski kojarzył się głównie z przemysłem ciężkim. W gospodarce województwa nadal dominują branże: węglowa (60 kopalń wytwarzających 91,2 % produkcji sprzedanej górnictwa węgla kamiennego w Polsce) i hutnicza (18 hut żelaza i stali), które obecnie podlegają głębokim procesom restrukturyzacyjnym. Bardzo dynamicznie rozwijają się inne branże, a szczególnie motoryzacyjna. Województwo śląskie, obok mazowieckiego i wielkopolskiego, zaliczane jest do regionów o największej atrakcyjności inwestycyjnej dla kapitału zagranicznego i najmniejszym ryzyku. Przede wszystkim są to inwestycje związane z przemysłem motoryzacyjnym, którego udział w produkcji pojazdów mechanicznych, przyczep i naczip w Polsce wynosi obecnie ponad 36%.

TABELA 9: Pracujący w gospodarce narodowej

Wyszczególnienie	POLSKA	WOJ. ŚLĄSKIE	JAWORZNO
Pracujący w gospodarce narodowej	12 155 170	1 365 726	22 289
w przemyśle i budownictwie	25,3%	39,4%	45,9%
w usługach rynkowych	21,3%	25,5%	27,6%
w usługach nierynkowych	18,2%	19,6%	19,3%

* Dane zaczerpnięte z Urzędu Statystycznego w Katowicach

Gospodarka narodowa jest działalnością polegającą na produkcji dóbr i usług materialnych oraz na podziale, wymianie i konsumpcji tych dóbr i usług w ramach społeczeństwa. O funkcjonowaniu tej gospodarki decyduje przede wszystkim relacja, jaka zachodzi między mechanizmem rynkowym a zakresem i metodami ingerencji państwa w procesy gospodarcze.

Fundamentem gospodarki Jaworzna jest energetyka na bazie przemysłu wydobywczego. Obecnie w Jaworznie wzrasta aktywność przedsiębiorstw produkcyjno-usługowych i zmienia się charakter miasta z przemysłowego na usługowo-handlowy. Olbrzymim atutem Jaworzna są rozległe tereny, które mogą być przeznaczone zarówno pod nowe inwestycje jak i również na cele budownictwa mieszkaniowego. Obszary te stwarzają

możliwość rozwoju dużych i nowoczesnych inwestycji usługowych, przemysłowych i mieszkaniowych.

Ze względu na formę organizacyjno - prawną najbardziej liczną grupę stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (4 978), spółki prawa handlowego (201), spółki cywilne (708). Według stanu na dzień 31-12-2001 r. w całym mieście było zarejestrowanych 6 582 podmiotów gospodarczych.

Największymi podmiotami gospodarczymi w Jaworznie pod względem zatrudnienia są:

1. ZGE Sobieski Jaworzno III S.A.
2. Południowy Koncern Energetyczny S.A. Elektrownia Jaworzno III Sp. z o.o.
3. Kopalnia Piasku Szczakowa S.A.
4. HSO Szczakowa S.A. (w upadłości)
5. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
6. Zakłady Azotowe Organika Azot S.A.
7. Przedsiębiorstwo Usługowo - Handlowe „DOM - EL III” Sp. z o.o.
8. Elbart. Zakład produkcyjny.
9. Zakład Garbarski Szczakowa
10. Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.
11. Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania Sp. z o.o.

3.5 Dochody i wydatki gminy.

Na podstawie rocznego planu finansowego miasto Jaworzno prowadzi gospodarkę finansową, która obejmuje dochody i wydatki gminy.

Poniższa tabela przedstawia kształtowanie się dochodów i wydatków miasta Jaworzno w latach 1999 - 2002.

TABELA 10: Dochody i wydatki Jaworzna

Wyszczególnienie	Lata			
	1999	2000	2001	2002
Dochody [zł]	132.394,978	151.299,624	177.375,780	190.038,380
Wydatki [zł]	132.281,972	149.349,264	180.406,291	198.296,549

Dochody i Wydatki Jaworzna

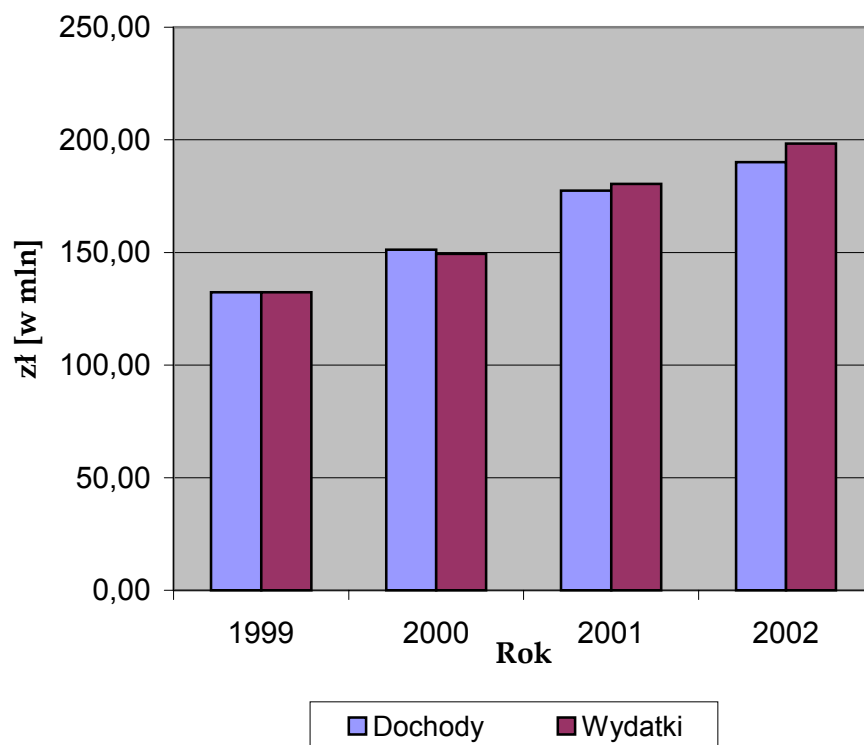


TABELA 11: Dochody roczny miasta Jaworzno w przeliczeniu na 1 mieszkańca.

Wyszczególnienie	Lata			
	1999	2000	2001	2002
Dochody na 1 mieszkańca [zł]	1 364,70	1 564,73	1 840,03	1 976,68

TABELA 12: Porównanie rocznych dochodów i wydatków Polski oraz województwa śląskiego (stan na 31-12-2001) w przeliczeniu na 1 mieszkańca

BUDŻETY GMIN	Województwo śląskie	Polska
Dochody budżetów gmin na 1 mieszkańca w [zł]	1 307	1 371
Odsetek:		
Dochodów własnych gminy [%]	56,2	50,4
Subwencji i dotacji celowych z budżetu państwa [%]	41,0	46,3
Odsetek:		
Wydatków bieżących [%]	67,6	62,9
Wydatków inwestycyjnych [%]	16,6	19,1

Dochód roczny w przeliczeniu na 1 mieszkańca na koniec roku 2001 w Jaworznie wyniósł 1 840,03 zł. W porównaniu roczny dochód województwa śląskiego wyniósł 1 307 zł, a dochód kraju 1 371 zł (w przeliczeniu na 1 mieszkańca).

TABELA 13: Roczny dochód na 1 mieszkańca [zł] w poszczególnych miastach woj. Śląskiego

2001 rok	
Miasta woj. śląskiego	Dochody na 1 mieszkańca [zł]
Piekary Śląskie	1 372 zł
Świętochłowice	1 599 zł
Siemianowice	1 652 zł
Jastrzębie Zdrój	1 709 zł
Mysłowice	1 722 zł
Jaworzno	1 840 zł
Zabrze	2 033 zł
Rybnik	2 170 zł
Tychy	2 183 zł
Katowice	2 554 zł

Stan kondycji gospodarczej Jaworzna obrazuje:

- przemysłowy charakter gospodarki, który zmienia się na usługowo - handlowy
- sukcesywny wzrost ilości firm i spółek o szerokim profilu usług i produkcji
- wysoki wskaźnik stopy bezrobocia - 23,4% (VII 2003 r.)
- wyższy dochód na 1 mieszkańca w porównaniu do woj. śląskiego i Polski.

4. Zasoby mieszkaniowe Jaworzna.

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

Władze Miasta Jaworzna dostrzegają problem mieszkaniowy. Podobnie jak w całej Polsce, również w Jaworznie relacje przeciętnych dochodów mieszkańców do średnich cen artykułów budowlanych są znacznie gorsze niż w krajach zachodnich, w związku z czym,

zdolności zgromadzenia środków przez społeczeństwo na cele mieszkaniowe są niewielkie. Pojawia się także bardzo poważny problem zagrożeń spowodowany eksploatacją budynków, które są w złym stanie technicznym i niejednokrotnie już dawno powinny być wyburzone.

Polska ze wskaźnikiem ok. 297 mieszkań na 1 000 mieszkańców znajduje się niestety na jednym z ostatnich miejsc w Europie, gdzie wskaźnik ten kształtuje się średnio na poziomie ok. 400 mieszkań. Według szacunków do roku 2010, z uwagi na zły stan techniczny, ok. 1 mln mieszkań w Polsce trzeba będzie wyburzyć.

4.1 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik”

(stan na dzień 31-12-2002)

Ogólna liczba lokali mieszkalnych [szt.]: 8 427

w tym na prawach własności [szt.]: 3 703

Ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych: 415.939 m² pu.

Zasoby mieszkaniowe zamieszkane są w 100 %.

TABELA 14: Struktura wieku zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik”

Budynki zrealizowane w latach:	Ilość budynków [szt.]	Ilość lokali mieszkalnych [szt.]
1959 – 1964	10	218
1965 – 1968	21	1 096
1969 – 1974	18	1 400
1975 – 1980	39	1 784
1981 – 1985	63	3 247
1986 – 1990	15	390
1991 – 1996	12	289
1997 – 2000	0	0
RAZEM	178	8 424

Lokale mieszkalne posiadają od 1 do 4 pokoi o średniej powierzchni użytkowej ok. 49 m². Wszystkie budynki wyposażone są w instalację wodno - kanalizacyjną, instalację elektryczną, oraz centralnego ogrzewania. W wodomierze wyposażonych jest 8 268 mieszkań, co stanowi 98,1% całych zasobów Spółdzielni.

4.2 Międzyzakładowa Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa (stan na dzień 31-12-2002)

Ogólna liczba lokali mieszkalnych [szt.]: 1 070

w tym na prawach własności [szt.]: 527

Ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych: 58 990,88 m² pu.

Zasoby mieszkaniowe zamieszkane są w 100 %.

Struktura wieku zasobów mieszkaniowych:

-Budynki zrealizowane w latach 1986 - 1990 [szt.] - 34

-Budynki zrealizowane w latach 1991 - 1996 [szt.] - 6

Stan techniczny budynków spółdzielni określa jako dobry.

Mieszkania posiadają od 1 do 3 pokoi o powierzchni użytkowej od 36,0 m² do 73,0 m². wyposażone są w instalację wodno - kanalizacyjną, centralne ogrzewanie, gaz, instalację elektryczną, AZART.

4.3 Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. (stan na dzień 31-05-2003)

Ogólna liczba lokali mieszkalnych i użytkowych [szt.]: 6 054

w tym :

• ogólna liczba lokali mieszkalnych [szt.] 5 841

lokale komunalne [szt.] 3 742

lokale socjalne [szt.] 185

ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych: 259 556,04 m² pu.

• ogólna liczba lokali użytkowych [szt.] 213

ogólna powierzchnia lokali użytkowych 25 121,71 m² pu.

TABELA 15: Zestawienie zasobów mieszkaniowych MPGK Sp. z o.o.

Wyszczególnienie	MPGK Sp. z o.o.			
	Ogółem	ADM I	ADM II	Szczakowa
Ilość budynków mieszkalnych [szt.]	306	89	137	80
Ogólna liczba lokali mieszkalnych [szt.]	5 841	2 268	2 609	964
Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych [m ²]	259 556,04	99 780,61	115 931,86	43 843,57
Ogólna liczba lokali użytkowych [szt.]	213	57	133	23
Ogólna powierzchnia lokali użytkowych [m ²]	25 121,71	5 911,67	12 756,23	6 453,81

TABELA 16: Struktura zasobów mieszkaniowych MPGK Sp. z o.o.

Budynki zrealizowane w latach:	Ilość budynków [szt.]	Ilość lokali mieszkalnych [szt.]
1852 - 1880	12	65
1881 - 1900	15	55
1901 - 1920	26	183
1921 - 1940	23	274
1941 - 1960	163	2 987
1961 - 1979	48	1 934
1980 - 2000	3	162
Budynki o nieustalonej dacie zrealizowania	16	181
RAZEM	306	5 841

Wszystkie zasoby mieszkaniowe zarządzane przez spółkę gminną MPGK Sp. z o.o. są wyposażone w instalację wodną, natomiast w instalację kanalizacyjną wyposażonych jest 5 476 (93,75%) mieszkań. Instalację gazową posiada 917 mieszkań (15,70%), centralne ogrzewanie - 3 037 mieszkań (51,99%), a ciepłą wodę z sieci posiada 2 223 (38,06%) mieszkań. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi ok. 44 m².

4.4 Jaworznicke Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (stan na dzień 30-09-2003)

ogólna liczba lokali mieszkalnych [szt.]:	30
ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych:	1 509,7 m ² pu.

W roku 2003 JTBS Sp. z o.o. oddał do użytku wielorodzinny budynek mieszkalny z 30 mieszkaniami na wynajem . Mieszkania zróżnicowane od 29,81 m² do 63,12 m² . Budynek został wybudowany częściowo ze środków własnych i zaciągniętego w BGK kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Wyposażony jest we wszystkie media.

4.5 Firmy zewnętrzne administrujące zasobem mieszkaniowym

4.5.1 Firma Usługowo - Handlowa „PAWX”

Ogólna liczba lokali mieszkalnych [szt.]	354
w tym :	
lokale mieszkalne w zasobach komunalnych [szt.]	114
lokale mieszkalne stanowiące własność osób prywatnych [szt.]	240
Ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych:	15 884,64 m ² pu.
Powierzchni użytkowa lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych	5 173,30 m ² pu.
Liczba budynków mieszkalnych [szt.]	- 22
Struktura zasobów mieszkaniowych:	
-lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wzniesionych po 1960 r [szt.]	- 87
-lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wzniesionych w latach 1950-1960 [szt.]	- 22
-lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wzniesionych przed 1950 r., lecz o standardzie budynków współczesnych [szt.]	- 1
-lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach przedwojennych,	

murowanych o stropach drewnianych [szt.] - 4

Przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych będących w administrowaniu F.U.H. „PAWX” wynosi 40 m². Mieszkania w 97 %(110 mieszkań) wyposażone są w instalację wodno – kanalizacyjną, elektryczną oraz centralne ogrzewanie.

4.5.2 Przedsiębiorstwo Usługowo Handlowe „DOM – EL III” Sp. z o. o.

Ogólna liczba lokali mieszkalnych [szt.] 973

w tym :

lokale mieszkalne w zasobach komunalnych [szt.] 46

lokale mieszkalne zakładowe [szt.] 142

lokale mieszkalne stanowiące własność osób prywatnych [szt.] 785

Ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych: 49 873,48 m² pu.

Struktura zasobów mieszkaniowych:

–lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wzniesionych po 1960 r [szt.] - 204

–lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wzniesionych w latach 1950-1960 [szt.] - 55

–lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach przedwojennych, murowanych o stropach drewnianych [szt.] - 8

Brak danych na temat struktury wieku budynków, w których znajdują się pozostałe lokale mieszkalne zarządzane przez PUH „DOM – EL III” Sp. z o.o.

Wszystkie lokale mieszkalne w zasobach komunalnych zarządzane przez Przedsiębiorstwo Usługowo Handlowe „DOM – EL III” Sp. z o.o. są wyposażone w instalację wodno – kanalizacyjną, instalację elektryczną oraz centralne ogrzewanie. 28% (ok. 13 mieszkań) posiada centralnie podgrzewaną ciepłą wodę. Przeciętna powierzchnia mieszkań komunalnych wynosi 45,50 m².

4.5.3 „GWAREK” Sp. z o. o.

Ogólna liczba lokali mieszkalnych [szt.]	-	1 563
ilość lokali użytkowych [szt.]	-	39
ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych	-	69 585,50 m ² p.u.

TABELA 17: Struktura zasobów mieszkaniowych firmy „GWAREK” Sp. z o.o.

Wyszczególnienie	Data	Z tego w budynkach kategorii [%]				
		I	I a	I b	II	III
Wspólnoty Mieszkaniowe	31.12.2000	68,09%	10,64%	10,64%	10,64%	-
	31.12.2001	68,09%	10,64%	10,64%	10,64%	-
	31.12.2002	69,57%	8,70 %	10,87%	10,87%	-

Kategoria I	- budynki wzniesione po 1960 r.
Kategoria Ia	- budynki wzniesione w latach 1950-1960
Kategoria Ib	- budynki wzniesione przed 1950 r. lecz o standardzie współczesnym
Kategoria II	- budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych
Kategoria III	- budynki drewniane i z muru pruskiego

Firma „GWAREK” Sp. z o.o. zarządza nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych znajdujących się na terenie miasta Jaworzna. Przeciętna wielkość mieszkania wynosi 44,52 m². Mieszkania wyposażone są w 100 % w instalację elektryczną i wodociąg sieciowy, w ok. 95 % (1 459 mieszkań) ma kanalizację oraz centralne ogrzewanie, w 26% (408 mieszkań) – gaz, 43,48% (679 mieszkań) – centralnie podgrzewaną ciepłą wodę.

4.5.4 Przedsiębiorstwo Usługowo Handlowe „ADM – tor” Sp. z o.o.

Ogólna liczba lokali mieszkalnych [szt.]	-	1 040
w tym:		
lokale mieszkalne w zasobach komunalnych [szt.]	-	267
lokale prywatne stanowiące własność osób prywatnych [szt.]	-	773

Ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych - 49 059,66 m²
p.u.

Mieszkania wyposażone są w instalację elektryczną - 100 %, instalację wodno - kanalizacyjną - 100%, gaz - 28,8 %, centralne ogrzewanie - 77,9%, centralnie podgrzewaną ciepłą wodę - 64,0%.

4.5.5 „NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o. o.

Ogólna liczba lokali mieszkalnych [szt.] - 469

w tym:

liczba lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych
(Wspólnoty Mieszkaniowe) [szt.] - 68

liczba lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych [szt.] - 322

liczba lokali mieszkalnych - zakładowych [szt.] - 79

Ogólna powierzchnia użytkowa mieszkań - 19 631 m² p. u.

TABELA 18: Struktura zasobów mieszkaniowych wg wieku zarządzanych przez firmę „NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o.

Wyszczególnienie	Data	Pow. ogółem [m ²]	Z tego w budynkach kategorii [%]				
			I	Ia	Ib	II	III
Komunalne we Wspólnotach Mieszkaniowych	31.12.2000	610,04	100	-	-	-	-
	31.12.2001	2 034,57	29,98	70,02	-	-	-
	31.12.2002	2 678,83	43,93	56,07	-	-	-
Wspólnoty Mieszkaniowe	31.12.2000	1 199,17	100	-	-	-	-
	31.12.2001	10 799,81	56,40	43,60	-	-	-
	31.12.2002	16 222,53	64,27	35,73	-	-	-
Zakładowe	31.12.2000	3 408,86	47,46	27,27	25,27	-	-
	31.12.2001	3 408,86	47,46	27,27	25,27	-	-
	31.12.2002	3 408,86	47,46	27,27	25,27	-	-
Zakładowe we Wspólnotach Mieszkaniowych	31.12.2000	-	-	-	-	-	-
	31.12.2001	747,31	100	-	-	-	-
	31.12.2002	602,19	100	-	-	-	-

Kategoria I - budynki wzniesione po 1960 r.

Kategoria Ia - budynki wzniesione w latach 1950-1960

Kategoria Ib - budynki wzniesione przed 1950 r. lecz o standardzie budynków współczesnych

- Kategoria II** - budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych
Kategoria III - budynki drewniane i z muru pruskiego

Mieszkania komunalne wyposażone są w 100 % w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną oraz centralne ogrzewanie, natomiast 54 % (37 mieszkań) posiada centralnie podgrzewaną ciepłą wodę.

4.5.6 Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Lokator” Sp. z o.o.

TBS „lokator” Sp. z o.o. funkcjonuje od niedawna na terenie gminy Jaworzno i zakupiło w br. ok. 1,5 ha gruntu wraz z przynależnym do działek budynkami po hotelu robotniczym i stołówce. W 2004 r. TBS „Lokator” sp. z o.o. po zaadoptowaniu i remoncie budynku (hotel robotniczy) zamierza oddać do użytku ok. 40 mieszkań własnościowych o łącznej powierzchni ok. 1 700 m². W kolejnym etapie TBS „Lokator” sp. z o.o. zamierza wybudować osiedle budynków czynszowych z ok. 210 mieszkaniami. Planowany termin realizacji inwestycji IV 2004 r. - XII 2005 r.

4. Tabelaryczne podsumowanie zasobów mieszkaniowych Jaworzna.

TABELA 19: Średnia powierzchnia użytkowa w poszczególnych miastach woj. śląskiego

Mierniki	POLSKA	woj. śląskie	Jaworzno	Katowice	Rybnik	Mysłowice	Tychy	Jastrzębie Zdrój
	w tysiącach							
Liczba lokali mieszkalnych [szt.]	11 763,5	1 572,8	31,6	132,7	43,2	26,0	43,5	26,2
	w tysiącach							
Powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]	804 615,6	101 914,9	1 960,5	7 259	2 978	1 536	2 561	1 775
Średnia powierzchnia [m ²]	68	65,4	62,1	55	69	60,11	59	61

Z ogólnej ilości 12,5 mln lokali mieszkalnych w Polsce ok. 93,9 % stanowią mieszkania zamieszkane tj. ok. 11 763,5 tys. [szt.]

TABELA 20: Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w Jaworznie

Mierniki	SM Górnik	Międzyzakładowa Górnicza SM	MPGK Sp. z o.o.	JTBS Sp. z o.o.	PUH „ADM - tor” Sp. z o.o.	PUH „DOM-ELIII” Sp. z o.o.	„GWAREK” Sp. z o.o.	„NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o.	FUH „PAWX”
Liczba lokali mieszkalnych [szt.]	8 427	1 070	5 841	30	1 040	973	1 563	469	354
Powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]	415 939	58 990,88	259 556,04	1 509,7	49 059,66	49 873,48	69 585,50	19 631	15 884,64
Średnia powierzchnia [m ²]	49	55	44	50,32	47	51	44,52	42	45

Na koniec roku 2002 w całym Jaworznie było (wg danych statystycznych z roku 2002) 31,6 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1 960,5 tys. m². Przeciętna powierzchnia jednego mieszkania wynosiła 62,1 m², natomiast średnio na każdego mieszkańca Jaworzna przypadało 20,4 m² powierzchni mieszkalnej. Dla porównania w całym województwie śląskim było 1 572,8 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 101 914,9 tys. m², a średnia powierzchnia jednego mieszkania wynosiła ok. 65,4 m².

TABELA 21: Wyposażenie mieszkań w media

L.p.	Wyposażenie lokali	SM Górnik		Międzyzakładowa Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa		MPGK Sp. z o.o.		JTBS Sp. z o.o.		„GWAREK” Sp. z o.o.	
		[szt.]	[%]	[szt.]	[%]	[szt.]	[%]	[szt.]	[%]	[szt.]	[%]
1.	Woda	8 427	100	1 070	100	5 841	100	30	100	1563	100
2.	Kanalizacja	8 427	100	1 070	100	5 476	93,75	30	100	1495	95,65
3.	Szambo	-	-	-	-	365	6,25	-	-	68	4,35
4.	Ustęp spłukiwany	8427	100	1070	100	5 782	98,99	30	100	1563	100
5.	Łazienka	8427	100	1070	100	5 754	98, 51	30	100	1563	100
6.	Gaz przewodowy	4 389	53,22	1 070	100	917	15,70	-	-	408	26,09
7.	C.o.	8 427	100	1 070	100	3 037	51,99	30	100	1495	95,65
8.	C.w.u. z sieci	4 168	50,55	1070	100	2 223	38,06	30	100	679	43,48
Ogółem liczba lokali [szt.]		8 427		1 070		5 841		30		1563	

TABELA 22: Wyposażenie mieszkań komunalnych w media zarządzanych przez firmy zewnętrzne

Lp.	Wyposażenie lokali	PUH „ADM - tor” Sp. z o.o.		PUH „DOM-ELIII” Sp. z o.o.		„NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o.		FUH „PAWX”	
		[szt.]	[%]	[szt.]	[%]	[szt.]	[%]	[szt.]	[%]
1.	Woda	267	100	46	100	68	100	110	97
2	Kanalizacja	267	100	46	100	68	100	110	97
3	Ustęp splukiwany	238	89	46	100	68	100	110	97
4	Łazienka	210	78,7	46	100	68	100	110	97
5	Gaz przewodowy	77	28,8	-	-	-	-	9	8
6	C.o.	208	77,9	46	100	68	100	110	97
7	Centralnie podgrzewana ciepła woda	171	64,0	13	28	37	54	36	32
Ogółem liczba lokali komunalnych [szt.]		267		46		68		114	

TABELA 23: Mieszkania zamieszkane według wyposażenia w instalacje (stan na dzień 31-12-2002)

Wyszczególnienie	Ogółem ilość mieszkań [szt.]	Mieszkania wyposażone					
		Wodociąg	Ustęp splukiwany	Łazienka	Ciepła woda	Gaz z sieci	Centralne ogrzewanie zbiorowe ^a
w tysiącach							
Polska	11 763,5	11 248,5	10 361,5	10 237,9	9 760,3	6 629,6	9 151,6
woj. śląskie	1 572,8	1 478,8	1 452,5	1 436,2	1 370	1 018,4	718,0
Miasto Jaworzno	31,6	31,3	30,8	30,6	29,4	10,6	18,8

^a Z sieci i ze źródła ciepła zasilającego jeden budynek wielomieszkaniowy

* Dane zaczerpnięte z Urzędu Statystycznego w Katowicach oraz Narodowego Spisu Powszechnego 2002 r.

Większość lokali mieszkalnych w Jaworznie, podobnie jak w całym kraju wyposażonych jest w sieć wodociągową, 93 % mieszkań w Jaworznie posiada ciepłą wodę, podczas gdy średnia krajowa to 83 %. Centralne ogrzewanie w zasobach komunalnych posiada niewiele ponad 50 % mieszkań, przy średniej krajowej 78% i średniej woj. śląskiego ok. 45 %.

Na terenie miasta można zauważyć znaczący udział budownictwa zrealizowanego w latach powojennych. W osiedlach mieszkaniowych przeważają głównie wielopiętrowe budynki, które nierzadko swoim wyglądem i estetyką ujemnie wpływają na wygląd miasta. Budownictwo jednorodzinne jest natomiast rozproszone po całym mieście.

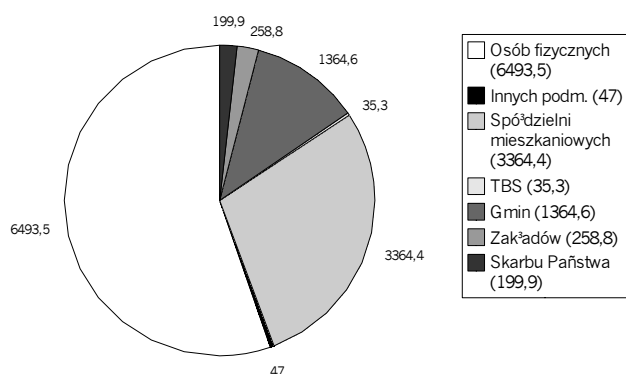
TABELA 24: Mieszkania zamieszkane według rodzaju podmiotów będących właścicielami mieszkań w 2002 roku

Wyszczególnienie	Mieszkania stanowiące własność							
	Ogółem	Osób fizycznych	Spółdzielni mieszkaniowych	Gmin	Skarbu Państwa	Zakładów	TBS	Innych podm.
w tysiącach								
Ogółem Polska	11 763,5	6 493,5	3 364,4	1 364,6	199,9	258,8	35,3	47
woj. śląskie	1 572,8	687,2 (44%)	532,0 (34%)	233,0 (15%)	20,7 (1,3%)	88,1 (5,6%)	3,0 (0,2%)	8,8 (0,5%)
Miasto Jaworzno	31,6	16,0 (50%)	9,8 (31%)	4,8 (15%)	0,1 (0,3%)	0,9 (2,8%)	0,03 (0,1%)	0,1 (0,3%)

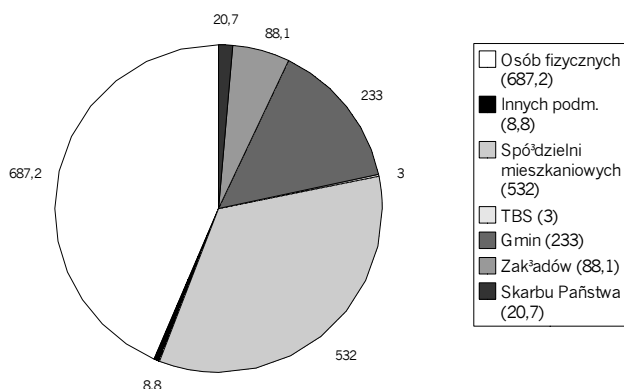
Dane zaczerpnięte z Urzędu Statystycznego w Katowicach oraz Narodowego Spisu Powszechnego 2002 r.

**MIESZKANIA ZAMIESZKANE WG PODMIOTÓW
BĘDĄCYCH WŁAŚCICIELAMI MIESZKAŃ W 2002 R.
(W TYSIĄCACH)**

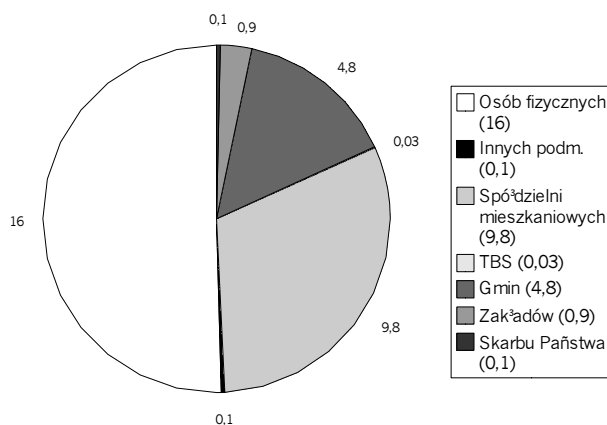
POLSKA



WOJ. ŁĘSKIE



MIASTO JAWORZNO



W latach 1989-2002 odnotowano wyższą dynamikę wzrostu liczby izb i powierzchni użytkowej mieszkań niż wzrostu samej liczby mieszkań. Jest to efekt przyrostu wielkości powierzchni mieszkaniowej w mieszkaniach starszych w wyniku ich rozbudowy oraz oddawania do użytku z nowego budownictwa mieszkań większych, niż budowano w latach poprzednich.

4. Zarządzanie Zasobem Komunalnym

Stan techniczny komunalnych zasobów mieszkaniowych gminy nie jest zadowalający. Remonty w zasobach gminy wynikają z naturalnego zużycia elementów budynków z uwagi na czasokres jego eksploatacji.

6.1. Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.

Na podstawie uchwały Zarządu Miasta Jaworzno z dnia 25 marca 1992 r. Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zostało przekształcone w jednoosobową spółkę gminną z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.

Obecnie w Miejskim Przedsiębiorstwie Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. zatrudnionych jest 153 osób, w tym:

– pracownicy umysłowi	60
– pracownicy fizyczni	93

Wszelkie czynności mające na celu utrzymanie substancji mieszkaniowej zarządzanej przez MPGK Sp. z o.o. wykonywane są przez firmy zewnętrzne. Usługi świadczone są w zakresie prac w branżach ogólnobudowlanej, wodno - kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej podlegają negocjacom.

Całość remontów i modernizacji realizowana jest w systemie zleconym.

W latach 1999 - 2002 Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. ponosiło następujące koszty (wyrażone w %) związane z remontami i wydatkami:

TABELA 25: Koszty ponoszone przez MPGK Sp. z o.o.

	1999	2000	2001	2002
Remonty i naprawy	11,67%	13,67%	12,85%	10,42%
Eksploatacja	32,27%	31,39%	30,02%	29,68%
Media	56,06%	54,94%	57,13%	59,90%

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

Dostawcą wody jest Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Eksploatacją składowanych odpadów na wysypisku miejskim zajmuje się Zakład Eksploatacji Wysypiska Sp. z o.o. z siedzibą w Jaworznie. Spółka Ciepłowniczo – Energetyczna Jaworzno III Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie wytwarzania, przesyłania oraz dostarczania ciepła oraz obrotu ciepłem.

W chwili obecnej stawki za media kształtują się następująco:

1. zaopatrzenie w wodę

a) opłata stała

Średnica wodomierza lub przyłącza w mm	Opłata netto zł/m-c	Podatek VAT zł/m-c	Opłata brutto zł/m-c
Ø 15	4,50	0,32	4,82
Ø 20	7,50	0,53	8,03
Ø 25 i 30	10,50	0,74	11,24
Ø 32	18,00	1,26	19,26
Ø 40	30,00	2,10	32,10
Ø 50	45,00	3,15	48,15
Ø 80	120,00	8,40	128,40
Ø 100	205,00	14,35	219,35
Ø 150	450,00	31,50	481,50
Ø 200 i więcej	751,50	52,61	804,11

Dla wodomierza sprzężonego opłata stała liczona jest dla każdego miernika indywidualnie.

b) cena za dostarczoną wodę pitną - 3,48 zł/m³ brutto

c) cena za dostarczoną wodę surową - 1,87 zł/m³ brutto

2. za odprowadzanie ścieków

a) **cena za odprowadzone ścieki** - 4,02 zł/m³ brutto

3. rodzaje oraz wysokość cen i stawek opłat ciepła - dokonano podziału odbiorców na grupy w zależności od źródła ciepła i sieci ciepłowniczej, którą ciepło jest przesyłane oraz miejsca dostarczania ciepła. Wszyscy odbiorcy zaopatrywani są w ciepło w postaci gorącej wody.

a) stawki opłat za usługi przesyłowe dla odbiorców, którym dostarczone jest ciepło wytworzone w Elektrowni Jaworzno II (grupy odbiorców: D1E1, D1E2, D1E3)

SCE Jaworzno II Sp. z o.o. stosuje ceny wysokościach określonych w taryfie Południowego Koncernu Energetycznego S.A.

- cena nośnika ciepła	-	11,10 zł/m ³
- cena ciepła	-	11,81 zł/GJ
- cena za zamówioną moc cieplną	-	3 595,81 zł/MW/m-c

oraz opłaty za usługi przesyłowe (dla poszczególnych grup odbiorców), których wysokość określona jest w „TARYFIE DLA CIEPŁA” Spółki Ciepłowniczo - Energetycznej Jaworzno II Sp. z o.o., która stanowi załącznik do decyzji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dn. 30.08.2002.

W myśl Ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych Rada Miejska uchwała od 1995 r. wysokość bazowej (maksymalnej) stawki czynszu regulowanego oraz zasady kształtowania się stawek czynszu (głównie w zależności od standardu i lokalizacji mieszkań), tzw. 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. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Jaworznie Nr IX/87/95 z dnia 23 lutego 1995 r. dotyczącej ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne na terenie miasta Jaworzno, która została zmieniona uchwałą Rady Miejskiej w Jaworznie Nr XVII/386/2000 z dnia 17 lutego 2000 r., stawka czynszu regulowanego w 2000 roku wyniosła 1,20 zł/m²/m-c (baza).

Zgodnie z w/w uchwałą stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu o czynniki wyszczególnione poniżej.

• Czynniki dodatkowe podwyższające stawkę bazową czynszu za wyposażenie mieszkania w:

- wc - zwiększenie o 30%
- łazienka - zwiększenie o 30%
- centralne ogrzewanie - zwiększenie o 30%
- gaz przewodowy - zwiększenie o 30%

• Czynniki dodatkowe obniżające stawkę bazową czynszu:

- mieszkania bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych,
- mieszkanie w suterynie lub na poddaszu,
- mieszkanie powyżej piątej kondygnacji w budynku bez windy,
- mieszkanie z ciemną kuchnią,
- mieszkanie o wspólnym użytkowaniu łazienki, wc lub przedpokoju.

Obniżenie czynszu o 20% może nastąpić tylko z tytułu jednego czynnika.

Stawka czynszowa w budynkach wielorodzinnych będących w zarządzie gminy kształtowała się następująco:

TABELA 26: Maksymalna stawka czynszu za 1 m² p. u. w poszczególnych latach

Wyszczególnienie	01-01-1999	01-01-2000	01-01-2001	01-01-2002
Maksymalna stawka czynszu za 1m ² p.u	1,71 zł	2,28 zł	2,28 zł	2,28 zł

W 185 lokalach mieszkalnych opłacany jest czynsz socjalny, gdzie stawka czynszu za 1 m² wynosi 0,35 zł.

Stawki czynszu za lokale użytkowe w budynkach będących w zarządzie gminy

TABELA 27: Stawka czynszu za lokale użytkowe

Lp.	Wyszczególnienie	Strefa A [zł/m ²]	Strefa B [zł/m ²]
1	handlowe i hurtownie	19,00	13,00
2	Lokale gastronomiczne (bary, kawiarnie)	17,00	11,00
3	Lokale biurowe	16,00	10,00
4	Lokale przemysłowo - produkcyjne	13,00	9,00
5	Lokale banków, firm ubezpieczeniowych, rachunkowych, kancelarie	22,00	15,00
6	Lokale usługowe i usługowo - handlowe	12,00	8,00
7	Lokale magazynowo - składowe	11,00	7,00
8	Lokale placówek służby zdrowia	13,00	9,00
9	Lokale placówek weterynaryjnych	11,00	7,00
10	Lokale kulturalno - oświatowe	6,00	4,00
11	Lokale zajmowane przez organizacje społeczne i polityczne	6,00	4,00
12	Piwnice wykorzystywane na cele magazynowo - składowe, a przynależne do lokalu	4,00	3,00
13	Lokale adaptowane z pomieszczeń piwnicznych przez użytkowników, bez względu na rodzaj działalności	8,00	5,00
14	Lokal inne nie wymienione w pkt 1 - 13	11,00	7,00

Miasto Jaworzno zostało podzielone na dwie strefy - strefa A i strefa B - uchwałą Rady Miejskiej w Jaworznie Nr XI/117/2003 z dnia 26 czerwca 2003 r. Strefa A obejmuje lokale znajdujące się przy ulicach: Rynek Główny, Pocztovej, Sądowej, Słowackiego, Sienkiewicza, Mickiewicza, Matejki 2, Grunwaldzkiej od nr 33 do Królowej Jadwigi. Na osiedlu Stałym strefa A obejmuje ulice od Powstańców Śląskich do Armii Krajowej oraz ulicę Św. M. Kolbego. Strefa B obejmuje pozostałe lokale użytkowe.

Na podstawie powyższej uchwały wolne lokale użytkowe są wynajmowane na zasadzie negocjacji z oferentami. Minimalna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej wolnego gminnego lokalu użytkowego (niezależnie od rodzaju działalności) podlegająca negocjacji w strefie A wynosi 2,00 zł, natomiast w strefie B - 1,00 zł.

6.2. Jaworznickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Jaworznickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zostało powołane uchwałą Rady Miejskiej komunalnych dnia 30.09.1999 r. Funkcjonuje jako jednoosobowa spółka z o.o. Gminy Jaworzno.

W roku 2003 JTBS Sp. z o.o. oddało do użytku wielorodzinny budynek mieszkalny komunalnych 30 mieszkaniami na wynajem . Budynek został wybudowany częściowo ze środków własnych i z zaciągniętego preferencyjnego kredytu z Krajowego Funduszu mieszkaniowego.

Mieszkania posiadają zróżnicowaną powierzchnię użytkową od 29,81 m² do 63,12 m² . Ogólna powierzchnia mieszkalna budynku wynosi 1 509,70 m². Budynek wyposażony jest we wszystkie media i ogrzewany jest za pomocą własnej kotłowni gazowej.

Obowiązująca stawka czynszu, zaproponowana przez zarząd JTBS Sp. z o.o. i uchwalona przez Radę Miejską w Jaworznie wynosi 7,92 zł/m² powierzchni użytkowej. Spółka planuje co roku wybudować i oddać do użytku 30-40 lokali mieszkalnych na wynajem. W chwili obecnej w JTBS Sp. z o.o. złożonych jest 86 nowych wniosków zainteresowanych przyszłych najemców.

6.3. Noclegownia

Bezdomność to sytuacja osób, które z różnych przyczyn czasowo lub trwale nie są w stanie zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenie mieszkalne. Istniejąca od 1991 r. noclegownia realizuje zadania ustawy o pomocy społecznej i pomaga przetrwać trudne sytuacje życiowe osobom, które nie są w stanie ich pokonać, wykorzystując własne środki, możliwości i uprawnienia. W chwili obecnej noclegownia dysponuje 24 łózkami, lecz istnieje możliwość zwiększenia tej ilości poprzez dostawienie materaców w wolnych pomieszczeniach placówki. Dominującą grupą wiekową stanowią osoby pomiędzy 41 a 60 rokiem życia. W 2002 r. z pomocy noclegowni skorzystały 72 osoby.

6.4. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

Uchwała Rady Miejskiej w Jaworznie Nr VII/62/2003 z dnia 25 lutego 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Miasta Jaworzno, wprowadziła bonifikatę w wysokości 95 % od ustalonej ceny lokalu. Na mocy tej uchwały samodzielne lokale mieszkalne, wolne, sprzedawane są w drodze przetargu,

natomiast w drodze bezprzetargowej zbywane są samodzielne lokale mieszkalne w budynkach komunalnych na rzecz dotychczasowych najemców.

W latach 1999 - 2002 sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy przedstawia poniższa tabela:

TABELA 28: Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

JAWORZNO			
1999	2000	2001	2002
206	139	182	559

Z preferencyjnego kupna lokalu mieszkalnego korzystają najemcy, którzy nie zalegają z opłatą czynszu. Zgodnie z w/w uchwałą Rady Miejskiej przy zakupie lokalu mieszkalnego z 95 % bonifikatą nabywcy nie przysługuje zwrot kaucji mieszkaniowej. Kosztami wyceny sporządzanej przez rzeczoznawcę obciążona jest gmina, natomiast koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego oraz opłaty sądowe pokrywa nabywca. O wykupienie lokalu mieszkalnego nie mogą ubiegać się osoby, które zajmują komunalne lokale socjalne.

6.5 Wpływy i wydatki z budżetu miasta na cele mieszkaniowe

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

TABELA 29: Wpływy i wydatki z budżetu gminy na cele mieszkaniowe oraz związane z infrastrukturą techniczną [zł]

Wyszczególnienie	1999	2000	2001	2002
I. Wpływy [zł]	6 825 425	7 464 115	8 718 369	9 169 078
1.Sprzedaż nieruchomości mieszkalnych	2 898 061	2 280 668	3 480 224	2 714 465
2.Opłaty za grunty budowlane oddane w wieczyste użytkowanie	682 866	948 659	751 062	806 738
3.Podatek od nieruchomości mieszkalnych (oszacowanie) – dla spółdzielni mieszkalnych	2 452 620	3 082 987	4 144 511	4 641 397
4.Dodatki mieszkaniowe – dotacje	791 878	1 151 801	1 342 572	1 006 478
II. Wydatki [zł]	3 527 264	3 638 110	7 873 313	6 926 830
1.Gospodarka gruntami i nieruchomościami	-	-	-	-
2.Nowe budownictwo, adaptacje i modernizacje	378 227	89 976	2 350 861	2 392 413
3.Budowa infrastruktury, modernizacja	-	-	-	-
4.Dodatki mieszkaniowe	3 149 037	3 548 134	5 522 452	4 534 417
III. Wydatki budżetu gminy ogółem [zł]	132 281 972	149 349 264	180 406 291	198 296 549
IV. Udział [%] wydatków na gospodarkę mieszkaniową w sumie wydatków budżetu gminy	2,7	2,4	4,4	3,5

Wydatki z budżetu gminy na cele mieszkaniowe w porównaniu z rokiem 2001 zmniejszyły się o kwotę 946 482 zł, natomiast wydatki przeznaczone na dodatki mieszkaniowe w 2002 roku wyniosły ok. 4,5 mln zł. Stopniowo wzrastają wydatki przeznaczone na adaptacje i modernizacje mieszkań, a także na nowe budownictwo mieszkaniowe.

6.6 Lokale socjalne

Przez pojęcie lokal socjalny, zgodnie z art. 2, pkt. 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.(Dz. U. Nr 71, poz. 733), należy rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

W Jaworznie podobnie jak w innych miastach Polski zapotrzebowanie na lokale socjalne jest bardzo duże. Na dzień 31.12.2002 r. na przydział lokalu socjalnego oczekują 202 osoby. Od 10 lipca 2000 roku r. po wejściu w życie ustawy o ochronie praw lokatorów (...), zgodnie z art. 4 pkt. 2 gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Krąg osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego, ustawodawca określił w art. 14 ust. 4 w/cytowanej ustawy. Osobami tymi są:

- kobiety w ciąży,
- małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkali,
- obłożnie chorzy
- emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej
- bezrobotni
- osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany

W przypadku nie wywiązywania się przez gminę z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, gmina narażona zostanie na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów(...), właścicielom przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem równym czynszowi, jaki właściciel może otrzymać z tytułu najmu, a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora, nadal zamieszkującego w lokalu właściciela.

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Jaworznie nr XLIV/797/2002 z dnia 31 stycznia 2002 r. pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego mają osoby, które na podstawie orzeczenia sądowego nabyły prawo do lokalu socjalnego oraz osoby, które utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

W dniu 30.01.2003 roku uchwałą Nr V/46/2003 Rada Miejska w Jaworznie powołała Społeczną Komisję Mieszkaniową, której zadaniem jest zapewnienie kontroli społecznej w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy i wyboru osób z którymi będą

zawierane umowy najmu lokali zgodnie z przepisami uchwały Nr XLIV / 797 /2002 z dnia 31.01.2002 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasta Jaworzna.

W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

Największe oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy gminy w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nieposiadających własnego mieszkania i osiągających tak niskie dochody, że uzyskanie mieszkania bez pomocy gminy jest dla nich niemożliwe. Na dzień 31-12-2003 r. pomocy ze strony gminy oczekiwało ok. 377 wnioskodawców.

Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nieoznaczony, ma społeczne uzasadnienie. Doświadczenia bowiem wskazują, że uprawnionymi do lokali socjalnych są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mające niski status socjalny, często funkcjonujące patologicznie. Polityka mieszkaniowa Gminy powinna zatem zmierzać do rozpraszania lokali socjalnych stwarzając tym osobom szanse życiowe na poprawę statusu i umożliwić im integrację społeczną. Rozproszenie lokali socjalnych wśród innych lokali komunalnych zapewni najemcom lokali socjalnych uczestniczenie w normalnym życiu społecznym. Tworzenie osiedli budownictwa socjalnego skutkuje protestami właścicieli lub mieszkańców sąsiednich nieruchomości, często uniemożliwiając albo często spowalniając procedury uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

5. Analiza SWOT

Analiza SWOT kończy fazę gromadzenia i oceny informacji oraz analiz. Służy do identyfikacji silnych i słabych stron oraz oceny możliwości analizowanych zagadnień. Możliwości rozwoju mieszkalnictwa w każdej gminie uzależnione są od dwóch grup uwarunkowań:

- zewnętrznych, występujących poza mieszkalnictwem,
- wewnętrznych, znajdujących się w samym sektorze mieszkalnictwa w gminie (ale chodzi nie tylko o mieszkalnictwo komunalne ale całość tej problematyki).

Według zapisu w planach zagospodarowania przestrzennego dla miasta Jaworzna, pod budownictwo mieszkaniowe gmina może przeznaczyć ok. 35,36 ha. Zapis ten stanowi spełnienie podstawowego warunku umożliwiającego przeznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe. Natomiast bardzo zróżnicowana jest dostępność tych terenów do realizacji zadań w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Wymienione tereny są rozproszone na terenie poszczególnych dzielnic miasta, zróżnicowana jest ich powierzchnia i stan własności oraz w większości przypadków wymagają poważnych nakładów związanych z poprawą infrastruktury technicznej.

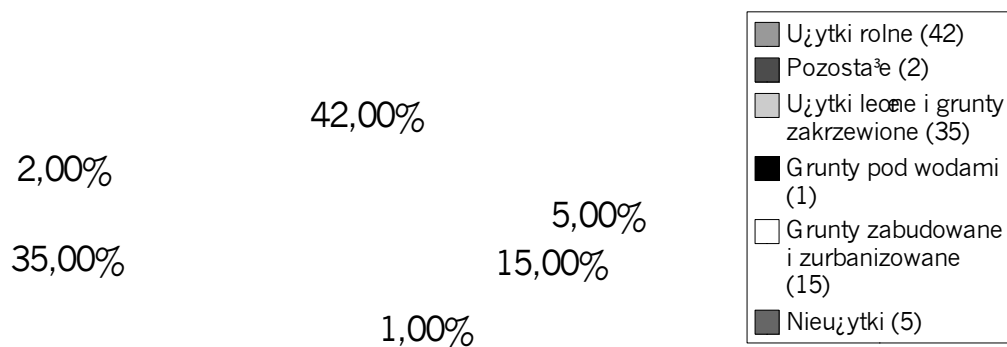
Tereny budowlane

Proces udostępniania terenów budowlanych w mieście, jak i działania organizacyjne, powinny być skierowane do wszystkich inwestorów realizujących budownictwo mieszkaniowe. Efektem ich będzie zwiększenie podaży mieszkań jak również pewne obniżenie kosztów budowy. Jest to pomoc udzielana tym osobom, które chcą w gminie mieszkanie kupić lub wynająć. Obejmuje ona nie tylko członków wspólnoty samorządowej, ale również potencjalnych kandydatów na mieszkańców i nie zależy od zamożności adresatów pomocy.

TABELA 31 : Użytkowanie powierzchni Miasta Jaworzno

Wyszczególnienie	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
Powierzchnia miasta Jaworzno ogółem	15 220	100
Użytki rolne	6 443	42
Użytki leśne i grunty zakrzewione	5 335	35
Grunty pod wodami	178	1
Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:	2 221	15
- tereny mieszkaniowe	490	3,2
- tereny przemysłowe	477	3,13
- tereny rekreacji i wypoczynku	168	1,1
- tereny komunikacyjne	900	6
- inne tereny zabudowane	186	1,2
Nieużytki	721	5
Pozostałe	302	2

Powierzchnia miasta Jaworzno



A. Mocne strony (+)

1. Miasto posiada otwarty układ przestrzenny oraz wyraźny podział funkcji przestrzeni: mieszkalnej, rekreacyjnej i przemysłowej,
2. Miasto ma zróżnicowany krajobraz oraz dobre warunki siedliskowe - południową ekspozycję wzgórz, korzystną różę wiatrów,
3. Położone jest na pograniczu Górnego Śląska i Małopolski, na skrzyżowaniu korytarzy transportowych, między autostradą A4 a drogą ekspresową S1, co umożliwia bardzo dobre połączenie z międzynarodowym portem lotniczym w Krakowie - Balicach i Ktowice - Pyrzowice (około 50 km),
4. Znajduje się na przedmieściach dwu aglomeracji zamieszkałych przez 15 proc. mieszkańców kraju,
5. Posiada znaczne zasoby potencjalnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
6. Posiada potencjalne tereny, które mogą być przeznaczone pod nowoczesne inwestycje usługowe i przemysłowe,
7. Ceny gruntów i nieruchomości są niskie
8. W mieście działają zrestrukturyzowane duże podmioty gospodarcze

B. Słabe strony (-)

1. Wysoki poziom bezrobocia

2. Duża grupa lokatorów zalega w opłatach za lokale mieszkalne i lokale socjalne ponad 3 miesiące,
3. Mieszkania komunalne często nie mają centralnego ogrzewania,
4. Mniejsza niż średnia w kraju (68 m²) przeciętna wielkość mieszkań (62,1 m²)
5. Malejący udział mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym - złe tendencje demograficzne,
6. Niepełne uzbrojenie terenów w infrastrukturę sieciową, zwłaszcza w kanalizację sanitarną i burzową, wysokie ceny wody i odbioru ścieków
7. Duży udział zdekapitalizowanej zabudowy mieszkaniowej o niskim standardzie,
8. Niski poziom innowacyjności jaworzyńskiej gospodarki, zdominowanej przez branże tradycyjne
9. Brak dobrze przygotowanych terenów inwestycyjnych

C. Szanse (+)

1. Miasto może być beneficjentem korzyści wynikających ze wstąpienia do UE i wzrostu gospodarczego,
2. Wzrastający poziom wykształcenia i aspiracji mieszkańców sprzyjać będzie rozwojowi postindustrialnych gałęzi wytwórczości i usług,
3. Aspiracje mieszkaniowe przekładać się będą na wzrost prywatnych inwestycji w budownictwo mieszkaniowe,
4. Udostępnienie nowych terenów, poprawa infrastruktury społecznej i podstawowej oraz budowa nowych dróg spowodować może napływ osadnictwa z centralnej części aglomeracji,
5. Zmiana systemu czynszowego (wsparta systemem osłon dla uboższych najemców) powinna pozwolić na uzyskanie dodatkowych środków na remonty i modernizacje,

D. Zagrożenia (-)

1. Niski poziom rozwoju gospodarczego wywołany brakiem reform strukturalnych,
2. Niekorzystne zmiany demograficzne powodujące starzenie się społeczeństwa, przy jednoczesnym odpływie osób młodych i wykształconych,
3. Załamanie finansów samorządowych spowodowane przekazywaniem przez państwo nowych zadań bez pieniędzy,
4. Brak sprecyzowanej polityki państwa wobec przemysłu energetycznego i wydobywczego powodujący załamanie branży,
5. Pogłębienie się centralizacji administracji publicznej, mogących ograniczyć skuteczność realizacji zadań samorządu Jaworzna,
6. Brak koordynacji działań rozwojowych pomiędzy miastami regionu,
7. Brak woli politycznej do naprawienia gospodarki komunalnymi zasobami mieszkaniowymi co spowoduje konieczność subsydiowania ponad możliwości finansowe gminy.

6. Cele i kierunki strategii mieszkalnictwa

Cele strategii, które wyjaśnią 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.

Niniejsza strategia zgodnie z ustalonymi założeniami ma za zadanie zdiagnozowanie faktycznego stanu oraz wytyczenie celów i kierunków działania, aby nastąpiło osiągnięcie poprawy warunków mieszkaniowych ludności Jaworzna. Osiągnięcie wytyczonych celów będzie możliwe poprzez realizację zadań w planie operacyjnym na lata 2004 -2007. 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 to w Jaworznie jedno z zadań 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 Jaworznie
- osób zamieszkujących w budynkach w złym stanie technicznym lub nadających się do wyburzenia

CEL 2

Rewitalizacja zasobów mieszkaniowych

Rewitalizacja, rozumiana jako proces przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych częściach miasta, przyczyniający się do poprawy jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego, do ożywienia gospodarczego i odbudowy więzi społecznych, jest ważnym wyzwaniem współczesności. Program odnowy zabudowy, przeciwdziałanie marginalizacji wybranych obszarów i grup społecznych ma określoną pozycję w działaniu samorządu lokalnego. Program ten jest traktowany jako jedna z dróg rozwiązania problemu niskiego standardu mieszkaniowego w istniejących zasobach mieszkaniowych. Do istotnych, pozytywnych wyznaczników koncepcji rozwiązywania sytuacji kryzysowych poprzez rewitalizację należą: zachowanie walorów historycznych danego obszaru, podkreślenie jego unikalności i kolorytu lokalnego, działanie w zgodzie z potrzebami i wartościami danej społeczności, przy jej aktywnym udziale w przygotowaniu i realizacji programów rewitalizacji. Podstawą przystąpienia do opracowania programu rewitalizacji jest uchwała rady gminy, która określa m.in.: cel i zakres, w tym termin realizacji, szacunkowe określenie środków finansowych niezbędnych do jej przeprowadzenia i granice obszaru programu rewitalizacji, zakres przeprowadzenia badań postaw i preferencji mieszkańców tego obszaru, komu i na jakich zasadach powierza odpowiedzialność za opracowanie i koordynację realizacji programu rewitalizacji czy też kryteria oceny realizacji programu rewitalizacji. Niewątpliwie osobami

pomocnymi przy tworzeniu i koordynacji programu rewitalizacji byłiby eksperci z Polskiej Federacji Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości oraz Centrum Współpracy z Unią Europejską.

Obszarami (rejon miasta) wytypowanymi do objęcia programem rewitalizacji są:

Dzielnica Pieczyska – część przemysłowa.

Dzielnica Szczakowa – ul. Jagiellońska, obszar byłych koszar wojskowych.

Dzielnica Bory – kolonia **Zakole**

Osiedle Tadeusza Kościuszki.

Dzielnica Stara Huta – kolonia Azot.

Osiedle Pstrowskiego (tzw. Skałka).

Osiedle Górnicze.

Osiedle Stałe (rejon tzw. Siwych bloków).

CEL 3

Restrukturyzacja zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Stan komunalnych zasobów mieszkaniowych powinien być jednym z priorytetów w polityce miasta Jaworzno. Budynkami komunalnymi, jak i również budynkami wspólnotowymi, w których gmina posiada udziały zarządza spółka gminna oraz jednostki w postaci spółek z o.o. Podstawowym, oczekiwanym efektem władz miasta Jaworzno jest dalszy wzrost jakości świadczonych usług zarządzania gminną substancją mieszkaniową. Dzięki odpowiednio przeprowadzonej restrukturyzacji zarządzania, zwiększa się liczba mieszkańców pozytywnie oceniających pracę zarządcy, zwłaszcza takie jej aspekty jak solidność, dokładność, uprzejmość, fachowość, czas i sposób reakcji na sygnały mieszkańców. W wyniku przeprowadzonych restrukturyzacji, niższe stają się koszty zarządzania, a czynsze oraz opłaty wnoszone przez najemców i właścicieli lokali są wykorzystywane w sposób bardziej efektywny. Obniżka kosztów oraz poprawa jakości świadczonych usług prowadzi również do spadku, a nierzadko prawie całkowitej likwidacji zaległości we wnoszeniu opłat i czynszów. Racjonalizacji ulega również proces prywatyzacji lokali komunalnych. Poprawia się stan techniczny zasobu mieszkaniowego dzięki większej liczbie przeprowadzonych remontów i modernizacji. Kolejnym argumentem przemawiającym za restrukturyzacją jest doprowadzenie organizacji zarządzania nieruchomościami znajdującymi się w zarządach gmin do zgodności z obecnym

stanem prawnym. Z dniem 27 maja 1990 r. na mocy art. 5 przepisów wprowadzających ustawę o komunalnym samorządzie gminnym i ustawę o pracownikach samorządowych, gminy stały się właścicielami mienia obejmującego nieruchomości mieszkalne i użytkowe, znajdujące się dotychczas we władaniu Państwa. Administrowały nimi wcześniej terenowe organy władzy państwowej.

Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie gminnym i ustawy o pracownikach samorządowych zobowiązały również władze samorządowe do likwidacji przedsiębiorstw państwowych oraz wyboru nowej formy organizacyjno - prawnej, w której to będzie prowadzona gospodarka komunalnymi zasobami mieszkaniowymi. Zgodnie z ustawą, przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym, zarządzanie komunalnymi zasobami w wielu gminach powierzono zakładom budżetowym, co było na ówczesne czasy najbardziej optymalnym i bezpiecznym rozwiązaniem. Taką decyzję uzasadniał również fakt, że zakłady budżetowe były wówczas zwolnione od wszelkich podatków. Forma ta była wygodna zarówno dla załóg pracowniczych przekształconych przedsiębiorstw, władz gminnych jak i również samych lokatorów lokali komunalnych. Natomiast w tych gminach, które nie przekształciły przedsiębiorstw państwowych na podstawie przepisów w/w ustawy, przedsiębiorstwa z mocy prawa zostały przekształcone w jednoosobowe spółki gminne (spółki prawa handlowego) z chwilą wejścia w życie ustawy o gospodarce komunalnej. Podobny model przekształceń wybrało też część gmin, które wcześniej utworzyły zakłady budżetowe, decydując się następnie na komercjalizację tych jednostek. Sytuacja, w której gmina jest zarówno właścicielem nieruchomości i ich zarządcą, a więc jednocześnie wykonawcą i oceniającym wykonanie usług zarządzania zasobami mieszkaniowymi, w oczywisty sposób nie może teoretycznie służyć uzyskaniu wysokiej jakości świadczeń. Wskazane jest więc rozwiązanie, w którym gmina - np. poprzez wydział mieszkaniowy (lokalowy) - pełniła rolę kontrolera i decydenta w sferze polityki mieszkaniowej, natomiast usługi zarządzania nieruchomościami zlecane są (kontraktowane) firmom prawa handlowego lub osobom prywatnym

Gmina powinna zrezygnować ze sprawowania zarządu nieruchomościami wspólnymi, ponieważ jest to sprzeczne z zapisami kluczowych ustaw regulujących zasady działania samorządu gminnego. Jednostkom organizacyjnym gminy (zarówno posiadającym, jak i nieposiadającym osobowości prawnej) nie wolno zarządzać (ani sprawować zarządu) nieruchomościami wspólnymi. Zakaz zarządzania dotyczy większości komunalnych osób

prawnych, a więc spółek z o.o. lub akcyjnych, których właścicielem jest gmina. Wyjątek w powyższej regule stanowi TBS. Natomiast za zadanie użyteczności publicznej można uznać zarządzanie nieruchomościami stricte komunalnymi, bowiem zarządzaniem zajmuje się właściciel (gmina) – usługa zarządcza świadczona dla budynku w całości komunalnego jest usługą użyteczności publicznej z uwagi na brak jednolitego podmiotu, który miałby za nią zapłacić (zbiorowość najemców – brak formalnej „reprezentacji”). W przypadku zarządzania nieruchomością wspólną podmiotem rozliczającym się z zarządcą nieruchomości jest wspólnota mieszkaniowa, zaś usługa zarządcy dostępna jest w danym przypadku tylko i wyłącznie dla danej wspólnoty. W świetle powyższych uregulowań prawnych proponuje się powołanie do życia zakładu budżetowego, którego zadaniem byłoby zarządzanie nieruchomościami stricte komunalnymi. Z uwagi na upływający w 2004 r. termin formalnego zezwolenia (decyzja) udzielonego Miejskiemu Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. przez Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych dot. bezprzetargowego zlecenia zarządzania gminną substancją mieszkaniową, należy rozważyć prywatyzację tejże spółki. Nadzór nad całością zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym powinien być ulokowany w strukturach urzędu gminy.

CEL 4

Określenia racjonalnej ilości komunalnych lokali mieszkalnych.

Gminy nie mają potrzeby utrzymywania własności całego zasobu mieszkaniowego, który otrzymały w wyniku komunalizacji. Jednakże wykonywanie zadania własnego, polegającego na dostarczaniu mieszkań socjalnych i zamiennych w wypadkach wskazanych przez ustawę „O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego”, jak i również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższej grupy członków wspólnoty samorządowej, obliguje gminy do posiadania a nawet tworzenia zasobu mieszkaniowego. Wg badań, udział mieszkań komunalnych w mieszkaniowym zasobie gminy, zapewniający realizację w/w zadań, oscyluje najczęściej w granicach od 7 do 35 % wszystkich mieszkań znajdujących się na terenie gminy. Na podstawie analizy stanu istniejącego należy określić, jak duży zasób mieszkaniowy będzie gminie potrzebny. Minimalnym wskaźnikiem procentowym dla gmin jest 7 % (zgodnie z wytycznymi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast). Przy obecnej stopie bezrobocia kształtującej się na poziomie 23,4 % i założeniu, że miasto Jaworzno posiada 31,6 tys mieszkań ogółem, sugerowane minimum jakim powinna

dysponować gmina to 3 160 mieszkań, łącznie komunalnych i socjalnych, co stanowi 10 % wszystkich zasobów mieszkaniowych na terenie miasta. Pozostałe mieszkania powinny być stopniowo sprywatyzowane z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie bonifikat. Podejmowane w tej materii decyzje winny być poprzedzone rozpoznaniem, a następnie dogłębną analizą sytuacji materialnej najemców, stanem technicznym budynków, poziomem czynszów i ich ściągalnością. W chwili obecnej, przy bardzo ograniczonych możliwościach podnoszenia czynszów, utrzymywanie całego zasobu jest nieefektywne i bardzo kosztowne.

CEL 5

Zróznicowana 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
- **rozwój budownictwa jednorodzinnego**
- **rozwój budownictwa w formule TBS**

CEL 6

Podnoszenie standardu istniejących zasobów.

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

Duża część zasobu mieszkaniowego gminy mieści się w starej zabudowie, często o wysokich walorach historycznych i architektonicznych. Są to substancje mieszkaniowe często zaniedbane.

Aby zmienić tę sytuację należy:

- podnosić standard zamieszkania do poziomu odpowiadającemu współczesnemu stanowi cywilizacyjnemu społeczeństwa,
- ciągle obniżać koszty eksploatacyjne (m.in. termomodernizacja budynków)
- **należy rozważyć dogłębnie możliwość adaptacji strychów na cele mieszkaniowe.**

CEL 7

Pomoc w rozwiązywaniu problemów najuboższych grup społecznych.

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

Problem poprawy warunków 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.

Dla zrealizowania potrzeb wynikających z obowiązku gminy uchwalony został Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, który zakłada w swojej treści adaptację budynków oraz zamianę lokali komunalnych na lokale socjalne.

Również zwiększenie mieszkań budowanych w formule TBS wpłynie na zwiększenie się puli mieszkań do zadysponowania przez Gminę.

9. Gmina jako animator.

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80/2003) określony jest zakres oraz sposoby postępowania w sprawach dotyczących przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania, przyjmując rozwój zrównoważony jako podstawę tych działań, w/w ustawa określa także zasady i tryb rozwiązywania konfliktów między interesami obywateli, wspólnot samorządowych i państwa w tych sprawach.

Cele strategii mieszkalnictwa realizowane poprzez świadome wykorzystanie możliwości jakie daje zagospodarowanie przestrzenne, pozwala gminie stać się nowoczesnym animatorem działań promujących rozwój mieszkalnictwa własnościowego zarówno indywidualnego jak i wielorodzinnego.

Czynności promocyjne, takie jak przygotowanie ofert atrakcyjnych terenów i lokalizacji z możliwością rozbudowy lub wymiany substancji, udostępniania terenów należących do

gminy (również na zasadzie użytkowania wieczystego lub zbywania ich po niższej cenie w przetargu ograniczonym), inicjowanie scaleń gruntów prywatnych i usprawnienie procedur dokonywania uzgodnień i wydawania decyzji WZiZT oraz pozwoleń na budowę, doprowadzanie sieci uzbrojenia technicznego, zapewnienie połączeń komunikacyjnych, mogą być realizowane w zamian za np.:

- uczestniczenie inwestorów w realizacji infrastruktury i urządzenie dróg dojazdowych, parkingów, zieleni,
- wzrost wykorzystania terenów już będących w gestii podmiotów prowadzących działalność w zakresie usług mieszkaniowych na cele mieszkaniowe i usługowe,
- sprawną realizację wzorcowych inwestycji atrakcyjnych pod względem przestrzennym, funkcjonalnym, jak i technicznym.
- dużą rolę widzi się tu dla TBS, które w zależności od przyjętych koncepcji powinno prowadzić działalność deweloperską (bez kredytu KFM)

Powyższe działania pozwolą na wykreowanie wizerunku gminy, podnoszącego jakość życia mieszkańców i atrakcyjnego dla zewnętrznych użytkowników i inwestorów. Takie szerokie podejście do zagadnień i problemów polityki mieszkaniowej gminy pozwala na opracowanie najbardziej realnego programu budownictwa mieszkaniowego, ściśle związanego z zagospodarowaniem terenu,.

10. Wytyczenie celów w zakresie zarządzania zasobem gminy

Pierwszoplanowymi celami w zakresie polityki gminy powinny być:

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

W zakresie powiększania liczby mieszkań „do najmu”:

- restrukturyzacja dotychczasowego zasobu mieszkaniowego w kierunku przekształcania budynków komunalnych w socjalne
- zwiększenie rotacji lokatorów w zasobach czynszowych,

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 rewitalizacji,
- 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:

- usprawnienie procedur w ramach polityki mieszkaniowej
- urealnienie czynszów
- stworzenie polityki czynszowej (w tym zróżnicowanie stawek czynszu).

11. Sposoby realizacji strategii mieszkalnictwa

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

Od 1993 r. do mieszkalnictwa wkroczyły zasady rynkowe. Występowały one co prawda w ograniczonym zakresie już dużo wcześniej, jednak w tym momencie stały się zasadami dominującymi w mieszkalnictwie w związku z zaniechaniem dotacyjnego wspierania budownictwa (spółdzielczego, zakładowego i komunalnego). Niestety nadal mało jest osób mogących zapewnić sobie mieszkanie z własnych środków, brak jest również dostępnego i taniego systemu kredytowania budownictwa mieszkaniowego oraz remontów i modernizacji. W celu realizacji niniejszej strategii mieszkalnictwa wykorzystane powinny być następujące źródła finansowania:

- 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. działania gminy na rzecz wzrostu budżetu (np.: sprzedaż mieszkań i terenów)
7. dofinansowania z budżetu państwa,
8. kredyty bankowe,
9. fundusze specjalne (Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, Krajowa Agencja Poszanowania Energii, Fundusze Zagraniczne, Fundacja Efektywnego Wykorzystania Energii)

12. Opis zadań Planu Operacyjnego

Plan Operacyjny obejmuje okres 4 lat od 2004 do 2007 roku i przewiduje do wykonania następujące zadania:

1. Analizę potrzeb i popytu mieszkaniowego (bank informacji o mieszkalnictwie).
2. Opracowanie systemu wspomagania budownictwa mieszkaniowego.
3. Przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
4. Opracowanie programu gospodarki modernizacyjno – remontowej gminnego zasobu komunalnego.
5. Poprawę infrastruktury miejskiej.
6. Restrukturyzację komunalnego zasobu mieszkaniowego.

ZADANIE NR 1

Analiza potrzeb i popytu mieszkaniowego (bank informacji o mieszkalnictwie)

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”,
- 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 oczekujących na poprawę warunków mieszkaniowych poprzez przeprowadzenie zamiany przez Urząd Miasta. Osoby te nie są w stanie dokonać zamiany np. poprzez spłatę

zadłużenia osób trzecich lub zamienić się na mieszkanie spółdzielcze z powodu braku środków na wniesienie wkładu mieszkaniowego.

W okresie objętym strategią zmianie będzie ulegała struktura w zasobie mieszkaniowym gminy, ze skłonnością do wzrostu zapotrzebowania na lokale socjalne (konieczność weryfikacji w tym zakresie istniejącego Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy)

Przyczynę tego zjawiska stanowiąc 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, remont elewacji, wymianę instalacji w budynkach, a tym samym podnoszone jest bezpieczeństwo wszystkich mieszkańców budynków i komfort zamieszkiwania.

Niniejsza analiza potrzeb i popytu mieszkaniowego jest niezbędna do podejmowania inicjatyw z zakresu mieszkalnictwa oraz do bieżącego prowadzenia polityki mieszkaniowej w mieście. Powinna służyć monitorowaniu nowych faktów, controllingowi strategii mieszkalnictwa oraz potencjalnym inwestorom. Baza danych musi uwzględniać potrzeby realizacyjne innych

istniejących strategii rozwoju miasta jak i również musi być kompatybilna do służbowego obiegu informacji w Urzędzie Miejskim. Wskazane jest, aby w ramach tego zadania prowadzone były cykliczne prace studialne i sondażowe, których zadaniem byłoby dalsze uściślenie oszacowania wielkości potrzeb mieszkaniowych oraz weryfikowanie popytu mieszkaniowego.

Odpowiedzialnym za realizację zadania powinna być niezależna i wyspecjalizowana jednostka (fundacja, stowarzyszenie) w zagadnieniach związanych z gospodarką nieruchomościami.

ZADANIE NR 2

Opracowanie systemu wspomaganie budownictwa mieszkaniowego.

Pomoc gminy może być udzielona tylko w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Najkorzystniej wykonać to dla zorganizowanych form budownictwa, w tym jednorodzinne.

Proponuje się utworzenie stanowiska Koordynatora ds. Inicjatyw Mieszkaniowych, o następującym zakresie obowiązków:

- analizie lokalnych możliwości podaży mieszkań
- analizie struktury cen
- poszukiwaniu lokalnych możliwości minimalizacji kosztów budowy
- przygotowaniu przedsięwzięć z zakresu budownictwa mieszkaniowego (m.in. dla spółdzielni mieszkaniowych)
- doborze wykonawców projektów i robót budowlanych
- zbieraniu uzgodnień itp.
- proponowaniu w imieniu władz miasta oraz bezpośrednim organizowaniu zespołów budownictwa „własnej roboty” do momentu ich usamodzielnienia się np. w formie spółdzielni
- współdziałaniu z innymi wydziałami i komórkami Urzędu Miasta w celu realizacji ogólnej strategii rozwoju miasta
- udostępnianiu informacji o najbardziej efektywnych technologiach i projektach

Korzystne byłoby współdziałanie miasta w pracy takiej osoby (instytucji, grupy itp.) jako samodzielnej jednostki działającej na zasadach rynkowych lub stowarzyszeniowych (fundacja).

Spodziewanym rezultatem takich mechanizmów byłoby zwiększenie dyspozycyjności mieszkaniowego zasobu gminy oraz minimalizacja kosztów budowy nowych mieszkań dla mieszkańców Jaworzna.

ZADANIE NR 3

Przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

W Jaworznie podstawowym problemem nie jest pozyskiwanie nowych terenów mieszkaniowych, ale zintensyfikowanie już istniejących. Zabudowa jest nadmiernie rozproszona, niewłaściwie skomunikowana, ze złą infrastrukturą. Pozyskiwanie nowych terenów jest zadaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jest każdorazowo realizowana. Wyznaczenie takiego terenu nakłada na miasto jego pozyskanie co wiąże się z kosztami odroldnień i odlesień, wykupów itp. Możliwości miasta są ograniczone i stąd ostrożność w działaniach.

Istnieje konieczność usprawnienia tej części procesów inwestycyjnych, które zawierają się pomiędzy podjęciem przez inwestora starań o udzielenie pozwolenia na budowę a jej rozpoczęciem.

Wyeliminowanie tych trudności może nastąpić w wyniku przygotowanej dla przyszłych inwestorów oferty terenów dogodnych z punktu widzenia uwarunkowań technicznych i prawnoprawnych - własnościowych. Informacje o takich terenach, dostępne m.in. dzięki zorganizowanej bazie danych /zadanie nr 1/ wpłynęły korzystnie na sprawność działania wszystkich podmiotów zainteresowanych budownictwem mieszkaniowym i innymi obszarami inwestycji.

Najkorzystniejsze tereny dla budownictwa jednorodzinnego:

a) Teren przy ul. Bielańskiej o powierzchni: 5,45 ha

Własność: Gmina Jaworzno

Teren ten jest przeznaczony w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako mieszkaniowo - usługowy niskiej intensywności (MU II)

Teren ten posiada uzbrojenie z możliwością rozbudowy.

Teren zlokalizowany jest w dzielnicy Bory.

b) Teren przy ul. Chełmońskiego o powierzchni: 19,32 ha

Własność: 38 % Gmina Jaworzno i Skarb Państwa oraz 62 % teren prywatny

Teren ten jest przeznaczony w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako MU II

Teren ten posiada uzbrojenie z możliwością rozbudowy.

Teren zlokalizowany jest w dzielnicy Centrum.

c) Teren przy ul. Długoszyńskiej o powierzchni: 11,8356 ha.

Własność: Skarb Państwa 12 %, teren prywatny 39 %, Gmina Jaworzno 49 %.

Teren ten jest przeznaczony w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego do ZIII1, MU II.

Teren ten posiada uzbrojenie z możliwością rozbudowy.

Teren zlokalizowany jest w dzielnicy Dąbrowa Narodowa.

d) Teren przy ul. Kołłątaja Wschód o powierzchni: 30,21 ha

Własność: 28 % Gmina Jaworzno i Skarb Państwa, 72 % tereny prywatne.

Teren ten jest przeznaczony w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego do MU II.

Teren ten posiada uzbrojenie z możliwością rozbudowy.

Teren zlokalizowany jest w dzielnicy Centrum.

e) Teren przy ul. Kołłątaja Zachód o powierzchni: 21,8 ha.

Własność: 18 % Gmina Jaworzno i Skarb Państwa, 82 % tereny prywatne.

Teren ten jest przeznaczony w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego do MU II.

Teren ten posiada uzbrojenie z możliwością rozbudowy.

Teren zlokalizowany jest w dzielnicy Centrum.

Z ekonomicznego punktu widzenia najlepsze tereny pod zabudowę wielorodzinną lub jednorodziną zwartą są opisane w punkcie a. Tereny te są przygotowane do realizacji tego rodzaju przedsięwzięcia po dobrojeniu terenu. Natomiast najlepszym terenem pod budownictwo jednorodzinne zwarte jest teren opisany w pkt. b, istniejące uzbrojenie umożliwia jego wykorzystanie pod zabudowę długofalową, ze względu na znaczny jego obszar.

ZADANIE NR 4

Opracowanie programu gospodarki modernizacyjno - remontowej gminnego zasobu komunalnego

Liczebność, stan techniczny i wyposażenie komunalnych lokali mieszkalnych odbiega 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.

Realizacja uchwalonego przez Radę Miejską Jaworzno Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2002 -2006 przewiduje sprzedaż w poszczególnych latach po 400 lokali mieszkalnych w roku kalendarzowym. Ważnym czynnikiem wpływającym na ilość zawieranych umów sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców są zasady określone w Uchwale Rady Miejskiej w Jaworznie, która wprowadziła do kwietnia 2004 r. 95 % bonifikatę, co zwiększyło ilość wpływających wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych.

Remonty i modernizacje powinny być podejmowane po wykonaniu analizy pozwalającej stwierdzić, czy i w jakim zakresie powinny być one podejmowane, oraz czy inne możliwości (sprzedaż, rozbiórka i inne wykorzystanie gruntu lub nadbudowa, rozbudowa budynku, względnie zmiana jego funkcji - np. na mieszkania socjalne) nie będzie bardziej korzystna dla gminy. Należy rozważyć dogłębnie możliwość adaptacji strychów na cele mieszkaniowe.

Poprawa infrastruktury miejskiej.

Na terenie Jaworzna dostępne są tereny do zabudowy mieszkaniowej. Zróżnicowana jest natomiast dostępność tych terenów z uwagi na ich powierzchnię oraz stan własności. Przewiduje się, że na inwestycje i remonty infrastruktury miejskiej zostanie wydane ogółem w latach 2004 – 2007 350 000 000 zł., w tym wyłącznie ze środków gminy 87 000 000 zł. W skład infrastruktury miejskiej wchodzi m. in. następujące składniki rzeczowe: drogi, chodniki, place, budynki wielorodzinne, sieć budynków usługowych, sieć wodno-kanalizacyjna, sieć gazowa, sieć telekomunikacyjna, sieć ciepłownicza, sieci elektro-energetyczne.

W celu utrzymania w/w składników infrastruktury miejskiej Gmina Miasta Jaworzno współpracuje głównie z następującymi instytucjami działającymi na terenie miasta:

- Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
- Spółka Ciepłowniczo-Energetyczna "Jaworzno III" Sp. z o.o.
- Rejon Dystrybucji Energii Elektrycznej BZE Będzin
- Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacji Miejskiej Sp. z o.o.
- Telekomunikacja Polska S.A.
- Górnośląski Zakład Gazownictwa
- Miejski Zakład Drogowy Sp. z o.o.
- Przedsiębiorstwo Komunikacji Miejskiej Sp. z o.o.

Środki pieniężne na utrzymanie infrastruktury miejskiej muszą być każdorazowo uwzględniane w Programie Gospodarczym, z którego wynikają szczegółowe, odrębne zakresy i zadania w poszczególnych obszarach tematycznych. Program Gospodarczy na dany okres czasowy jest zatwierdzany uchwałą Rady Miejskiej.

Poszczególne zadania będą realizowane zgodnie z wytycznymi Wieloletniego Programu Inwestycyjnego, który zostanie uchwalony przez Radę Miejską Jaworzno w najbliższym okresie czasu.

ZADANIE NR 6

Restrukturyzacja komunalnego zasobu mieszkaniowego

Restrukturyzacja zasobu komunalnego ma za zadanie:

A. w zakresie zarządzania:

Gmina powinna zrezygnować ze sprawowania zarządu nieruchomościami wspólnymi, ponieważ powstaje konflikt z zapisami kluczowych ustaw regulujących zasady działania samorządu gminnego (ustawa o gospodarce komunalnej art. 7, ustawa o samorządzie gminnym, ustawa o gospodarce nieruchomościami).

W związku z tym, jednostki organizacyjne gminy (zarówno posiadające, jak i nie posiadające osobowości prawnej) nie powinny zarządzać (ani sprawować zarządu) nieruchomościami wspólnymi. Zalecenie to stosuje się do większości komunalnych osób prawnych, a więc spółek z o.o. lub akcyjnych, których właścicielem jest gmina. Wyjątek w powyższej regule stanowią Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Nadzór właścicielski powinien być ulokowany w strukturach urzędu gminy (np. w wydziale polityki lokalowej), zajmującym się głównie realizacją strategii zarządzania nieruchomościami znajdującymi się w zarządzie gminy, wykonującym również funkcje kontrolne i nadzorcze w stosunku do przedsiębiorców zarządców. Wydział powinien również nadzorować: a) najem lokali komunalnych, b) prywatyzację lokali komunalnych, c) przyznawanie dodatków mieszkaniowych, d) zebrania właścicieli lokali w budynkach wspólnotowych, e) sprawy sądowe. Tam gdzie gmina jest jedynym właścicielem zasobu komunalnego zarząd powinien sprawować zakład budżetowy.

Gminna spółka zarządzająca powinna zostać poddana regułom wolnorynkowym, lub Gmina jako właściciel powinna „zdyć” ze spółki wszelkie zobowiązania, lub też uwzględnić je w momencie zbywania udziałów.

B. W zakresie eksploatacji:

- wyselekcjonowanie mieszkań nadających się do przekwalifikowania na mieszkania socjalne
- stworzenie warunków zachęcających do odstąpienia od umowy najmu przez zasobniejszych najemców, chcących pozyskać mieszkanie lub budynek jednorodzinny
- urealnienie stawki czynszowej co zapewni poprawę wyników finansowych w zakresie gospodarki lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, aż do stanu zbliżonego do pełnego zrównoważenia

- wyselekcjonowanie budynków i mieszkań, które po zmodernizowaniu można byłoby przeznaczyć do wynajmu wg czynszu wolnego lub korzystnie sprzedać
- C. w zakresie stanu technicznego:
- wyselekcjonowanie budynków nie nadających się do remontu względnie modernizacji
 - przeprowadzenie modernizacji budynków celem podniesienia standardu użytkowania oraz obniżenia kosztów eksploatacji (termomodernizacja skutkująca obniżeniem zużycia ciepła)
 - przeprowadzenie remontów głównych budynków nadających się do dalszej eksploatacji oraz bieżących remontów odtworzeniowych,
- D. w restrukturyzacji komunalnego zasobu mieszkaniowego należy umieścić szeroko rozumiane działania Jaworznickiego TBS Sp. z o.o. Odczuwalne dokapitalizowanie tej spółki powinno umożliwić budowę większej ilości mieszkań i utrzymywanie czynszu na niższym poziomie (z uwagi na niższy udział kredytu w finansowaniu inwestycji mieszkaniowych). Pozwoli to na zwiększenie ilości mieszkań będących praktycznie w dyspozycji gminy. Umożliwiłoby to jednocześnie bardziej skuteczną gospodarkę zasobem gminy z uwagi na większe pole manewru dla pozyskiwania lokali socjalnych w tym zasobie.

13. Utworzenie Planu Operacyjnego do strategii mieszkalnictwa

Plany operacyjne do strategii mieszkalnictwa będą opracowywane w obszarach tematycznych związanych z poszczególnymi zadaniami a następnie zatwierdzane do realizacji. Plany operacyjne będą zawierały:

- tytuł (nazwa) zadania
- uzasadnienie zadania
- stopień ważności zadania
- terminy realizacji
- spodziewane efekty
- jednostki odpowiedzialne za ich realizację