HILLS S.C.
ul. Dąbrowskiego 7
42-200 Częstochowa
(034) 361 44 25
www.hills.net.pl

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XVI/182/2007
Rady Miejskiej w Będzinie
z dnia 26 listopada 2007r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BĘDZIN

BĘDZIN 2007

SPIS TREŚCI

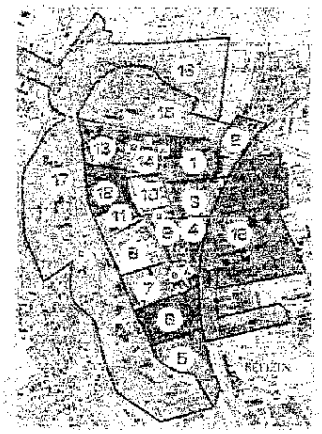
Podstawa prawna 7
Informacje wprowadzające 8
Założenia i cele związane z wdrożeniem Wieloletniego programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym 9
1. Diagnoza sytuacji w obszarze gospodarki mieszkaniowej w mieście Będzinie – Stan bazowy... 10
1.1. Wielkość i stan zasobu 10
1.1.1. Zasoby mieszkaniowe – zestawienie ilościowe 10
1.1.2. Aktualne zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne 10
1.1.3. Tendencje w obszarze rozwoju mieszkalnictwa 13
1.1.4. Standard lokali mieszkalnych 14
2. Prognoza dotycząca wielości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. 15
3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata; 21
3.1. Aktualny plan finansowania remontów 21
3.2. Aktualne potrzeby remontowe 23
4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 26
4.1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych 26
4.1.1. Sprzedaż na rzecz najemców 26
4.1.2. Sprzedaż wolnorynkowa 27
4.2. Planowana sprzedaż lokali/ prognoza zmian. 28
5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu 30
5.1. Analiza stawek czynszowych i zadłużenie lokatorów mieszkań komunalnych 30
5.1.1. dotychczasowe stawki czynszowe za najem lokali komunalnych oraz założenia aktualnej polityki czynszowej dotyczące stosowanych ulg z tytułu obniżonej wartości użytkowej lokali 30
5.1.2. informacja o poziomie ściągalności zadłużenia od najemców lokali komunalnych 30
5.2. Nowa polityka czynszowa - zasady polityki czynszowej 32
6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach 37
6.1. System zarządzania istniejącym zasobem komunalnym 37
6.2. Optymalizacja sposobu zarządzania zasobem 38
6.2.1. Zarządzanie obszarem rewitalizowanym 38
6.2.2. Zmiany w strukturze organizacyjnej MZBM 39
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 40
8. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

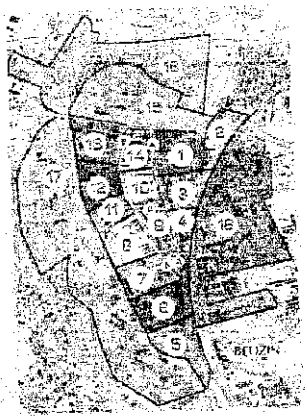
gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne 42
9. Ogólne zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy..... 44
10. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy 46
10.1. Wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego 46
10.1.1. Wyjaśnienie stanu prawnego budynków stanowiących własność osób nieznanych .. 46
10.1.2. Przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe 47
10.1.3. Wspomaganie rozwoju TBS-ów 47
10.2. Dostosowanie zasobu mieszkań i lokali użytkowych do potrzeb mieszkańców. 48
10.2.1. Adaptacja budynków i lokali pod względem zapotrzebowania na lokale socjalne 48
10.2.2. System „zamian mieszkań" w kierunku dostosowania standardu i kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego do potrzeb i możliwości najemcy 49
10.3. poprawa stanu technicznego budynków i lokali komunalnych 50
10.3.1. Termorenowacja i remonty zasobów mieszkaniowych 50
11. Podsumowanie 51

SPIS TABLIC

Tablica 1: Priorytety WPGZM 9
Tablica 2: Mieszkaniowy zasób gminy Będzin..... **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
Tablica 5: Pozostałe lokale *) – powierzchnia, ilość i wydatki remontowe na te lokale. 17
Tablica 6: Liczba pozostałych lokali i wydatki remontowe na te lokale..... 17
Tablica 7: Lokale gminy w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe – powierzchnia, ilość i wydatki remontowe na te lokale. 18
Tablica 8: Liczba lokali gminy w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe i wydatki remontowe na te lokale. 18
Tablica 9: Ogółem lokale – powierzchnia, ilość i wydatki remontowe na te lokale..... 19
Tablica 10: Ogółem liczba lokali gminy i wydatki remontowe na te lokale. 19
Tablica 11: Lokale mieszkalne stanowiące zasoby gminy w sztukach. 20
Tablica 12: Plan finansowy remontów zasobu komunalnego 21
Tablica 13: Struktura rodzajowa planu finansowania remontów..... 22
Tablica 14: Przychody z czynszów i wydatki na remonty i modernizację w zł..... 22
Tablica 15: Aktualne potrzeby remontowe 23
Tablica 16: Struktura rodzajowa potrzeb remontowych 24
Tablica 17: Nakłady na remonty i modernizacje zasobu lokalowego gminy Będzin w zł..... 25
Tablica 18: Prognoza sprzedaży i budowy/zakupu lokali komunalnych..... 28
Tablica 19: Sprzedaż i zakup/budowa lokali komunalnych 29
Tablica 20: Poziom ściągalności zadłużenia od najemców lokali komunalnych..... 31
Tablica 21: Zadania MZBM Sp.z o.o..... 37
Tablica 22: Prognozowane obciążenie budżetu gminy w związku z wydatkami na remonty w zł. 41
Tablica 23: Prognoza dochodów z czynszu w zł..... 42
Tablica 24: Prognoza przychodów i wydatków remontowych w zł..... 42
Tablica 25: Prognoza przychodów i wydatków remontowych..... 43
Tablica 26: Prognoza przychodów i wydatków (zestawienie szczegółowe do roku 2012)..... 43

STOSOWANE TERMINY

1	**STREFA**
	 1. Kwartał Plac 3 Maja 2. Kwartał Termalny 3. Kwartał Browar 4. Kwartał Dworcowy 5. Kwartał Pocztowy 6. Kwartał Gawlika 7. Kwartał Berna 8. Kwartał Filmkowie 9. Kwartał Centrum I 10. Kwartał Centrum II 11. Kwartał Hale 12. Kwartał Zewale 13. Stare Miasto 14. Kwartał Szpital 15. Kwartał Zamek 16. Góra Zamkowa 17. Kwartał Sportowy 18. Kwartał Politechnika A - ul. Małachowskiego, B - ul. Modrzejowska, C - ul. Piłsudskiego, D - Aleja Kołłątaja Mapa 1. Obszar obejmujący 18 kwartałów objęty programem renowacji i modernizacji zabudowy miejskiej, zgodnie z przyjętym Programem Rewitalizacji uchwała nr XVII/167/2003 z dnia 3.11.2003 r.
2	**STREFA A**
	Obszar objętego programem renowacji i modernizacji zabudowy miejskiej – ulica Małachowskiego, odcinek ul. Piłsudskiego od ul. Modrzejowskiej do Małachowskiego, ul. Sączewskiego, Plac 3-go Maja. Po 2010 r strefa zostanie rozszerzona o ul. Potockiego, Modrzejewską i Kościuszki 2-18, a po roku 2012 zastanie rozszerzona na cały OBSZAR 1
	ZBIOROWY WYKUP LOKALI
	Wykup lokali powodujący znaczące zwiększenie udziału osób prywatnych we własności budynku zgodnie z pkt 4
	STANDARD 1
	Lokale o najwyższym standardzie wyposażone są w instalacje i urządzenia : Elektryczną, wodnokanalizacyjną, centralne ogrzewanie, łazienka, wc, lub łazienka z wc, gaz lub c.w.u.
	STANDARD 2
	Lokale wyposażone w instalacje: elektryczną, wodnokanalizacyjną, centralne ogrzewanie, łazienka, wc, lub łazienka z wc
	STANDARD 3
	lokale wyposażone w instalacje: elektryczną, wodnokanalizacyjną, wc
	STANDARD 4 – (zamiennie SUBSTANDARD)
	Lokale wyposażone w instalacje: elektryczną, wodnokanalizacyjną
	OBSZAR 1
	Strefa czynszowa zlokalizowana w centrum miasta zaznaczona na mapie 1, (zgodna z Lokalnym Programem Rewitalizacji) z wyłączeniem kwartału nr 18, oraz z wyłączeniem lokali znajdujących się w oficynach



1. Kwartał Plac Bilika
2. Kwartał Tuwima
3. Kwartał Browar
4. Kwartał Dworcowy
5. Kwartał Fordonia
6. Kwartał Saulina
7. Kwartał Baśnia
8. Kwartał Filharmonia
9. Kwartał Centrum I
10. Kwartał Centrum II
11. Kwartał Hala
12. Kwartał Zawale
13. Stare Miasto
14. Kwartał Szpital
15. Kwartał Zamek
16. Góra Zamkowa
17. Kwartał Sportowy
18. Kwartał Politechnika

A - ul. Mikołajewskiego, B - ul. Modrzejewska, C - ul. Piłsudskiego, D - Stara Kolejarja

Mapa 1.

OBSZAR 2

Strefa czynszowa zlokalizowana na terenie osiedla SYBERKA.

OBSZAR 3

Strefa czynszowa zlokalizowana na obszarze dzielnicy Łagisza obejmująca wyłącznie Osiedle Awaryjne oraz bloki przy ulicy Pokoju 29 – 31, a także wszystkie budynki zlokalizowane na wschód od linii kolejowej Warszawa - Katowice

OBSZAR 4

Strefa obejmująca budynki zlokalizowane poza OBSZAREM 1, 2, 3 , oraz lokale znajdujące się w oficynach

Spółka rewitalizacyjna

Spółka miejska mająca na celu sprawną realizację zapisów Lokalnego Programu Rewitalizacji

Podstawa prawna.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Będzin przygotowano w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm.: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457/, art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym /jednolity tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1592, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 200 poz. 1688, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055/, art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /jednolity tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266/.

Za podstawę do przyjętych rozwiązań prawnych uwzględniono następujące uchwały Rady Miejskiej w Będzinie: Uchwała Nr XXI/285/200 z dnia 17 kwietnia 2000r., Uchwała Nr XXVI/377/200 w sprawie uchylenia części uchwały z dnia 17 kwietnia 2000r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokalne mieszkalne, Uchwała Nr XLV/639/2002 w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy, Uchwała Nr XXV/289/2004 z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLV/639/2002 z dnia 25 lutego 2002r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, Uchwała Nr. XXVII/231/2004 z dnia 27 września 2004r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali stanowiących własność komunalną Gminy Będzin, oraz Zarządzenie Nr 0151/149/2004 Prezydenta miasta Będzina z dnia 9 września 2004r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszowych za lokale użytkowe, zasad ich wzrostu oraz stosowania ulg, Zarządzenie Nr 0151/8/2005 Prezydenta Miasta Będzina z dnia 17 stycznia 2005r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu postępowania przy prowadzeniu przetargów na najem wolnych lokali mieszkalnych stanowiących własność i współwłasność Gminy Będzin oraz innych pozostających w jej zarządzie.

Dla analiz i obliczeń za podstawę przyjęto dane stanowiące załącznik Nr 1 do Zarządzenia Prezydenta Miasta Będzina Nr 0151/66a/2006 z dnia 27 lutego 2006 roku.

Informacje wprowadzające[1]

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

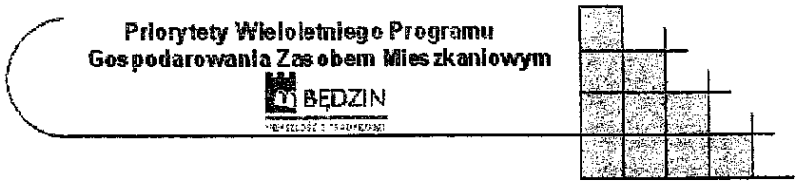
- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
    - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
    - planowaną sprzedaż lokali.

Cytowany przepis zawiera upoważnienie ustawowe, które ma charakter otwarty. Oznacza to, że wszystko, co nie zostało wymienione w upoważnieniu ustawowym, a wiąże się z wieloletnim gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy, może zostać uregulowane w programie. Dowolność organu dotyczy tylko kwestii niewymienionych wprost w tym przepisie. W przypadku spraw wymienionych w pkt 1-8 ust. 2 art. 21 cytowanej ustawy, które program "powinien (...) obejmować w szczególności", swoboda organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego w kształtowaniu treści programu została wyłączona. Ustawodawca ustalił bowiem minimalną i obligatoryjną jego treść. Brak jednego z tych elementów oznacza, że program jest niekompletny i nie spełnia wymogów ustawowych.

[1] Na podstawie: http://www.czasopisma.pwp.pl/oss-200602.xml?katalog=20060211 [1.06.2007]

Założenia i cele związane z wdrożeniem Wieloletniego programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym

Tablica 1: Priorytety WPGZM



Nowa polityka czynszowa – zasady polityki czynszowej
Nowa polityka inwestycyjna
Optymalizacja sposobu zarządzania zasobem komunalnym
System zarządzania zasobem zlokalizowanym na obszarze rewitalizowanym
Poprawa stanu technicznego budynków i lokali komunalnych
Zwiększenie zasobu mieszkań i lokali użytkowych
Wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego

1. Diagnoza sytuacji w obszarze gospodarki mieszkaniowej w mieście Będzinie – Stan bazowy

1.1. Wielkość i stan zasobu

1.1.1. Zasoby mieszkaniowe – zestawienie ilościowe

Gmina Będzin gospodaruje zasobami mieszkalnymi stanowiącymi jej własność (w budynkach komunalnych, w budynkach będących współwłasnością Gminy – w niewydzielonych częściach, w budynkach wspólnot mieszkaniowych) oraz zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w tak zwanych „przymusowym i powierzonym zarządzie Gminy".

Rodzaj	Liczba[2]
Budynki komunalne	84
Budynki o niewyjaśnionym stanie prawnym	102
Budynki mieszkalne będące własnością wspólnot mieszkaniowych (z udziałem Gminy Będzin).	138

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY

Tablica 2: Mieszkaniowy zasób gminy Będzin

lp	Wyszczególnienie	Stan na dzień			
		1 stycznia 2005 r.	1 stycznia 2006 r.	1 stycznia 2007 r.	31 marca 2007 r
1	2	3	4	5	6
1	Liczba budynków (nieruchomości*) ogółem, tworzących mieszkaniowy zasób gminy, w tym:	329 (329)*	324 (324)*	321(321)*	321 (321)*
	- stanowiących własność gminy (nie objęte wspólnotami mieszkaniowymi)	101	96	84	84
	- stanowiących współwłasność gminy (w których występują wspólnoty mieszkaniowe)	121	124	135	135
2	Liczba i powierzchnia (w m2 p.u.):				
	- lokali mieszkalnych ogółem**,	4850 219 906 m2	4658 211 061 m2	4538 203 986 m2	4505 202 532 m2
	- lokali użytkowych*** będących w mieszkaniowym zasobie gminy.	219 14 630 m2	218 14 985 m2	215 14 574 m2	215 14 554 m2
3	Liczba budynków mieszkalnych z zarządem sprawowanym przez:				
	- podmioty komunalne (i w % do ogółu)****	209 (100%)	200 (100%)	186 (100%)	186 (100%)
	- osoby fizyczne (i w % do ogółu)				

[2] Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Będzin na dzień 01.01.2007

lp	Wyszczególnienie	Stan na dzień			
		1 stycznia 2005 r.	1 stycznia 2006 r.	1 stycznia 2007 r.	31 marca 2007 r
	- inne jednostki (i w % do ogółu)				
4	Liczba wspólnot mieszkaniowych ogółem	121÷2***	124+2***	135+2***	135+2***
	w tym:				
	- małych wspólnot (do 7 lokali)	22	23	25	25
	- dużych wspólnot (powyżej 7 lokali)	99+2***	101+2***	110÷2***	110+2***
	- liczba wspólnot mieszkaniowych w których zarząd powierzono zarządcom	120÷2***	123+2***	134+2***	134+2***
	- liczba wspólnot mieszkaniowych, w których wybrano zarządy	123*****	126*****	137*****	137*****

* ilość nieruchomości zabudowanych

Ponadto 1 budynek przy ul. Żwirki i Wigury 32a (budynek jest własnością Gminy nieobjęty wspólnotą mieszkaniową , grunt w wieczystym użytkowaniu)

** Ponadto nieruchomości mieszkalne lokalowe (księgi lokalowe) 11

Św. Brata Alberta 2 – 5 lokali o p. u. 259,18m2

Rewolucjonistów 2 – 1 lokal o p. u. 58,64 m2

Koszelew 4 – 2 lokale o p. u. 67,66m2

Koszelew 16 – 1 lokal o p. u. 33,17m2

Koszelew 18 – 2 lokale o p. u. 67,28m2

*** Ponadto w 2 wspólnotach mieszkaniowych Gmina posiada tylko lokale użytkowe (księgi lokalowe):

Żwirki i Wigury 5 – 1 lokal o p. u. 62,14m2

Żwirki i Wigury 24A – 1 lokal o p. u. 61,40 m2

**** podano budynki komunalne oraz w samoistnym posiadaniu (bez wspólnot mieszkaniowych)

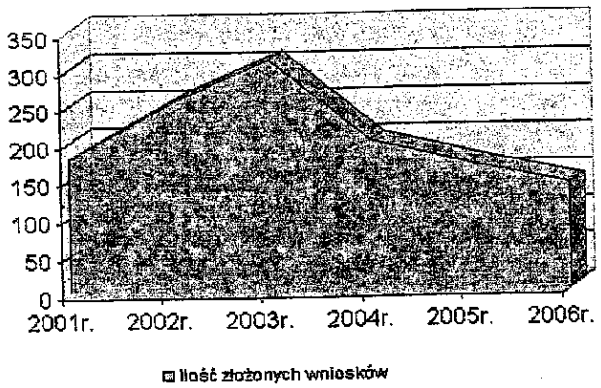
***** w tym 1 wspólnocie zarządzanie powierzono zarządowi wspólnoty

1.1.2. Aktualne zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne

Zgodnie ze Sprawozdaniem z realizacji „Strategii mieszkaniowej miasta Będzina do roku 2006" na obszarze miasta odnotowuje się niemalejące zapotrzebowanie na tanie lokale mieszkalne (komunalne i socjalne). Najczęściej poszukiwane są lokale dwupokojowe wraz z kuchnią i łazienką, wyposażone w instalację wodno – kanalizacyjną, gazową, c.o., elektryczną.

W latach 2001–2006 zapotrzebowanie na najem lokali komunalnych charakteryzuje oniższezestawienie[3]:

Rok	Ilość złożonych wniosków
2001r.	177 wniosków
2002r.	253 wniosków
2003r.	311 wniosków
2004r.	200 wniosków
2005r.	168 wniosków
2006r.	140 wniosków



Ilość osób (rodzin) zakwalifikowanych do otrzymania lokalu socjalnego lub komunalnego z tytułu tzw "przegęszczenia" i niskich dochodów w latach 2001 – 2006 (kryteria uchwały Rady Miejskiej w Będzinie nr XLV/639/2002 z dnia 25.02. 2002 w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z późniejszymi zmianami) przedstawia się następująco:

Rodzaj	2000r.	2001r	2002r.	2003r	2004r.	2005r	2006r	Projekt 2007
Lista zasadnicza plus lista lokali zamiennych	157	140	81	77	88	72	65	64
Lista do remontu	192	210	200	191	148	93	60	33
Lista socjalna	67	74	79	131	181	188	186	182

Uprawnienie do otrzymania od gminy lokalu socjalnego wynika również z obowiązku ustawowego. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 14 ust. 1 stanowi, iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającemu opróżnieniu. Zapotrzebowanie na lokale socjalne szacowane jest na około 500. Na dzień 31.12.2006 roku gmina Będzin winna dostarczyć lokale socjalne dla właściciela nieruchomości lub ich zarządców:

- Spółki Mieszkaniowej "Paryż" - 99 wyroków
- SM."Wspólnota" - 50 wyroków
- Zakład Administracji Budynków "Grodziec" – 5 wyroków

[3] Opracowano na podstawie ilości złożonych wniosków

- Prywatni właściciele (osoby fizyczne) – 20 wyroków

W gminnym zasobie nieruchomości do realizacji pozostaje około 300 wyroków. Zapotrzebowanie na lokale socjalne ma tendencję rosnącą.

1.1.3. Tendencje w obszarze rozwoju mieszkalnictwa

Popyt na lokale mieszkalne w największej spółdzielni mieszkaniowej w mieście – SM" Wspólnota" jest stały z tendencją malejącą

	2000r	2003r	2006r
Członkowie oczekujący na mieszkania	419	307	280
Kandydaci na członków SM	107	87	77

Z przeprowadzonych na przełomie lat 2000/ 2001 analiz dotyczących zapotrzebowania na mieszkania budowane w systemie TBS (ankiety rozprowadzane między innymi wśród osób ubiegających się o przydział lokalu komunalnego,
a przekraczających kryterium dochodowe tj. uzyskujących wyższe dochody na członka rodziny niż 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 90 % takiej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym) wynika iż, oczekiwania zamieszkania w pełnokomfortowym, dużym mieszkaniu w większości przypadków rozmijają się z uzyskiwaniem przez gospodarstwo domowe dochodu, który pozwolił by na opłacanie na bieżąco czynszu i opłat wynikających z zamieszkiwania .

Spostrzeżenia te potwierdziły się podczas analizy wniosków osób ubiegających się o najem lokalu w zasobach TBS "Dombud" w zamian za pozostawienie komunalnego lokalu mieszkalnego (lokale w parterach budynków położone przy handlowych ulicach miasta – Małachowskiego, Modrzejowska, Plac 3 – go Maja) - realizacja Zarządzenia Nr 65/2003 Prezydenta Miasta w sprawie zasad zagospodarowania lokali mieszkalnych na osiedlu Górki Małobądzkie w Będzinie stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego" DOMBUD " Sp. z o.o. w Katowicach.

Budowa lokali mieszkalnych w systemie TBS przez TBS DOMBUD wpłynęła znacząco na rozwój mieszkalnictwa w mieście. Do 31.12.2006roku na Osiedlu Górki Małobądzkie w budynkach przy ulicach Klonowej, Kalinowej, Kasztanowej, Jaworowej i Jesionowej oddano do użytku 543 mieszkania.

Ostatni etap realizacji to 81 mieszkań, których oddanie przewiduje się na koniec 2007 roku. Mieszkania w zasobach TBS są mieszkaniami pełnokonfortowymi wyposażonymi w instalacje wod – kan, c.o., ciepłej wody, elektryczną i gazową o powierzchni użytkowej od 40 do 72m^2. Na mieszkania

takie mimo, iż budowane są na zasadach partycypacji w kosztach ich budowy (wartość partycypacji to około 30% wartości lokalu) jest stałe zapotrzebowanie.

Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych to również budowa budynków mieszkalnych na osiedlu Górki Małobądzkie przez developera "DOMBUD S.A." z siedzibą w Katowicach przy ul. Drzymały15.

Firma przekazała do użytku budynki mieszkalne jednorodzinne w 2001r - 12 segmentów, w 2003r – 21 segmentów, 2004/2005 – 16 segmentów, 2005/2006 – 16 segmentów, w 2006r – 21 segmentów. Budownictwo to zlokalizowane jest przy ul. Dębowej, Jesionowej i Olszynowej.

W związku z dużym zainteresowaniem mieszkalnictwem w rejonie osiedla j.w. developer planuje budowę mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Przygotowywana jest dokumentacja na 72 mieszkania.

Budową budynków jednorodzinnych zajmuje się również - Zakład Przeróbki Mechanicznej Węgla "Dąbrowa" Sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej przy ul. Perla 2. Do końca 2006 roku oddano do użytku 50 budynków mieszkalnych. W 2007roku planuje się oddanie kolejnych 35 budynków.

Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w mieście i w regionie jest wysokie. Wszelkie formy budownictwa – komunalne, socjalne, TBS, prywatni inwestorzy budujący na wynajem lub na sprzedaż mają w mieście szansę powodzenia.

1.1.4. Standard lokali mieszkalnych

W zasobie komunalnym znajdują się lokale mieszkalne o zróżnicowanym standardzie.
W zależności od dostępności podstawowej infrastruktury wyodrębniono lokale o wyższym oraz niższym standardzie.
Najwyższy standard mają lokale wyposażone w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody. Lokale tego typu znajdują się w budynkach przy ulicy: Przyjaźni, Kieleckiej, Kolejowej, Pokoju nr 29, 31, a także Odrodzenia 53 (lokale socjalne). Pod względem funkcjonalnym identyczny standard zapewniają lokale wyposażone w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjna, gazową i centralnego ogrzewania zlokalizowane na Osiedlu Awaryjnym, Osiedlu Sybarka i ulicach Gawlika, 11 Listopada, Bema. Lokale te cieszą się jednocześnie największym zainteresowaniem kupujących i wynajmujących.
W zasobie gminy znajdują się również lokale wyposażone w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, centralną ciepłą wodę, które zlokalizowane są przy ulicy Sienkiewicza 31 b i 31c,
Część zasobu stanowią lokale zlokalizowane w budynkach substandardowych, tj. wyposażonych w instalację elektryczną i wodę (dostępną na korytarzu). W centrum miasta większość stanowią lokale , które wyposażone są w instalację wodno-kanalizacyjną oraz elektryczną.