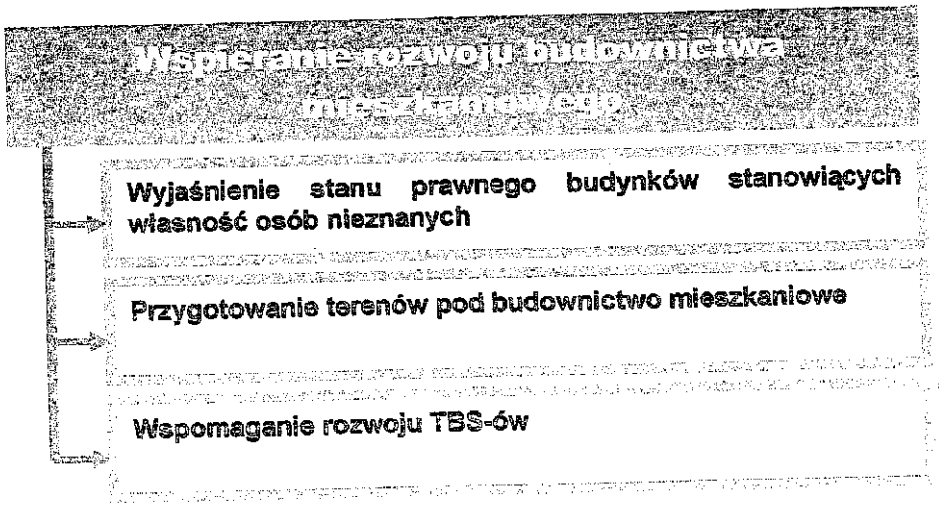
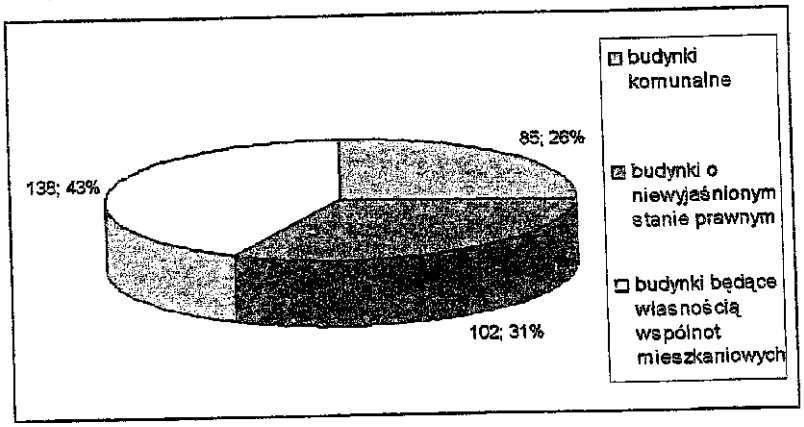
10. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

10.1. Wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego



10.1.1. Wyjaśnienie stanu prawnego budynków stanowiących własność osób nieznanych

Na dzień 1.01.2007 budynki o tzw. niewyjaśnionym stanie prawnym – „przymusowym i powierzonym zarządzie" stanowią 33,23% zasobu mieszkaniowego Gminy.



W wyniku ustalenia stanu prawnego budynków w zależności od lokalizacji i stanu technicznego będą one:

- sprzedane
- skomercjalizowane
- remontowane
- wyburzone
- wniesione aportem do TBS-ów

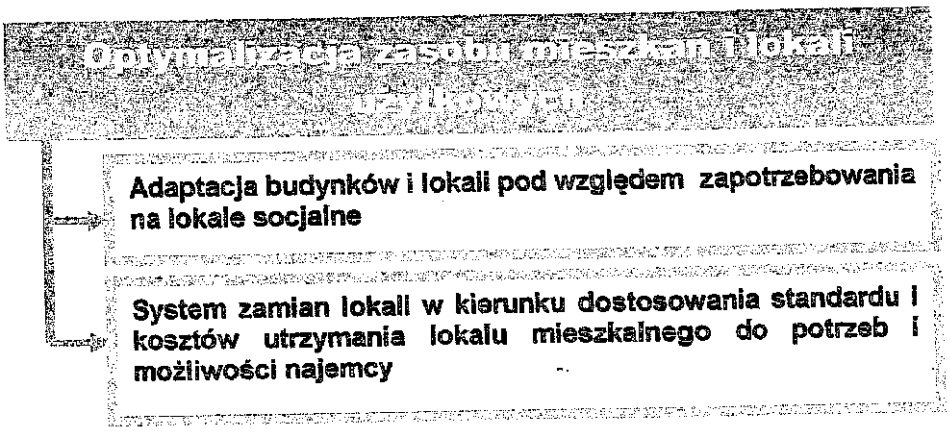
10.1.2. Przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe

1	CZASOOKRES
Działanie prowadzone w sposób ciągły	
2	**ZAŁOŻENIA**
• Utworzenie wykazu gruntów w formie katalogu terenów mieszkaniowych oferowanym przez gminę inwestorom pod ściśle określone rodzaje budownictwa mieszkaniowego możliwych do zbycia w formie: o sprzedaży gruntu na przetargu nieograniczonym na cele komercyjne, o sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na przetargu ograniczonym dla budownictwa spółdzielczego, o aportu gruntu do spółki (np. TBS) pod budownictwo społeczne, o przekazanie nieodpłatne gruntu w użytkowanie wieczyste pod budownictwo komunalne.	

10.1.3. Wspomaganie rozwoju TBS-ów

1	CZASOOKRES
Działanie prowadzone w sposób ciągły	
2	**ZAŁOŻENIA**
• Utworzenie katalogu budynków oraz terenów inwestycyjnych możliwych do przekazania w formie aportu TBS-om • Utworzenie TSB w ramach struktury MZBK Sp. z o.o., (lub wydzielenie TBS ze struktury MZBM Sp. z o.o.)	

10.2. *Dostosowanie zasobu mieszkań i lokali użytkowych do potrzeb mieszkańców.*



10.2.1. Adaptacja budynków i lokali pod względem zapotrzebowania na lokale socjalne

1	CZASOOKRES
Adaptacja prowadzona jest w sposób ciągły	
2	**ZAŁOŻENIA**
• Przygotowanie Programu Adaptacji i Budowy Lokali dla Gminy Będzin zawierającego analizę opłacalności inwestycyjnej, pozwalającego na uzyskanie (po uprzednim remoncie[6]) nie mniej niż 50 lokali socjalnych i zamiennych • Ze względu na uwarunkowania związane z procesem rewitalizacji miasta oraz aktualizacją systemu stawek czynszowych wskazuje się na konieczność lokalizacji adaptowanych budynków i lokali OBRZARZE 3 lub 4 • Współfinansowanie działań Programu Adaptacji Lokali dla Gminy Będzin będzie odbywało się ze środków zewnętrznych (krajowych i UE).	
3	**PRZEWIDYWANE KORZYŚCI**
• Utworzenie nowych lokali socjalnych.	

[6] Zakres remontu określony poprzez uprzednie wykonanie analizy opłacalności inwestycyjnej

10.2.2. System „zamian mieszkań" w kierunku dostosowania standardu i kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego do potrzeb i możliwości najemcy

1	CZASOOKRES

Działania prowadzone w sposób ciągły.

2	ZAŁOŻENIA

Działania realizowane przez Gminę Będzin mają na celu zoptymalizowanie zasobu komunalnego w kierunku posiadania wystarczającej liczby lokali zamiennych oraz socjalnych.

Istotnym elementem Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Komunalnym jest wdrożenie i promocja systemu „zamiany mieszkań" szczególnie dla tych mieszkańców, których nie stać na wykupienie lokalu na własność.

W celu poprawy i racjonalizacji wykorzystania komunalnego zasobu mieszkaniowego wprowadza się możliwość wypowiedzenia – z terminem sześciomiesięcznym – umowy najmu lokalu komunalnego z jednoczesnym zaproponowaniem najmu innego lokalu komunalnego spełniającego wymagania dla lokali zamiennych.

Powyższe rozwiązanie stosuje się w następujących przypadkach:

- Planowanej sprzedaży lokalu lub budynku
- Planowanej zamiany w celu sprzedaży
- Planowanego podziału i przekwalifikowania lokalu/lokali na lokal/lokale socjalne
- Planowanego remontu lub modernizacji budynku

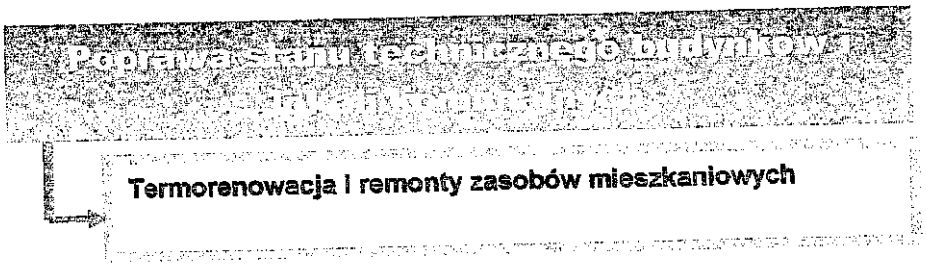
Wdrożenie systemu „zamiany mieszkań" wymaga realizacji następujących działań inwestycyjnych:

- Stworzenie elektronicznego systemu informacji o lokalach spełniających kryteria

3	PRZEWIDYWANE KORZYŚCI

- Optymalizacja zasobu względem potrzeb i możliwości najemców.

10.3. poprawa stanu technicznego budynków i lokali komunalnych



10.3.1. Termorenowacja i remonty zasobów mieszkaniowych

1	CZASOOKRES
Działania prowadzone w sposób ciągły w zależności od potrzeb i możliwości finansowania inwestycji	
2	**ZAŁOŻENIA**
• stworzenie systemu doradztwa w obszarze wykorzystania środków zewnętrznych przeznaczonych na inwestycje pro-ekologiczne, rozliczania pozyskanych dotacji, tworzenia wniosków oraz innych form dokumentacji aplikacyjnych koniecznych do pozyskania określonych dotacji, pożyczek i kredytów, • wykonanie audytów energetycznych dla wszystkich budynków, w których zostaną przeprowadzone prace termomodernizacyjne, • Wykonanie audytów remontowych dla wszystkich budynków, w których zostaną przeprowadzone prace remontowe, • utworzenie, bądź nawiązanie współpracy z podmiotem kredytującym roboty termorenowacyjne.	
3	**PRZEWIDYWANE KORZYŚCI**
• obniżenie kosztów związanych z eksploatacją lokali (szczególnie w okresie zimowym), • poprawę estetyki miasta, • poprawę jakości powietrza poprzez ograniczenie niskiej emisji.	