

**UCHWAŁA NR 765/XLIV/2021
RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU**

z dnia 15 lipca 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach
2021-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz 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 (tekst jednolity – Dz.U. z 2020 r. poz. 611, ze zm.), po przeprowadzeniu konsultacji w trybie określonym w uchwale Nr 862/LXIII/10 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji,

**Rada Miejska w Sosnowcu
uchwala**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach 2021 – 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr 806/LVIII/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 30 stycznia 2018 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach 2018-2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sosnowca.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Sosnowcu

Ewa Szota

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach 2021 - 2026

Wprowadzenie

Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze, zobowiązujące samorządy do podejmowania tego typu działań.

Obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika wprost z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Gmina zobowiązana jest przede wszystkim do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają wprost z ww. ustawy, tj. do zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych. Drugą grupą są osoby występujące do gminy o przydział lokali komunalnych. Jest to pomoc fakultatywna gminy, jednak zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom o niskich dochodach jest również określone w ww. ustawie jako jedno z zadań własnych gminy.

W najbliższych latach można się spodziewać dalszego wzrostu liczby osób ubiegających się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. Przy deficycie tanich lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście zapotrzebowania na lokale komunalne, gmina zmuszona jest do intensyfikacji działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych oraz racjonalnego wykorzystania posiadanego zasobu gminy.

Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania mieszkaniowym zasobem prowadzącej do:

- a) zwiększenia mieszkaniowego zasobu gminy,
- b) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach,
- c) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- d) poprawy jakości i warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie gminy,
- e) zakończenia zmian własnościowych w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta,
- f) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1.1 Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury

Mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec stanowią lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy, w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach prywatnych nie będących własnością gminy i zarządzanych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych na podstawie decyzji administracyjnych. Według stanu na dzień 31.03.2021 r. mieszkaniowy zasób gminy stanowi 9.037 lokali mieszkalnych, a jego wielkość oraz struktura została przedstawiona w tabeli 1. Średnia wielkość lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynosi 43,41 m².

Tabela 1 Mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec

Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Udział %	Powierzchnia użytkowa /m²/
-------------------------	-----------------------	----------------------------------	-----------------	--

budynki gminy	310	3 189	35,3	142 618,11
budynki wspólnot mieszkaniowych	328	5 497	60,8	232 181,60
budynki prywatne	37	351	3,9	17 448,16
	675	9 037	100,0	392 247,87

Zgodnie z art. 25a Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń. Na ten cel przeznacza się głównie lokale mieszkalne o niskim standardzie, tj. bez instalacji gazowej i centralnego ogrzewania oraz położone w mniej atrakcyjnych lokalizacjach.

1.2 Określenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Prawidłowa ocena stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów kapitalnych i bieżących.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców oraz wysokość nakładów finansowych na remonty.

Największym problemem wydaje się być wiek budynków oraz ich stan techniczny. Najstarszy budynek wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec pochodzi z 1860 roku, a najmłodsze budynki to pawilony socjalne z 2013 roku.

Strukturę wiekową oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, zarządzanego przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu, tj. budynków stanowiących własność gminy oraz budynków prywatnych przedstawia tabela 2 i tabela 3.

Tabela 2 Wiek budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec

Wiek budynków	Ilość budynków	Udział %
poniżej 20 lat	24	6,9
21 - 50 lat	23	6,6
51 - 100 lat	194	55,9
powyżej 101 lat	106	30,6
	347	100,0

Tabela 3 Stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec

Stan techniczny	Ilość budynków	Udział %
dobry	133	38,3
zadowalający	181	52,2
niezadowalający	33	9,5
	347	100,0

1.3 Planowane zmiany w mieszkaniowym zasobie gminy

W 2022 roku planowane jest zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec poprzez oddanie do użytkowania 4 budynków komunalnych przy ul. Traugutta z łącznie 88 lokalami mieszkalnymi i 24

garażami, a także pawilonu socjalnego przy ul. Dobrzańskiego 101 z 10 lokalami na realizację najmu socjalnego.

W latach 2022-2026 na podstawie opracowanej koncepcji, planowana jest rozbudowa osiedla przy ul. Traugutta / Kalinowej o kolejne 8 budynków komunalnych z łącznie 176 lokalami mieszkalnymi. Ponadto wpisując się w założenia planu rewitalizacji dzielnicy Konstantynów w 2024 roku planowana jest budowa budynku komunalnego zlokalizowanego przy ul. Staszica z łącznie 17 lokalami mieszkalnymi.

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec w latach 2021-2026 uwzględniającą budownictwo budynków komunalnych oraz planowaną sprzedaż lokali przedstawia tabela 4.

Tabela 4 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2026

Wyszczególnienie	31.03.2021	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
Budynki, w tym	675	675	680	680	681	681	689
budynki gminy	310	310	315	315	316	316	324
budynki wspólnot mieszkaniowych	328	328	328	328	328	328	328
budynki prywatne	37	37	37	37	37	37	37
Lokale mieszkalne, w tym	9 037	8 937	8 935	8 835	8 752	8 652	8 728
budynki gminy	3 189	3 189	3 287	3 287	3 304	3 304	3 480
budynki wspólnot mieszkaniowych	5 497	5 397	5 297	5 197	5 097	4 997	4 897
budynki prywatne	351	351	351	351	351	351	351

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Znajomość stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków i lokali pozwala na racjonalne planowanie remontów nieruchomości i lokali, co ma bezpośredni wpływ na prawidłowe zarządzanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie bezpieczeństwa oraz poprawa stanu technicznego i standardu użytkowania lokali mieszkalnych. W pierwszej kolejności realizowane są prace remontowe mające wpływ na bezpieczeństwo użytkowania, a następnie na komfort zamieszkiwania i estetykę.

Priorytety, w oparciu o które tworzone są roczne plany remontów i modernizacji przedstawiają się następująco:

- eliminowanie zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich,
- realizowanie remontów i modernizacji budynków, tj. remonty dachów, remonty instalacji elektrycznej, remonty klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej, termomodernizacja budynków, wprowadzenie centralnego ogrzewania,
- remonty i modernizacja pustostanów podwyższających ich standard, tj. likwidacja wspólnych toalet, dobudowanie łazienek,
- likwidacja barier architektonicznych i dostosowanie lokali mieszkalnych do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz osób starszych.

Na podstawie dokonywanych, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, kontroli i przeglądów technicznych tworzony jest plan remontów i modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych w Sosnowcu. Szczegółowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec w latach 2021-2026 przedstawiają tabele 5 - 14.

Tabela 5 Plan remontów w 2021 roku

Lp.	Adres	Zakres prac	Koszt
1	1 Maja 24	Remont klatki schodowej	20 000,00
2	27 Stycznia 17	Remont klatki schodowej	15 000,00
3	Czerwonego Krzyża 8	Remont instalacji elektrycznej	5 000,00
4	Czołgistów 4	Remont instalacji elektrycznej	90 000,00
5	Czysta 10	Montaż instalacji domofonowej	3 000,00
6	Grota Roweckiego 17	Montaż instalacji domofonowej	4 500,00
7	Grota Roweckiego 32abc	Montaż instalacji domofonowej	5 000,00
8	Jodłowa 15	Montaż instalacji domofonowej	4 000,00
9	Kalinowa 6	Montaż instalacji domofonowej	4 000,00
10	Komandosów 2	Remont klatki schodowej	70 000,00
11	Komandosów 2	Remont instalacji elektrycznej	70 000,00
12	Komandosów 5	Remont instalacji elektrycznej	70 000,00
13	Komandosów 5	Remont dachu	250 000,00
14	Komandosów 7	Remont dachu	250 000,00
15	Komandosów 7	Remont instalacji elektrycznej	70 000,00
16	Kowalskiego 6, 6a, 6b	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
17	Legionów 29	Remont instalacji elektrycznej	25 000,00
18	Małachowskiego 36	Remont instalacji elektrycznej	40 000,00
19	Obrońców Westerplatte 4a	Remont klatki schodowej	30 000,00
20	Saperów 2	Remont instalacji elektrycznej	70 000,00
21	Saperów 11	Remont instalacji elektrycznej	100 000,00
22	Szczecińska 16	Remont instalacji elektrycznej	15 000,00
23	Towarowa 3	Zagruzowanie budynku	119 821,68
24	Urbanowicz 1 i 3	Wyburzenie budynku	131 856,00
25	Warneńczyka 22	Prace remontowe wynikające z decyzji PINB	382 000,00
26	Warneńczyka 22	Montaż instalacji domofonowej, montaż bramy	13 000,00
26	Wrzosowa 4	Remont instalacji elektrycznej	20 000,00
28	Wrzosowa 13	Montaż instalacji domofonowej	4 000,00
29	Wspólna 20	Remont balkonów	41 000,00
30	Zamenhofa 24a-24b	Remont klatek schodowych	20 000,00
31	Zamenhofa 24a-24b	Montaż instalacji domofonowej	4 150,00
32	Zasoby MZZL	Wymiana stolarki okiennej	740 000,00
33	Zasoby MZZL	Remonty pustostanów	2 000 000,00
34	Zasoby MZZL	Remonty bieżące	1 203 672,32

5 950 000,00

Tabela 6 Plan remontów w 2022 roku

Lp.	Adres	Zakres prac	Koszt
1	Czołgistów 4	Remont instalacji elektrycznej	90 000,00
2	Czołgistów 4	Remont dachu	200 000,00
3	Czołgistów 4a	Remont dachu	200 000,00
4	Czołgistów 4b	Remont dachu	200 000,00
5	Czołgistów 4b	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
6	Naftowa 2	Remont klatek schodowych	80 000,00
7	Naftowa 2	Remont instalacji elektrycznej	80 000,00
8	Naftowa 23	Remont klatek schodowych	60 000,00
9	Naftowa 23	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
10	Naftowa 23/I	Remont klatek schodowych	60 000,00
11	Naftowa 23/I	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
12	Naftowa 25	Remont klatek schodowych	60 000,00
13	Naftowa 25	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
14	Naftowa 25/I	Remont klatek schodowych	60 000,00
15	Naftowa 25/I	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
16	Naftowa 27	Remont klatek schodowych	20 000,00
17	Naftowa 27	Remont instalacji elektrycznej	20 000,00
18	Obrońców Westerplatte 2a	Remont dachu	300 000,00
19	Obrońców Westerplatte 2a	Remont klatek schodowych	50 000,00
20	Obrońców Westerplatte 2a	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
21	Obrońców Westerplatte 4a	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
22	Obrońców Westerplatte 6a	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
23	Obrońców Westerplatte 6a	Remont klatek schodowych	50 000,00
24	Obrońców Westerplatte 8a	Remont klatek schodowych	60 000,00
25	Obrońców Westerplatte 8a	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
26	Saperów 4	Remont instalacji elektrycznej	100 000,00
27	Saperów 5	Remont instalacji elektrycznej	70 000,00
28	Saperów 5a	Remont instalacji elektrycznej	70 000,00
29	Saperów 7	Remont instalacji elektrycznej	70 000,00
30	Saperów 11	Remont instalacji elektrycznej	100 000,00
31	Saperów 13	Remont instalacji elektrycznej	100 000,00

32	Spadochroniarzy 3	Remont klatek schodowych	30 000,00
33	Spadochroniarzy 3	Remont instalacji elektrycznej	30 000,00
34	Spadochroniarzy 6	Remont klatek schodowych	60 000,00
35	Spadochroniarzy 6	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
36	Spadochroniarzy 7	Remont klatek schodowych	90 000,00
37	Spadochroniarzy 7	Remont instalacji elektrycznej	90 000,00
38	Spadochroniarzy 10	Remont klatek schodowych	90 000,00
39	Spadochroniarzy 10	Remont instalacji elektrycznej	90 000,00
40	Zasoby MZZL	Wymiana stolarki okiennej	1 000 000,00
41	Zasoby MZZL	Remonty pustostanów	1 920 000,00
			6 100 000,00

Tabela 7 Plan remontów w 2023 roku

Lp.	Adres	Zakres prac	Koszt
1	Saperów 2	Remont dachu	300 000,00
2	Saperów 4	Remont dachu	300 000,00
3	Saperów 5	Remont dachu	300 000,00
4	Saperów 5a	Remont dachu	300 000,00
5	Saperów 7	Remont dachu	300 000,00
6	Komandosów 5	Remont klatek schodowych	70 000,00
7	Komandosów 7	Remont klatek schodowych	70 000,00
8	Zasoby MZZL	Wymiana stolarki okiennej	1 000 000,00
9	Zasoby MZZL	Remonty pustostanów	2 000 000,00
10	Zasoby MZZL	Remonty budynków	1 460 000,00
			6 100 000,00

Tabela 8 Plan remontów w 2024 roku

Lp.	Adres	Zakres prac	Koszt
1	Zasoby MZZL	Wymiana stolarki okiennej	1 000 000,00
2	Zasoby MZZL	Remonty pustostanów	2 000 000,00
3	Zasoby MZZL	Remonty budynków	3 000 000,00
			6 000 000,00

Tabela 9 Plan remontów w 2025 roku

Lp.	Adres	Zakres prac	Koszt
1	Zasoby MZZL	Wymiana stolarki okiennej	1 000 000,00
2	Zasoby MZZL	Remonty pustostanów	2 000 000,00
3	Zasoby MZZL	Remonty budynków	3 000 000,00

6 000 000,00

Tabela 10 Plan remontów w 2026 roku

Lp.	Adres	Zakres prac	Koszt
1	Zasoby MZZL	Wymiana stolarki okiennej	1 000 000,00
2	Zasoby MZZL	Remonty pustostanów	2 000 000,00
3	Zasoby MZZL	Remonty budynków	3 000 000,00
			6 000 000,00

Tabela 11 Plan modernizacji w 2021 roku

Lp.	Adres	Zakres prac	Koszt
1	3 Maja 45	Wprowadzenie c.o.	650 000,00
2	Dęblińska 1	Adaptacja lokalu na potrzeby COW	917 000,00
3	Warszawska 6	Adaptacja lokalu na potrzeby COW	
4	Małachowskiego 36	Adaptacja lokalu na potrzeby COW	
5	Naftowa 2abc	Wprowadzenie c.o.	1 600 000,00
6	Naftowa 23	Wprowadzenie c.o.	
7	Naftowa 23/I	Wprowadzenie c.o.	
8	Naftowa 25	Wprowadzenie c.o.	
9	Naftowa 25/I	Wprowadzenie c.o.	
10	Naftowa 27	Wprowadzenie c.o.	
11	Sobieskiego 18	Termomodernizacja	976 913,06
12	Szczecińska 1	Termomodernizacja	380 858,92
13	Dokumentacja projektowo-kosztorysowa docieplenia budynków wraz z instalacjami centralnego ogrzewania i modernizacją instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Szczecińskiej 1, 2, 4, 5, 12, 14, 15a, 16, Wierzbowa 3, Lipowa 18a, 20, 22, Andersa 81, 83a, 85, 87 w Sosnowcu oraz aktualizację dokumentacji dla budynków przy ul. Pułaskiego 9 i Czeladzkiej 25cd.		375 150,00
			5 069 921,98

Tabela 12 Plan modernizacji w 2022 roku

Lp.	Adres	Zakres prac	Koszt
1	Andersa 81	Termomodernizacja	832 707,92
2	Andersa 83a	Termomodernizacja	792 374,34
3	Andersa 85	Termomodernizacja	822 767,07
4	Andersa 87	Termomodernizacja	745 761,66
5	Czeladzka 25cd	Termomodernizacja	1 177 761,86
6	Grota Roweckiego 17	Termomodernizacja	665 346,50
7	Grota Roweckiego 32abc	Termomodernizacja	387 991,50
8	Grota Roweckiego 36	Termomodernizacja	440 927,50

9	Grota Roweckiego 36abc	Termomodernizacja	387 705,50
10	Lipowa 18a	Termomodernizacja	529 979,25
11	Lipowa 20	Termomodernizacja	636 186,99
12	Lipowa 22	Termomodernizacja	533 589,99
13	Pułaskiego 9	Termomodernizacja	864 395,78
14	Szczecińska 2	Termomodernizacja	316 309,89
15	Szczecińska 4	Termomodernizacja	376 916,64
16	Szczecińska 5	Termomodernizacja	345 382,25
17	Szczecińska 12, 14, 15a	Termomodernizacja	914 745,58
18	Szczecińska 16	Termomodernizacja	382 109,57
19	Targowa 12	Termomodernizacja	2 000 000,00
20	Targowa 18	Wprowadzenie c.o.	708 000,00
21	Wierzbowa 3	Termomodernizacja	351 055,34
22	Zaruskiego 1	Termomodernizacja	468 613,50
			14 680 628,63

Tabela 12 Plan modernizacji w 2023 roku

Lp.	Adres	Zakres prac	Koszt
1	Dekerta 10	Wprowadzenie c.o.	264 000,00
2	Dekerta 14	Wprowadzenie c.o.	312 000,00
3	Szczecińska 18, 18a, 20	Wprowadzenie c.o.	250 000,00
4	Wierzbowa 2	Termomodernizacja	350 000,00
5	Wierzbowa 9	Termomodernizacja	350 000,00
6	Wierzbowa 11	Termomodernizacja	350 000,00
7	Wierzbowa 13	Termomodernizacja	350 000,00
			2 226 000,00

Tabela 13 Plan modernizacji w 2024 roku

Lp.	Adres	Zakres prac	Koszt
1	Biała 2	Wprowadzenie c.o.	100 000,00
2	Kościelna 10	Wprowadzenie c.o.	69 176,00
3	Kościelna 12	Wprowadzenie c.o.	48 514,00
4	Kościelna 14	Wprowadzenie c.o.	53 650,00
5	Małachowskiego 20	Termomodernizacja	318 155,50
6	Małachowskiego 22	Termomodernizacja	623 876,50
7	Małachowskiego 30	Termomodernizacja	239 768,00
8	Sobieskiego 14	Wprowadzenie c.o.	106 934,00
9	Sobieskiego 16	Wprowadzenie c.o.	118 314,00

10	Sadowa 6	Wprowadzenie c.o.	88 080,00
11	Zamenhofa 24a - 24b	Wprowadzenie c.o.	353 993,50
			2 120 461,50

Tabela 14 Plan modernizacji w 2025 roku

Lp.	Adres	Zakres prac	Koszt
2	Gańczyńskiego 13	Termomodernizacja	120 692,00
4	Grota Roweckiego 8	Termomodernizacja	665 346,50
5	Grota Roweckiego 10	Termomodernizacja	283 789,50
7	Narcyzów 4	Termomodernizacja	41 080,00
8	Narcyzów 6	Termomodernizacja	40 552,00
1	Orłąt Lwowskich 120	Termomodernizacja	163 611,50
6	Staropogońska 87	Termomodernizacja	1 587 300,00
3	Zawodzie 34a	Termomodernizacja	164 872,50
			3 067 244,00

Tabela 14 Plan modernizacji w 2026 roku

Lp.	Adres	Zakres prac	Koszt
1	1 Maja 24	Termomodernizacja	413 198,50
2	3 Maja 5	Termomodernizacja	393 269,50
3	Biała 2	Termomodernizacja	542 342,50
4	Czysta 7	Termomodernizacja	663 357,00
5	Dekerta 10	Termomodernizacja	124 940,00
6	Dekerta 14	Termomodernizacja	237 540,00
7	Dęblińska 1	Termomodernizacja	2 051 952,50
8	Głowackiego 4	Termomodernizacja	325 175,50
9	Jagiełły 1a	Termomodernizacja	314 219,50
10	Kaliska 20	Termomodernizacja	160 257,50
11	Kołatąja 1b	Termomodernizacja	367 991,00
12	Legionów 29	Termomodernizacja	718 809,00
13	Malczewskiego 6 - 8	Termomodernizacja	502 021,00
14	Ordonówny 6	Termomodernizacja	665 899,00
15	Ordonówny 23	Termomodernizacja	176 169,50
16	Ordonówny 25	Termomodernizacja	175 922,50
17	Ordonówny 27	Termomodernizacja	172 373,50
18	Ordonówny 29	Termomodernizacja	172 971,50
19	Sadowa 2/I	Termomodernizacja	583 822,50
20	Sobieskiego 4	Termomodernizacja	326 825,00

21	Staszica 4	Termomodernizacja	375 385,50
22	Staszica 8	Termomodernizacja	971 788,00
23	Swobodna 7	Termomodernizacja	279 760,00
24	Warneńczyka 22	Termomodernizacja	591 863,50
25	Wspólna 1	Termomodernizacja	355 940,00
26	Wspólna 12	Termomodernizacja	424 807,50
27	Wspólna 14	Termomodernizacja	295 264,50
28	Wspólna 18	Termomodernizacja	259 194,00
29	Wspólna 20	Termomodernizacja	1 072 861,50
30	Wspólna 22	Termomodernizacja	356 265,00
31	Żeromskiego 5	Termomodernizacja	398 276,00
			14 470 462,50

W budynkach wspólnot mieszkaniowych potrzeby remontowe określone są przez wspólnotę, natomiast Miejski Zakład Zasobów Lokalowych, w imieniu Gminy Sosnowiec, przekazuje zaliczki na poczet funduszu remontowego zgodnie z podjętymi uchwałami.

Ponadto w latach 2021-2026 Miejski Zakład Zasobów Lokalowych planuje przeprowadzenie inwestycji, które zostały wyszczególnione w tabeli 15.

Tabela 15 Inwestycje w latach 2021-2026

Lp.	Adres	Zakres prac	Koszt
1	Dobrzańskiego 101	Rozbudowa osiedla o 10 modułów mieszkalnych	600 000,00
2	Staszica	Budowa budynku mieszkalnego	2 500 000,00
3	Traugutta	Budowa 4 budynków mieszkalnych	14 300 000,00
4	Traugutta / Kalinowa	Dokumentacja projektowa budowy 8 budynków mieszkalnych	450 000,00
5	Traugutta / Kalinowa	Budowa 8 budynków mieszkalnych	36 000 000,00
			53 850 000,00

3. Planowana sprzedaż lokali

Zasady sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Sosnowiec określone są w Uchwale Nr 95/X/2015 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 24 kwietnia 2015 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Sosnowiec. Prawo nabycia mieszkań komunalnych mają najemcy zajmujący lokale na podstawie stosunku najmu nawiązanego na czas nieoznaczony.

W przypadku gdy lokal mieszkalny, przeznaczony do sprzedaży usytuowany jest w budynku, gdzie w całości ze środków własnych Gmina Sosnowiec poniosła wydatki na sfinansowanie inwestycji, w okresie 20 lat od jej zakończenia, do ceny lokalu mieszkalnego, ustalonej po zastosowaniu bonifikaty dolicza się koszt przeprowadzonej inwestycji w kwocie odpowiadającej poniesionym nakładom w części przypadającej na lokal mieszkalny z uwzględnieniem 5 % odliczenia za każdy następny rok od daty zakończenia realizacji inwestycji. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- a) wycofywanie udziału gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności pojedynczych lokali będących własnością gminy,

- b) zmniejszenie obciążeń gminy z tytułu funduszu remontowego i kosztów eksploatacji wnoszonych do wspólnot mieszkaniowych,
- c) obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego mieszkaniowego zasobu,
- d) zracjonalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W latach 2021-2026 Gmina Sosnowiec planuje sprzedaż na poziomie 100 lokali mieszkalnych w skali roku. Sprzedaż będzie realizowana głównie w obrębie istniejących wspólnot mieszkaniowych, tak aby sukcesywnie zmniejszać w nich udział Gminy Sosnowiec. Priorytet stanowi sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy mniejszym niż 20%.

Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne:

- a) przeznaczone na wynajem w ramach najmu socjalnego oraz tymczasowe pomieszczenia,
- b) wchodzące w skład nieruchomości, w których nie powstały jeszcze wspólnoty mieszkaniowe, z wyjątkiem nieruchomości, gdzie liczba mieszkańców wnoszących o sprzedaż lokali mieszkalnych na ich rzecz jest nie mniejsza niż liczba połowy lokali mieszkalnych w danej nieruchomości,
- c) położone w budynkach nowo wybudowanych lub budynkach zmodernizowanych, oddanych do użytkowania po przeprowadzonym remoncie.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

4.1 Zasady ustalania stawki czynszowej

Działania podejmowane w zakresie kreowania polityki czynszowej muszą zmierzać do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy na odpowiednim poziomie technicznym oraz estetycznym.

Stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, za najem socjalny lokalu i najem tymczasowego pomieszczenia określa Prezydent Miasta w zarządzeniu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Za podstawę do wyliczania należności z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, wynajmowanych w oparciu o umowy zawarte na czas nieoznaczony przyjmuje się stawkę bazową, która jest stawką za mieszkanie z pełnym wyposażeniem technicznym (wyposażone w instalacje wodociagową, kanalizacyjną, gazową, centralne ogrzewanie, wc i łazienkę), zlokalizowane w budynku po termomodernizacji oraz położonym w obszarze zaliczonym do I strefy .

Stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas trwania stosunku pracy jest ustalana według zasad ustalania stawek czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy na czas nieoznaczony.

Zakłada się utrzymywanie stawki bazowej czynszu na poziomie nie niższym niż 2,2 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wysokość stawki bazowej czynszu będzie ustalana nie częściej niż raz na 12 miesięcy w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego na półrocze obejmujące pierwszy kwartał roku, w którym będzie następowała zmiana stawki.

Stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynkach nowo wybudowanych lub budynkach ponownie oddanych do użytkowania po przeprowadzonym remoncie będzie ustalana na poziomie 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego na półrocze obejmujące pierwszy kwartał roku, w którym będzie następowała zmiana stawki.

Zwiększenie poziomu czynszów przyniesie następujące pozytywne efekty:

- a) czynsz stanie się kategorią ekonomiczną,
- b) zwiększą się środki finansowe na bieżące utrzymanie i remonty budynków,
- c) zahamowany zostanie proces dekapitalizacji mieszkaniowego zasobu gminy,

d) nastąpi racjonalizacja wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

4.2 Czynniki podwyższające i obniżające wysokość stawki czynszowej

Przy ustalaniu wysokości stawek czynszu dla poszczególnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec stosuje się:

a) obniżki techniczno-użytkowe stawki bazowej, obliczane według następujących czynników:

- położenie budynku poza I strefą	3%
- położenie lokalu w suterenie lub na poddaszu	2%
- brak docieplenia budynku	5%
- brak instalacji centralnego ogrzewania	5%
- brak instalacji gazowej	5%
- brak łazienki w lokalu	5%
- brak wc w lokalu	5%

b) obniżki dochodowe, obliczane w stosunku do wysokości średniego dochodu miesięcznego na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżkę czynszu w odniesieniu do najniższej emerytury. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego, na wniosek najemcy, może zostać udzielona obniżka czynszu na kolejny dwunastomiesięczny okres.

Sposób i wysokość stosowania obniżek czynszu za najem lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec określa Prezydent Miasta w zarządzeniu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Obniżek techniczno - użytkowych i dochodowych nie stosuje się w przypadku czynszu za najem socjalny lokalu i najem tymczasowego pomieszczenia oraz czynszu w lokalach, które zostały wynajęte z czynszem wolnym.

W mieszkaniowym zasobie Gminy Sosnowiec nie stosuje się obniżki dochodowej w przypadku przekroczenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na osobę, tj.

- a) 35 m² – dla 1 osoby,
- b) 40 m² – dla 2 osób,
- c) 45 m² – dla 3 osób,
- d) 55 m² – dla 4 osób,
- e) 65 m² – dla 5 osób,
- f) 70 m² – dla 6 osób,

za wyjątkiem sytuacji, w której przekroczenie powierzchni użytkowej na osobę spowodowane jest śmiercią współnajemcy lub innej osoby zamieszkującej w lokalu, która nastąpiła po złożeniu wniosku o udzielenie obniżki.

Poza obniżkami dochodowymi lokatorzy spełniający kryteria Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych mają możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

Zarządcą mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec jest Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu, który został utworzony na mocy Uchwały Nr 841/XLV/02 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 23 maja 2002 roku w sprawie utworzenia zakładu budżetowego pod nazwą Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu,

Celem Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych jest zarządzanie i administrowanie lokalowym zasobem stanowiącym własność oraz pozostającym w użytkowaniu Gminy Sosnowiec, prowadzenie

administracji zleconej, a w szczególności kompleksowej obsługi wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Sosnowiec, przeprowadzanie inwestycji, remontów budynków, lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz infrastruktury związanej z nieruchomościami, a także wykonywanie innych zadań zleconych przez Gminę Sosnowiec.

W latach 2021-2026 Gmina Sosnowiec planuje ograniczenie tworzenia nowych wspólnot mieszkaniowych, a sprzedaż lokali mieszkalnych będzie realizowana głównie w obrębie już istniejących wspólnot. Wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem własności Gminy Sosnowiec zarządza głównie Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych - TBS Spółka z o.o. w Sosnowcu, a także prywatne podmioty.

Gmina Sosnowiec w ostatnich latach odzyskuje do dyspozycji około 300 lokali mieszkalnych z naturalnego ruchu ludności, które wskazywane są osobom uprawnionym do najmu przez Prezydenta Miasta lub przez sąd wyrokiem o eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu. W latach 2021-2026 planuje się odzyskiwanie lokali na dotychczasowym poziomie.

Do głównych zadań Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych w Sosnowcu należy:

- a) obsługa administracyjna i eksploatacyjna komunalnych zasobów lokalowych oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Sosnowiec,
- b) zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne z osobami uprawnionymi do najmu przez Prezydenta Miasta lub sąd,
- c) naliczanie i pobieranie opłat z tytułu czynszów, świadczeń i innych należności oraz ich egzekucję,
- d) przejmowanie nieruchomości w zarząd i użytkowanie, a także przekazywanie nieruchomości ich właścicielom,
- e) reprezentowanie Gminy Sosnowiec jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych,
- f) techniczna obsługa obiektów, w tym bieżąca konserwacja i usługi remontowe,
- g) utrzymywanie czystości i porządku oraz konserwacja zieleni na terenie nieruchomości.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Zgodnie z art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, podstawą gospodarki finansowej samorządowego zakładu budżetowego jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, w tym dotacje z budżetu jednostki samorządu terytorialnego, koszty i inne obciążenia, stan środków obrotowych, stan należności i zobowiązań na początek i koniec okresu oraz rozliczenia z budżetem jednostki samorządu terytorialnego.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 są dochody czynszowe oraz dotacje z budżetu Gminy Sosnowiec. Samorządowy zakład budżetowy może otrzymywać z budżetu jednostki samorządu terytorialnego dotacje przedmiotowe, dotacje celowe na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji oraz dotacje podmiotowe w zakresie określonym w odrębnych ustawach, natomiast gmina może pozyskiwać środki finansowe z:

- a) Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń,
- b) Funduszy Europejskich na lata 2021-2027, tj. Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego oraz Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji,
- c) Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Gmina powinna dążyć do sytuacji, w której wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży zapewniłyby samofinansowanie i nie wymagałyby dofinansowania z innych źródeł. Jednakże z uwagi na specyfikę działalności Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych duży problem stanowią zaległości najemców z tytułu opłat czynszowych. Problem z terminowym wnoszeniem opłat za czynsz ma około 43 % najemców lokali mieszkalnych, a około 16 % pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela, co najmniej za 3 pełne okresy płatności co, zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

Stan techniczny budynków wymaga systematycznego przeprowadzania prac remontowych i modernizacyjnych w związku z czym niezbędne jest dofinansowanie z budżetu Gminy Sosnowiec w postaci dotacji celowych i przedmiotowych.

7. Wysokość kosztów, 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 koszty inwestycyjne

Wysokość kosztów w latach 2021-2026 z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela 16.

Tabela 16 Wysokość kosztów w latach 2021-2026

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	2 500 000	2 500 000	2 520 000	2 530 000	2 540 000	2 550 000
Koszty remontów	5 950 000	6 100 000	6 100 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000
Fundusz remontowy (WMN)	10 700 000	10 750 000	10 800 000	10 850 000	10 900 000	10 950 000
Koszty modernizacji lokali i budynków	5 069 921	14 680 628	2 226 000	2 120 461	3 067 244	14 470 462
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	5 600 000	5 650 000	5 700 000	5 750 000	5 800 000	5 850 000
Koszty inwestycyjne	10 938 000	12 862 000	8 450 000	7 200 000	7 200 000	7 200 000

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

Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy wymaga jego pełnego zinwentaryzowania w zakresie wieku i stanu technicznego budynku, statusu prawnego nieruchomości, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, a także posiadania pełnej informacji o osobach zamieszkujących lokale komunalne. Powyższe informacje są na bieżąco weryfikowane i aktualizowane przez zarządcę mieszkaniowego zasobu gminy, tj. Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu.

W latach 2021-2026 planuje się następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec:

- a) budowa 12 budynków komunalnych przy ul. Traugutta / Kalinowej z łącznie 264 lokalami mieszkalnymi,
- b) budowa budynku komunalnego przy ul. Staszica w ramach rewitalizacji dzielnicy Konstantynów,
- c) budowa pawilonu socjalnego przy ul. Dobrzańskiego 101,
- d) termomodernizacja budynków mieszkalnych,
- e) wprowadzenie centralnego ogrzewania do budynków mieszkalnych,
- f) poprawa estetyki budynków oraz ich otoczenia,
- g) ograniczenie ilości sprzedaży lokali mieszkalnych,
- h) zwiększenie ilości odzyskiwanych lokali w wyniku naturalnego ruchu ludności oraz bieżących kontroli mieszkaniowego zasobu,
- i) dostosowanie wielkości lokali mieszkalnych do rzeczywistych potrzeb najemców poprzez wykonywanie zamian w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy,
- j) realizacja zamian z lokali o obniżonym standardzie w celu pozyskania dodatkowych lokali przeznaczonych na realizację wyroków sądowych,

- k) zintensyfikowanie zamian lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w ramach banku zamian poprzez kojarzenie kontrahentów przez zarządcę,
- l) bieżąca skuteczna windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu opłat czynszowych,
- m) udzielanie dłużnikom warunkowej pomocy w formie umorzenia należności, rozłożenia na raty lub odroczenia terminu płatności, po dokonaniu zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy lub o niższym standardzie,
- n) realizacja programu umożliwiającego odpracowanie zadłużenia z tytułu opłat czynszowych,
- o) efektywniejsze wykorzystanie dodatków mieszkaniowych,
- p) skrócenie czasu pozostawiania niezasiedlonych lokali mieszkalnych poprzez przyspieszenie remontów pustostanów przez zarządcę oraz przekazywanie przyszłym najemcom lokali do remontu ze środków własnych,
- q) podział lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na lokale o mniejszej powierzchni,
- r) likwidacja wspólnych toalet usytuowanych poza lokalami mieszkalnymi,
- s) przekształcanie i adaptacja lokali użytkowych o małej atrakcyjności na lokale mieszkalne,
- t) pozyskiwanie budynków od innych podmiotów, w tym od właścicieli prywatnych, spółdzielni mieszkaniowych lub zakładów pracy oraz ich adaptacja na cele mieszkalne. Po złożeniu oferty sprzedaży zostanie przeprowadzona dokładna analiza potrzeb, wyposażenia budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ogólnego stanu technicznego całego budynku.