

**UCHWAŁA NR 806/LVIII/2018
RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU**

z dnia 30 stycznia 2018 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach
2018-2022**

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 2017 r. poz. 1875 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 2016 r. poz. 1610, 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
uchwała**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach 2018 – 2022, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sosnowcu

Wilhelm Zych

Załącznik nr 1 do uchwały Nr 806/LVIII/2018
Rady Miejskiej w Sosnowcu
z dnia 30 stycznia 2018 r.

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec
w latach 2018 - 2022**

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 samorzady do podejmowania tego typu działań.

Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamiennie, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje powyższe zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

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 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych. Drugą grupą wnioskodawców są osoby zwracające się do gminy o przydział lokali komunalnych. Jest to pomoc fakultatywna gminy, jednak zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach jest również określone w wyżej cytowanej ustawie jako jedno z zadań własnych gminy.

W najbliższych latach można się spodziewać dalszego wzrostu liczby osób ubiegających się o lokal mieszkalny z zasobów gminnych. 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 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

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, zarządzanych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych na podstawie decyzji administracyjnych). Według stanu na dzień 31.08.2017 r. mieszkaniowy zasób gminy stanowi 9 571 lokali mieszkalnych, a jego wielkość oraz struktura została przedstawiona w tabeli 1. Średnia wielkość lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynosi 43,31 m².

Tabela 1 Mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec.

Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Udział %	Powierzchnia użytkowa /m ² /
budynki gminy	306	3 121	32,6	138 335,38
budynki wspólnot mieszkaniowych	325	5 946	62,1	251 471,69
budynki prywatne	53	504	5,3	24 758,91
	684	9 571	100,0	414 565,98

Zgodnie z art. 22 i 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne oraz tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych. Na ten cel przeznacza się głównie lokale mieszkalne o niskim standardzie (bez instalacji gazowej i centralnego ogrzewania) oraz położone w mniej atrakcyjnych lokalizacjach.

W Gminie Sosnowiec status lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych posiadają lokale określone w drodze indywidualnych zarządzeń Prezydenta Miasta. W zależności od potrzeb związanych z koniecznością wywiązania się przez gminę z zadań ustawowych, na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe mogą być wynajmowane inne lokale wchodzące w skład zasobu.

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, wysokość nakładów finansowych na remonty.

Największym problemem wydaje się być wiek budynków oraz ich stan techniczny. Najstarsze budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec pochodzą z 1860 roku, a najmłodsze z 2009 r. Poniżej przedstawiono strukturę wiekową oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, zarządzanego przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu.

Tabela 2 Wiek budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec.

Wiek budynków	Ilość budynków	Udział %
poniżej 20 lat	22	6,1
21 - 50 lat	42	11,7
51 - 100 lat	197	54,94
powyżej 101 lat	98	27,3
	359	100,0

Tabela 3 Stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec.

Stan techniczny	Ilość budynków	Udział %
dobry	175	48,7
zadowalający	125	34,8
niezadowalający	59	16,4
	359	100,0

1.3 Planowane zmiany w mieszkaniowym zasobie gminy

W latach 2018-2020 planowane jest zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec poprzez budowę 4 budynków komunalnych z łącznie około 100 lokalami mieszkalnymi przy ul. Traugutta.

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec w latach 2018-2022 uwzględniającą planowaną sprzedaż lokali przedstawia poniższa tabela.

Tabela 4 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu w latach 2018– 2022.

Wyszczególnienie	Stan na 31.08.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Budynki, w tym	684	684	684	688	688	688
budynki gminy	306	306	306	310	310	310
budynki Wspólnot Mieszkaniowych	325	325	325	325	325	325
budynki prywatne	53	53	53	53	53	53
Lokale mieszkalne, w tym	9 571	9 371	9 171	9 071	8 871	8 671
budynki gminy	3 121	3 121	3 121	3 221	3 221	3 221
budynki Wspólnot Mieszkaniowych	5 946	5 746	5 546	5 346	5 146	4 946
budynki prywatne	504	504	504	504	504	504
Lokale mieszkalne, w tym	9 571	9 371	9 171	9 071	8 871	8 671
lokale socjalne	233	240	240	250	250	260
pomieszczenia tymczasowe	0	5	5	5	5	5
pozostałe lokale mieszkalne	9 338	9 126	8 926	8 816	8 616	8 406

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających 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 posiadany zasobem mieszkaniowym.

Na podstawie dokonywanych, w oparciu o przepisy ustawy 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 2018-2022 zawierają poniższe tabele 5 i 6.

Tabela 5 Plan remontów na lata 2018 – 2022.

REMONTY - 2018 r.

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	Komandosów 2	Remont klatek schodowych	70 000,00
2	Komandosów 5	Remont klatek schodowych	70 000,00
3	Komandosów 7	Remont klatek schodowych	70 000,00
4	Saperów 2	Remont instalacji elektrycznej	90 000,00
5	Saperów 4	Remont instalacji elektrycznej	120 000,00

6	Saperów 5	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
7	Saperów 5a	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
8	Saperów 7	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
9	Saperów 9	Remont instalacji elektrycznej	120 000,00
10	Saperów 11	Remont instalacji elektrycznej	120 000,00
11	Saperów 13	Remont instalacji elektrycznej	120 000,00
12	Komandosów 2	Remont instalacji elektrycznej	90 000,00
13	Komandosów 5	Remont instalacji elektrycznej	90 000,00
14	Komandosów 7	Remont instalacji elektrycznej	90 000,00
15	Naftowa 23	Remont pokrycia dachowego	250 000,00
16	Naftowa 23/I	Remont pokrycia dachowego	250 000,00
17	Zasoby MZZL	Wymiana stolarki okiennej	1 000 000,00
18	Pasaż	Wymiana płyt granitowych	60 000,00
19	Zasoby MZZL	Remonty pustostanów	1 200 000,00
			3 900 000,00

REMONTY - 2019 r.

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	Obrońców Westerplatte 2a	Remont klatek schodowych	50 000,00
2	Obrońców Westerplatte 4a	Remont klatek schodowych	50 000,00
3	Obrońców Westerplatte 6a	Remont klatek schodowych	50 000,00
4	Obrońców Westerplatte 8a	Remont klatek schodowych	60 000,00
5	Spadochroniarzy 3	Remont klatek schodowych	30 000,00
6	Spadochroniarzy 6	Remont klatek schodowych	60 000,00
7	Spadochroniarzy 7	Remont klatek schodowych	90 000,00
8	Spadochroniarzy 10	Remont klatek schodowych	90 000,00
9	Czołgistów 4	Remont instalacji elektrycznej	90 000,00
10	Czołgistów 4a	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
11	Czołgistów 4b	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
12	Obrońców Westerplatte 2a	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
13	Obrońców Westerplatte 4a	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00

14	Obrońców Westerplatte 6a	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
15	Obrońców Westerplatte 8a	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
16	Spadochroniarzy 3	Remont instalacji elektrycznej	30 000,00
17	Spadochroniarzy 6	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00
18	Spadochroniarzy 7	Remont instalacji elektrycznej	90 000,00
19	Spadochroniarzy 10	Remont instalacji elektrycznej	90 000,00
20	Naftowa 25/I	Remont pokrycia dachowego	250 000,00
21	Naftowa 27	Remont pokrycia dachowego	250 000,00
22	Pasaż	Remont fontanny	100 000,00
23	Zasoby MZZL	Wymiana stolarki okiennej	1 000 000,00
24	Zasoby MZZL	Remonty pustostanów	1 200 000,00
			4 000 000,00

REMONTY - 2020 r.

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	Zasoby MZZL	Wymiana stolarki okiennej	1 000 000,00
2	Zasoby MZZL	Remonty pustostanów	1 600 000,00
3	Zasoby MZZL	Remont budynków	1 400 000,00
			4 000 000,00

REMONTY - 2021 r.

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	Zasoby MZZL	Wymiana stolarki okiennej	1 000 000,00
2	Zasoby MZZL	Remonty pustostanów	1 600 000,00
3	Zasoby MZZL	Remont budynków	1 400 000,00
			4 000 000,00

REMONTY - 2022 r.

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	Zasoby MZZL	Wymiana stolarki okiennej	1 000 000,00
2	Zasoby MZZL	Remonty pustostanów	1 600 000,00
3	Zasoby MZZL	Remont budynków	1 400 000,00
			4 000 000,00

Tabela 6 Plan inwestycji na lata 2018 – 2022.**INWESTYCJE – 2018 r.**

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	Małachowskiego 36	Wprowadzenia c.o.	264 000,00
2	Targowa 18	Wprowadzenia c.o.	708 000,00
3	Dekerta 10	Wprowadzenia c.o.	264 000,00
4	Dekerta 14	Wprowadzenia c.o.	312 000,00
5	Naftowa 2	Wprowadzenia c.o.	540 000,00
6	Naftowa 27	Wprowadzenia c.o.	240 000,00
7	Naftowa 2	Termomodernizacja budynku	500 000,00
8	Naftowa 27	Termomodernizacja budynku	500 000,00
9	Kowalskiego 4	Termomodernizacja budynku	625 644
10	Kowalskiego 6	Termomodernizacja budynku	625 644
11	Grota Roweckiego 32abc	Termomodernizacja budynku	150 000,00
12	Mikołajczyka 25	Oczyszczalnia ścieków	133 704,00
13	Mikołajczyka 25	Wykonanie przyłącza	176 727,00
14	Lipowa 18	Termomodernizacja budynku	150 000,00
15	Lipowa 20	Termomodernizacja budynku	150 000,00
16	Lipowa 22	Termomodernizacja budynku	150 000,00
17	Jodłowa 11	Termomodernizacja budynku	173 098,66
18	Jodłowa 13	Termomodernizacja budynku	167 869,67
19	Jodłowa 15	Termomodernizacja budynku	172 475,24
20	Jodłowa 17	Termomodernizacja budynku	169 918,88
21	Jodłowa 19	Termomodernizacja budynku	183 261,37
22	Jodłowa 9b	Termomodernizacja budynku	202 366,86
23	Jodłowa 5	Termomodernizacja budynku	186 958,15
24	Jodłowa 3a	Termomodernizacja budynku	200 151,46
25	Jodłowa 2	Termomodernizacja budynku	196 939,14
26	Wrzosowa 1	Termomodernizacja budynku	414 158,78
27	Wrzosowa 4	Termomodernizacja budynku	408 194,77

28	Wrzosowa 8	Termomodernizacja budynku	492 894,81
29	Kalinowa 2	Termomodernizacja budynku	192 830,73
30	Kalinowa 6	Termomodernizacja budynku	190 326,14
31	Kalinowa 10	Termomodernizacja budynku	209 998,80
32	Małachowskiego 36	Termomodernizacja budynku	500 000,00
33	Traugutta I etap	Budowa budynków	2 000 000,00
34	Modrzejowska 42	Przebudowa budynku mieszkalno-usługowego	1 048 871,86
35	Skłodowskiej 6a	Termomodernizacja budynku	100 000,00
			12 700 034,32

INWESTYCJE – 2019 r.

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	Traugutta II etap	Budowa budynków	6 000 000,00
2	Biała 2	Wprowadzenia c.o.	100 000,00
			6 100 000,00

INWESTYCJE – 2020 r.

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	Szczecińska 1	Termomodernizacja budynku	130 000,00
2	Szczecińska 2	Termomodernizacja budynku	130 000,00
3	Szczecińska 4	Termomodernizacja budynku	130 000,00
4	Szczecińska 5	Termomodernizacja budynku	130 000,00
5	Szczecińska 10	Termomodernizacja budynku	130 000,00
6	Szczecińska 12	Termomodernizacja budynku	130 000,00
7	Szczecińska 14	Termomodernizacja budynku	130 000,00
8	Szczecińska 15	Termomodernizacja budynku	130 000,00
9	Szczecińska 16	Termomodernizacja budynku	130 000,00
10	Traugutta III etap	Budowa budynków	6 000 000,00
			7 170 000,00

INWESTYCJE – 2021 r.

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	Wierzbowa 2	Termomodernizacja budynku	130 000,00
2	Wierzbowa 3	Termomodernizacja budynku	130 000,00
3	Wierzbowa 9	Termomodernizacja budynku	130 000,00
4	Wierzbowa 11	Termomodernizacja budynku	130 000,00
5	Wierzbowa 13	Termomodernizacja budynku	130 000,00
6	Naftowa 23	Termomodernizacja budynku	500 000,00
7	Naftowa 23/I	Termomodernizacja budynku	500 000,00
			1 650 000,00

INWESTYCJE – 2022 r.

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	Naftowa 25/I	Termomodernizacja budynku	500 000,00
2	Naftowa 25	Termomodernizacja budynku	500 000,00
3	Naftowa 23	Wprowadzenia c.o.	312 000,00
4	Naftowa 23/I	Wprowadzenia c.o.	312 000,00
5	Naftowa 25/I	Wprowadzenia c.o.	468 000,00
6	Naftowa 25	Wprowadzenia c.o.	468 000,00
			2 560 000,00

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

3. Planowana sprzedaż lokali

Sprzedaż na rzecz najemców komunalnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Sosnowiec odbywa się na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sosnowcu 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) dążenie do wycofania udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych;
- b) zracjonalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- c) obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego zasobu mieszkaniowego;
- d) zmniejszenie obciążeń gminy z tytułu funduszu remontowego i kosztów zarządu wnoszonych do wspólnot mieszkaniowych.

W latach 2018-2022 Gmina Sosnowiec planuje sprzedaż na poziomie około 200 lokali mieszkalnych w skali roku. Sprzedaż będzie realizowana głównie w obrębie istniejących wspólnot mieszkaniowych, tak aby sukcesywnie zmniejszać w nich udział Gminy Sosnowiec. Priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Sosnowiec mniejszym niż 20%.

Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne:

- a) przeznaczone z mieszkaniowego zasobu gminy na wynajem jako lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
- b) wchodzące w skład nieruchomości, w których nie powstały jeszcze wspólnoty mieszkaniowe, z wyjątkiem nieruchomości, gdzie liczba wnioskodawców wnoszących o sprzedaż lokali mieszkalnych na ich rzecz jest nie mniejsza niż liczba połowy lokali mieszkalnych w danej nieruchomości;
- c) położone w budynkach nowych, wznoszonych począwszy od roku 2018.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

4.1 Zasady ustalania stawki czynszowej

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

Stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i pomieszczenia tymczasowego 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 wodociągową, kanalizacyjną, gazową, c.o., wc i łazienkę), zlokalizowane w budynku po termomodernizacji oraz położonym w obszarze zaliczonym do I strefy¹.

Stawka czynszu za lokal socjalny oraz pomieszczenie tymczasowe, zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Obniżki techniczno - użytkowe i dochodowe nie dotyczą czynszu w lokalach socjalnych i pomieszczeniach tymczasowych oraz czynszu w lokalach, które zostały wynajęte z czynszem wolnym.

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.

Zakłada się kontynuowanie utrzymania stawki bazowej czynszu na poziomie nie niższym niż 2,4 % 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 1m² 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 nowych, wybudowanych począwszy od roku 2018, w okresie do 10 lat od zakończenia inwestycji, będzie ustalana na poziomie nie niższym niż 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego.

Zwiększenie poziomu czynszów przyniesie następujące pozytywne efekty:

- czynsz stanie się kategorią ekonomiczną;
- zwiększą się środki finansowe na bieżące utrzymanie i remonty budynków;

¹ Dla celów ustalania kryteriów stanowiących podstawę wyliczania stawek czynszu na terenie gminy tworzy się 2 strefy, których granice ustala Prezydent Miasta.

- zahamowany zostanie proces dekapitalizacji mieszkaniowego zasobu gminy;
- nastąpi racjonalizacja wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

4.2 Czynniki podwyższające i obniżające wysokość stawki czynszowej

Zgodnie z przepisami art. 7 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- położenia budynku;
- położenia lokalu w budynku;
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- ogólnego stanu technicznego budynku.

Ponadto zgodnie z art. 7 ust. 2 ww. ustawy, właściciele mogą na wniosek najemcy, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza określonego poziomu. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

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 miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu w odniesieniu do najniższej emerytury.

Sposób i wysokość stosowania obniżek czynszu najmu lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec określa Prezydent Miasta w zarządzeniu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Stawka czynszu naliczonego zostaje zaokrąglona w dół do pełnych dziesiątek groszy.

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

- 35 m² – dla 1 osoby,
- 40 m² – dla 2 osób,
- 45 m² – dla 3 osób,
- 55 m² – dla 4 osób,
- 65 m² – dla 5 osób,
- 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 wprowadzeniem obniżek czynszu lokatorzy spełniający kryteria ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych mają możliwość ubiegania się o dotację udzielaną przez Gminę. Jest to kolejne narzędzie pomocy mieszkańcom o niskich dochodach w obniżeniu kosztów utrzymania mieszkań.

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 (ze zm.).

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 niemieskalnych oraz infrastruktury związanej z nieruchomościami, a także wykonywanie innych zadań zleconych przez Gminę Sosnowiec.

Mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec został opisany w rozdziale 1 niniejszego programu. Wg stanu na dzień 31.08.2017 r. Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu zarządza 306 budynkami stanowiącymi własność gminy, w których znajduje się 3.121 lokali mieszkalnych oraz 53 budynkami prywatnymi przejętymi w zarząd na podstawie decyzji administracyjnych, w których znajdują się 504 lokale mieszkalne. Ponadto 5.946 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy znajduje się w 325 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

W latach 2018-2022 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 ponad 400 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 lokalu socjalnego. W latach 2018-2022 planuje się odzyskiwanie lokali na dotychczasowym poziomie.

Wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców gmina za priorytetowe uznaje następujące działania:

- budowę 4 nowych budynków mieszkalnych przy ul. Traugutta z łącznie około 100 lokalami mieszkalnymi w latach 2018-2020;
- termomodernizację budynków na osiedlu Przyszłość przy ul. Kalinowej, Jodłowej i Wrzosowej w 2018 r.
- termomodernizację budynków na osiedlu Rudna przy ul. Szczecińskiej i Wierzbowej w latach 2020-2022;
- wprowadzenie centralnego ogrzewania w budynkach przy ul. Naftowej;
- pozyskiwanie budynków lub lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od innych podmiotów, w tym od właścicieli prywatnych, spółdzielni mieszkaniowych lub zakładów pracy. Po złożeniu oferty sprzedaży budynku lub lokalu mieszkalnego zostanie przeprowadzona dokładna analiza potrzeb, wyposażenia budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ogólnego stanu technicznego całego budynku;
- najem lokali mieszkalnych od innych podmiotów dysponujących mieszkaniami;
- pozyskiwanie budynków niemieskalnych i ich adaptację na cele mieszkalne;
- pozyskiwanie lokali socjalnych o niższym standardzie i w lokalizacjach mniej atrakcyjnych lub nieatrakcyjnych dla zabudowy komercyjnej. W związku z dużą ilością wyroków sądowych

o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego istnieje duże zapotrzebowanie na lokale socjalne o niższym standardzie i poza ścisłym centrum miasta;

- przekształcanie lokali użytkowych w lokale mieszkalne. W przypadku istnienia lokalu użytkowego w mało atrakcyjnym ze względu na lokalizację miejscu na prowadzenie działalności gospodarczej /sklep, lokal gastronomiczny, biuro itp./ istnieje możliwość przekwalifikowania go w miarę potrzeb i możliwości na lokal mieszkalny i tym samym powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy.

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.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 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 między innymi z:

- Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych,
- Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020 (Europejski Fundusz Społeczny),
- Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach.

Gmina powinna dążyć do sytuacji, w której wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży oraz reklam zapewniłyby samofinansowanie i nie będą wymagały 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 85 % najemców lokali mieszkalnych, a ponad 50 % pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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 wypowiedzenia 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 wydatków 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

Planowaną wysokość wydatków w latach 2018-2022 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 zawiera tabela 7.

Tabela 7 Planowane wydatki w latach 2018-2022

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji	7 000 000	7 050 000	7 050 000	7 100 000	7 100 000
Koszty remontów	3 900 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Koszty modernizacji lokali i budynków	10 600 034	0	1 170 000	1 650 000	2 560 000
Fundusz remontowy (WMN)	10 000 000	10 000 000	10 050 000	10 050 000	10 100 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	6 000 000	6 030 000	6 060 000	6 080 000	6 100 000
Wydatki inwestycyjne	2 000 000	6 000 000	6 000 000	0	0

8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

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

W latach 2018-2022 planuje się szereg działań mających na celu poprawę efektywności wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, tj.

- ograniczenie ilości sprzedaży lokali mieszkalnych,

- zmiana polityki czynszowej i ustalenie stawki bazowej czynszu na poziomie nie niższym 2,4 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego,
- zwiększenie ilości odzyskiwanych lokali w wyniku naturalnego ruchu ludności oraz bieżących kontroli mieszkaniowego zasobu,
- dostosowanie wielkości lokali mieszkalnych do rzeczywistych potrzeb najemców poprzez wykonywanie zamian w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy,
- realizacja zamian z lokali o obniżonym standardzie w celu uzyskania dodatkowych lokali socjalnych przeznaczonych na realizację wyroków sądowych,
- zintensyfikowanie zamian lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w ramach banku zamian poprzez kojarzenie kontrahentów przez zarządcę,
- bieżąca skuteczna windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu opłat czynszowych,
- 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,
- realizacja programu umożliwiającego odpracowanie zadłużenia z tytułu opłat czynszowych,
- pełniejsze wykorzystanie dodatków mieszkaniowych,
- przekształcanie i adaptacja lokali użytkowych o małej atrakcyjności na lokale mieszkalne,
- wynajem lokali mieszkalnych od innych podmiotów dysponujących wolnymi zasobami z przeznaczeniem na lokale socjalne,
- maksymalne skrócenie czasu pozostawiania niezasiedlonych lokali mieszkalnych poprzez zdyktalizowanie realizacji remontów pustostanów przez zarządcę oraz przekazywanie przyszłym najemcom lokali do remontu ze środków własnych,
- podział lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze,
- sukcesywna likwidacja wspólnych toalet, usytuowanych poza lokalami mieszkalnymi,
- poprawa estetyki budynków i ich otoczenia.

Spis treści

Wprowadzenie	2
1. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne	3
1.1 Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury	3
1.2 Określenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego	4
1.3 Planowane zmiany w mieszkaniowym zasobie gminy	4
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali	5
3. Planowana sprzedaż lokali	10
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	11
4.1 Zasady ustalania stawki czynszowej	11
4.2 Czynniki podwyższające i obniżające wysokość stawki czynszowej	13
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy	14
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	16
7. Wysokość wydatków 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	17
8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	17