

Załącznik do uchwały Nr 788/LVII/10  
Rady Miejskiej w Sosnowcu  
z dnia 25 marca 2010 roku  
w sprawie przyjęcia  
„Polityki Mieszkaniowej Gminy Sosnowiec na lata 2010-2020”

# **POLITYKA MIESZKANIOWA GMINY SOSNOWIEC NA LATA 2010-2020**

**Wykonawca:**

Instytut Gospodarki Nieruchomościami  
w Katowicach  
ul. Słowackiego 41/5  
40-093 Katowice



**Instytut  
Gospodarki  
Nieruchomościami**

## 1. CELE I ZADANIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ

Mieszkalnictwo jest jednym z ważniejszych obszarów interwencjonizmu publicznego w gospodarce rynkowej ze względu na funkcję ekonomiczną i społeczną mieszkania. Specyfika dobra, jakim jest prawo do mieszkania, które z jednej strony jest dobrem kapitałochłonnym, a z drugiej zaspokaja podstawowe potrzeby ludzkie, zwłaszcza potrzebę schronienia, powoduje, że na szczeblu państwa i samorządów terytorialnych niezbędne jest stworzenie odpowiednich warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Z rezolucji Zgromadzenia Ogólnego ONZ wynika, że „(...) każdy człowiek ma prawo do poziomu życia zapewniającego (...) mieszkanie (...)”, co nakłada na państwo i samorządy terytorialne pewne obowiązki względem obywateli. Również Konstytucja RP ustanawia, że: „władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, a w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”.

Ogólny kierunek i metody działania stosowane przez państwo i samorządy terytorialne do osiągnięcia określonych celów w dziedzinie mieszkalnictwa i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyznacza polityka mieszkaniowa. Polityka mieszkaniowa to określone cele strategiczne, kierunki działań oraz zadania prowadzące do osiągnięcia założonego modelu warunków i stosunków mieszkaniowych oraz zasad funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej. Interwencje publiczne w sektorze mieszkaniowym przyjmować mogą postać: środków prawnych i administracyjnych, pomocy finansowej i bezpośrednich działań.

Głównym celem publicznej polityki mieszkaniowej jest tworzenie warunków zapewniających gospodarstwu domowemu możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zgodnie z własnymi preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi poprzez zastosowanie odpowiednich instrumentów na etapie procesu inwestycyjnego, w fazie nabywania prawa do mieszkania oraz w fazie eksploatacji zasobu mieszkaniowego.

Celami szczegółowymi polityki mieszkaniowej są m.in.:

- uzbrajanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- tworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z odpowiednim udziałem terenów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe,
- sprzedaż gruntów komunalnych pod budownictwo mieszkaniowe,
- rozwój budownictwa na wynajem,
- zwiększenie efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w formie własnościowej,
- zapewnienie schronienia najuboższym,
- racjonalna prywatyzacja zasobu publicznego,
- ekonomizacja polityki czynszowej,
- wypłata dodatków mieszkaniowych,
- wspieranie remontów i termomodernizacji zasobu mieszkaniowego.

Alokacja środków pieniężnych wydatkowanych na mieszkalnictwo powinna odbywać się za pomocą instrumentów, które zapewniają maksymalne, efektywne i wydajne wykorzystanie owych środków.

Politykę mieszkaniową można rozpatrywać w aspekcie ekonomicznym, socjalnym i technicznym. Problematyka ekonomiczna obejmuje metody określania potrzeb mieszkaniowych i poziomu ich zaspokojenia przy optymalnym wykorzystaniu dostępnych środków, natomiast problematyka społeczna w polityce mieszkaniowej przejawia się w położeniu nacisku na warunki mieszkaniowe ludności. Aspekty techniczne polityki mieszkaniowej obejmują powiązania gospodarki mieszkaniowej z budownictwem, działalnością remontową oraz procesami przebudowy i modernizacji zasobów mieszkaniowych.

Uznaje się, że w gospodarce rynkowej polityka mieszkaniowa winna kierować się następującymi zasadami:

1. Celowością – pomoc skierowana powinna być do osób najbardziej potrzebujących, a nie do tych, którzy są w stanie sami zrealizować własne potrzeby mieszkaniowe.
2. Przejrzystością – polityka dotacyjna musi być przejrzysta i zrozumiała dla wszystkich.
3. Sprawiedliwością – zakres pomocy proporcjonalny do poziomu dochodów (korzyści maleją, gdy rosną dochody).
4. Maksymalnym wykorzystaniem środków sektora prywatnego - wybranie takich rozwiązań, które pozwolą optymalne wykorzystanie środków gospodarstw domowych i sektora prywatnego – większość wydatków na mieszkalnictwo winno pochodzić ze środków prywatnych.
5. Polityką zachęcania i podtrzymywania rozwoju prywatnego rynku, czyli polityką, która nie konkuruje z mechanizmami rynkowymi, przede wszystkim z komercyjnymi możliwościami finansowania inwestycji mieszkaniowych, a jest w stosunku do nich komplementarna.
6. Ekonomiczną wydajnością poprzez osiąganie rezultatów przy minimalnych wydatkach budżetu.
7. Administracyjną wydajnością poprzez minimalizację czasu i kosztów administracyjnych.

Polityka mieszkaniowa na szczeblu samorządu terytorialnego realizowana jest poprzez zapewnianie mieszkań socjalnych, zamiennych i komunalnych, gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy, wypłatę dodatków mieszkaniowych, sprzedaż gruntów komunalnych, budowę infrastruktury technicznej, tworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W Polsce ustawodawca deleguje obowiązek zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych najbiedniejszych gospodarstw domowych na gminy, a także nakłada na nie, w określonych przypadkach, obowiązek zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych. Dlatego też polityka subwencjonowania mieszkalnictwa środkami publicznymi przyjmuje często charakter socjalny w postaci pomocy finansowej dla najbiedniejszych gospodarstw domowych.

## 2. ROLA GMINY W GOSPODARCE MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W obszarze bezpośrednio związanym z gospodarką mieszkaniową zadania własne gminy obejmują następujące sprawy:

- ładu przestrzennego,
- gospodarki nieruchomościami,
- gminnych dróg, ulic,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- pomocy społecznej,
- gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Z kolei Ustawa z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej określa, że do zadań własnych z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym, realizowanych przez gminy, należy udzielanie schronienia osobom tego pozbawionym, w tym bezdomnym. Udzielenie schronienia następuje przez przyznanie tymczasowego miejsca noclegowego w noclegowniach, schroniskach, domach dla bezdomnych i innych miejscach do tego przeznaczonych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Obowiązkiem Gminy jest zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób, np. może najmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je gospodarstwom domowym, spełniającym określone przez radę gminy kryteria dochodowe. Zapisy ustawy zobowiązują gminę do planowania i realizacji wieloletnich działań dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym także na rzecz członków wspólnoty o niższych dochodach. Ustawa zobowiązuje również gminę do opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy (zawierającego m.in. prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu z wyodrębnieniem lokali socjalnych), opracowania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Z aktów normatywnych wynika, że rolą gminy jest aktywna pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, skierowana do najbiedniejszych, poprzez zapewnienie lokalu nadającego się do zamieszkania. Wyrazem tych działań jest zapewnienie schronienia osobom pozbawionym mieszkań, w tym bezdomnym oraz prowadzenie domów pomocy społecznej. Gminy powinny posiadać w swoim zasobie również lokale socjalne, przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych oraz na wykonanie wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego.

Rozpatrując gminę w aspekcie racjonalnej gospodarki nieruchomościami aktywne działania powinny objąć następujące obszary:

- gospodarkę gruntami,
- realizację komunalnej infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
- rozwój przestrzenny gmin,
- budownictwo komunalne i/lub budownictwo socjalne,

- budownictwo na wynajem w formie TBS,
- finansowanie wypłat dodatków mieszkaniowych,
- remonty budynków mieszkalnych będących w gestii gminy,
- prowadzenie właściwej polityki czynszowej, zapewniającej odpowiednie środki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu koniecznej ochrony dla ekonomicznie słabych grup ludności,
- określenie właściwych zasad prywatyzacji zasobu komunalnego,
- wytworzenie klimatu wspólnoty interesów pomiędzy właścicielami i najemcami mieszkań czynszowych.

Należy podkreślić, że rola gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych uzależniona jest w głównej mierze od:

- jej możliwości finansowych,
- stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności,
- siły nabywczej gospodarstw domowych.

Gmina Sosnowiec osiąga wpływy z gospodarki nieruchomościami z: sprzedaży gruntów na cele mieszkaniowe, sprzedaży lokali mieszkalnych, z opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oraz z podatku od nieruchomości. Gmina wydatkuje z budżetu gminy środki w zakresie gospodarki mieszkaniowej na: wypłatę dodatków mieszkaniowych, na dotacje do podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym gminy oraz na wypłatę odszkodowań z tytułu nieterminowego wskazania lokalu socjalnego w związku z wyrokami sądowymi o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego. Wzrost wydatków z budżetu gminy na dotacje do Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych nie wynika z jego niegospodarności, a z niskich stawek czynszów za najem lokali, które nie pokrywają całkowitych kosztów usług mieszkaniowych oraz niezbędnych remontów zasobu. Sposobem na obniżenie tych wydatków w kolejnych latach jest ekonomizacja polityki czynszowej i stosowanie pomocy podmiotowej (dodatki mieszkaniowe) a nie przedmiotowej (stawka czynszu). Dodatki mieszkaniowe wypłacane są użytkownikom lokali mieszkalnych, których nie stać na ponoszenie całkowitych kosztów usług mieszkaniowych w zasobie mieszkaniowym gminy, spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, w zasobie prywatnym.

Tabela 1 WPLYWY I WYDATKI Z BUDŻETU GMINY NA CELE MIESZKANIOWE\* [W ZŁ]

Wyszczególnienie	Lata				
	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Wpływy</b>	<b>22 538 149</b>	<b>21 688 381</b>	<b>11 558 461</b>	<b>20 810 431</b>	<b>24 175 115</b>
Sprzedaż lokali mieszkalnych	3 117 798	1 675 153	1 892 395	3 261 790	7 186 946
Sprzedaż gruntów na cele mieszkaniowe	12 613 600	13 080 838	5 063 298	14 779 568	11 591 796
Opłaty za grunty budowlane oddane w wieczyste użytkowanie pod mieszkalnictwo	2 870 274	2 611 700	2 196 891	2 769 073	2 709 969
Podatek od nieruchomości ogółem	<u>73 199 821</u>	<u>73 477 244</u>	<u>82 937 688</u>	<u>80 699 636</u>	<u>88 681 966</u>
w tym od nieruchomości mieszkalnych	3 936 477	4 320 690	2 405 877	2 326 460	2 686 404
<b>Wydatki</b>	<b>15 190 378</b>	<b>14 911 205</b>	<b>17 475 393</b>	<b>16 413 943</b>	<b>17 322 013</b>
Dodatki mieszkaniowe	14 728 378	13 391 205	12 975 393	11 823 268	9 516 233
Dotacje do podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym gminy	462 000	1 520 000 w tym dotacja celowa 85 000	4 500 000 w tym dotacja celowa 720 000	4 071 248 w tym dotacja celowa 71 248	7 218 000 w tym dotacja celowa 458 000
wypłata odszkodowań z tytułu nieterminowego wskazania				519 427	587 781

lokalu socjalnego					
-------------------	--	--	--	--	--

Tabela 2 LICZBA I KWOTY WYPŁACONYCH DODATKÓW MIESZKANIOWYCH

Wyszczególnienie	jednostka miary	Lata		
		2006	2007	2008
<b>OGÓLEM</b>				
liczba	szt	83 746	72 429	57 475
kwota	zł	12 975 393	11 823 268	9 516 233
<b>W ZASOBIE GMINNYM</b>				
liczba	szt	28 185	25 144	21 159
kwota	zł	4 167 390	3 822 633	3 351 271
<b>W ZASOBIE SPÓŁDZIELCZYM</b>				
liczba	szt	32 064	25 497	18 940
kwota	zł	4 964 138	4 221 411	3 059 267
<b>W ZASOBIE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH</b>				
liczba	szt	3 371	2 707	2 313
kwota	zł	526 278	455 695	385 847
<b>W ZASOBIE PRYWATNYM</b>				
liczba	szt	9 518	8 837	7 382
kwota	zł	1 479 475	1 470 300	1 284 319
<b>W ZASOBIE POZOSTAŁYM</b>				
liczba	szt	10 608	10 244	7 681
kwota	zł	1 838 112	1 853 229	1 435 529

Ze względu na cechy nieruchomości i rynku nieruchomości, tj. kapitałochłonność, niską elastyczność cenową podaży i popytu, długi cykl inwestycyjny niezbędne było, dla szybkiego rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Sosnowiec, stworzenie odpowiedniej polityki mieszkaniowej, która uwzględnia następujące aspekty:

- ekonomiczny – koszt budowy i cena za mieszkanie musi uwzględniać możliwości różnych grup społecznych, mających potrzeby mieszkaniowe,
- przestrzenny – odpowiednia lokalizacja nowych inwestycji mieszkaniowych,
- czasowy – podaż mieszkań musi być dostosowana do popytu w danym czasie,
- jakościowy – podaż mieszkań musi uwzględniać pożądaną wielkość mieszkania, technologię, standard wykończenia, formę zabudowy,
- społeczny – pomoc publiczna powinna objąć wszystkie grupy społeczne, które nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w oparciu o mechanizm rynkowy.

Gmina Sosnowiec, poprzez realizowaną Politykę Mieszkaniową na lata 2010-2020, będzie oddziaływać na wzrost podaży mieszkań dążąc do zwiększenia elastyczności rynku terenów budowlanych poprzez: sprzedaż gruntów komunalnych, uszczegóławianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, budownictwo na wynajem w formie TBS, budownictwo komunalne.

**Gmina Sosnowiec nie będzie zastępować, lecz wspomagać obywateli w ich wysiłkach zmierzających do pozyskania mieszkania. Środki gminy będą jedynie dopełnieniem środków gospodarstw domowych oraz środków pochodzących z rynku kapitałowego.**

Realizowana w latach 2010-2020 Polityka Mieszkaniowa jest wynikiem nagromadzonych w czasie potrzeb mieszkaniowych, możliwości budżetu gminy, siły nabywczej gospodarstw domowych oraz procesu rozwoju gminy. Władze gminy będą dążyły do zagwarantowania optymalnej efektywności organizacyjnej lokalnemu rynkowi mieszkaniowemu i budowlanemu.

Adresatami Polityki Mieszkaniowej są mieszkańcy Gminy Sosnowiec, zarządcy zasobów mieszkaniowych, deweloperzy, TBS, spółdzielnie mieszkaniowe. Duża skala niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o różnym statusie dochodowym wymaga od gminy wszechstronnych działań w zakresie mieszkalnictwa - od tworzenia warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego dla osób będących w stanie samodzielnie zrealizować potrzeby mieszkaniowe, po zapewnienie przez gminę lokali dla najuboższej grupy społeczeństwa. Niezbędne do realizacji postawionych celów było nadanie problematyce rozwoju mieszkalnictwa odpowiedniej rangi w gospodarce gminy i środowisku samorządowym.

### 3. SYTUACJA MIESZKANIOWA W GMINIE SOSNOWIEC

Ocena rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Sosnowiec dokonana została poprzez ocenę sytuacji mieszkaniowej, tj. warunków zamieszkiwania. Składają się na nią takie czynniki, jak:

- stan ilościowy i jakościowy zasobów mieszkaniowych,
- struktura własności zasobu,
- przyrost nowego zasobu mieszkaniowego.

Na sytuację mieszkaniową wpływają również czynniki kształtujące popyt oraz potrzeby mieszkaniowe, do których zalicza się zjawiska demograficzne, zmiany liczby gospodarstw domowych oraz dynamikę procesów migracyjnych.

#### 3.1 ZASÓB MIESZKANIOWY I WARUNKI MIESZKANIOWE

Ilość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych świadczy o poziomie cywilizacyjnym społeczeństwa, jakości życia i stopniu rozwoju gospodarki danej gminy. Zasoby mieszkaniowe będące w posiadaniu osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowej, gminy, zakładów pracy, pozostałych podmiotów na koniec grudnia 2007r. obejmowały 90 828 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 4 914 090 m<sup>2</sup>. Według wstępnych szacunków na koniec 2008r. zasób mieszkaniowy w Gminie Sosnowiec wynosił 91 156 mieszkań. Na 1000 mieszkańców przypadało na koniec 2007r. w Gminie Sosnowiec 408 mieszkań, i był to wskaźnik wyższy od średniej ogółem dla Polski, który wynosił 341 mieszkań, średniej dla gmin miejskich w Polsce - 383 mieszkań oraz dla miast w województwie śląskim - 378 mieszkań.

Na koniec 2007r. największy odsetek mieszkań w zasobach mieszkaniowych w Gminie Sosnowiec stanowiły mieszkania będące własnością spółdzielni mieszkaniowej - 45,6% (przy średniej dla gmin miejskich 38%) oraz osób fizycznych - 32,2% (przy średniej dla gmin miejskich 44,7%). Zasób mieszkaniowy gminy stanowił na koniec 2007r. 12,9% zasobu mieszkaniowego ogółem w gminie (przy średniej dla gmin miejskich 12,8%). Duży odsetek mieszkań należy również do własności zakładów pracy 8,8% (przy średniej dla gmin miejskich 2,4%). Od kilku lat obserwuje się stopniowe zmiany w strukturze własnościowej zasobu mieszkaniowego w Gminie Sosnowiec podobnie, jak w innych gminach miejskich w Polsce. W dalszym ciągu przeważa własność spółdzielni mieszkaniowych, jednakże udział zasobów spółdzielni mieszkaniowych maleje (z 46,2% w 2005r. do 45,6% w 2007r.). Zmniejszanie się udziału własności spółdzielczej w zasobie mieszkaniowy ogółem wynika z faktu, iż spółdzielnie mieszkaniowe nie budują już nowych mieszkań, ponadto następuje proces przekształceń spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczych własnościowych praw w odrębne własności lokalu. W tym samym czasie rośnie udział własności osób fizycznych - z 29,3% w 2005r. do 32,2% w 2007r.). Wynika to z faktu, że inwestorzy indywidualni w ostatnich latach dominują w strukturze inwestorskiej budownictwa mieszkaniowego. Ponadto zwiększa się liczba mieszkań nabywanych przez dotychczasowych najemców od gminy oraz zakładów pracy (prawo odrębnej własności lokalu), które również zaliczane są do zasobu osób fizycznych. Na przestrzeni ostatnich kilku lat udział zasobu mieszkań komunalnych w zasadzie nie zmienił się i pozostaje na poziomie 12,9%<sup>1</sup>. (należy mieć na uwadze, że z jednej strony gmina prywatyzuje lokale, z drugiej pozyskuje nowe powierzchnie dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych).

Według danych z GUS na koniec 2007 r. przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w Sosnowcu wynosiła 54,1 m<sup>2</sup>, przy czym największe mieszkania były w posiadaniu osób fizycznych (63,3m<sup>2</sup>), pozostałych podmiotów (55,2 m<sup>2</sup>) oraz spółdzielni

---

<sup>1</sup> Nie wliczono budynków prywatnych będących we władaniu Gminy



mieszkańcowej (51,6m<sup>2</sup>). Najmniejsze mieszkania występowały w zasobie mieszkaniowym gminy (44,0m<sup>2</sup>) oraz zakładów pracy (48,4m<sup>2</sup>).

Tabela 3 STRUKTURA WŁASNOŚCI I POWIERZCHNIA MIESZKAŃ W ZASOBIE MIESZKANIOWYM W GMINIE SOSNOWIEC

Wyszczególnienie	Jednostka miary	Lata			
		2005	2006	2007	2008
<b>OGÓŁEM</b>					
Mieszkania	mieszkanie	90 661	90 754	90 828	91156**
Mieszkania	na 1000 mieszkańców	401	405	408	412
Przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m <sup>2</sup>	53,9	54,0	54,1	b.d
<b>ZASOBY GMINY (KOMUNALNE)</b>					
Mieszkania	mieszkanie	11 764*	11 763*	11 723*	11537*
Udział w zasobie ogółem	%	13,0	13,0	12,9	12,7
Przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m <sup>2</sup>	44,1	44,1	44,0	44,0
<b>ZASOBY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH</b>					
Mieszkania	mieszkanie	41 926	41 938	41 437	b.d
Udział w zasobie ogółem	%	46,2	46,2	45,6	b.d
Przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m <sup>2</sup>	51,7	51,7	51,6	b.d
<b>ZASOBY ZAKŁADÓW PRACY</b>					
Mieszkania	mieszkanie	9 939	9 920	8 000	b.d
Udział w zasobie ogółem	%	11,0	10,9	8,8	b.d
Przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m <sup>2</sup>	50,4	50,5	48,4	b.d
<b>ZASOBY OSÓB FIZYCZNYCH</b>					
Mieszkania	mieszkanie	26 571	26 648	29 214	b.d
Udział w zasobie ogółem	%	29,3	29,4	32,2	b.d
Przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m <sup>2</sup>	62,9	63,2	63,3	b.d
<b>ZASOBY TOWARZYSTW BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO (TBS)</b>					
Mieszkania	mieszkanie	0	0	0	b.d
Udział w zasobie ogółem	%	0	0	0	b.d
Przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m <sup>2</sup>	0	0	0	b.d
<b>ZASOBY POZOSTAŁYCH PODMIOTÓW</b>					
Mieszkania	mieszkanie	461	485	454	b.d
Udział w zasobie ogółem	%	0,5	0,5	0,5	b.d
Przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m <sup>2</sup>	58,5	60,0	55,2	b.d

\* nie wliczono budynków prywatnych będących we władaniu gminy

\*\* szacunek na podstawie zasobów mieszkaniowych z 2007r. oraz mieszkań oddanych do użytkowania w 2008r.

Źródło: „Gospodarka mieszkaniowa”, dane GUS za odpowiednie lata

Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego w Gminie Sosnowiec, według stanu na koniec 2007, była następująca:

- wybudowane przed 1918r.: 8 152 mieszkań (9,0% ogółu),
- wybudowane w latach 1918-1944: 7 971 mieszkań (8,8 % ogółu),
- wybudowane w latach 1945 – 1970: 23 913 mieszkań (26,3 % ogółu),
- wybudowane w latach 1971-1988: 43 544 mieszkań (47,9 % ogółu),
- wybudowane w latach 1989 -2007: 6965 mieszkań (7,7 % ogółu).

Z analizy struktury mieszkań według okresu budowy wynika, że w Sosnowcu zasób stary, tj. pochodzący sprzed 1918r. oraz z lat 1918-1944 stanowi odpowiednio 9,0 % i 8,7 % ogółu zasobu mieszkaniowego. Dominują mieszkania wybudowane w latach 1945-1970 oraz 1971-1988, które stanowią odpowiednio 26,3% oraz 47,9% ogółu mieszkań (głównie zasób z wielkiej płyty w zasobie spółdzielni mieszkaniowych, który cechuje się dużym stopniem

zużycia technicznego). Zasób współczesny, tj. wybudowany po 1989r. stanowi jedynie 7,7% zasobu.

Pozytywnie należy ocenić standard zasobu mieszkaniowego w Sosnowcu pod względem ilości mieszkań wyposażonych w wodociąg – 99,2% mieszkań oraz łazienkę – 93,0% mieszkań. W centralne ogrzewanie wyposażonych jest 77,3 % mieszkań, a w gaz sieciowy 72,3 % mieszkań.

Tabela 4 WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ W INSTALACJE TECHNICZNO-SANITARNE

Wyszczególnienie	Jednostka miary	2007r.
<b>Wodociąg</b>	mieszkania	90 136
	% ogółu	99,2
<b>Łazienka</b>	mieszkania	84 477
	% ogółu	93,0
<b>Centralne ogrzewanie</b>	mieszkania	70 204
	% ogółu	77,3
<b>Gaz sieciowy</b>	mieszkania	65 713
	% ogółu	72,3

Źródło: „Gospodarka mieszkaniowa”, dane GUS 2008r.

Z analizy ilości mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców na tle innych gmin (por. tabela 5) wynika, że:

- w Sosnowcu wskaźnik ten wynosi 408 mieszkań i jest on wyższy od średniego wskaźnika dla Polski ogółem (341 mieszkań), dla Polski gminy miejskie (383 mieszkań), dla województwa śląskiego ogółem (363 mieszkań), dla miast województwa śląskiego (383 mieszkań) oraz od 15 gmin na prawach powiatu w województwie śląskim,
- jedynie w 3 miastach na prawach powiatu w województwie śląskim przypada więcej mieszkań/1000 mieszkańców, tj. w: Chorzowie (442 mieszkań), Katowicach (428 mieszkań) oraz Siemianowicach Śląskich (418 mieszkań).

Tabela 5 LICZBA MIESZKAŃ W SOSNOWCU I W WYBRANYCH MIASTACH NA PRAWACH POWIATU WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO W 2007 R.

Miasto	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	Liczba mieszkań
Chorzów	442	50 300
Katowice	428	133 636
Siemianowice Śląskie	418	29 936
<b>Sosnowiec</b>	<b>408</b>	<b>90 828</b>
Świętochłowice	402	21 916
Piekary Śląskie	394	23 297
Częstochowa	393	95 290
Ruda Śląska	392	56 719
Bytom	391	72 279
Dąbrowa Górnicza	389	50 058
Polska gminy miejskie	383	7 229 941
Gliwice	380	74 922
Województwo śląskie miasta	378	1 378 700
Bielsko-Biała	371	65 159
Mysłowice	363	27 183
Województwo śląskie ogółem	363	1 688 900
Tychy	356	46 264
Zabrze	355	67 181
Jaworzno	349	33 334
Polska ogółem	341	12 993 716
Rybnik	333	47 038
Jastrzębie Zdrój	331	31 056
Żory	304	18 833

W strukturze własności zasobu mieszkaniowego w Sosnowcu zasób mieszkaniowy gminy stanowił na koniec 2007r. 12,9%<sup>2</sup> zasobu mieszkaniowego ogółem, przy średniej dla Polski na poziomie 9,0%, średniej dla gmin miejskich w Polsce 12,8%, średniej dla województwa śląskiego 12,2% oraz średniej dla miast województwa śląskiego 14,6% . W 11 analizowanych miastach w województwie śląskim udział mieszkań należących do gminy w zasobie mieszkaniowym ogółem był wyższy, a w 7 miastach niższy (por. tabela 6).

Tabela 6 UDZIAŁ MIESZKAŃ W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY W ZASOBIE MIESZKANIOWYM OGÓŁEM W SOSNOWCU I W WYBRANYCH MIASTACH NA PRAWACH POWIATU WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO W 2007 R.

Miasto	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań w zasobie mieszkaniowym gminy	Udział mieszkań w zasobie mieszkaniowym gminy w zasobie ogółem
Częstochowa	95 290	29 395	30,8%
Świętochłowice	21 916	6 476	29,5%
Zabrze	67 181	18 206	27,1%
Bytom	72 279	17 861	24,7%
Chorzów	50 300	11 698	23,3%
Gliwice	74 922	15 231	20,3%
Piekary Śląskie	23 297	4 478	19,2%
Siemianowice Śląskie	29 936	4 905	16,4%
Ruda Śląska	56 719	8 548	15,1%
Województwo śląskie miasta	1 378 700	200 881	14,6%
Katowice	133 636	18 775	14,0%
Tychy	46 264	6 212	13,4%
<b>Sosnowiec</b>	<b>90 828</b>	<b>11 723</b>	<b>12,9%</b>
Rybnik	47 038	6 007	12,8%
Polska gminy miejskie	7 229 941	923 832	12,8%
Bielsko-Biała	65 159	7 946	12,2%
Województwo śląskie ogółem	1 688 900	206 421	12,2%
Dąbrowa Górnicza	50 058	6017	12,0%
Mysłowice	27 183	2 527	9,3%
Polska ogółem	12 993 716	1 174 700	9,0%
Jaworzno	33 334	2 773	8,3%
Jastrzębie Zdrój	31 056	1 907	6,1%
Żory	18 833	1 030	5,5%

Źródło: „Gospodarka mieszkaniowa w 2007r”. GUS, Warszawa 2008

Podstawowymi wskaźnikami pozwalającymi określić warunki mieszkaniowe w gminie są wskaźniki ilustrujące m. in. przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę, przeciętną liczbę osób na mieszkanie oraz przeciętną powierzchnię użytkową 1 mieszkania. Warunki zamieszkania w Sosnowcu na tle innych miast na prawach powiatu są następujące (por. tabela 7):

- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w Sosnowcu w 2007 r. wynosiła 22,1 m<sup>2</sup> i była ona niższa od średniej dla Polski ogółem, dla gmin miejskich w Polsce, średniej ogółem dla województwa śląskiego oraz dla gmin miejskich w województwie oraz w porównaniu z 9 innymi miastami na prawach powiatu,
- przeciętna liczba osób na mieszkanie w Sosnowcu w 2007 r. wynosiła 2,45 i była niższa od średniej dla Polski, dla gmin miejskich w Polsce, dla województwa śląskiego oraz od średniej w 15 analizowanych miastach na prawach powiatu,

<sup>2</sup> Nie wliczono budynków prywatnych będących we władaniu Gminy.

- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w Sosnowcu wynosiła w 2007 r. 54,1 m<sup>2</sup> i była niższa od przeciętnej dla Polski, dla gmin miejskich w Polsce, dla województwa śląskiego, dla gmin miejskich w województwie oraz przeciętnej w 14 analizowanych gminach.

Tabela 7 WARUNKI MIESZKANIOWE W SOSNOWCU ORAZ W WYBRANYCH MIASTACH NA PRAWACH POWIATU W WOJEWÓDZTWIE ŚLĄSKIM W 2007 R.

Wyszczególnienie	Liczba Mieszkań	Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę [m <sup>2</sup> ]	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m <sup>2</sup> ]
Katowice	133 636	24,9	2,34	58,1
Bielsko-Biała	65 159	24,3	2,70	65,5
Województwo śląskie ogółem	1 688 900	24,2	2,76	66,8
Polska ogółem	12 993 716	23,8	2,93	69,8
Rybnik	47 038	23,8	3,00	71,3
Częstochowa	95 290	23,6	2,54	59,9
Piekary Śląskie	23 297	23,3	2,54	59,2
Polska gminy miejskie	7 229 941	23,2	2,61	60,5
Województwo śląskie miasta	1 378 700	23,1	b.d	60,7
Mysłowice	27 183	22,8	2,76	62,9
Dąbrowa Górnicza	50 058	22,7	2,57	58,3
Chorzów	50 300	22,6	2,26	51,0
Gliwice	74 922	22,6	2,63	59,6
<b>Sosnowiec</b>	<b>90 828</b>	<b>22,1</b>	<b>2,45</b>	<b>54,1</b>
Jaworzno	33 334	21,9	2,87	62,9
Jastrzębie Zdrój	31 056	21,9	3,02	66,2
Siemianowice Śląskie	29 936	21,8	2,39	52,3
Tychy	46 264	21,5	2,81	60,4
Bytom	72 279	21,2	2,56	54,2
Żory	18 833	21,2	3,29	69,9
Ruda Śląska	56 719	20,9	2,55	53,4
Świętochłowice	21 916	20,3	2,49	50,5
Zabrze	67 181	19,5	2,81	54,8

Źródło: „Gospodarka mieszkaniowa w 2007r”, GUS, Warszawa 2008

### 3.2 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE I STRUKTURA INWESTORSKA

W latach 2004-2008 w Gminie Sosnowiec oddano do użytkowania łącznie 733 mieszkań, z tego w ramach budownictwa indywidualnego 527 mieszkań (72% ogółu), budownictwa deweloperskiego 69 mieszkań (9% ogółu), budownictwa spółdzielczego 96 mieszkań (13% ogółu) i 40 (5% ogółu) mieszkań w budownictwie komunalnym. W analizowanym okresie nie odnotowano aktywności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego zarówno zakładów pracy, gminy, Towarzystw Budownictwa Społecznego. Największe efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w Gminie Sosnowiec odnotowano w roku 2008, kiedy to wybudowano 228 mieszkań, najmniej mieszkań oddano do użytkowania w 2007r. – zaledwie 94 mieszkania. Wskaźnik liczby wybudowanych mieszkań na 1000 mieszkańców w badanym okresie wahał się od 0,4 do 1,0 mieszkania / 1000 mieszkańców, przy średniej dla Polski wahającej się od 2,8 do 4,1 mieszkań na 1000 mieszkańców. Niskie efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w Sosnowcu wynikają z niewielkiej liczby inwestycji deweloperskich oraz inwestycji braku efektów rzeczowych w formie Towarzystw Budownictwa Społecznego.

Tabela 8 STRUKTURA INWESTORSKA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W SOSNOWCU

Inwestor	Jednostka miary	Lata				
		2004	2005	2006	2007	2008
Spółdzielnie mieszkaniowe	szt.	16	-	12	9	59
Zakłady pracy	szt.	-	-	-	-	-
Gmina	szt.	-	-	-	-	40
Budownictwo indywidualne	szt.	119	116	107	79	106
Przeznaczone na sprzedaż i wynajem (deweloperskiej)	szt.	16		24	6	23
Społeczne czynszowe (w tym TBS)	szt.	-	-	-	-	-
<b>SOSNOWIEC</b>	<b>szt. na 1000 mieszkańców</b>	<b>152 0,7</b>	<b>116 0,5</b>	<b>143 0,6</b>	<b>94 0,4</b>	<b>228 1,0</b>
<b>POLSKA</b>	<b>na 1000 mieszkańców</b>	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>	<b>4,1</b>

Źródło: „Przemysł i budownictwo”, dane GUS za odpowiednie lata

Poddając analizie intensywność budownictwa mieszkaniowego w Sosnowcu na tle innych miast na prawach powiatu w województwie śląskim w 2007 r., zauważyć należy (por. tabela 9), że:

- wskaźnik ilości wybudowanych mieszkań na 1000 mieszkańców w Sosnowcu był bardzo niski i wyniósł 0,4 mieszkania,
- średni wskaźnik dla Polski ogółem wyniósł 3,5, dla gmin miejskich w Polsce 4,1,
- średni wskaźnik dla województwa śląskiego 2,2, a dla miast w województwie śląskim 1,7,
- tylko w 3 analizowanych miastach województwa śląskiego wskaźnik był niższy niż w Sosnowcu,
- w 15 analizowanych miastach województwa śląskiego wskaźnik był wyższy niż w Sosnowcu.

Tabela 9 MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W 2007 r. W SOSNOWCU I W WYBRANYCH MIASTACH NA PRAWACH POWIATU W WOJEWÓDZTWIE ŚLĄSKIM

Wyszczególnienie	Ogółem	
	Mieszkania	na 1000 mieszkańców
Bielsko-Biała	856	4,9
Polska gminy miejskie	76 626	4,1
Polska ogółem	133 698	3,5
Ruda Śląska	359	2,5
Województwo śląskie ogółem	10 457	2,2
Rybnik	307	2,2
Tychy	284	2,2
Katowice	619	2,0
Gliwice	386	2,0
Częstochowa	454	1,9
Chorzów	206	1,8
Województwo śląskie miasta	6153	1,7
Żory	106	1,7
Mysłowice	114	1,5
Jastrzębie Zdrój	126	1,3
Zabrze	158	0,8
Jaworzno	70	0,7
Dąbrowa Górnicza	81	0,6
Piekary Śląskie	35	0,6
<b>Sosnowiec</b>	<b>94</b>	<b>0,4</b>
Siemianowice Śląskie	14	0,2
Bytom	30	0,2
Świętochłowice	7	0,1

Źródło: „Przemysł i budownictwo w 2007r.”, dane GUS, Warszawa 2008

### 3.3 SZACUNEK POTRZEB MIESZKANIOWYCH

Z analizy stanu ludności i ruchu naturalnego wynika, że w Gminie Sosnowiec w latach 2004-2008 liczba ludności zmniejszyła się o 6933 osób (3 %) z 228 192 osób do 221 259 osób. Średniorocznie ubywało około 1733 ludności. Sytuacja ta spowodowana była trzema czynnikami:

- ujemnym przyrostem naturalnym,
- ujemnym saldem migracji wewnętrznej,
- ujemnym saldem migracji zagranicznej.

Tabela 10 STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY W SOSNOWCU W LATACH 2004-2007

Wyszczególnienie	Lata				
	2004	2005	2006	2007	2008
<b>LICZBA LUDNOŚCI</b>					
▪ ogółem	228 192	226 034	224 244	222 586	221 259
▪ mężczyźni	108 713	107 563	106 656	105 787	104 983
▪ kobiety	119 479	118 471	117 588	116 799	116 276
<b>PRZYROST NATURALNY</b>					
▪ ogółem	-683	- 745	- 766	- 626	-561
▪ na 1000 ludności	- 3,0	- 3,3	- 3,4	- 2,8	-2,5
<b>SALDO MIGRACJI</b>					
▪ ogółem	- 1079	- 1165	-1085	- 1399	-885
▪ w ruchu wewnętrznym	- 1033	- 1082	- 989	- 1299	-827
▪ zagranica	- 46	- 83	- 96	- 100	-58
<b>LICZBA ZAWARTYCH MAŁŻEŃSTW</b>	1127	1258	1329	1456	1525

Źródło: Stan ludności i ruch naturalny, dane GUS za odpowiednie lata

Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2002r. w Gminie Sosnowiec ludność tworzyła 95 959 gospodarstwa domowe. Średnio gospodarstwo domowe składało się z 2,42 osoby. Z Prognozy gospodarstw domowych na lata 2003-2030 Głównego Urzędu Statystycznego dla województwa śląskiego wynika, że w 2008r. liczba osób składająca się na gospodarstwo domowe w miastach w województwie śląskim przeciętnie wynosiła 2,371 osoby. Zakładając, że Sosnowiec odzwierciedla ten ogólny trend, na koniec 2008 w Sosnowcu ludność tworzyła szacunkowo 93 319 gospodarstw domowych. Z Prognozy liczby ludności Urzędu Statystycznego w Katowicach wynika, że liczba ludności w Sosnowcu w 2010r. wyniesie 219 tys. osób, w 2015r. zmniejszy się do 209,2 tys. osób, a w 2020 osiągnie poziom około 197,8 tys. osób. Według Prognozy gospodarstw domowych na lata 2003-2030 Głównego Urzędu Statystycznego w 2020r. przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym w miastach województwie śląskim wyniesie:

- w 2010 roku 2,328 osób
- w 2015 roku 2,258 osób
- w 2020 roku 2,224 osób.

Wpływ na wielkość potrzeb mieszkaniowych może mieć również konieczność wyburzeń części zasobu mieszkaniowego ze względu na zły stan techniczny. Trudno jednak przewidzieć skalę wyburzeń w okresie lat 2010 – 2020.

### **Bilans ilościowy potrzeb mieszkaniowych**

- przyjmuje się, że na każde gospodarstwo domowe powinno przypadać 1 mieszkanie;
- przyjęto zgodnie z Prognozą liczby ludności Urzędu Statystycznego w Katowicach, że liczba ludności w Sosnowcu wyniesie:
  - w 2010 roku 219,0 tys. osób,
  - w 2015 roku 209,2 tys. osób,
  - w 2020 roku 197,8 tys. osób.
- Liczbę gospodarstw domowych przyjęto zgodnie z Prognozą gospodarstw domowych na lata 2003-2030 Głównego Urzędu Statystycznego

Liczba gospodarstw domowych w 2002r.	95 959
Szacunkowa liczba gospodarstw domowych w 2008r.	93 319
Szacunkowa liczba mieszkań na koniec 2008r.	<b>91 156</b>
<b>Statystyczny deficyt mieszkań na koniec 2008r.</b>	<b>2 163</b>
Szacunkowa liczba gospodarstw domowych w 2010r.	94 072
<b>Potrzeby mieszkaniowe do końca 2010r.</b>	<b>2 916</b>
Szacunkowa liczba gospodarstw domowych w 2015r.	92 648
<b>Potrzeby mieszkaniowe do końca 2015r.</b>	<b>1 492</b>
Szacunkowa liczba gospodarstw domowych w 2020r.	88 939
<b>Nadwyżka mieszkań do końca 2020r.</b>	<b>2 217</b>

Szacunkowe potrzeby mieszkaniowe w Gminie Sosnowiec do 2008r. wynosiły około 2163 mieszkania. W kolejnych latach po 2010 roku, na skutek prognozowanej zmiany liczby ludności w Sosnowcu potrzeby mieszkaniowe będą się obniżać. Z analizy średniej ilości mieszkań oddawanych do użytkowania w latach 2004-2008, tj. około 150 mieszkań /rocznie, wynika że należy do 2015r. zintensyfikować działania na rzecz rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Gminie Sosnowiec, w różnych formach inwestorskich (budownictwo indywidualne, deweloperskie, spółdzielcze, na wynajem w formie TBS, komunalne). Aby zrealizować nagromadzone w czasie potrzeby mieszkaniowe rokrocznie do 2015r. należałoby budować przeciętnie około 215 mieszkań. Rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe w kolejnych latach mogą być o wiele wyższe, ze względu na konieczność wyburzeń zdekapitalizowanych budynków z zasobu mieszkaniowego. Realizacja potrzeb mieszkaniowych do 2015 roku oraz dobrze ukierunkowana średnio i długookresowa polityka mieszkaniowa mogą przyczynić się do zahamowania dalszego odpływu ludności, dzięki możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy Sosnowiec. Zwiększona skala budownictwa mieszkaniowego pozwoli także na stopniową wymianę zasobów mieszkaniowych.



## SZACUNEK POTRZEB MIESZKANIOWYCH DLA ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

Według stanu na dzień 31.12.2008r. na liście osób zakwalifikowanych na przydział lokali z zasobu mieszkaniowego gminy były 194 osoby. Ponadto na koniec 2008r. Gmina powinna wskazać 736 lokali socjalnych, z powodu wyroków eksmisyjnych z prawem do takiego lokalu, w tym 268 z zasobów mieszkaniowych Gminy Sosnowiec oraz 401 z zasobów mieszkaniowych innych podmiotów. W sumie potrzeby mieszkaniowe w zasobie mieszkaniowym gminy na koniec 2008r. wynosiły 930 lokali mieszkalnych. W 2009r. na listę podstawową zostało zakwalifikowanych 205 osób (stan z września 2009r.). Według stanu na koniec września 2009r. Gmina Sosnowiec w oparciu o wyroki sądowe zobowiązana jest do dostarczenia, 669 lokali socjalnych rodzinom z wyrokami eksmisyjnymi, na realizację uprawnienia do najmu z listy osób uprawnionych do najmu na rok 2009/2010 oczekuje jeszcze 137 osób (spośród 205 uprawnionych). Na wskazanie lokali z list uprawnionych do najmu z lat ubiegłych oczekują 42 rodziny. Ponadto należałoby wyburzyć 8 budynków, w których zamieszkuje dotychczas 41 gospodarstw domowych. Jeżeli przyjąć, że w latach 2010-2020 corocznie kwalifikowało będzie się na umieszczenie na liście na najem lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy około 150 gospodarstw domowych (po zaostreniu kryteriów przydziału takiego lokalu, zwiększeniu roli wywiadu środowiskowego oraz ekonomizacji polityki czynszowej) oraz średniorocznej liczbie wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego na poziomie około 50 wyroków to do końca 2020r. potrzeby mieszkaniowe, które powinny być zrealizowane w zasobie mieszkaniowym gminy wyniosą **w sumie 2821 lokali** (według stanu na koniec września 2009r.)

Głównym sposobem pozyskiwania lokali na realizację potrzeb socjalnych jest odzysk lokali. W latach 2004-2008 w sumie odzyskano 1236 lokali, a do września 2009r. kolejne 217 lokali. Budownictwo socjalne zwiększyło podaż lokali o 10 mieszkań. Dodatkowo Gmina zawarła umowy najmu lokali w innym zasobie – w sumie na 26 lokali.

W latach 2010-2011 planuje się odzysk lokali na poziomie około 300 lokali rocznie, w latach 2012-2014 na poziomie 200 rocznie, a w latach 2015-2020 na poziomie około 150 lokali rocznie, przy założeniu braku skokowego wzrostu sprzedaży mieszkań. **W okresie wrzesień 2009r. - grudzień 2020r. planowany odzysk wyniesie około 2183 lokale.** Wydaje się, że najem lokali w innym zasobie nie będzie odgrywał znaczącej roli w zaspokajaniu nagromadzonych w czasie potrzeb mieszkaniowych najuboższych. W kolejnych latach może również wzrosnąć zapotrzebowanie na lokale zamienne z powodu złego stanu budynków na terenie Sosnowca, w szczególności w zasobach spółdzielni mieszkaniowych. Skala potrzeb w tym zakresie nie jest możliwa do oszacowania.

Tabela 11 **DZIAŁANIA W ZAKRESIE REALIZACJI WYROKÓW SĄDOWYCH Z PRAWEM DO LOKALI SOCJALNYCH**

Wyszczególnienie	Lata				
	2004	2005	2006	2007	2008
Niezrealizowane wyroki sądowe na koniec roku (narastająco)	Brak danych	Brak danych	Brak danych	766	736
Liczba wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego w danym roku	173	164	112	107	99
Odzysk lokali z zasobu mieszkaniowego gminy (ilość lokali)	261	244	254	206	271
Budowa lokali socjalnych (ilość lokali)	-	-	-	-	10
Najem lokali w innym zasobie	-	-	4	4	10

Tabela 12 **REALIZACJA LIST OSÓB ZAKWALIFIKOWANYCH DO ZAWARCIA UMÓW NAJMU W GMINNYM ZASOBIE MIESZKANIOWYM**

Rodzaj listy	Lista osób zakwalifikowanych na lokale zamienne*	Lista osób zakwalifikowanych na lokale socjalne	Lista osób zakwalifikowanych na najem lokalu	Lista osób zakwalifikowanych na zamianę z urzędu	Razem
Ilość osób umieszczonych na liście w 2004r.		Lista podstawowa – 80 Lista dodatkowa - 113		§ 6.4 – 12 § 6.5 - 23	228
Ilość zawartych umów najmu w 2004r.	25	10	145	§ 6.4 - 17 § 6.5 - 4	201
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na dzień 31.12.2004					
Ilość osób umieszczonych na liście w 2005r.		Lista podstawowa – 103 Lista dodatkowa - 66		§ 6.4 – 13 § 6.5 - 28	210
Ilość zawartych umów najmu w 2005r.	25	10	97	§ 6.4 – 7 § 6.5 - 23	162
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2005					
Ilość osób umieszczonych na liście w 2006r.		Lista podstawowa – 110 Lista dodatkowa - 69		§ 6.4 – 15 § 6.5 – 17	211
Ilość zawartych umów najmu w 2006r.	29	9	74	§ 6.4 – 7 § 6.5 – 20	139
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2006					
Ilość osób umieszczonych na liście w 2007r.		Lista podstawowa – 110 Lista dodatkowa - 47		§ 6.4 – 16 § 6.5 – 12	186
Ilość zawartych umów najmu na w 2007r	5	11	94	§ 6.4 – 15 § 6.5 – 8	133
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2007	-	164		§ 6.4 – 56 § 6.5 – 27	247
Ilość osób umieszczonych na liście w 2008r		Lista podstawowa – 50 Lista dodatkowa - 48		§ 6.4 – 9 § 6.5 – 10	117
Ilość zawartych umów najmu w 2008r.	32	3	129	§ 6.4 – 9 § 6.5 – 15	188
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2008	1	115		§ 6.4 – 56 § 6.5 - 22	194

§ 6.4 uchwały – oznacza zamianę dokonywaną na wniosek najemcy na lokal o takiej samej lub mniejszej powierzchni od dotychczas zajmowanego i o podobnym lub niższym standardzie;

§ 6.5 uchwały – oznacza zamianę gdy Zarządca zwolnione wskutek zamiany mieszkanie chce przeznaczyć na lokal socjalny.

W pozycji dotyczącej osób zakwalifikowanych na lokale zamienne wpisano osoby, które otrzymały lokale z tytułu zakazów użytkowania, klęsk żywiołowych oraz wykwaterowanie na czas remontu zajmowanych lokali. Osoby te zakwalifikowane zostały do najmu poza listą przydziałów.

W tabeli nie uwzględniono przydziałów lokali z czynszem wolnym oraz na realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

Tabela 13 **LOKALE PRZYZNANE W LATACH 2004-2008**

Wyszczególnienie	2004r.	2005r.	2006r.	2007r.	2008r.
Czynsz pełny	145	97	74	94	129
Czynsz socjalny	10	10	9	11	3
Czynsz wolny	-	-	1	-	6
Eksmisje- wyroki sądowe	71	49	52	43	46
Zamiana § 6.4 Uchwały	17	7	7	15	9
Zamiana § 6.5 Uchwały	4	23	20	8	15
Zakazy użytkowania, pożary	25	25	25	3	26
Wykwaterowanie na czas remontu	-	-	4	2	6

<b>RAZEM</b>	<b>272</b>	<b>211</b>	<b>192</b>	<b>176</b>	<b>240</b>
--------------	------------	------------	------------	------------	------------

## **PRZEWIDYWANE KSZTAŁTOWANIE SIĘ POPYTU NA MIESZKANIA W NAJBLIŻSZYCH LATACH**

Popyt to część ujawnionych na rynku potrzeb (przy każdej cenie), które mają oparcie w sile nabywczej ludności (popyt efektywny). Wraz ze wzrostem dochodów oraz spadku cen rośnie obszar popytu efektywnego, lecz nigdy nie zrówna się z popytem potencjalnym, gdyż potrzeby ludzkie są nieograniczone.

Cechami popytu na nieruchomości są:

- silna intensywność jego ujawniania się,
- mała substytucyjność,
- słaba reakcja wielkości popytu na ceny,
- znaczna rozbieżność pomiędzy popytem potencjalnym a efektywnym.

Popyt mieszkaniowy uzależniony jest od następujących zmiennych:

- dochodów (sytuacji materialnej gospodarstwa domowego),
- zdolności kredytowej gospodarstwa domowego,
- dostępności kredytów hipotecznych,
- programów propopytowych ze strony Państwa,
- posiadano lub użytkowanego mieszkania,
- *cen mieszkań i poziomu czynszów,*
- kosztów utrzymania mieszkania,
- wielkości rodziny,
- możliwości pozyskania określonego mieszkania,
- cen innych towarów oraz stopnia zaspokojenia innych potrzeb.

Pozytywny wpływ na kształtowanie się wysokości popytu mieszkaniowego odgrywać mogą w najbliższych latach w Sosnowcu następujące czynniki:

- niski poziom bezrobocia,
- wzrost dochodów per capita ludności,
- rozwój gospodarczy regionu,
- wejście na rynek budowlany deweloperów,
- podaż mieszkań na wynajem w formie TBS,
- zwiększenie dostępności terenów budowlanych, uzbrojonych i pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe (kredytów hipotecznych),
- program wspierający popyt na mieszkania „Rodzina na swoim”, w którym Państwo spłaca przez 8 lat połowę odsetek od kredytu hipotecznego rodzinom, które nabyły mieszkanie dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Negatywny wpływ na kształtowanie się wysokości popytu mieszkaniowego odgrywać będą takie czynniki, jak:

- wzrost cen gruntów na cele budowlane,
- stosunek dochodów do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym,
- wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych.

W Gminie Sosnowiec istnieją ograniczone możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Strukturę inwestorską budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach tworzą jedynie inwestorzy indywidualni budujący domy jednorodzinne. Brak jest inwestycji deweloperskich, budownictwa spółdzielczego, budownictwa na wynajem w formie Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Gospodarstwa domowe mają, więc do wyboru następujące możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych: budowę domu, nabycie domu na rynku wtórnym, lokalu w spółdzielni mieszkaniowej bądź wspólnocie mieszkaniowej. Niestety na budowę domu mogą pozwolić sobie jedynie osoby, o co najmniej średnich i wysokich dochodach. Sytuacja ta skutkuje zwiększaniem się potrzeb mieszkaniowych. Osoby o średnich dochodach skazane są w zasadzie, przy obecnej strukturze inwestorskiej, na zakup mieszkania na rynku wtórnym lub dalsze wielopokoleniowe współzamieszkiwanie pod jednym dachem. Dlatego należy w kolejnych latach zwiększać rolę MZBM TBS, poprzez podaż lokali na wynajem dla gospodarstw domowych o średnich dochodach. Również osoby o niskich dochodach napotykają na niemożność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, gdyż niska podaż lokali w zasobie mieszkaniowym gminy skutkuje wydłużeniem się czasu oczekiwania na przydział lokalu.

Czynnikami determinującymi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w najbliższych latach będą przede wszystkim czynniki makroekonomiczne, takie jak tempo wzrostu dochodu narodowego, dochodów realnych ludności, wysokość inflacji, wysokość stóp procentowych a także dostępność kredytów hipotecznych, zakres wsparcia dla mieszkalnictwa ze strony budżetu państwa i gminy.

**Skuteczna, dobrze ukierunkowana polityka mieszkaniowa gminy przyczyni się do przekształcenia części potrzeb mieszkaniowych w efektywny popyt.**

#### **4.MISJA GMINY W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA**

**Misją Gminy Sosnowiec  
w zakresie mieszkalnictwa  
jest aktywny udział  
w rozwoju mieszkalnictwa  
poprzez stworzenie warunków do rozwoju  
budownictwa mieszkaniowego  
oraz poprawy warunków  
i standardu zamieszkania**

## **5. STRATEGICZNE CELE MIESZKANIOWE**

### **CEL 1 ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO**

- **Tworzenie przez gminę korzystnych warunków do inwestowania w mieście**
- **Wspieranie kapitałowo jednostek i spółek gminnych realizujących budownictwo mieszkaniowe na wynajem**

### **CEL 2. ZASPOKOJENIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH NAJUBOŹSZYCH GOSPODARSTW DOMOWYCH**

- **podaż odpowiedniej liczby lokali socjalnych**
- **podaż odpowiedniej liczby lokali komunalnych**

### **CEL 3. POLEPSZENIE STANDARDU ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I JAKOŚCI ZAMIESZKANIA**

- **Zahamowanie procesu dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego**
- **Ekonomizacja polityki czynszowej**
- **Racjonalizacja prywatyzacji zasobu mieszkaniowego gminy**

CELE STRATEGICZNE	KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZADANIA	JEDNOSTKA REALIZACYJNA
<b>CEL 1</b> <b>Rozwój budownictwa mieszkaniowego</b>	<b>Tworzenie przez gminę korzystnych warunków do inwestowania w mieście</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>opracowanie wieloletniego programu gospodarowania zasobem gruntów gminnych, w którym w szczególności określony zostanie plan sprzedaży gruntów w kolejnych latach, pod różne typy zabudowy. Każda nieruchomość zostanie zanalizowana i oceniona pod względem potencjału rozwojowego.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ scalenie i wtórny podział geodezyjny terenów (w celu porządkowania i racjonalnego wykorzystania terenów, z jednoczesnym przygotowaniem terenu pod drogi i ciągi uzbrojenia)</li> <li>○ wyposażenie terenów w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej</li> <li>○ wprowadzanie zmian w opracowaniach planistycznych</li> <li>○ stworzenie oferty sprzedaży nieruchomości</li> </ul> </li> <li>• <b>uzbrajanie terenów</b></li> <li>• <b>utworzenie banku informacji o wolnych terenach budowlanych w gminie</b></li> <li>• <b>przystępowanie do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego oraz aktualizacja planów już istniejących</b></li> </ul>	<p>Wydział Gospodarki Nieruchomościami</p> <p>Wydział Geodezji i Kartografii</p> <p>Wydział Administracji Architektoniczno-Budowlanej</p> <p>Pracownia Projektowo-Urbanistyczna</p> <p>Rada Miejska</p> <p>Prezydent Miasta</p>
	<b>Wspieranie kapitałowo jednostek i spółek gminnych realizujących budownictwo mieszkaniowe na wynajem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>stworzenie wieloletniego programu budownictwa na wynajem w formie TBS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ budowa mieszkań na wynajem</li> <li>○ pozyskiwanie mieszkań na wynajem w zasobie wspólnot mieszkaniowych poprzez nadbudowę, adaptację powierzchni już istniejących</li> <li>○ oferowanie mieszkań na wynajem w zasobie MZBM TBS sp. zoo dotychczasowym najemcom zasobu komunalnego przy częściowym wkładzie partycypacyjnym gminy</li> </ul> </li> </ul>	<p>MZBM TBS sp.zoo</p> <p>Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej</p>

CELE STRATEGICZNE	KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZADANIA	JEDNOSTKA REALIZACYJNA
<p style="text-align: center;"><b>CEL 2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych gospodarstw domowych</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Podaż odpowiedniej liczby lokali socjalnych</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Podaż odpowiedniej liczby lokali komunalnych</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• najem powierzchni w zasobie wspólnot mieszkaniowych</li> <li>• najem powierzchni w zasobie spółdzielni mieszkaniowych</li> <li>• najem powierzchni w prywatnym zasobie</li> <li>• adaptacja strychów/poddaszy dla potrzeb mieszkaniowych</li> <li>• nabywanie / adaptacja budynków dla potrzeb mieszkaniowych</li> <li>• wyremontowanie i zasiedlenie pustostanów <ul style="list-style-type: none"> <li>○ inwentaryzacja pustostanów</li> <li>○ remont i modernizacja pustostanów</li> <li>○ zmiana funkcji posiadanych lokali użytkowych, które nie są wynajęte i ich adaptacja na lokale mieszkalne</li> </ul> </li> <li>• weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy</li> <li>• stymulowanie zamian w ramach zasobu, tak by gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie zarówno do wielkości rodziny, jak i jej sytuacji materialnej</li> <li>• budownictwo komunalne - stworzenie programu budowy lokali komunalnych na kolejne lata</li> <li>• koncesja na roboty budowlane</li> <li>• <b>proponowanie najemcom lokali na wynajem w zasobie MZBM TBS Sp. z o. o. w zamian za zwolnienie lokalu komunalnego</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>gmina wnosi część wkładu partycypacyjnego do TBS za najemcę z zasobu mieszkaniowego gminy</b></li> <li>○ <b>zwolniony lokal w zasobie mieszkaniowym gminy przeznaczony na rzecz osób oczekujących na wskazanie lokalu komunalnego lub dokonywana jest zmiana funkcji lokalu na lokal socjalny i wskazany osobie oczekujących na lokal socjalny z powodu eksmisji</b></li> </ul> </li> </ul>	<p style="text-align: center;">Miejski Zakład Zasobów Lokalowych</p> <p style="text-align: center;">Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej</p> <p style="text-align: center;">Rada Miejska</p> <p style="text-align: center;">Prezydent Miasta</p>



CELE STRATEGICZNE	KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZADANIA	JEDNOSTKA REALIZACYJNA
<b>CEL 3</b> <b>Polepszenie standardu zasobów mieszkaniowych i jakości zamieszkania</b>	<b>Zahamowanie procesu dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego gminy – opracowanie programu remontów zasobu mieszkaniowego gminy</li> <li>• postuluje się zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje przez spółdzielnię mieszkaniową, wspólnoty mieszkaniowe i prywatnych właścicieli domów</li> </ul>	Miejski Zakład Zasobów Lokalowych  Spółdzielnie mieszkaniowe Wspólnoty mieszkaniowe Prywatni właściciele
	<b>Ekonomizacja polityki czynszowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stopniowe zwiększanie poziomu czynszów tak, aby ich poziom pokrywał koszty utrzymania zasobu i niezbędne nakłady na remonty</li> <li>• ewentualne zastosowanie obniżki czynszu dla najemców będących w niedostatku (pomoc podmiotowa)</li> <li>• windykacja należności czynszowych</li> </ul>	Prezydent Miasta  Miejski Zakład Zasobów Lokalowych
	<b>Racjonalizacja prywatyzacji zasobu mieszkaniowego gminy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• określenie zasobu lokali użytkowych do prywatyzacji ( pustostany, niski stan techniczny)</li> <li>• określenie zasobu lokali użytkowych, które wyłączone będą z prywatyzacji</li> <li>• określenie zasobu lokali mieszkalnych do prywatyzacji (wypełnianie wspólnot mieszkaniowych)</li> <li>• określenie lokali mieszkalnych, które wyłączone będą z prywatyzacji</li> <li>• zapis intencyjny w polityce mieszkaniowej – środki ze sprzedaży lokali komunalnych będą przeznaczone na pozyskiwanie nowych powierzchni oraz wkład partycypacyjny gminy do MZBM TBS Sp. z o. o.</li> <li>• wychodzenie gminy ze wspólnot mieszkaniowych, w tym przekształcanie lokali socjalnych występujących we wspólnotach mieszkaniowych w lokale komunalne.</li> </ul>	Miejski Zakład Zasobów Lokalowych

## **CEL 1**

### **ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO**

- **Tworzenie przez gminę korzystnych warunków do inwestowania w mieście**
- **Wspieranie kapitałowo jednostek i spółek gminnych realizujących budownictwo mieszkaniowe na wynajem**

Budownictwo mieszkaniowe jest istotnym sektorem gospodarki absorbującym lokalne zasoby oraz siłę roboczą. Chęć osiągnięcia odpowiedniego standardu mieszkaniowego jest ważną motywacją pracowników, dlatego też polityka mieszkaniowa umożliwiająca dostępność mieszkań o odpowiednim standardzie jest jednym z istotniejszych filarów polityki zatrudnienia oraz wzrostu gospodarczego. Istnieje też wysoka korelacja pomiędzy rynkiem pracy a rynkiem mieszkań. Brak elastycznej podaży mieszkań w regionach rozwojowych wpływa na wzrost cen mieszkań, stając się często jedną z barier rozwoju.

Z analizy potrzeb mieszkaniowych wynika, że w najbliższych latach pożądane byłoby aby budownictwo mieszkaniowe w Gminie Sosnowiec realizowane było przez:

- firmy deweloperskie – budowa mieszkań na sprzedaż i wynajem,
- spółdzielnie mieszkaniowe
- inwestorów indywidualnych – budowa domów jednorodzinnych,
- TBS – budowa mieszkań na wynajem i na sprzedaż,
- Gminę- budownictwo komunalne.

Aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe istotne jest, aby obok inwestorów indywidualnych aktywnym uczestnikiem budownictwa mieszkaniowego stały się spółdzielnie mieszkaniowe oraz firmy deweloperskie realizujące budownictwo zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem a także Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Budowa mieszkań na wynajem jest alternatywą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw domowych o średnich dochodach. Ponadto przyrost mieszkań na wynajem zwiększa możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób młodych, bez konieczności ponoszenia wysokich nakładów na nabycie mieszkania na własność.

W celu pobudzenia budownictwa mieszkaniowego Gmina Sosnowiec będzie dążyła do przyciągnięcia na lokalny rynek budowlany firm deweloperskich. Budownictwo deweloperskie pozwoli na stworzenie alternatywy dla budownictwa indywidualnego. Deweloperzy podejmując decyzję o wejściu w sektor nieruchomości mieszkaniowych biorą pod uwagę poziom cen na rynku oraz koszty związane z procesem inwestycyjnym. Na koszty te wpływają w znacznym stopniu koszty wejścia na rynek, w szczególności ceny i dostępność terenów budowlanych. Dlatego też gmina będzie oferować w przetargach tereny budowlane, uzbrojone i z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną.

Ze względu na obowiązywanie restrykcyjnych przepisów dotyczących ochrony praw lokatorów, obecnie nie rozwija się komercyjne budownictwo na wynajem. Obowiązujące zasady eksmisji budzą wątpliwości, mając na uwadze porządek prawny i zasady ustrojowe obowiązujące w Rzeczypospolitej Polskiej. Brzmienie przepisów art. 1046 KPC regulują społecznie zagadnienia związane z eksmisją. Ich treść może spowodować bardzo istotne problemy w zakresie rozwoju budownictwa na wynajem. Zagrożenie takie wynika z § 4 art. 1046 KPC. Nakłada on na komornika obowiązek wstrzymania się z wykonaniem czynności opróżnienia lokalu do czasu gdy wierzyciel lub gmina udostępni dłużnikowi pomieszczenie tymczasowe lub dłużnik sam znajdzie takie pomieszczenie.

Dlatego też istotną rolę powinno pełnić budownictwo społeczne na wynajem, realizowane w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Realizacja społecznego budownictwa czynszowego może przyczynić się do poprawy sytuacji mieszkaniowej w gminie poprzez:

- stworzenie alternatywy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- korelowanie decyzji o lokalizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, związanych z tworzeniem zasobu dostępnych mieszkań na wynajem, z kierunkami rozwoju gminy i regionu, co sprzyjać będzie mobilności przestrzennej ludności.

Dodatkowymi zaletami społecznego budownictwa mieszkaniowego są:

- stosunkowo niskie koszty działalności, gdyż towarzystwa nie działają dla zysku oraz uzyskać mogą pomoc gminy np. w formie aportu gruntów,
- budownictwo nowoczesne i energooszczędne,
- mieszkania budowane pod klucz,
- nie przywiązuje najemcy do mieszkania,
- tworzy mieszkania o umiarkowanym poziomie czynszu.

Przedmiotem działania towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja

na zasadach najmu. Towarzystwo może również:

- nabywać budynki mieszkalne,
- przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach towarzystwa,
- sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych,
- prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą.

Pracodawca, działając w celu uzyskania mieszkań dla swoich pracowników, a także osoby prawne mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie mogą zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań. Pracodawcy, a także inne osoby, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać cesji uprawnień i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.

Osoba fizyczna może zawrzeć z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu.

W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.

Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:

- osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
- dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:
  - o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

W Sosnowcu działa MZBM – TBS, który jest spółką gminną. W latach 1951 – 2002 MZBM zarządzał zasobem mieszkaniowym Gminy Sosnowiec. W 1997 roku MZBM został przekształcony w jednoosobową spółkę Gminy Sosnowiec - spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Od 1994 r. do chwili obecnej MZBM zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych. Od 2004 roku MZBM poszerzył zakres działalności o Towarzystwo Budownictwa Społecznego, w szczególności o budowanie od podstaw, a także adaptację istniejących budynków z zamiarem wykonania w nich mieszkań pod wynajem.

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Sosnowcu sfinalizował realizację nowej inwestycji polegającej na nadbudowie 81 lokali mieszkalnych na dziewięciu budynkach położonych na osiedlu RUDNA I. W ramach przedsięwzięcia na wynajem przeznaczono 27 lokali mieszkalnych oraz 54 lokale mieszkalne na sprzedaż. Została ona przeprowadzona w ramach rewitalizacji osiedla i objęła budynki mieszkalne przy ul. Patriotów 1,2,3,4,5,6,7,8 oraz przy ulicy Łącznej 2. Projekt techniczny obejmuje nadbudowę wyżej wymienionych budynków mieszkalnych o jedną kondygnację zamkniętą dachem mansardowym. Takie rozwiązanie techniczne umożliwi powstanie na każdym budynku dziewięciu nowych lokali mieszkalnych. Maksymalne wykorzystanie powierzchni zabudowy stwarza możliwość budowy lokali mieszkalnych jedno i dwupoziomowych. Każdy objęty nadbudową budynek został poddany procesowi termomodernizacji, a wszystkie lokale mieszkalne zostały włączone w nowo powstającą sieć c.o. zasilaną z PEC i wyposażone w instalację ciepłej wody użytkowej. Wymienione zostały instalacje pionów wodno-kanalizacyjnych oraz instalacja elektryczna części wspólnej. Została wymieniona stolarka okienna oraz drzwi wejściowe do budynku, co wpłynęło zarówno na estetykę jak również na bezpieczeństwo pożarowe obiektu. Wszystkie prace termomodernizacyjne i wykonanie nowych instalacji miało na celu poprawę warunków mieszkalnych.

**Gmina Sosnowiec stymulować będzie dalszy rozwój  
MZBM TBS sp. zoo poprzez:**

- **stworzenie wieloletniego programu budownictwa w formie TBS,**
- **przeznaczenie gruntów budowlanych należących do gminy pod budownictwo TBS,**
- **przeznaczenie środków z Budżetu Gminy na pozyskiwanie prawa do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych realizowanych przez MZBM TBS w zamian za prawo do kierowania osób z zasobu mieszkaniowego gminy.**

Najem mieszkania w MZBM TBS sp. zoo jest jednym z najtańszych sposobów zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności. Dlatego też gmina będzie wspierała kapitałowo i organizacyjnie MZBM TBS sp. zoo.

Ponadto Gmina Sosnowiec będzie proponowała najemcom zasobu mieszkaniowego gminy, którzy zainteresowani są podwyższeniem standardu zamieszkania, najem lokalu w zamian za partycypację gminy w kosztach budowy lokalu. Działania te przyczynią się do lepszego dopasowania zajmowanej powierzchni pod względem powierzchniowym oraz jakościowym w stosunku do sytuacji ekonomicznej gospodarstwa domowego. Zaletą tego rozwiązania dla najemcy będzie podwyższenie jakości jego zamieszkania bez konieczności ponoszenia przez niego nakładów finansowych w postaci części lub całości wkładu partycypacyjnego.

**Gmina Sosnowiec dążąc do stworzenia korzystnych warunków do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe w mieście i gminie, w miarę możliwości i potrzeb będzie:**

1. realizowała uzbrojenie techniczne lub tworzyła korzystne warunki uzbrojenia obszarów przez inwestorów (sieć wodno-kanalizacyjna, energetyczna, gazowa, drogi) – realizacja z wyprzedzeniem, tak by brak uzbrojenia nie spowodował zmniejszenia efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego,
2. uzupełniała infrastrukturę techniczną na terenach zabudowanych,
3. występowała z ofertą zakupu wybranych gruntów na cele mieszkaniowe od innych właścicieli,
4. nabywała grunty nieefektywnie użytkowane,
5. wykorzystywała możliwość przejęcia nieruchomości od zalegających względem niej osób fizycznych i prawnych,
6. wykorzystywała możliwość przejęcia nieruchomości Skarbu Państwa,
7. uwzględniała problematykę mieszkaniową w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
8. dokonywała zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając zapotrzebowanie na grunty pod budownictwo mieszkaniowe zarówno teraźniejsze, jak i przyszłe – stworzona zostanie rezerwa terenów budowlanych w planach zagospodarowania przestrzennego,
9. stymulowała przekształcenia własnościowe rozdrobnionych działek, w tym inicjowała scalenia i wtórny podział urbanistyczny, w celu maksymalizacji gospodarki gruntami w mieście,
10. sprzedawała nieruchomości gruntowe niezabudowane z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne,

11. sprzedawała nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami, które ze względu na niski standard techniczny powinny być wyłączone z dalszej eksploatacji (w szczególności dotyczy to budynków w centrum miasta).

Według stanu na dzień 1 stycznia 2009r. gmina użytkowała 9160 ha gruntów, z czego tereny mieszkalne stanowiły 1739 ha (19% ogółu powierzchni). W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami stanowią 784,1 ha, natomiast tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 849,9 ha.

Tabela 14 UŻYTKOWANIE POWIERZCHNI PRZEZ GMINĘ WEDŁUG ZESTAWIENIA ZBIORCZEGO WYDZIAŁU GEODEZJI I KARTOGRAFII (na dzień 1.01.2009r.)

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Struktura [%]
Użytki rolne	2065	23
Użytki leśne oraz grunty zadrzewione	1975	21
Tereny mieszkalne	1739	19
Tereny przemysłowe	575	6
Inne tereny zabudowane	180	2
Zurbanizowane tereny niezabudowane	171	2
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	279	3
Tereny komunikacyjne	974	11
Grunty pod wodami	123	1
Nieużytki	348	4
Tereny różne	731	8
<b>Ogółem</b>	<b>9160</b>	<b>100</b>

Tabela 15 BILANS POWIERZCHNI TERENÓW ZE WZGLĘDU NA PRZEZNACZENIE W OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Wyszczególnienie	Powierzchnia [w ha]
Obszar śródmieścia	451,3
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z usługami	784,1
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną	849,9
Strefa komercyjno-wytwórcza	1117,2
Obszary koncentracji funkcji usługowej	406,0
Strefa ograniczonego zainwestowania	2022,0
Strefa środowiska przyrodniczego	723,0

Obowiązujące obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują około **2897** ha, co stanowi około **32%** powierzchni miasta, zaś około **1047** ha, czyli **11%** powierzchni miasta obejmują sporządzane obecnie projekty planów (w trakcie opracowania, na różnych etapach procedury planistycznej). W obowiązujących planach miejscowych około **231** ha przeznaczonych jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a około **43** ha pod zabudowę wielorodzinną.

W okresie od 1 stycznia 2004 do 31 stycznia 2009r. zostało złożonych 17 wniosków o zmianę, bądź o sporządzenie planu miejscowego. Zdecydowana większość wniosków została złożona przez osoby prawne i dotyczą one głównie umożliwienia zabudowy mieszkaniowo – usługowej na wskazanym terenie. Obszarem, na którym występuje najwięcej wniosków o zmianę lub sporządzenie planu miejscowego jest strefa centralna (Klimontów) i wschodnia część gminy Sosnowiec.

W latach 2004-2008 gmina sprzedała 36 działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz 3 działki pod budownictwo wielorodzinne, osiągając sumaryczne wpływy z tego tytułu 7,95 mln zł. Gmina dokonywała również przekształceń praw użytkowania wieczystego gruntu we własność gruntu na rzecz zarówno osób fizycznych, osób prawnych, jak i spółdzielni mieszkaniowych.

Tabela 16 **SPRZEDAŻ GRUNTÓW GMINNYCH W LATACH 2004-2008**

Wyszczególnienie	Lata				
	2004	2005	2006	2007	2008
Ilość sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [szt.]	3	4	5	12	12
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [m <sup>2</sup> ]	2311	1811	3333	8262	5954
Wpływy ze sprzedaży działek pod budownictwo jednorodzinne [zł]	179 472	137 400	484 630	845 849	566 085
Ilość sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne [szt.]	-	-	1	1	1
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne [m <sup>2</sup> ]	-	-	127	30 389	1826
Wpływy ze sprzedaży działek pod budownictwo wielorodzinne [zł]	-	-	124 842	4 600 600	166 166

Tabela 17 **POWIERZCHNIA SPRZEDANYCH PRZEZ GMINĘ TERENÓW MIESZKANIOWYCH W LATACH 2004-2008**

Wyszczególnienie	Lata				
	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Powierzchnia sprzedanych gminnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe [m<sup>2</sup>]</b>					
<b>w tym:</b>					
innym osobom prawnym	-	-	127	30 389	5 954
osobom fizycznym	2 311	1 811	3 333	8 262	1 826
<b>Sprzedaż terenów poprzez przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności) [m<sup>2</sup>]</b>					
<b>w tym:</b>					
spółdzielniom mieszkaniowym	-	-	-	-	16 268
innym osobom prawnym	-	-	-	3 897	751
osobom fizycznym	4 843	-	1 700	1 905	8 778

Gmina stymulować będzie również procesy alokacji zasobów poprzez kojarzenie efektywnych użytkowników z odpowiednimi gruntami. Gmina będzie pełnić rolę pośrednika pomiędzy prywatnymi właścicielami niezabudowanych terenów budowlanych, a potencjalnymi inwestorami, zamierzającymi realizować budowę mieszkań.

Gmina zwiększać będzie podaż gruntów poprzez stopniową ich sprzedaż z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Komunalny zasób terenów pozwala na kształtowanie wielkości ruchu budowlanego na terenie miasta, jest więc mechanizmem stymulowania rozwoju mieszkalnictwa. Gmina oferować będzie grunty zarówno w formie przeniesienia prawa własności, jak i prawa użytkowania wieczystego, z jednoczesnym określeniem warunków zabudowy gruntu.

Według stanu na 31 stycznia 2009r. gmina posiada następujące tereny, które przewidziane są do zbycia pod zabudowę mieszkaniową:

Lp.	Rodzaj nieruchomości	Lokalizacja	Działki numery – powierzchnie - obręb	Przeznaczenie
1.	Niezabudowana	ul. Brzozowa	Dz. Nr 186/1 i 44/157 o pow. 522m <sup>2</sup> , karta mapy 106, obręb Sosnowiec	Budownictwo jednorodzinne
2.	Niezabudowana	ul. Skautów – 3 Maja	Dz. Nr 8/10 k. m. 52 obr. Sosnowiec, pow. 116.832m <sup>2</sup>	Budownictwo mieszkaniowe, wielorodzinne, sprzedaż prawa użytkowania wieczystego
3.	Niezabudowana	ul. Łabędzia	Dz. Nr 146/2, 146/3 o pow. 341m <sup>2</sup> k. m. 158 ob. Sosnowiec	Budownictwo jednorodzinne
4.	Niezabudowana	ul. Wróblewskiego – Hubala - Dobrzańskiego	Dz. Nr 439/1 o pow. 840m <sup>2</sup> , dz. Nr 439/2 o pow. 630m <sup>2</sup> k. m. 2, ob. Klimontów	Budownictwo jednorodzinne
5.	Niezabudowana	ul. Bryniczna	Dz. Nr 21/15, k. m. 42 o pow. 1931m <sup>2</sup> , ob. Sosnowiec	wg decyzji o warunkach zabudowy
6.	Niezabudowana	ul. Gen. Andersa	Dz. Nr 225 o pow. 357m <sup>2</sup> , k. m. 110, ob. Sosnowiec	Budownictwo jednorodzinne
7.	Niezabudowana	ul. Hubala - Dobrzańskiego	Dz. Nr 2697/1 o pow. 480m <sup>2</sup> , nr 2697/2 o pow. 481m <sup>2</sup> , nr 2697/3 o pow. 750m <sup>2</sup> , k. m. 5, ob. Klimontów	Budownictwo mieszkaniowe
8.	Zabudowana budynkiem mieszkalnym	ul. Zakopiańska 11	Dz. Nr 39 k. m. 100, o pow. 313m <sup>2</sup> , ob. Sosnowiec	Budownictwo mieszkaniowe
9.	Niezabudowana	ul. Bronowa 21	Dz. Nr 17/1, k. m. 133, o pow. 3869m <sup>2</sup> , ob. Sosnowiec	Budownictwo mieszkaniowe
10.	Niezabudowana	ul. Zuzanny	Dz. Nr 96/4, k. m. 24 o pow. 501m <sup>2</sup> , ob. Sosnowiec	Budownictwo mieszkaniowe lub usługi
11.	Niezabudowana	ul. Kolonia Cieśle	Dz. Nr 3/6 o pow. 957m <sup>2</sup> , dz. Nr 3/8 o pow. 1579m <sup>2</sup> , k. m. 1 ob. Maczki, dz. Nr 3/5 o pow. 134m <sup>2</sup> – droga dojazdowa	Budownictwo mieszkaniowe
12.	Niezabudowana	ul. Pastewna	Dz. Nr 44/6 k. m. 151, o pow. 2025m <sup>2</sup> , ob. Sosnowiec	Zabudowa mieszkaniowo – usługowa
13.	Niezabudowana	ul. Letniskowa	Dz. Nr 8/1 k. m. 143, o pow. 837m <sup>2</sup> , ob. Sosnowiec	Budownictwo mieszkaniowe
14.	Niezabudowana	ul. Borowa	Dz. Nr 50/1, 51/1 o pow. łącznej 18.391m <sup>2</sup> , k. m. 8, ob., Sosnowiec	Budownictwo mieszkaniowe jedno i wielorodzinne
15.	Zabudowana budynkiem żłobka miejskiego	ul. Niepodległości 3	Dz. Nr 27/1 k. m. 66 o pow. 2861m <sup>2</sup> , ob. Sosnowiec	Funkcja usługowo - mieszkaniowa
16.	Niezabudowana	ul. Graniczna	Dz. Nr 1494 o pow. 580m <sup>2</sup> , k. m. 5, ob. Klimontów	Budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne
17.	Niezabudowana	ul. Batalionów Chłopskich	Dz. Nr 1586/2 o pow. 708m <sup>2</sup> , k. m. 5, ob. Klimontów	Budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne
18.	Niezabudowana	ul. Lipowa - Strzelecka	Dz. Nr 16 o pow. 688m <sup>2</sup> i dz. Nr 17 o pow. 3337m <sup>2</sup> , k. m. 107, ob. Sosnowiec	Budownictwo mieszkaniowe oraz usługi
19.	Niezabudowana	ul. Hubala - Dobrzańskiego	Dz. Nr 297, o pow. 781m <sup>2</sup> , k. m. 1, ob. Klimontów	Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
20.	Niezabudowana	ul. Bratków	Dz. Nr 212/1 o pow. 2951m <sup>2</sup> , k. m. 40, ob. Sosnowiec	Budownictwo mieszkaniowe



Gmina stworzy wykaz gruntów przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, co pozwoli na racjonalną gospodarkę gruntami gminnymi. Gmina będzie aktywnym uczestnikiem rynku nieruchomości poprzez nabywanie gruntów i ich sprzedaż z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Takie działania pozwolą na stymulowanie wielkości ruchu budowlanego na terenie gminy, jak również przyczynią się do wzrostu podaży gruntów w określonych lokalizacjach, uzbrojonych i z dobrą infrastrukturą komunikacyjną w nowych miejscach aktywności inwestycyjnej.

Dla zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości Gmina Sosnowiec utworzy na stronie internetowej Urzędu Miejskiego bank informacji o wolnych terenach budowlanych w gminie. Pozwoli to zwiększyć zakres informacji o wolnych terenach budowlanych zarówno pod inwestycje mieszkaniowe jednorodzinne, jak i pod inwestycje deweloperskie. Dane będą na bieżąco aktualizowane.

Powyższe działania pozwolą na:

- likwidację wolnych terenów powstałych po wyburzeniach budynków,
- realizację idei miasta zwartej oraz ciągłości zabudowy,
- zwiększenie podaży gruntów w dobrych lokalizacjach,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki gruntami w gminie.

Gmina będzie promowała tereny inwestycyjne z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe poprzez:

- udostępnienie informacji w Urzędzie Miejskim,
- wysyłanie ofert do firm deweloperskich,
- prezentowanie oferty na targach nieruchomości,
- zamieszczenie oferty w prasie,
- zamieszczenie oferty w bazie danych o projektach inwestycyjnych w państwowej Agencji Inwestycji Zagranicznych, w Fundacji Promocji Gmin Polskich.

Realizacja celu strategicznego uprości i przyspieszy proces inwestycyjny budowy mieszkań, co przyczyni się do wzrostu ilości projektów inwestycyjnych budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy. Aktywne działania gminy w zakresie tworzenia infrastruktury techniczno-sanitarnej oraz racjonalnej gospodarki terenami przyczynią się do polepszenia warunków do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe, zarówno przez inwestorów indywidualnych, MZBM TBS sp. zoo, jak i firmy deweloperskie i spółdzielnie mieszkaniowe.

## CEL 2.

### ZASPOKOJENIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH NAJUBOŻSZYCH GOSPODARSTW DOMOWYCH

- podaż odpowiedniej liczby lokali socjalnych
- podaż odpowiedniej liczby lokali komunalnych

Według danych na 31 grudnia 2008r. zasób mieszkaniowy gminy stanowił 11 537 lokali, z czego w budynkach w 100% należących do Gminy Sosnowiec znajdowało się 4059 lokali, natomiast w zasobach Wspólnot Mieszkaniowych, powstałych na bazie prywatyzacji lokali gminy, znajdowało się 7478 lokali. Dodatkowo gmina zarządza budynkami prywatnymi, w których znajduje się 806 lokali na potrzeby najuboższych.

W budynkach należących do gminy i w prywatnych zarządzanych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych znajdowało się, według stanu na dzień 31 grudnia 2008r., 4865 lokali mieszkalnych, z czego 3747 to lokale z najmem na czas nieoznaczony oraz 1118 lokali socjalnych. Na przestrzeni ostatnich 5 lat liczba lokali mieszkalnych zmniejszyła się, na skutek prywatyzacji, z 5231 lokali w 2004r. do 4865 lokali w 2008r. Liczba lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne wynika z wykazu budynków przeznaczonych na lokale socjalne stanowiącego załącznik do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Sosnowca w latach 2002 – 2006 (uchwała nr 765/XXXIX/01 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 20.12.2001r.) oraz Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Sosnowca w latach 2007 -2011 (uchwała nr 177/XIII/07 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 21.06.2007r.). W zasobach Gminy Sosnowiec brak jest lokali z przeznaczeniem na lokale zamienne. Lokale zamienne wskazywane są przez Gminę w momencie wystąpienia zdarzenia, tj. pożar, zakazy użytkowania.

Tabela 18 ZASOBY MIESZKANIOWE GMINY WEDŁUG STANU NA 31.12.2008

BUDYNKI	Ilość	% ogółu	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	% ogółu
Budynki Gminy	301	46,4	230 271,97	31,3
Wspólnoty Mieszkaniowe, w tym:	261	40,2		
- własność Gminy			342 488,83	46,7
- własność osób fizycznych			121 607,72	16,6
Budynki prywatne	87	13,4	40 496,23	5,5
<b>RAZEM</b>	<b>649</b>	<b>100,0</b>	<b>735 864,75</b>	<b>100,0</b>
MIESZKANIA	Ilość	% ogółu	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	% ogółu
Budynki Gminy	4059	27,0	178 501,50	26,8
Wspólnoty Mieszkaniowe, w tym:				
- własność Gminy	7478	49,8	329 290,89	49,5
- własność osób fizycznych	2663	17,7	120 150,86	18,0
Budynki prywatne	806	5,4	37 947,53	5,7
<b>RAZEM</b>	<b>15 006</b>	<b>100,0</b>	<b>735 864,75</b>	<b>100,0</b>
<b>RAZEM LOKALE GMINY</b>	<b>11 537</b>			

Tabela 19 LOKALE MIESZKALNE ORAZ LOKALE UŻYTKOWE ZARZĄDZANE PRZEZ MZZL

Wyszczególnienie	Lata				
	Stan na dzień 31.12.2004	Stan na dzień 31.12.2005	Stan na dzień 31.12.2006	Stan na dzień 31.12.2007	Stan na dzień 31.12.2008
Liczba lokali mieszkalnych [szt.]	5231	5109	4880	4892	4865
W tym:					
- lokali z najmem na czas nieoznaczony	4005	3883	3654	3774	3747
- lokali socjalnych	1226	1226	1226	1118	1118
Liczba lokali użytkowych [szt.]	431	473	473	444	442
Przeciętna powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ] lokalu z najmem na czas nieoznaczony	44,5	44,5	44,5	44,5	44,5
Przeciętna powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ] lokalu socjalnego	33,3	33,3	33,3	41,6	41,6

Tabela 20 LICZBA MIESZKAŃ I NAJEMCÓW W BUDYNKACH ZARZĄDZANYCH PRZEZ MZZL

Rodzaj mieszkania	Liczba mieszkań w latach					Liczba najemców w latach				
	2004	2005	2006	2007	2008	2004	2005	2006	2007	2008
Komunalne	3965	3969	4016	4036	4059	9913	11913	11516	9574	9410
Inne w budynkach prywatnych i współwłasnych	1266	1140	864	856	806	2400	2367	1996	1985	1925

Ze względu na znaczne potrzeby mieszkaniowe wśród najuboższych istnieje konieczność pozyskiwania przez gminę nowych powierzchni z przeznaczeniem na lokale socjalne i komunalne. Gmina Sosnowiec w oparciu o wyroki sądowe zobowiązana jest do dostarczenia, według stanu na koniec września 2009r. 669 lokali socjalnych rodzinom z wyrokami eksmisyjnymi, w tym 268 z zasobów mieszkaniowych Gminy Sosnowiec oraz 401 z zasobów mieszkaniowych innych podmiotów. Na koniec września 2009r. na realizację uprawnienia do najmu z listy osób uprawnionych do najmu na rok 2009/2010 oczekuje jeszcze 137 osób (spośród 205 uprawnionych). Na wskazanie lokali z list uprawnionych do najmu z lat ubiegłych oczekują 42 rodziny. Natomiast na realizację oczekuje 669 wyroków eksmisyjnych. Ponadto należałoby wyburzyć 8 budynków, w których zamieszkuje dotychczas 41 gospodarstw domowych. Jeżeli przyjąć, że w latach 2010-2020 corocznie będzie kwalifikowało się na umieszczenie na liście na najem lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy około 150 gospodarstw domowych oraz roczna liczba wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego wyniesie około 50 to do końca 2020r. potrzeby mieszkaniowe, które powinny być zrealizowane w zasobie mieszkaniowym gminy wyniosą **w sumie 2821 lokali** (według stanu na koniec września 2009r.).

Zaspokajanie potrzeb najuboższych w postaci dostarczania mieszkań socjalnych, będzie integralną częścią polityki społecznej, której głównym celem będzie aktywizacja zawodowa i obywatelska prowadząca do inkluzji społecznej. Istotne w tym wymiarze jest kontynuowanie współpracy m.in. z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej, Powiatowym Urzędem Pracy. Lokale socjalne będą pełniły funkcję tymczasową, a ich lokatorzy powinni traktować zamieszkiwanie w nich jako okres przejściowy.

Na Gminie ciąży ustawowy obowiązek dostarczania lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku. W przypadku nie wywiązywania się z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, Gmina narażona zostaje na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie z Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 23 maja 2006r. (sygn. Akt SK 51/05) dochodzenie przez właściciela lokalu odszkodowania od gminy, która nie dostarczyła lokali socjalnych dla eksmitowanych będzie możliwe w pełnej wysokości, o ile były lokator nadal zamieszkuje lokal. Jednocześnie na Gminie ciąży również obowiązek dostarczania lokali zamiennych dla najemców opłacających do 9 lipca 2001 r. czynsz regulowany, jeżeli powodem wypowiedzenia najmu była konieczność remontu lub rozbiórki budynku. Jest to duże obciążenie dla gmin, wymuszające poszukiwanie nowych możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych oraz racjonalizacji gospodarowania i poprawy wykorzystania istniejącego zasobu.

W 2007r. Gmina Sosnowiec wypłaciła odszkodowania z tytułu nieterminowego wskazania lokalu socjalnego na kwotę 519,4 tys. zł, a w 2008r. na kwotę 587,8 tys. zł.

W ramach porozumień zawartych pomiędzy Miastem Sosnowiec a innymi właścicielami mieszkań w zakresie sposobów realizacji wniosków o przyznanie lokalu socjalnego osobom z orzeczoną eksmisją podpisano w sumie 26 umów najmu. Podstawę współpracy stanowią działania stron podejmowane według następujących zasad:

1. Inni właściciele mieszkań na bazie własnego zasobu mieszkaniowego będą:
  - wskazywać wolne powierzchnie o standardzie zbliżonym do lokalu socjalnego, które mogą zostać najęte przez Gminę w celu wykonania wniosków eksmisyjnych,
  - uwzględniać prawa Gminy do ich podnajmu na rzecz osób z prawem do lokalu socjalnego.
2. Gmina zawrze umowy najmu lokali celem wykonania obowiązków orzeczonych wyrokiem sądowym.
3. Lokale mieszkalne najmowane od innych właścicieli mieszkań, Gmina w pierwszej kolejności przeznaczy na realizację wniosków o przydział lokalu socjalnego osobom eksmitowanym z zasobów tych właścicieli.

Gmina będzie pozyskiwać lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności, a także podejmując działania zmierzające do odzyskania mieszkań. Jednakże pozyskiwanie lokali mieszkalnych z ruchu ludności nie wystarczy dla całościowej realizacji potrzeb. W 2008r. w wyniku naturalnego ruchu mieszkań (zgon najemcy, eksmisja, porzucenie lokalu) pozyskano 271 lokali mieszkalnych. W latach 2004-2008 w sumie odzyskano 1236 lokali. W okresie styczeń - wrzesień 2009r. odzyskano kolejne 217 lokali. Wysoki odzysk ilościowy lokali świadczy o dużej aktywności zarządcy tj. Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych. W latach 2010-2011 planuje się odzysk lokali na poziomie około 300 lokali rocznie, w latach 2012-2014 na poziomie 200 lokali rocznie, a w latach 2015-2020 na poziomie około 150 lokali rocznie, przy założeniu braku skokowego wzrostu sprzedaży mieszkań. **W okresie wrzesień 2009r. - grudzień 2020r. planowany odzysk wyniesie około 2183 lokale.**

Z inwentaryzacji zasobów wynika ponadto, że 197 lokali stanowi pustostany, z czego do remontu jest 129 lokali. Dlatego też w najbliższym czasie niezbędne jest przeznaczenie środków finansowych na wyremontowanych i zaadaptowanych tych lokali do celów mieszkalnych.

W ramach zasobu mieszkaniowego gminy będą dokonywane zamiany lokali z uwzględnieniem możliwości finansowych najemców, w szczególności w celu uzyskiwania odpowiedniej liczby lokali socjalnych.

\*

Według wyliczeń skali potrzeb mieszkaniowych w zasobie mieszkaniowym gminy wynika, że **niezbędne jest pozyskanie przez gminę około 2821 lokali do końca 2020r.** Biorąc pod uwagę odzysk lokali w kolejnych latach na poziomie około 2183 lokali oraz przeznaczenie do wynajęcia pustostanów (197 lokali), **niezaspokojone potrzeby wynoszą 441 lokali.** Aby zaspokoić te potrzeby do 2020r. powinno się pozyskiwać każdego roku, począwszy od 2010r. dodatkowo około 40 lokali. Potrzeby te gmina będzie zaspokajała głównie poprzez:

- budownictwo mieszkaniowe powiększające mieszkaniowy zasób gminy,
- najem lokali w TBS,
- nadbudowę i adaptację strychów w budynkach należących do gminy oraz we wspólnotach mieszkaniowych,
- współpracę z deweloperami.

Gmina będzie dążyła w kolejnych latach do sukcesywnych wyburzeń kamienic o złym stanie technicznym w prestiżowych, centralnych lokalizacjach w mieście, zajętych obecnie na lokale komunalne i socjalne. Zbycie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami komunalnymi do wyburzenia nastąpi m.in. w zamian za wybudowanie przez inwestora na wskazanym przez gminę gruncie nowych budynków komunalnych. Takie działania pozwolą na realizację miasta przyjaznego mieszkańcom poprzez umożliwienie realizacji nowoczesnego budownictwa przy głównych ulicach miasta.

Gmina będzie odzyskiwała również lokale komunalne poprzez składanie najemcom, chcącym poprawić warunki zamieszkania, propozycji zawarcia umowy najmu lokalu w zasobie MZBM TBS sp. zoo w zamian za zwolnienie lokalu komunalnego. Gmina wnosić będzie część wkładu partycypacyjnego do TBS za najemcę z zasobu mieszkaniowego gminy. Zwolniony lokal w zasobie mieszkaniowym gminy przeznaczony zostanie na rzecz osób oczekujących na wskazanie lokalu komunalnego lub dokonywana będzie zmiana funkcji lokalu na lokal socjalny i wskazany będzie osobie oczekującej na lokal socjalny z powodu eksmisji z prawem do takiego lokalu.

Sposobem na pozyskanie nowych powierzchni mieszkalnych będzie również przebudowa lub adaptacja poddaszy/strychów. Działania te możliwe są w budynkach należących w 100% do gminy, jak również we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy. Dlatego też gmina przeprowadzi inwentaryzację własnych budynków oraz poprzez współpracę z MZBM TBS sp. z o.o. również budynków wspólnot mieszkaniowych pod kątem możliwości realizacji przebudowy, nadbudowy już istniejących budynków.

Samorząd lokalny, dążąc do efektywnej realizacji celów publicznych, coraz częściej staje przed koniecznością rozpoczęcia skomplikowanego i kosztownego procesu inwestycyjnego. Po ustaleniu wartości szacunkowej zamówienia niejednokrotnie okazuje się, że gmina nie jest w stanie samodzielnie zrealizować inwestycji ze względu na brak wystarczającego zaplecza finansowego w postaci środków finansowych zarezerwowanych na dany rok budżetowy. W sytuacji, gdy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkańców gminy wiąże się z koniecznością przeprowadzenia skomplikowanych procesów inwestycyjnych - warto rozważyć możliwość współpracy z podmiotami prywatnymi i sfinansowania inwestycji z udziałem ich środków. Do tego celu nadaje się doskonale rozwiązanie prawne jakim jest koncesja na roboty budowlane lub usługi. Wymieniony mechanizm współpracy podmiotów prywatnych z publicznymi umożliwia wykorzystanie bogatego doświadczenia sektora prywatnego oraz jego środków finansowych. W szczególności sprawdzają się w odniesieniu do realizacji inwestycji z zakresu transportu, infrastruktury, ochrony środowiska i mieszkalnictwa. Koncesja daje niewątpliwie możliwość przyspieszenia procesów inwestycyjnych, szybszego wdrożenia projektów, obniżenia kosztów przedsięwzięcia, polepszenia jakości administracji publicznej oraz racjonalnego rozmieszczenia ryzyka związanego z wykonaniem przedsięwzięcia. Zapewnia osiągnięcie celów i realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego przy znacznie mniejszym - od zakładanego - nakładzie finansowym z ich strony oraz są szansą nawiązania efektywnej współpracy gminy (jako zamawiającego i partnera publicznego) z wykonawcą (jako partnerem prywatnym-Koncesjonariuszem). W miarę potrzeb, możliwości prawnych oraz zainteresowania podmiotów prywatnych realizacją celów publicznych w zakresie budownictwa komunalnego, gmina nie wyklucza w kolejnych latach tej formy realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych.

Środkiem na obniżenie ilości wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego jest zapewnienie pomocy gospodarstwom mieszkaniowym, w szczególności osobom niezaradnym życiowo w początkowym etapie powstawania zaległości w opłatach za usługi mieszkaniowe. Rozwiązaniem może być zwiększenie roli dodatków mieszkaniowych oraz stosowanie prac interwencyjnych dla dłużników. Działania zapobiegawcze mogą okazać się mniej kapitałochłonne niż późniejsza konieczność dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego.

Najemcy zasobu mieszkaniowego Gminy Sosnowiec na mocy Uchwały Nr 443/XXXIII/08 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 25 września 2008 roku mogą skorzystać z Programu pomocy osobom zagrożonym eksmisją. Program adresowany jest do osób i rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej i materialnej, zagrożonych utratą mieszkania w związku z powstaniem zaległości czynszowych z tytułu najmu lokali .

**Do programu mogą przystąpić dłużnicy, którzy:**

- posiadają zadłużenie z tytułu najmu lokalu mieszkalnego na dzień 31.03.2008r.
- pozostają w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności
- średni miesięczny dochód na osobę w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku jest nie większy niż 100% minimalnego wynagrodzenia w przypadku gospodarstwa wieloosobowego , lub
- średni miesięczny dochód na osobę w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku jest nie większy niż 150 % minimalnego wynagrodzenia w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

**Formy pomocy są następujące:**

- przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- zawieszenie postępowania egzekucyjnego u komornika,
- zamiana lokalu mieszkalnego na lokal mniejszy lub o niższym standardzie z niższymi opłatami czynszowymi,
- umorzenie 100 % odsetek,
- umorzenie należności głównej w wysokości 50 % - w przypadku jednorazowej spłaty nieumorzonego zadłużenia i regularnego wnoszenia opłat bieżących przez okres 36 miesięcy lub,
- umorzenie należności głównej w wysokości 35 % - w przypadku spłaty zadłużenia w maksymalnie 36 miesięcznych ratach i regularnego wnoszenia opłat bieżących przez okres 36 miesięcy.

### **CEL 3.**

## **POLEPSZENIE STANDARDU ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I JAKOŚCI ZAMIESZKANIA**

- **Zahamowanie procesu dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego**
- **Ekonomizacja polityki czynszowej**
- **Racjonalizacja prywatyzacji zasobu mieszkaniowego gminy**

Utrzymanie zasobów nieruchomości wymaga ponoszenia nakładów na:

- eksploatację nieruchomości,
- techniczne utrzymanie nieruchomości.

Potrzeby w zakresie utrzymania zasobów wynikają ze stopniowego zużywania się naniesień pod względem technicznym i ekonomicznym (moralnym). Priorytetowe potraktowanie działalności remontowej umożliwi zahamowanie dekapitalizacji budynków, podnosząc jednocześnie standard i warunki zamieszkania. Dlatego też postuluje się, aby w kolejnych latach nastąpiło zwiększenie **nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego przez spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, prywatnych właścicieli domów oraz gminę, w szczególności na:**

- remonty elewacji budynków,
- docieplenie ścian,
- docieplenie stropodachów,
- wymianę /naprawę pokrycia dachowego,
- wymianę rynien i naprawę obróbek blacharskich,
- remont kominów,
- remont schodów zewnętrznych i na klatkach schodowych,
- malowanie klatek schodowych,
- wymianę okien na klatkach schodowych i w piwnicach,
- naprawę i wymianę drzwi wejściowych do budynków,
- remont instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- naprawę instalacji odgromowej,
- naprawę i wymianę instalacji elektrycznej,
- izolację wodoszczelną balkonów.

**Kryteria ustalania planów remontów i termomodernizacji powinny być następujące:**

- bezpieczeństwo użytkowania nieruchomości,
- zabezpieczenia budynków przed dalszą degradacją,
- stan techniczny budynku lub jego elementu,
- względy oszczędnościowe np. straty ciepła,
- względy estetyki,
- potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.

**Remont i modernizacja budynków przyczyni się do:**

- obniżenia strat ciepła, a więc i kosztów eksploatacji,
- zwiększenia estetyki i trwałości budynku i jego elementów składowych,
- polepszenia funkcjonalności,
- zwiększenia standardu infrastruktury technicznej.

**Zakłada się, że niezbędny standard budynku cechować się będzie następującymi atrybutami:**

- elewacja bez uszkodzeń tynków,
- prawidłowo zabezpieczony i doszczelniony dach budynku,
- drożne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- szczelna instalacja gazowa,
- sprawna instalacja odgromowa,
- drożna i szczelna instalacja wodno-kanalizacyjna,
- szczelna i funkcjonująca stolarka okienna i drzwiowa,
- odmalowane klatki schodowe.

**Obok działań remontowych i modernizacyjnych należy dążyć do zwiększenia atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:**

- usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- remont dróg osiedlowych i chodników,
- zwiększenie liczby nasadzeń wieloletnich,
- pielęgnację terenów zielonych,
- częste kontrolowanie porządku wokół budynków,
- zwiększenie liczby ławek,
- zwiększenie liczby placów zabaw,
- wyposażenie osiedli w urządzenia sportowe.

W latach 2004-2008 w zasobie mieszkaniowym gminy wykonano remonty kapitalne, bieżące, termomodernizację oraz dokonano wpłat na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych na kwotę 48,6 mln zł. W tym samym okresie dotacja do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy wyniosła 16,9 mln zł. Niski poziom czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy uzależnia skalę prowadzonych remontów zasobu od wysokości przyznawanych corocznie dotacji na ten cel z budżetu miasta. W kolejnych latach wydatki na remonty i modernizacje winny być utrzymane w budżecie Gminy w celu zachowania ich ciągłości.

Tabela 21 **WYDATKI NA REMONTY ZASOBÓW GMINNYCH [W ZŁ]**

Wyszczególnienie	Lata				
	2004	2005	2006	2007	2008
Środki przeznaczone na remonty kapitalne zasobów Gminy	1 009 649	1 259 342	951 844	0,00	0,00
Remonty bieżące w zasobie mieszkaniowym gminy	5 143 849	4 071 732	5 741 811	6 539 164	9 788 226
Termomodernizacja	0,00	105 012	56 204	0,00	232 314
Modernizacja kotłowni węglowych, instalacji c.o., gaz, ucieplnienie budynków	106 443	146 555	151 866	229 459	201 065
Fundusz remontowy	1 867 733	2 017 789	2 192 753	3 236 912	3 523 160
<b>Razem</b>	<b>8 127 674</b>	<b>7 600 430</b>	<b>9 094 478</b>	<b>10 005 535</b>	<b>13 744 765</b>

Ze względu na zły stan techniczny znacznej części budynków w zasobie mieszkaniowym w Sosnowcu zasadnym byłoby opracowanie odrębnego opracowania w zakresie rewitalizacji starych osiedli mieszkaniowych.



## **RACJONALIZACJA PRYWATYZACJI ZASOBU LOKALOWEGO GMINY**

Prywatyzacja jest procesem działań mających na celu zmianę struktury własności na rzecz własności prywatnej, zwiększając jednocześnie rolę rynku i konkurencji oraz efektywność zarządzania. Sprzedaż mieszkań należących do gminy jest mechanizmem realokacji zasobu w oparciu o reguły rynkowe. Należy się również spodziewać zwiększenia wielkości nakładów na utrzymanie zasobu przez prywatnych właścicieli mieszkań. Dla gminy prywatyzacja mieszkań komunalnych oznacza strumień jednorazowego dochodu ze sprzedaży lokali.

**W celu prowadzenia racjonalnej polityki prywatyzacyjnej lokali mieszkalnych i użytkowych należących do gminy, dokonana zostanie kwalifikacja gminnych zasobów lokalowych, z wyodrębnieniem trzech grup:**

- **Lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczone do prywatyzacji**
- **Lokale mieszkalne, które ze względu na konieczność prowadzenia przez gminę lokalnej polityki mieszkaniowej będą nadal posiadały status zasobów mieszkaniowych gminy**
- **Lokale użytkowe, które ze względu na wysokie przychody czynszowe pozostaną własnością gminy**

W latach 2004-2008 gmina sprzedała łącznie 717 lokali, z czego 698 lokali mieszkalnych. Największa skala sprzedaży lokali miała miejsce w 2008r., kiedy to sprzedano 296 lokali mieszkalnych. Stosowanie prywatyzacji rozproszonej doprowadziło do znacznego przyrostu liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem lokali należących do gminy. Na koniec 2008r. Gmina Sosnowiec posiadała lokale w 261 wspólnotach mieszkaniowych, z czego Gmina pełni funkcję zarządcy wspólnot mieszkaniowych poprzez powołaną do tego spółkę pod nazwą MZBM – TBS Sp. z o.o., która zarządza 247 wspólnotami, natomiast 14 wspólnot jest zarządzanych przez innych zarządców.

Tabela 22 **SPRZEDAŻ LOKALI NALEŻĄCYCH DO GMINY**

Wyszczególnienie	Lata				
	2004	2005	2006	2007	2008
Ilość sprzedanych lokali ogółem[szt.]	138	72	74	132	301
Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych [szt.]	137	67	68	130	296
Łączna powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali mieszkalnych[m <sup>2</sup> ]	6035,58	3000,23	3110,35	5961,32	13425,22
Ilość sprzedanych lokali użytkowych [szt.]	1	5	6	2	5
Łączna powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali użytkowych [m <sup>2</sup> ]	46,3	354,4	653,13	107,31	344,12

Tabela 23 **WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE, W KTÓRYCH GMINA POSIADA UDZIAŁ**

Wyszczególnienie	Lata				
	2004	2005	2006	2007	2008
Liczba wspólnot mieszkaniowych [szt.]	248	251	250	257	261
Liczba budynków wspólnotowych [szt.]					
Wspólnoty do 7 lokali (tzw. małe)	21	21	21	21	19
Wspólnoty 8 więcej lokali (tzw. duże)	227	230	229	236	242
Udział Gminy we własności lokali w budynkach wspólnotowych [%]	79,87	78,75	77,74	77,03	73,59
Liczba wspólnot, w których Gmina ma więcej niż 50% udziału	236	236	232	238	243
Liczba wspólnot, w których Gmina ma mniej niż 50% udziału	12	15	18	19	18
Ilość wspólnot z większościowym udziałem Gminy, w których właściciele mniejszościowi posiadający co najmniej 20% udziałów wprowadzili zasadę głosowania 1 właściciel – 1 głos	14	14	14	16	16

Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- lokale mieszkalne, wydzielone z mieszkaniowego zasobu gminy z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne, zgodnie z art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych, w oparciu o decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego lub ekspertyzę techniczną, do wyburzenia bądź wyłączonych z eksploatacji z uwagi na ich stan techniczny,
- lokale mieszkalne położone w budynkach nowych, wznoszonych w latach 2010-2020.

Przewiduje się również możliwość wyłączenia ze sprzedaży lokali mieszkalnych gdy przemawia za tym uzasadniony interes Gminy, a w szczególności gdy:

- lokale położone są w budynkach wpisanych do rejestru zabytków,
- lokale znajdują się w budynkach, w których łączna powierzchnia lokali użytkowych przewyższa łączną powierzchnię samodzielnych lokali mieszkalnych.

**W latach 2010-2020 Gmina Sosnowiec ograniczy sprzedaż lokali użytkowych. Czysznz z lokali użytkowych przynosi znaczne dochody, dlatego też z ekonomicznego punktu widzenia celowe jest osiągnięcie przez Gminę strumienia dochodu w czasie z czynszu, a nie jednorazowego dochodu ze sprzedaży nieruchomości lokalowej.**

## EKONOMICZACJA POLITYKI CZYNSZOWEJ

Istotnym kierunkiem działań dla realizacji poprawy standardu zasobów mieszkaniowych i jakości zamieszkania jest stopniowa, rozłożona w czasie ekonomizacja polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym gminy wraz ze zwiększoną windykacją zaległości czynszowych.

Stosowane w zasobie mieszkaniowym gminy Sosnowiec stawki czynszu nie pozwalają na prowadzenie właściwej gospodarki eksploatacyjnej, w szczególności remontowej. Brak podwyżek czynszów spowodował, że w 2009r. stawka bazowa czynszu stanowiła 1,11% wartości odtworzeniowej, podczas gdy uznaje się, że dopiero przy poziomie czynszu w granicach 3-4% wartości odtworzeniowej można prowadzić racjonalną gospodarkę zasobem mieszkaniowym.

Tabela 24 **STAWKI CZYNSZU ORAZ TERMINY DOKONANIA PODWYŻKI**

Lata	Termin dokonania podwyżki	Wzrost w stosunku do ostatniej podwyżki [%]	Stawki czynszu [zł/m <sup>2</sup> /m-c]			% wartości odtworzeniowej dla stawki bazowej	Czynsz równy 3 % wartości odtworzeniowej [zł/m <sup>2</sup> ] p. u.
			najniższe	średnie	najwyższa		
2004			1,50	2,91	3,03	1,15%	6,12
2005	01.09.2005r	5,00%	1,58	3,06	3,19	1,06% i 1,12%	6,62
2006			1,58	3,06	3,19	1,07%	6,94
2007			1,58	3,06	3,19	0,96%	7,71
2008	01.02.2008r	10,00%	1,74	3,37	3,51	0,93% i 1,02%	7,98
2009	01.01.2009r	10,00%	2,09	3,71	3,86	1,11%	8,09

Zgodnie z Zarządzeniami Prezydenta Sosnowca stawka bazowa czynszu za lokal z umową najmu na czas oznaczony w latach 2004-2009 wynosiła :

- 2004 – 01.05.2002 do 31.08.2005 – 2,35 zł/m<sup>2</sup>
- 2005 – 01.09.2005 do 31.01.2008 – 2,47 zł/m<sup>2</sup>
- 2006 – 01.09.2005 do 31.01.2008 – 2,47 zł/m<sup>2</sup>
- 2007 – 01.09.2005 do 31.01.2008 – 2,47 zł/m<sup>2</sup>
- 2008 – 01.02.2008 do 31.12.2008 – 2,72 zł/m<sup>2</sup>
- 2009 – 01.01.2009 - 2,99 zł/m<sup>2</sup>

Z kolei stawki czynszu w lokalach socjalnych w latach 2004-2009 ustalono na poziomie:

- 2004 – 01.05.2002 do 31.08.2005 – 0,76 zł/m<sup>2</sup>
- 2005 – 01.09.2005 do 31.01.2008 – 0,84 zł/m<sup>2</sup>
- 2006 – 01.09.2005 do 31.01.2008 – 0,84 zł/m<sup>2</sup>
- 2007 – 01.09.2005 do 31.01.2008 – 0,84 zł/m<sup>2</sup>
- 2008 – 01.02.2008 do 31.12.2008 – 0,86 zł/m<sup>2</sup>
- 2009 – 01.01.2009 - 1,05 zł/m<sup>2</sup>

Niski poziom czynszu powoduje, że opłaty za lokale mieszkalne stanowiły w 2008r. jedynie 46,15% środków na utrzymanie zasobów komunalnych, natomiast dotacje do utrzymania zasobu stanowiły 21% środków, a dodatki mieszkaniowe, które również wypłaca gmina kolejne 9,69%.

Tabela 25 ŹRÓDŁA ŚRODKÓW NA UTRZYMANIE ZASOBÓW KOMUNALNYCH W LATACH 2004-2008

Lata	Ogółem		Z opłat za lokale mieszkalne		Z opłat za lokale użytkowe		Dodatki mieszkaniowe		Dotacje	
	[zł/m <sup>2</sup> p.u.]	[%]	[zł/m <sup>2</sup> p.u.]	[%]	[zł/m <sup>2</sup> p.u.]	[%]	[zł/m <sup>2</sup> p.u.]	[%]	[zł/m <sup>2</sup> p.u.]	[%]
2004	39,40	100	20,15	51,06	11,68	29,60	6,97	17,66	0,66	1,67
2005	40,16	100	21,19	52,76	11,39	28,36	6,44	16,04	1,14	2,84
2006	46,97	100	21,90	46,63	11,39	24,25	6,55	13,95	7,13	15,18
2007	46,19	100	22,13	47,91	11,81	25,57	5,81	12,58	6,44	13,94
2008	55,23	100	25,49	46,15	12,79	23,16	5,35	9,69	11,60	21,00

Celem ekonomicznym polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym Gminy Sosnowiec w latach 2010-2020 będzie stopniowe dochodzenie do takiej wysokości czynszów mieszkaniowych, aby zapewniały one pełne pokrycie kosztów utrzymania lokalu i odpowiedni poziom nakładów na remonty. Stosowanie niskiego poziomu czynszu, który nie pokrywa kosztów utrzymania powoduje niepomyślnie efekty, takie jak:

- nieefektywną ekonomicznie alokację mieszkań,
- pogłębienie niedoborów w zasobie mieszkaniowym,
- pogorszenie się standardu zamieszkania,
- powiększanie się luki remontowej w ujęciu ilościowym i kwotowym.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dopuszcza wzrost stawek czynszu. W kolejnych latach niezbędne jest więc stopniowe podnoszenie czynszów do poziomu umożliwiającego pozyskiwanie środków na remonty nieruchomości. Podwyżki stawek ukształtują czynsz na poziomie pozwalającym na prowadzenie prawidłowej działalności w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi. Ekonomizacja czynszów wykluczy w pewien sposób dotowanie najemców, których stać na opłatę stawek czynszu rynkowego. Podwyżka czynszów dotknie tylko lokatorów o średnich i wysokich dochodach, gdyż najuboższe gospodarstwa domowe otrzymają w tym przypadku większą pomoc publiczną w postaci dodatków mieszkaniowych i dla tej grupy obciążenie, wynikające ze wzrostu poziomu czynszu, pozostanie w zasadzie nieodczuwalne.

W pierwszym okresie podwyżki czynszów można spodziewać się wzrostu obciążenia gminy z tytułu zwiększenia liczby rodzin kwalifikujących się do otrzymania dodatków mieszkaniowych. W krótkim okresie efekt ten może spowodować, że wzrost przychodów z tytułu wyższych czynszów może zbilansować się z wyższym kosztem dla gminy z tytułu wypłat dodatków mieszkaniowych. W długim okresie wzrost poziomu czynszów spowoduje wzrost stopnia pokrycia kosztów utrzymania zasobu i niezbędnych remontów, zmniejszając tym samym konieczność przeznaczania z budżetu miasta dodatkowych dotacji na remonty zasobu.

**Zwiększenie poziomu czynszów przyniesie pozytywne efekty, takie jak:**

- czynsz stanie się kategorią ekonomiczną,
- zwiększą się środki wydatkowane na remonty zasobów czynszowych,
- zahamowany zostanie proces dekapitalizacji zasobu czynszowego,
- nastąpi racjonalizacja najemców i wykorzystania powierzchni.

**Gmina będzie prowadzić racjonalną politykę czynszową, tak by czynsz pokrywał rzeczywistą cenę usług mieszkaniowych.**

**Dla osób w niedostatku zwiększenie poziomu czynszu zostanie zrekompensowane pomocą podmiotową:**

- wypłatą dodatków mieszkaniowych,
- możliwością obniżki czynszu.

**W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz zahamowanie dalszej degradacji tego zasobu ustala się, że w latach 2010-2020 stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych w zasobie Gminy będzie stopniowo i równomiernie, corocznie podwyższana tak, aby w 2020 r. osiągnęła poziom 3 % wartości odtworzeniowej.**

Ustalenie czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej w 2020r., umożliwi pokrycie kosztów eksploatacji i remontów bieżących oraz pozwoli wprowadzić zasadę efektywności w gospodarowaniu tym zasobem - z wyhamowaniem tendencji do jego degradacji i dekapitalizacji.

Obok ekonomizacji polityki czynszowej niezbędna jest intensyfikacja działań w zakresie windykacji zaległości czynszowych. W 2008r. powyżej 3 miesięcy zalegało 26% najemców, a ogółem blisko 78% najemców, na kwotę 28 mln zł.

Tabela 26 **ZALEGŁOŚCI W OPLATACH ZA MIESZKANIA W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY W LATACH 2004 - 2008**

Lata	Mieszkania ogółem [szt.]	Liczba lokatorów zalegających z opłatami za mieszkania				Wysokość zaległości w [tys. zł]		Przeciętna wysokość zaległości przypadająca na 1 lokatora [zł]	
		Ogółem	% zasobu	Powyżej 3 miesięcy	% zasobu	ogółem	Powyżej 3 miesięcy	ogółem	Powyżej 3 miesięcy
2004	<b>12 981</b>	6751	52	-	-	13156	-	1013	-
2005	<b>12 753</b>	7495	58,77	-	-	16331	-	1280	-
2006	<b>12 470</b>	8228	65,98	-	-	18912	-	1516	-
2007	<b>12 355</b>	9690	78,42	3012	24,38	22245	20100	1800	7385
2008	<b>12 343</b>	9606	77,82	3239	26,24	28051	25612	2272	7907

## 6. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA ZADAŃ

Realizacja Polityki Mieszkaniowej Gminy Sosnowiec na lata 2010-2020 będzie finansowana z następujących źródeł:

- ŚRODKI GOSPODARSTW DOMOWYCH
- ŚRODKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
- ŚRODKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
- MAJĄTEK GMINY WNOSZONY JAKO APORT DO WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ
- ŚRODKI GMINY
- SYSTEM BANKOWY
  - kredyty i pożyczki zaciągane przez gminę
  - kredyty i pożyczki zaciągane przez spółdzielnię mieszkaniową
  - kredyty i pożyczki zaciągane przez wspólnoty mieszkaniowe
- FUNDUSZE SPECJALNE :
  - **Fundusz Dopłat**
  - **Regionalny Program Operacyjny Województwa Śląskiego na lata 2007- 2013**
  - **Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej** – w przypadku budowy lub zmiany systemu ogrzewania na bardziej efektywny ekologicznie
  - **Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej** – w przypadku modernizacji źródeł i systemów ciepłowniczych
  - **PFRON** – w przypadku przystosowania mieszkań i osiedli do potrzeb niepełnosprawnych
  - **Inne źródła zewnętrzne**, które zostaną uruchomione w czasie obowiązywania Polityki Mieszkaniowej

Cele strategiczne realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie miasta oraz możliwości pozostałych podmiotów. **Istotne jest, aby wydatkowane środki finansowe gminy przyciągały środki z budżetu państwa, z sektora prywatnego oraz środki Unii Europejskiej.**

## 7. GMINA JAKO ANIMATOR

Pomimo faktu, iż w obecnych czasach większość mieszkań należy do osób prywatnych oraz spółdzielni mieszkaniowej, gmina nadal pełni wiele ról w mieszkalnictwie. Jest właścicielem zasobu mieszkaniowego gminy, jego zarządcą, jak również pełni rolę inwestora. Gmina może występować na rynku nieruchomości zarówno po stronie podaży lokali i gruntów, jak i po stronie popytu na lokale i grunty. Gmina stymulować będzie działania innych podmiotów inwestujących w budownictwo mieszkaniowe, gdyż poprawa warunków mieszkaniowych możliwa jest jedynie w długim okresie przy jednoczesnej konsolidacji wszystkich uczestników rynku nieruchomości i rynku budowlanego, tj.: gminy, spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, deweloperów, inwestorów indywidualnych, TBS.

Gmina będzie pobudzać wszelkie inicjatywy inwestorów, zmierzające do realizacji nowych powierzchni mieszkalnych, a także będzie starała się zapewnić mieszkania gospodarstwom domowym ubogim, bezdomnym, o trudnej sytuacji społecznej i zdrowotnej poprzez pozyskiwanie i przydzielanie mieszkań socjalnych, komunalnych, miejsc w noclegowni.

Gmina jako animator na rynku nieruchomości będzie:

1. przygotowywać ofertę sprzedaży posiadanych atrakcyjnych terenów, które mogą być wykorzystane pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne,
2. oddawać tereny należące do gminy w użytkowanie wieczyste inwestorom chcącym realizować budownictwo mieszkaniowe,
3. inicjować scalenia i wtórny podział terenów prywatnych pod budownictwo mieszkaniowe,
4. nabywać nieruchomości gruntowe niezabudowane, scalać, uzbrajać i oferować w przetargu inwestorom,
5. dokonywać zmian, uszczegóławiać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
6. przyciągać na teren Gminy Sosnowiec inwestorów realizujących budownictwo na sprzedaż i na wynajem,
7. wspierać działania MZBM TBS Sp. z o. o.

Cele Polityki Mieszkaniowej realizowane poprzez świadome wykorzystanie możliwości, jakie daje zagospodarowanie przestrzenne, pozwala gminie stać się nowoczesnym animatorem działań promujących rozwój budownictwa mieszkaniowego, zarówno indywidualnego, jak i wielorodzinnego.

Większość popytu mieszkaniowego może zostać zrealizowana przy niewielkim zaangażowaniu finansowym gminy (w wypadku ustalenia opłat adiacenckich). Rolą gminy jest zapewnienie pod inwestycje odpowiedniej podaży uzbrojonych terenów budowlanych, z aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego. Gmina będzie stwarzać warunki do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe zarówno przez inwestorów indywidualnych, deweloperów, jak i spółdzielnie mieszkaniowe. W przypadku wymienionych podmiotów, proces inwestycyjny oraz jego finansowanie odbywa się w całości w sektorze prywatnym. Gmina będzie również wspierać kapitałowo Towarzystwa Budownictwa Społecznego, gdyż realizacja nowych inwestycji budowy mieszkań na wynajem jest ważną, a zarazem najtańszą alternatywą realizacji potrzeb mieszkaniowych.

## **8. SYSTEM WDRAŻANIA, MONITOROWANIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ I KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ**

Do sprawnego zarządzania realizacją Polityki Mieszkaniowej niezbędne jest wyznaczenie przez Prezydenta Zespołu ds. Wdrażania Polityki Mieszkaniowej Gminy Sosnowiec na lata 2010-2020, kierowanego przez Prezydenta Miasta. Powołanie Zespołu pozwoli na realizację założonych celów polityki mieszkaniowej zgodnie z wyznaczonymi programami, planami działań i zadaniami. Zespół będzie:

- analizował stopień realizacji działań zawartych w polityce mieszkaniowej poprzez odpowiednie wskaźniki:
  - ilość sprzedanych terenów budowlanych przez gminę,
  - ilość udzielonych pozwoleń na budowę,
  - ilość mieszkań będących w budowie,
  - ilość wybudowanych mieszkań na sprzedaż,
  - ilość wybudowanych mieszkań na wynajem,
  - ilość zaadoptowanych lokali na cele mieszkaniowe,
  - ilość pustostanów przystosowanych do realizacji potrzeb mieszkaniowych,
  - ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu socjalnego, zamiennego i z najmem na czas nieoznaczony,
  - ilość wyroków sądowych o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego,
  - poziom czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy,
  - ilość prywatyzowanych mieszkań,
  - efekty rzeczowe i finansowe działalności remontowej gminy,
  - ilość i powierzchnia terenów wzbogaconych o infrastrukturę techniczną,
  - powierzchnia terenów niezabudowanych z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe w tworzonych planach zagospodarowania przestrzennego,
  - terminowość utworzenia i realizacji wieloletniego programu gospodarowania zasobem gruntów gminnych,
  - terminowość utworzenia banku informacji o wolnych terenach budowlanych w gminie,
  - terminowość utworzenia i realizacji wieloletniego programu budownictwa na wynajem w formie TBS
  - terminowość utworzenia i realizacji wieloletniego programu remontowego zasobu mieszkaniowego gminy.
- weryfikował bieżące problemy na etapie wdrożenia
- dostosowywał realizację Polityki Mieszkaniowej do zmieniającego się otoczenia prawnego, ekonomicznego i społecznego
- składał sprawozdania Prezydentowi i Radzie Miejskiej z wykonania założeń przyjętej Polityki Mieszkaniowej
- informował mieszkańców o realizowanych celach strategicznych i zadaniach oraz oczekiwanych efektach.

**GLÓWNA ROLA ZESPOŁU BĘDZIE  
MONITOROWANIE PRZEBIEGU REALIZACJI  
PRZYJĘTEJ POLITYKI MIESZKANIOWEJ**



Działania przewidziane w Polityce Mieszkaniowej powinny być prowadzone przez wszystkie podmioty działające na obszarze rynku budownictwa mieszkaniowego oraz rynku nieruchomości, przy wiodącej roli Gminy oraz Zespołu ds. Wdrażania Polityki Mieszkaniowej.

**Skład zespołu będą tworzyć:**

1. Prezydent Miasta
2. Zastępcy Prezydenta Miasta
3. Przedstawiciele Rady Miejskiej
4. Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej
5. Naczelnik Wydziału Inwestycji Miejskich
6. Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
7. Naczelnik Wydziału Informacji i Promocji Miasta
8. Naczelnik Wydziału Geodezji i Kartografii
9. Naczelnik Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej
10. Prezes Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych TBS Sp. z o. o.
11. Dyrektor Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych
12. Kierownik Pracowni Projektowo - Urbanistycznej

**NADZÓR NAD CAŁOŚCIĄ REALIZOWANYCH PROJEKTÓW SPRAWUJE  
PREZYDENT MIASTA**

**W celu wdrożenia Polityki Mieszkaniowej należy:**

- sukcesywnie modyfikować przyjęte programy, plany działania oraz zadania na lata 2010-2020 jednocześnie wprowadzając nowe, które będą dostosowane do aktualnych potrzeb,
- analizować stopień realizacji działań zawartych w planie operacyjnym poprzez odpowiednie wskaźniki,
- podjąć szerokie działania marketingowe i doradcze w celu pobudzenia inicjatyw remontowych oraz inwestycyjnych,
- prowadzić kampanię informacyjną o celach polityki mieszkaniowej i planowanych efektach

Podstawowym instrumentem **monitorowania** realizacji Polityki Mieszkaniowej Gminy Sosnowiec na lata 2010-2020 będą okresowe (roczne) oceny sporządzane przez Zespół ds. Wdrażania Polityki Mieszkaniowej.

**Analiza, ocena, aktualizacja Polityki Mieszkaniowej będzie prowadzona w oparciu o współpracę ze wszystkimi zainteresowanymi podmiotami tj. mieszkańcami, zarządcami, inwestorami, deweloperami, spółdzielniami mieszkaniowymi, Wydziałami Urzędu Miejskiego, Radą Miejską.**

**Zasadniczym celem komunikacji społecznej** jest uzyskanie partycypacji społeczności lokalnej w procesie realizacji Polityki Mieszkaniowej. Podstawą partycypacji będzie wszechstronna informacja, która ma wyjaśniać mieszkańcom korzyści, jakie płyną z realizacji celów strategii.

Na informację na temat Polityki Mieszkaniowej składają się:

- wyjaśnienie celowości podjętych kierunków i oczekiwanych efektów,
- bieżące wiadomości z realizacji zadań,
- wnioski z monitorowania, oceny i aktualizacji.

**Komunikacja społeczna** dotycząca realizacji celów strategicznych, kierunków działań i zadań odbywać się będzie poprzez:

- informacje na stronach internetowych Urzędu Miejskiego
- informacje w wydawnictwach Urzędu Miejskiego
- bezpośrednie spotkania z mieszkańcami, użytkownikami, właścicielami mieszkań oraz inwestorami i zarządcami nieruchomości.

W ramach społecznej oceny realizacji strategii co 2 lata planuje się przeprowadzenia ankiet i wywiadów wśród mieszkańców miasta.

**Za komunikację społeczną odpowiada Wydział Informacji i Promocji Miasta**

**TERMINARZ REALIZACJI ZADAŃ:**

ZADANIA	TERMINY REALIZACJI I WSKAŹNIKI
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania zasobem gruntów gminy przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne</li> <li>• Utworzenie banku informacji o wolnych terenach budowlanych w gminie</li> <li>• Uzbieranie terenów</li> <li>• Przystąpienie do opracowani planów zagospodarowania przestrzennego oraz aktualizacja planów</li> <li>• Stworzenie wieloletniego programu budownictwa na wynajem w formie TBS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizacja do końca 2010r., aktualizacja co pół roku</li> <li>• Realizacja do końca 2010r., aktualizacja co pół roku</li> <li>• Działanie ciągle</li> <li>• Działanie ciągle</li> <li>• Realizacja do końca 2010r.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opracowanie Wieloletniego Programu Remontowego zasobu mieszkaniowego gminy</li> <li>• Prywatyzacja lokali mieszkalnych i użytkowych</li> <li>• Stopniowe zwiększanie poziomu czynszów w zasobie mieszkaniowym gminy, aby ich poziom pokrywał niezbędne nakłady na remonty</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizacja do końca 2010r.</li> <li>▪ Ekonomizacja polityki czynszowej tzn., że w latach 2010-2020 stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych w zasobie Gminy będzie stopniowo i równomiernie, corocznie podwyższana tak, aby w 2020r. osiągnęła poziom 3% wartości odtworzeniowej.</li> </ul>

## PODSUMOWANIE

Polityka Mieszkaniowa Gminy Sosnowiec na lata 2010-2020 jest dokumentem otwartym, który odzwierciedla potrzeby oraz podstawowe działania związane z rozwojem gospodarczym, społecznym i przestrzennym. Polityka Mieszkaniowa przedstawia cele i kierunki strategicznych działań w zakresie rozwoju sektora mieszkaniowego do 2020r., uwzględniając różne formy inwestowania na terenie Gminy Sosnowiec. Strategiczne kierunki działań stanowiące integralną część Polityki Mieszkaniowej przedstawiają kierunki działań i zadania realizacyjne, które uznane zostały przez Władze Miasta za najbardziej pilne i potrzebne dla osiągnięcia założonych efektów strategicznych. Za główny cel polityki mieszkaniowej należy uznać stworzenie warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki gruntami oraz zwiększenie przejrzystości rynku nieruchomości. Nie mniej istotna jest również pomoc gminy dla najuboższych, wyrażająca się zapewnieniem schronienia osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej oraz osobom eksmitowanym. Trzecim istotnym obszarem polityki mieszkaniowej będzie polepszenie warunków zamieszkania poprzez zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego, ekonomizację polityki czynszowej, racjonalną prywatyzację zasobu.

Realizacja celów strategicznych przyczyni się do zwiększenia dostępności mieszkań dla wszystkich grup ludności oraz poprawy jakości zamieszkania. Wykonanie przedstawionych w Polityce Mieszkaniowej zadań możliwe jest przy ścisłej współpracy wszystkich zainteresowanych podmiotów, tj. gminy, spółdzielni mieszkaniowej, wspólnot mieszkaniowych, TBS, deweloperów, inwestorów indywidualnych, kredytodawców, zarządców nieruchomości, a przede wszystkim samych mieszkańców Gminy Sosnowiec.

**Dla osiągnięcia założonych celów strategicznych  
ustanowiono mieszkalnictwo  
jednym z priorytetowych kierunków  
w gospodarce Gminy Sosnowiec**