



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 4 marca 2020 r.

Poz. 1879

## **UCHWAŁA NR XVIII/162/2020 RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH**

z dnia 27 lutego 2020 r.

### **w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pyskowice na lata 2020-2024**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7, art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019.506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019.1182 z późn. zm.) na wniosek Burmistrza Miasta uchwala się co następuje:

**§ 1.** Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pyskowice na lata 2020-2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady

**Jolanta Drozd**

Załącznik do uchwały Nr XVIII/162/2020  
Rady Miejskiej w Pyskowicach  
z dnia 27 lutego 2020 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PYSKOWICE NA LATA 2020-2024**

### **1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.**

Wg stanu na dzień 01.01.2020 r. Gmina Pyskowice jest właścicielem 30 budynków mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Gminy, jednego budynku stanowiącego współwłasność Gminy oraz współwłaścicielem w 143 nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych.

Zasób mieszkaniowy Gminy Pyskowice składa się ogółem z 1295 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 55.426,65 m<sup>2</sup>, w tym w budynkach komunalnych znajdowały się 254 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 10.429,39 m<sup>2</sup>.

Przeważająca większość posiadanego zasobu mieszkaniowego stanowią mieszkania o podwyższonym standardzie wyposażone w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, gazową, łazienki z wc. oraz w instalację centralnego ogrzewania.

Na terenie naszej Gminy istnieje duże zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, w tym też na lokale w ramach najmu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowe, na które przeznaczają się lokale w ramach najmu socjalnego o zaniżonym standardzie technicznym.

Gmina jest zobowiązana także do wskazania tymczasowych pomieszczeń, w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, na podstawie tytułu wykonawczego z którego nie wynika uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Brak komunalnego budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego uniemożliwia pełne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, zwłaszcza dlatego, że w ostatnim okresie czasu znacznie wzrosło zapotrzebowanie na najem socjalny dla osób (rodzin), które znajdując się w niedostatku oczekują na podstawie wyroku sądowego na eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego do lokalu w ramach najmu socjalnego. W tym zakresie obowiązek dostarczenia lokalu w ramach najmu socjalnego spoczywa na Gminie bez względu na to czyją własnością jest lokal. Jeżeli Gmina nie dostarczy lokalu w ramach najmu socjalnego osobie uprawnionej z mocy wyroku sądowego, właścicielowi lokalu przysługuje roszczenie odszkodowawcze od Gminy. Wysokość tego odszkodowania określa art. 18 ust. 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Wg stanu na dzień 01.01.2020r. na liście osób oczekujących na:

- najem lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony znajduje się 110 osób (rodzin),
- najem lokalu mieszkalnego do remontu kapitalnego na koszt najemcy znajdują się 234 osoby (rodziny)
- najem socjalny lokalu mieszkalnego znajdują się ogółem 102 osoby (rodziny), w tym:
  - 67 osób (rodzin) z wyroków sądowych,
  - 35 osób (rodzin) na podstawie złożonego wniosku.
- pomieszczenie tymczasowe znajduje się ogółem 10 osób (rodzin).

Ze względu na wzrastającą liczbę lokatorów zadłużonych z tytułu zajmowania komunalnego lokalu mieszkalnego, liczba wyroków sądowych eksmisyjnych w ramach najmu socjalnego sukcesywnie wzrasta, co oznacza, że Gmina będzie dążyć do :

- zawarcia umowy najmu socjalnego w lokalach mieszkalnych o obniżonym standardzie, zwalnianych przez dotychczasowych najemców, z którymi były zawarte umowy najmu na czas nieokreślony,

- weryfikacji posiadanych zasobów lokalowych obecnie nie zasiedlonych, nie spełniających warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego, pod kątem możliwości zasiedlenia lokali przez osoby nie posiadające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, którym przedmiotowy lokal tymczasowo służyłby do ich zaspokajania,
- proponowania dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, z którymi zawarte są umowy najmu na czas nieokreślony, zamianę lokalu mieszkalnego z Urzędem na lokal o standardzie wyższym i przekwalifikowanie zwolnionego lokalu na lokal w ramach najmu socjalnego,
- remontów lokali o obniżonym standardzie, na które ze względu na zły stan techniczny trudno było znaleźć najemców, na ogólnie obowiązujących zasadach z przeznaczeniem na lokale w ramach najmu socjalnego,
- zamiany „z Urzędem” lokalu mieszkalnego o obniżonym standardzie z osobą ubiegającą się o lokal np. o lepszym wyposażeniu technicznym lub wnioskowanej lokalizacji i przekwalifikowanie tego lokalu na lokal w ramach najmu socjalnego, a także poprzez podział takich lokali na odrębne lokale mieszkalne jeżeli powierzchnia lokalu i warunki techniczne na to pozwalają.

Jednak powyższy sposób pozyskiwania lokali w ramach najmu socjalnego nie pozwoli na pełne zaspokojenie już istniejących potrzeb osób oczekujących na w/w lokale. Należy zwrócić uwagę, iż w kolejnych latach przewiduje się wzrost liczby osób oczekujących na lokal w ramach najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe. Gmina Pyskowice powinna powiększać zasób mieszkaniowy poprzez budowę nowych budynków komunalnych. Za optymalne rozwiązanie uważa się przystąpienie do komunalnego budownictwa mieszkaniowego przeznaczając nowo wybudowane lokale mieszkalne do zasiedlenia na ogólnie obowiązujących zasadach w wyniku zamiany „z Urzędem”. Odzyskane tą drogą lokale w wytypowanych budynkach po przekwalifikowaniu zostaną zasiedlone przez osoby oczekujące na lokal w ramach najmu socjalnego. W celu budowy nowych zasobów mieszkaniowych koniecznym byłoby zaciągnięcie kredytów, pożyczek itp. pod ich realizację.

Odzyskane lokale o wyższym standardzie, zwolnione w wyniku zrealizowania wyroków eksmisyjnych, zostaną oddane w najem na czas nieokreślony osobom spełniającym kryteria wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pyskowice określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej.

Gmina prowadzi ewidencję zasobu, w tym także ewidencję lokali z umową najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

**Prognoza wielkości zasobu w kolejnych latach przedstawia się następująco:**

| <b>Prognoza na koniec roku:</b>        | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Ilość lokali mieszkalnych</b>       | 1243        | 1208        | 1196        | 1195        | 1192        |
| <b>Ilość pomieszczeń tymczasowych:</b> | 2           | 2           | 4           | 5           | 8           |

Prognozowany jest stopniowy spadek liczby lokali w zasobie w latach 2020-2024:

- 1) spowodowany bezprzetargową sprzedażą lokali na rzecz dotychczasowych najemców oraz sprzedażą przetargową lokali przeznaczonych na sprzedaż;
- 2) wyburzenie lub przeznaczenie do sprzedaży w drodze przetargu budynków z zasobu ze względu na ich zły stan techniczny, których remont będzie technicznie i ekonomicznie nieuzasadnione.

W celu powiększenia zasobu będą podejmowane następujące działania:

- 1) realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy;
- 2) pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych;
- 3) pozyskiwanie na rynku wtórnym lokali poprzez ich zakup, dzierżawę, najem lub zamianę od właścicieli lub spółdzielni mieszkaniowych;
- 4) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne;
- 5) przejmowanie budynków od dłużników Gminy i ich adaptacja na cele mieszkalne;
- 6) realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z podmiotami zewnętrznymi.

**Struktura wiekowa budynków w zasobie przedstawia się w następujący sposób:**

| Lata budowy        | Przed 1918 | 1919-1944 | 1945-1960 | 1961-1970 | 1971-1990 | od 1991 | Łącznie |
|--------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|
| Liczba budynków    | 13         | 13        | 4         | -         | -         | -       | 30      |
| Podział procentowy | 43,33      | 43,33     | 13,34     |           |           |         | 100%    |

Budynki w zasobie należą do najstarszych w Gminie, zatem ich stan techniczny powoduje konieczność poniesienia nakładów na ich remont.

Charakterystyka stanu technicznego budynków i lokali w zasobie dokonywana jest w następujących pięciu grupach klasyfikacyjnych:

- 1) **stan techniczny zły** – w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują tak duże zniszczenia lub (i) ubytki, że nie pozwalają na dalsze bezpieczne użytkowanie obiektu. Wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego o bardzo dużym rozmiarze lub rozebranie obiektu (zużycie od 71% do 100%);
- 2) **stan techniczny nieodpowiedni** – w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania. Cechy i właściwości wybudowanych materiałów i urządzeń utraciły swoje pierwotne właściwości. Wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego, czyli remontu polegającego na wymianie wielu elementów obiektu budowlanego (zużycie od 51% do 70%);
- 3) **stan techniczny średni** – w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub (oraz) naprawy głównej, czyli remontu polegającego na wymianie co najmniej jednego elementu obiektu budowlanego (zużycie od 31% do 50%);
- 4) **stan techniczny zadowalający** – elementy obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) utrzymywane jest należycie. Celowym jest wykonanie prac konserwacyjnych lub napraw bieżących, w niewielkim zakresie, polegających na remoncie wytypowanych elementów obiektu, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów i utrzymanie obiektu budowlanego we właściwym stanie technicznym (zużycie od 16% do 30%);
- 5) **stan techniczny dobry** – elementy obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje widocznego zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń odpowiadają wymogom norm i przepisów. Nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego (zużycie od 0% do 15%).

**Stan techniczny budynków w zasobie przedstawia się następująco:**

| Ocena stanu technicznego |               |        |              |       |
|--------------------------|---------------|--------|--------------|-------|
| Zły                      | Nieodpowiedni | Średni | Zadowalający | Dobry |
| 3                        | 13            | 13     | 1            | -     |

Stan techniczny budynków w zasobie można określić, jako niezadowalający. Duża część budynków wymaga przeprowadzenia prac remontowych, które powstrzymałyby proces dekapitalizacji. Stan niektórych budynków wymaga tak znacznych nakładów iż przewiduje się ich wyłączenie z eksploatacji.

**Prognoza stanu technicznego budynków w zasobie na kolejne lata przedstawia się następująco:**

| Rok           | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---------------|------|------|------|------|------|
| zły           | 3    | 2    | 1    | 0    | 0    |
| nieodpowiedni | 13   | 12   | 10   | 8    | 6    |
| średni        | 13   | 13   | 13   | 11   | 11   |
| zadowalający  | 1    | 3    | 5    | 7    | 8    |
| dobry         | -    | -    | 1    | 4    | 5    |

W zakresie stanu technicznego budynków gminnych będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności – w nieodpowiednim i średnim stanie technicznym.

**Stan techniczny lokali mieszkalnych w zasobie przedstawia się następująco:**

|               | komunalne | socjalne | tymczasowe | Ogółem |
|---------------|-----------|----------|------------|--------|
| zły           | 30        | 32       | -          | 62     |
| nieodpowiedni | 50        | 32       | 1          | 83     |
| średni        | 152       | 21       | 1          | 174    |
| zadowolający  | 197       | 35       | -          | 232    |
| dobry         | 735       | 9        | -          | 744    |

**Prognoza stanu technicznego lokali (na koniec roku) w zasobie przedstawia się następująco:**

| <b>PROGNOZA STANU TECHNICZNEGO LOKALI I POMIESZCZEŃ TYMCZASOWYCH</b> |                          |                   |                          |                   |                          |                   |                          |                   |                          |                   |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| Rok                                                                  | 2020                     |                   | 2021                     |                   | 2022                     |                   | 2023                     |                   | 2024                     |                   |
| Stan techniczny                                                      | Pomieszczenia tymczasowe | Lokale mieszkalne | Pomieszczenia tymczasowe | Lokale mieszkalne | Pomieszczenia tymczasowe | Lokale mieszkalne | Pomieszczenia tymczasowe | Lokale mieszkalne | Pomieszczenia tymczasowe | Lokale mieszkalne |
| zły                                                                  |                          | 55                |                          | 53                |                          | 51                |                          | 48                |                          | 40                |
| nieodpowiedni                                                        | 1                        | 68                | 1                        | 60                | 1                        | 66                | 1                        | 58                | 1                        | 50                |
| średni                                                               | 1                        | 135               | 1                        | 109               | 3                        | 91                | 4                        | 90                | 6                        | 80                |
| zadowolający                                                         |                          | 237               |                          | 238               |                          | 240               |                          | 246               | 1                        | 270               |
| dobry                                                                |                          | 748               |                          | 750               |                          | 752               |                          | 758               |                          | 760               |

## 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynku, lokali, pomieszczeń tymczasowych w zasobie, z podziałem na lata 2020-2024

Wedle stanu na dzień podejmowania niniejszej uchwały Gmina powinna zapewnić 356 lokali mieszkalnych, 81 lokali w ramach najmu socjalnego, w tym realizacja wyroków eksmisyjnych, 9 pomieszczeń tymczasowych.

Liczba wszystkich wniosków o pomoc mieszkaniową, złożonych na przestrzeni lat 2016-2019 kształtowała się na poziomie 193-227 wniosków, wedle następującego zestawienia:

| <b>Stan na koniec roku</b>                      | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| wnioski o przydział mieszkania                  | 91          | 102         | 120         | 120         |
| wnioski o przedłużenie umowy najmu              | 73          | 34          | 48          | 51          |
| wnioski o zamianę mieszkania pomiędzy najemcami | 5           | 4           | 4           | 5           |
| wnioski o zamianę na wolne mieszkania           | 53          | 53          | 55          | 46          |
| Razem:                                          | 222         | 193         | 227         | 222         |

a w latach następnych 2020-2024 nie przewiduje się znacznych zmian w tym zakresie.

Stan realizacji wniosków mieszkaniowych przedstawia się w następujący sposób:

| <b>Stan na koniec roku</b>                                          | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| liczba gospodarstw domowych objętych listami mieszkaniowymi z tego: | 416         | 473         | 494         | 537         | 514         |
| zrealizowano                                                        | 16          | 27          | 22          | 23          | 33          |
| pozostało do realizacji na następny rok                             | 400         | 446         | 472         | 514         | 481         |

wykazując tendencję wzrostową.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali w zasobie określone są na podstawie rocznych i pięcioletnich przeglądów stanu technicznego budynków, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Potrzeby remontowe wynikają również z ekspertyz oraz nakazów innych podmiotów.

Do głównych czynników mających wpływ na wartość planowanych remontów i inwestycji zalicza się:

- 1) pogarszający się z czasem stan techniczny budynków w zasobie;
- 2) realizacja programów (w tym Programu Ograniczenia Niskiej Emisji);

- 3) brak wystarczającej liczby wykonawców do realizacji robót budowlanych;
- 4) inflacja.

Rekomendowaną procedurą odnawiania zasobu, jest zastosowanie, po przeprowadzeniu analizy ekonomicznej, jednego z dwóch poniższych schematów postępowania:

- 1) remont:
  - a) opracowanie dokumentacji technicznej;
  - b) pozyskanie dofinansowania;
  - c) wykwaterowanie lokatorów;
  - d) przeprowadzenie generalnego remontu;
  - e) ponowne zasiedlenie budynku;
- 2) wyłączenie budynku z eksploatacji:
  - a) opracowanie dokumentacji technicznej;
  - b) wykwaterowanie lokatorów;
  - c) podjęcie próby sprzedaży nieruchomości;
  - d) rozbiórka budynku po dwóch bezskutecznych próbach sprzedaży nieruchomości;
  - e) budowa nowego budynku w miejsce budynku rozebranego;

Wykaz budynków w zasobie, które Gmina, ze względu na uwarunkowania techniczne, ekonomiczne lub inne zamierza wyłączyć z eksploatacji określa Burmistrz Miasta Pyskowice w drodze zarządzenia. Obecny zasób wymaga działań remontowych, modernizacyjnych oraz wymiany zdekapitalizowanych składników na nowe. Podstawowym celem planowanych remontów lokali oraz budynków w zasobie jest zapewnienie jego użytkownikom warunków do bezpiecznego ich użytkowania.

Zakłada się realizowanie prac remontowych:

- 1) eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa;
- 2) dostosowanie zasobu do wymogów prawa;
- 3) przeprowadzanie modernizacji energetycznej przez: ocieplanie przegród budowlanych (ścienny, dachy, podłogi), wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz przebudowę systemów grzewczych przez zastosowanie ekologicznych systemów grzewczych w następujących latach i w zakresie:

| SPECYFIKACJA                                          | Planowana realizacja potrzeb remontowych ilość budynków oraz ich koszt |              |             |            |            |            |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|------------|------------|------------|
|                                                       |                                                                        | 2020         | 2021        | 2022       | 2023       | 2024       |
| Remonty dachów                                        | Ilość budynków:                                                        | Ilość        | Ilość       | Ilość      | Ilość      | Ilość      |
|                                                       | 30                                                                     | 1            | 1           | 1          | 1          | 1          |
| Koszt                                                 |                                                                        | 300 tys.     | 320 tys.    | 350 tys.   | 370 tys.   | 400 tys.   |
| Remonty mieszkań do zasiedlenia oraz części wspólnych | 58                                                                     | 8            | 10          | 6          | 11         | 7          |
| Koszt                                                 |                                                                        | 200 tys.     | 250 tys.    | 180 tys.   | 385 tys.   | 245 tys.   |
| Remonty pozostałe                                     |                                                                        | 500 tys.     | 650 tys.    | 700 tys.   | 700 tys.   | 650 tys.   |
| poszczególne lata                                     |                                                                        | Koszt / zł / | Koszt /zł / | Koszt /zł/ | Koszt /zł/ | Koszt /zł/ |
|                                                       |                                                                        | 1 000 000    | 1 220 000   | 1 230 000  | 1 455 000  | 1 295 000  |

### 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2020-2024

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXIV/261/09 z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie określenia zasad zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania z późn. zm. celem zachowania „ochrony” mieszkaniowego zasobu Gminy na poziomie 1200 lokali, w latach 2020-2024 pozostało ogółem do zbycia 90 lokali. Wg stanu na koniec 2019 roku w budynkach wspólnot mieszkaniowych pozostało 1041 lokali, a w budynkach stanowiących 100% własności Gminy 254 lokali mieszkalnych. Ponadto nie będą przeznaczane do sprzedaży lokale, których najemcy zawarli umowę najmu w okresie do 5 lat przed złożeniem wniosku.

**Prognozowana sprzedaż nieruchomości lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:**

|                                                 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach | 45   | 35   | 10   | -    | -    |

### 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

Polityka czynszowa Gminy ma na celu dążenie do kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmian w ciągu kolejnych lat, do poziomu który pozwoli zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej. Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniać również środki na remonty i modernizację substancji mieszkaniowej.

Gmina jako właściciel zasobu mieszkaniowego ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

Tabela przedstawia zestawienie w/w czynników i została opracowana zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Kompetencje do ustalania stawek czynszu zostały powierzone Burmistrzowi Miasta.

W oparciu o zasady określone w art. 7 i art. 9 przedmiotowej ustawy Gmina powinna dążyć do ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym akumulację środków pozwalających na sfinansowanie nie tylko niezbędnych remontów w zasobie mieszkaniowym Gminy dla utrzymania jego stanu technicznego w stopniu nie powodującym zagrożenia zdrowia i życia lokatorów, lecz także na poprawę ogólnego stanu technicznego do poziomu określonego jako „dobry” lub „zadowalający”. Polityka czynszowa na lata 2020–2024 zakłada systematyczne podwyżki stawki czynszowej z częstotliwością co 12 m-cy pomimo, iż w/w ustawa daje możliwość dokonywania podwyżek czynszu co 6 miesięcy od dnia w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

W/w ustawa dopuszcza dokonywanie podwyżek do wysokości 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego bez konieczności przedstawiania przyczyny podwyżki oraz jej kalkulacji najemcom. Na dzień 01.01.2020 r. maksymalna stawka czynszowa w lokalach mieszkalnych Gminy wynosi 5,64 zł/m<sup>2</sup>, co stanowi 1,79% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na IV kwartał 2019 r. i I kwartał 2020 r. Na podstawie obwieszczenia Wojewody Śląskiego z dnia 27 września 2019 r. na IV kwartał 2019 r. i I kwartał 2020 r. wartość odtworzeniowa 1-go m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynosi 3.786,00 zł.

Dopuszcza się możliwość stosowania obniżki czynszu na podstawie zasad określonych w Uchwale Nr LII/393/10 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 20 października 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. U. Woj. Śl. z 2010 r., Nr 258 poz. 4054 z późn. zm.) Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy zamieszkującemu w lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, przekracza normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Poniżej przeprowadzono symulację planowanego wzrostu stawki „podstawowej” czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz stawki maksymalnej czynszu na lata 2020-2024 oraz określono jak procentowo kształtuje się ona w odniesieniu do wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1-go m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego przy następujących założeniach:

- wartość przedmiotowego wskaźnika w w/w okresie nie ulegnie zmianie tj. wynosić będzie 3.786,00 zł.
- 10% wzrostu stawki „podstawowej” czynszu w drugim półroczu 2020 r.

· 8% wzrostu stawki „podstawowej” czynszu w stosunku rocznym,

| Rok                                                                        | 2020-01-01     | 2020-08-01  | 2021-06-01     | 2022-06-01     | 2023-06-01     |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Stawka „podstawowa” czynszu</b>                                         | 3,00 zł        | 3,30 zł     | 3,56 zł        | 3,84 zł        | 4,15 zł        |
| <b>Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> p.u.l.m.</b> | 0,95%          | 1,05%       | 1,13%          | 1,22%          | 1,32%          |
| <b>Maksymalna stawka czynszu</b>                                           | <b>5,64 zł</b> | <b>6,20</b> | <b>6,69 zł</b> | <b>7,22 zł</b> | <b>7,80 zł</b> |
| <b>Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> p.u.l.m.</b> | 1,79%          | 1,97%       | 2,12%          | 2,29%          | 2,48%          |

**Współczynniki obniżające i zwiększające stawkę bazową czynszu:**

W latach 2020-2024 ustala się procentowe współczynniki obniżające i podwyższające stawki bazowe czynszu dla lokali komunalnych:

1. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) za mieszkanie na poddaszu - 5%
- b) za mieszkanie w suterenie - 10%
- c) za brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w mieszkaniu - 10%
- d) za mieszkanie ze ślepą kuchnią - 5%
- e) za wspólne użytkowanie przedpokoju - 5%
- f) za mieszkanie bez strychu - 5%
- g) za mieszkanie w budynku wybudowanym przed 1945 r - 10%

2. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) za położenie mieszkania w centrum\* +20%
- b) za położenie mieszkania na II i III kondygnacji pod warunkiem, że nie ostatnia + 3%
- c) za instalację centralnego ogrzewania w mieszkaniu + 20%
- d) za instalację centralnej ciepłej wody + 10%
- e) za instalację gazową + 20%
- f) za wyposażenie mieszkania w łazienkę + 20%
- g) za wyposażenie mieszkania w w.c + 10%
- h) za wyposażenie mieszkania w łazienkę wraz z w.c + 25%
- i) za wyposażenie mieszkania w antenę zbiorczą + 3%
- j) za mieszkanie w budynku wybudowanym po 1975 r \*\*+ 10%

Podwyżki i bonifikaty czynników zwiększających i obniżających opłatę czynszową sumują się.

\*miasto podzielono na dwie strefy:

- 1) strefa I dzielnica północna, od drogi krajowej nr DK 94 w kierunku północnym
- 2) strefa II dzielnica południowa, od drogi krajowej nr DK 94 w kierunku południowym (Zaolszany, Pyskowice-Dzierżno, Czerwionka, Mikuszowina, ul. Mickiewicza na odcinku od drogi krajowej nr DK 94 w kierunku Byciny), .

\*\*Bonifikata w budynkach wybudowanych przed 1945 r. obowiązuje jeżeli nie przeprowadzono w nich remontu kapitalnego.



## **5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.**

Od 01.01.1995 r. do 31.12.2016 r. Gmina zarządzała zasobem mieszkaniowym w sposób pośredni tj. na podstawie umów cywilno-prawnych zawartych z podmiotem zewnętrznym, przedmiotem działalności, którego jest prowadzenie administracji budynków oraz działalności usługowej w zakresie ich remontów i modernizacji.

Od 01.01.2017 r. Zarządzeniem nr RZ.0050.263.2016 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie powierzenia Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. z siedzibą w Pyskowicach zadania własnego związanego z zarządzaniem i administrowaniem gminnym zasobem nieruchomości, powierzono administrowanie i zarządzanie nieruchomościami i lokalami w/w spółce. Następnie w dniu 16.12.2019 r. Zarządzeniem nr RZ.0050.329.2019 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 16.12.2019 r. w sprawie powierzenia Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. z siedzibą w Pyskowicach zadania własnego związanego z zarządzaniem i administrowaniem gminnym zasobem nieruchomości, powierzono administrowanie i zarządzanie nieruchomościami i lokalami w/w spółce.

Gmina wykonując zadanie własne związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości powierzyła Zarządcy do realizacji zadanie związane z zarządzaniem gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z umową spółki zawartej w dniu 2 marca 1994 r. objętej aktem notarialnym nr rep. A970/94 sporządzonym w Kancelarii Notarialnej.

Przedmiot zarządzania nieruchomościami i lokalami obejmuje:

- nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-użytkowymi, stanowiącymi wyłączną własność Gminy,
- nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-użytkowymi, których stan prawny jest nieuregulowany, pozostającymi w posiadaniu Gminy,
- lokale Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- remont budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości i ich modernizacja.

O powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych decydują współwłaściciele. Decyzja ta ma formę uchwały wspólnoty mieszkaniowej. W chwili obecnej w naszej Gminie dużą większością Wspólnot Mieszkaniowych w których swój udział posiada Gmina zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zarządza :

- Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych TBS Sp. z o. o. w Pyskowicach – 120 wspólnot,
- Regionalne Biuro Pośrednictwa i Zarządzania Nieruchomościami „DRAMAX” mgr inż. Marek Bystrzanowski Pyskowice – 10 wspólnot,
- PHU „NASZ DOM” Ewa Janicka Gliwice – 4 wspólnoty,
- PRiED Sp. z o.o. Gliwice – 1 wspólnota,
- MAJORDOMUS S.C. Gliwice – 1 wspólnota.
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łabędy” w Pyskowicach – 2 wspólnoty,
- ZawDom- Gliwice Sp. z o.o. - 2 wspólnoty,
- Kozioł Zarządzanie Nieruchomościami Pyskowice - 3 wspólnoty

W latach 2020-2024 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## **6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie będą środki pochodzące z budżetu Gminy.

Zakres bieżącego utrzymania oraz remontów będzie finansowany z:

- 1) czynszów z lokali mieszkalnych;
- 2) odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali;
- 3) czynszów lokali użytkowych;
- 4) czynszów z dzierżawy nieruchomości gminnych;
- 5) środków uzyskanych ze sprzedaży składników zasobu;
- 6) innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

**Dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2020-2024 planuje się utrzymywać na dotychczasowym poziomie, przedstawiającym się w następujący sposób:**

| Dochody                                  | 2020                    | 2021                    | 2022                    | 2023                    | 2024                    |
|------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Z czynszów za lokale mieszkalne          | 3.255.487/<br>5.442.076 | 3.515.926/<br>5.877.442 | 3.797.200/<br>6.347.637 | 4.100.976/<br>6.855.448 | 4.429.054/<br>7.403.883 |
| Z czynszów za lokale użytkowe            | 498.512/<br>681.401     | 538.393/<br>735.913     | 581.464/<br>794.786     | 627.981/<br>858.369     | 678.219.48/<br>927.038  |
| Razem dochody z czynszów                 | 3.754.000/<br>6.123.477 | 4.054.320/<br>6.613.355 | 4.378.666/<br>7.142.423 | 4.728.959/<br>7.713.817 | 5.107.275/<br>8.330.922 |
| Dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych | 600.000                 | 650.000                 | 160.000                 | -                       | -                       |

*Góra sam czynsz, a dół z mediami*

Założenia:

- stosunkowo wysoki dochód z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planowany do uzyskania w 2024 r. osiągnięty zostanie jedynie po zrealizowaniu planu sprzedaży lokali mieszkalnych
- w roku 2020 zakłada się 10% wzrost stawek czynszowych w stosunku rocznym,
- w latach 2022-2024 zakłada się 8% wzrost stawek czynszowych w stosunku rocznym,
- zakłada się wzrost stawki czynszowej za lokale użytkowe w zakresie uregulowanym, Uchwałą Nr IV/56/07 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLV/420/06 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 września 2006 r. w sprawie ustalenie wytycznych dotyczących wysokości stawek czynszu za lokale użytkowe na terenie Gminy Pyskowice.

**7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

| Wydatki                                                                                                                     | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         | 2024         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Koszty bieżącej eksploatacji /media + wywóz nieczystości/                                                                   | 2.002.044,47 | 2.202.248,92 | 2.422.473,81 | 2.664.721,19 | 2.931.193,31 |
| Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków Gminy oraz wpłaty na fundusz remontowy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych | 2.734.637,08 | 3.008.100,79 | 3.308.910,87 | 3.639.801,95 | 4.003.782,15 |
| Koszty administrowania lokalami i budynkami Gminy                                                                           | 1.053.800,00 | 1.159.180,00 | 1.275.098,00 | 1.402.607,80 | 1.542.868,58 |
| Koszty zarządu nieruchomością wspólną w budynkach Wspólnot                                                                  | 1.038.198,39 | 1.142.018,23 | 1.256.220,05 | 1.381.842,06 | 1.520.026,26 |

|                      |   |   |   |   |   |
|----------------------|---|---|---|---|---|
| Mieszkaniowych       |   |   |   |   |   |
| Wydatki inwestycyjne | - | - | - | - | - |

Gmina będzie podejmowała starania o pozyskanie środków pozabudżetowych oraz innych źródeł finansowania realizacji potrzeb inwestycyjnych w szczególności w zakresie potrzeb dotyczących termomodernizacji, wyposażenia lokali w ekologiczne źródła ciepła oraz budowę nowych budynków.

#### **8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

- Przewidywane na lata 2020 –2024 potrzeby remontowe jedynie w kilku przypadkach wskazują na konieczność wyłączenia lokali mieszkalnych z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na uwadze jedynie w tych przypadkach przewiduje się zamianę lokali objętych remontem na lokal wskazany przez Gminę jako lokal zamienny.
- Stan zasobu mieszkaniowego Gminy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem, co nie uchybia planom sprzedaży określonym w pkt III.
- W zakresie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawierania bezpośrednich umów na dostawę do lokali mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

### **PODSUMOWANIE**

#### **Postanowienia ogólne dotyczące gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pyskowice w latach 2020-2024**

1. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu Gminy, należy w pierwszej kolejności usuwać wady technologiczne grożące dekapitalizacją budynku oraz dokonywać wymiany elementów budynków technologicznie zużytych. Należy utrzymywać, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawiać stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Gmina nie jest zobowiązana do zwiększania ilości urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych.

3. Ze względu na wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych bez potrzeby pozyskiwania środków z zewnątrz (kredyty, pożyczki). Zakłada się, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej winny być dochody z czynszów i opłat niezależnych od właściciela, ewentualnie dochody z czynszów za lokale użytkowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych oraz dochody ze sprzedaży lokali. W związku z powyższym upoważnia się Burmistrza Miasta do prowadzenia aktywnej polityki czynszowej zapewniającej samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej i kształtowanie czynszów na poziomie pozwalającym nie tylko pokrywanie kosztów bieżącego utrzymania budynków, lecz zapewniającym również środki na utrzymanie substancji mieszkaniowej w jak najlepszym stanie technicznym.

4. Gmina będzie dążyła do powiększenia zasobu lokali w ramach najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych w stopniu zaspokajającym bieżące potrzeby w przedmiotowym zakresie w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego, w tym też poprzez wydzielenie z niego lokali o obniżonym standardzie, które staną się lokalami w ramach najmu socjalnego z dniem rozwiązania umowy najmu z dotychczasowymi najemcami i po ich zwolnieniu (opróżnieniu) przez dotychczasowych najemców, co nie uchybia prognozom w kształtowaniu się wielkości zasobu lokali socjalnych przedstawionych w pkt. I.

5. W przypadkach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami Gmina może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej, w tym głównie w zakresie zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

6. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu, jeżeli przemawia za tą formą sprzedaży interes Gminy.

7. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób pośredni tj. przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych TBS Sp. z o.o. w Pyskowicach, której jest 100% właścicielem i która została powołana w celu realizacji zadań własnych Gminy, w tym zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Sposób realizacji przedmiotowego zadania określony został Zarządzeniem nr RZ.0050.329.2019 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 16 grudnia 2019 r. w sprawie powierzenia Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. z siedzibą w Pyskowicach.