



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 13 listopada 2012 r.

Poz. 4694

UCHWAŁA NR 457/XXIX/2012 RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU

z dnia 27 września 2012 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach 2012 – 2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych w trybie art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U. z 2010 r. Nr 234, poz. 1536, z późn. zm.),

Rada Miejska w Sosnowcu uchwała

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach 2012 – 2017, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sosnowcu

Mateusz Rykała

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 457/XXIX/2012
Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 27.09.2012 r.

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec
w latach 2012 - 2017**

Wprowadzenie

Art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483) obliguje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności do przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze, zobowiązujące samorządy do podejmowania tego typu działań.

Do zadań własnych gminy, w świetle art. 4 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje powyższe zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób. Art. 20 ust.1 w/w ustawy mówi, iż w celu realizacji tych zadań gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

Dokumentem nadrzędnym regulującym zasady polityki mieszkaniowej w Gminie Sosnowiec jest uchwała 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”, natomiast zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy określa uchwała Nr 55/VII/03 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 23 stycznia 2003 roku w sprawie: zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Sosnowca (z późniejszymi zmianami).

Obowiązek uchwalenia przez Radę gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika wprost z art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.). Program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
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;

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
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;
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Ilekoć w uchwale mówi się o mieszkaniowym zasobie Gminy, należy daną regulację odnieść również do lokali w budynkach nie będących własnością Miasta zarządzanych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych na podstawie decyzji administracyjnych.

Zarządcą mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec jest Miejski Zakład Zasobów Lokalowych - Zakład Budżetowy w Sosnowcu, który został utworzony na mocy uchwały Nr 841/XLV/02 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 23 maja 2002 roku (z późniejszymi zmianami).

Przedmiotem działalności Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych jest zarządzanie i administrowanie lokalowym zasobem stanowiącym własność oraz pozostającym w użytkowaniu Gminy oraz częściami wspólnymi w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a których członkiem jest Gmina wraz z infrastrukturą związaną z funkcjonowaniem obiektów budowlanych, reprezentowanie interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych oraz prowadzenie inwestycji w ramach rewitalizacji budynków stanowiących wyłączną własność Gminy, a także działalność w zakresie tworzenia nowych lokali socjalnych i komunalnych poprzez budowę oraz adaptację lub zmianę sposobu użytkowania lokali już istniejących.

Obecnie niekorzystna sytuacja na rynku mieszkaniowym w Gminie Sosnowiec jest spowodowana przede wszystkim brakiem budownictwa mieszkaniowego, wysokimi cenami mieszkań na wolnym rynku, stałym wzrostem ludności o niskich dochodach oraz nadal stosunkowo wysoką skalą bezrobocia.

Gmina zobowiązana jest przede wszystkim do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych. Drugą grupą wnioskodawców są osoby zwracające się do Gminy o przydział lokali komunalnych. Jest to pomoc fakultatywna gminy, jednak zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom o niskich dochodach jest również określone w/w cytowanej ustawie jako jedno z zadań własnych gminy.

W najbliższych latach można się spodziewać dalszego wzrostu liczby osób ubiegających się o lokal mieszkalny z zasobów gminnych. Przy ogromnym deficycie tanich lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście zapotrzebowania na lokale komunalne, a także związanym z tym wzroście roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczonych lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, Gmina zmuszona jest do intensyfikacji działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych oraz racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

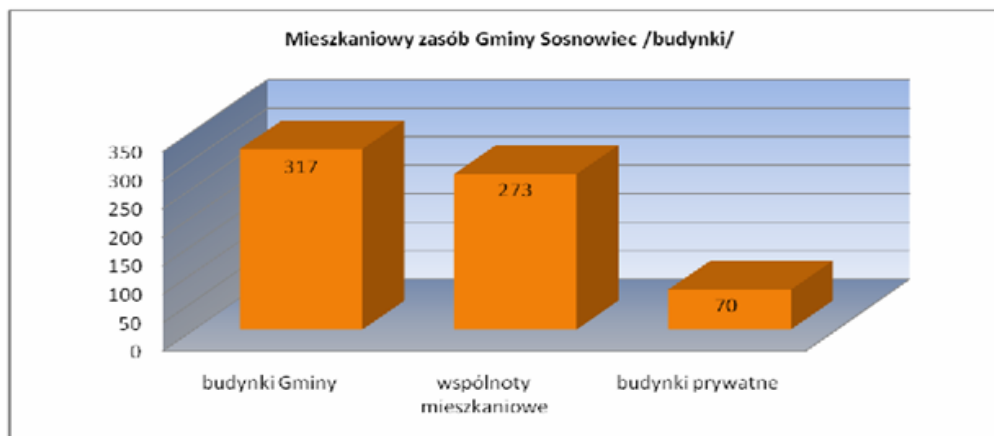
1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2012-2017 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

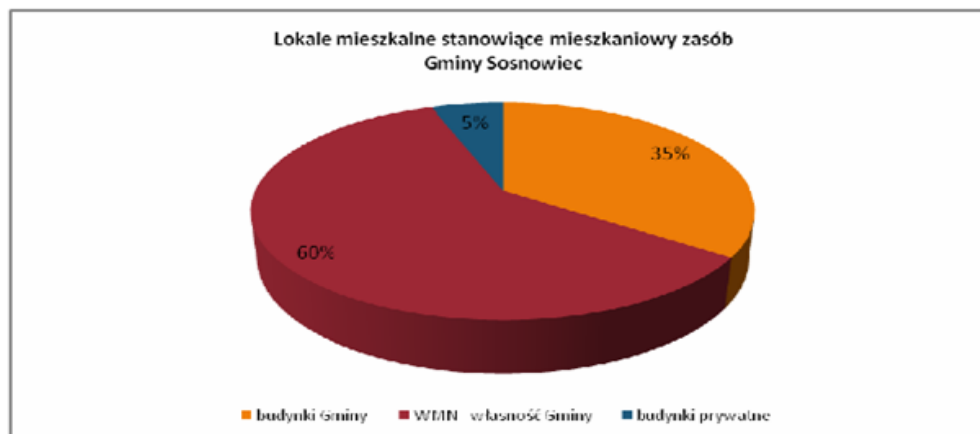
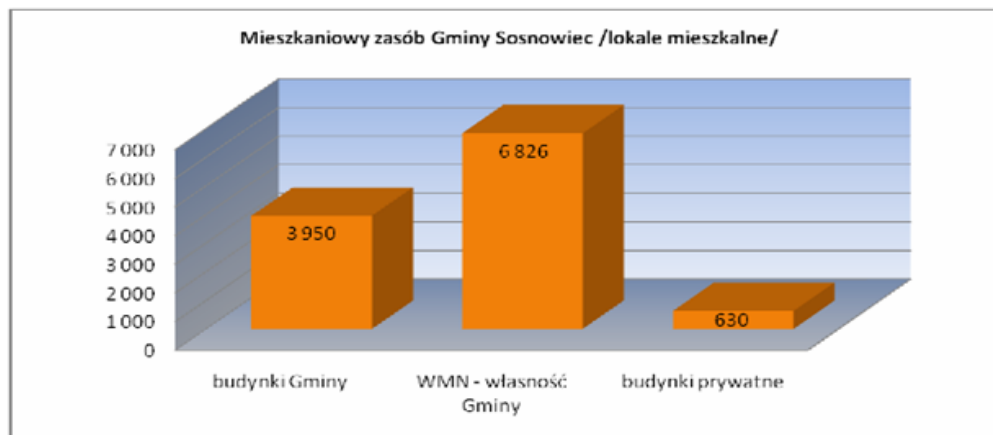
1.1 Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury

Mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec stanowią lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy, w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (WMN) oraz w budynkach prywatnych. Według stanu na dzień 31.12.2011 r. mieszkaniowy zasób gminy stanowi **11.406 lokali mieszkalnych**, a jego wielkość oraz struktura została przedstawiona w tabeli 1. Średnia wielkość lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynosi 44,21 m².

Tabela 1 Mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec

Wyszczególnienie	Budynki	Lokale mieszkalne	Udział /%	Powierzchnia użytkowa /m ² /
Budynki gminy	317	3.950	35	173.856,53
Budynki WMN	273	6.826	60	301.472,01
Budynki prywatne	70	630	5	29.036,43
Razem	660	11.406	100	504.364,97





Zgodnie z art. 22 i 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, Gmina Sosnowiec z zasobu mieszkaniowego wydziela lokale z przeznaczeniem na wynajem jako na lokale socjalne oraz tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych. Na ten cel przeznaczają się budynki z zasobu mieszkaniowego gminy przede wszystkim o niskim standardzie (bez instalacji centralnego ogrzewania i wody podgrzewanej centralnie), położone w mniej atrakcyjnych lokalizacjach.

W Gminie status lokali socjalnych posiadają lokale lub budynki, które zostają wydzielone z zasobu z przeznaczeniem na wynajem jako socjalne w drodze indywidualnych zarządzeń Prezydenta. W zależności od potrzeb związanych z koniecznością wywiązania się przez Gminę z zadań ustawowych jako lokale socjalne mogą być wynajmowane inne lokale wchodzące w skład zasobu. Wg stanu na dzień 31.12.2011 r. zawartych

jest **205 umów najmu lokali socjalnych**, które stanowią zaledwie 1,8 % całkowitych zasobów lokalowych. Tworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych w budynkach przeznaczonych na ten cel następuje w zależności od potrzeb w drodze zarządzeń Prezydenta.

Gmina Sosnowiec corocznie odzyskuje do dyspozycji ok. 290-300 lokali mieszkalnych z naturalnego ruchu ludności. Liczba odzyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. W latach 2012-2017 planuje się odzyskiwanie lokali na dotychczasowym poziomie.

Przy ogromnym deficycie mieszkań i wciąż rosnących potrzebach mieszkańców za priorytetowe uznaje się następujące działania:

- rozpoczęcie przez Gminę inwestycji w ramach taniego budownictwa mieszkalnego z wykorzystaniem własnych terenów budowlanych. Taki sposób pozyskiwania mieszkań pozwala na racjonalne wykorzystanie posiadanych środków, bowiem ma się wpływ na dostosowanie nowo powstających budynków do własnych potrzeb, pozyskując lokale o odpowiednim standardzie i wielkości;
- pozyskiwanie budynków lub lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od innych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli prywatnych, spółdzielni mieszkaniowych lub zakładów pracy. Po złożeniu oferty sprzedaży budynku lub lokalu mieszkalnego zostanie przeprowadzona dokładna analiza potrzeb, wyposażenia budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ogólnego stanu technicznego całego budynku;
- najem lokali mieszkalnych od innych podmiotów dysponujących mieszkaniami. Jest to sytuacja analogiczna do poprzedniej różniąc się tylko formą własności;
- pozyskiwanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne;
- pozyskiwanie lokali socjalnych o niższym standardzie i w lokalizacjach mniej atrakcyjnych lub nieatrakcyjnych dla zabudowy komercyjnej. W związku z dużą ilością wyroków sądowych o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego istnieje duże zapotrzebowanie na lokale socjalne o niższym standardzie i poza ścisłym centrum miasta;
- przekształcanie lokali użytkowych w lokale mieszkalne. W przypadku istnienia lokalu użytkowego w mało atrakcyjnym ze względu na lokalizację miejscu na prowadzenie działalności gospodarczej /sklep, lokal gastronomiczny, biuro itp./ istnieje możliwość przekwalifikowania go w miarę potrzeb i możliwości na lokal mieszkalny i tym samym powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy;
- pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych;

1.2 Określenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

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

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców, wysokość środków finansowych na remonty.

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

Tabela 2 Wiek budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec

Wiek budynków	Liczba budynków	Udział %
poniżej 20 lat	30	8
21 – 50 lat	47	12
51 – 100 lat	212	55
powyżej 101 lat	98	25
	387	100

Tabela 3 Stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec

Stan techniczny	Liczba budynków	Udział %
Bardzo dobry	19	5
Dobry	177	46
Średni	121	31
Niezadawalający	48	12
Zły	22	6
	387	100

1.3 Planowane zmiany w zasobie mieszkaniowym gminy w latach 2012-2017

W 2012 roku planowana jest realizacja III etapu zadania inwestycyjnego pt „Budowa pawilonów socjalnych wraz z infrastrukturą przy ul. Dobrzańskiego 101”. W wyniku w/w inwestycji powstanie 5 pawilonów, w każdym po 5 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 12,86 m², 19,29 m² i 25,72 m² wyposażonych w aneks kuchenny oraz łazienkę z ubikacją.

Ponadto w latach 2012-2017 planowane są następujące zmiany w zasobie mieszkaniowym Gminy Sosnowiec:

- 2 budynki będące własnością gminy z uwagi na zły stan techniczny zostaną wycofane z eksploatacji (tabela 5),
- 2 budynki prywatne zostaną przekazane prawowitym właścicielom (tabela 5),
- 4 budynki prywatne zostaną przekazane prawowitym właścicielom (tabela 5),
- 17 budynków prywatnych – zostaną podjęte działania mające na celu uzyskanie tytułu własności Skarbu Państwa w drodze zasiedzenia (tabela 6),
- 19 budynków Skarbu Państwa - zostaną podjęte działania mające na celu uzyskanie tytułu własności Gminy Sosnowiec w drodze postępowania komunalizacyjnego (tabela 7).

Tabela 4 Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy

Adres	Powierzchnia użytkowa ogółem /m ² /	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych /m ² /	Lokale mieszkalne
Dobrzańskiego 101	102,92	102,92	5
Dobrzańskiego 101	102,92	102,92	5
Dobrzańskiego 101	102,92	102,92	5
Dobrzańskiego 101	102,92	102,92	5
Dobrzańskiego 101	102,92	102,92	5
	514,60	514,60	25

Tabela 5 Zmniejszenie mieszkaniowego zasobu gminy

Adres	Pow. użytkowa ogółem /m ² /	Pow. użytkowa l. mieszkalnych	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Uwagi
Ciepła 7	725,43	696,53	21	1	Budynek gminy - wycofanie z eksploatacji w 2012 r.
Czysta 9	2.260,74	2.026,56	33	3	Budynek prywatny do przekazania właścicielowi w 2013 r.
Głowackiego 12	653,34	635,20	9	1	Budynek prywatny do przekazania właścicielowi w 2013 r.
Modrzejowska 34	139,40	113,40	4	1	Budynek prywatny do przekazania właścicielowi w 2012 r.
Piotrkowska 25	332,55	332,55	6	-	Budynek gminy - wycofanie z eksploatacji w 2012 r.
Reymonta 25	291,62	266,62	8	1	Budynek prywatny do przekazania właścicielowi w 2013 r.
Targowa 15/I	803,37	627,37	9	3	Budynek prywatny do przekazania właścicielowi w 2013 r.
Żurawia 5	121,55	121,55	4	-	Budynek prywatny do przekazania właścicielowi w 2012 r.
	5.328,00	4.819,79	94	10	

Tabela 6 Regulacje stanu prawnego nieruchomości w drodze zasiedzenia

Adres	Pow. użytkowa ogółem /m ² /	Pow. użytkowa l. mieszkalnych	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
Andersa 71	66,00	66,00	2	0
Ciasna 12	271,55	271,55	4	0
Floriańska 38	341,00	341,00	11	0
Gdańska 1	199,02	199,02	5	0

Gdańska 12	175,16	175,16	6	0
Jastrzębia 7	88,00	88,00	2	0
Mireckiego 20	111,80	111,80	3	0
Orląt Lwowskich 18	760,65	760,65	17	0
Piłsudskiego 14/I	677,04	555,34	8	2
Stara 8	99,00	95,00	3	1
Stara 10	494,87	494,87	10	0
Stara 14	646,81	646,81	10	0
Towarowa 16	324,13	324,13	12	0
Warneńczyka 7	165,37	165,37	4	0
Wojska Polskiego 78	280,66	280,66	10	0
Wojska Polskiego 80	299,34	299,34	9	0
Wojska Polskiego 82	189,21	189,21	6	0
	5.189,61	5.063,91	122	3

Tabela 7 Regulacje stanu prawnego nieruchomości w drodze postępowania komunalizacyjnego

Adres	Pow. użytkowa ogółem /m ² /	Pow. użytkowa l. mieszkalnych	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
11 Listopada 17	226,61	212,61	4	1
Armii Krajowej 47	186,49	186,49	8	0
Armii Krajowej 49	115,19	115,19	3	0
Ciasna 13	156,63	156,63	4	0
Czysta 7	917,14	812,22	20	2
Floriańska 36	491,25	491,25	17	0
Ordonówny 6	1.032,47	982,47	17	1
Orląt Lwowskich 9	159,30	159,30	5	0
Puławskiego 9	423,93	400,93	6	1
Raławicka 1	868,19	112,08	16	4
Raławicka 4	426,78	426,78	12	0

Raławicka 5	206,00	206,00	9	0
Sobieskiego 4	384,50	301,58	5	3
Warneńczyka 22	696,31	696,31	12	0
Zagaje 2	239,08	239,08	7	0
Zagaje 6	33,00	33,00	1	0
Zagaje 8	57,00	57,00	1	0
Zagaje 12	68,50	68,50	1	0
Zeromskiego 5	468,56	457,56	15	1
	7.156,93	6.114,98	163	13

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sosnowiec w latach 2012-2017 uwzględniającą planowaną sprzedaż lokali oraz regulacje stanu prawnego budynków przedstawia poniższa tabela.

Tabela 8 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2012-2017

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
BUDYNKI	liczba	liczba	liczba	liczba	liczba	liczba	liczba
Budynki Gminy	317	320	317	317	317	317	353
Budynki prywatne	70	68	64	64	64	64	47
Wspólnoty Mieszkaniowe	273	273	276	276	276	276	276
LOKALE MIESZKALNE	liczba	liczba	liczba	liczba	liczba	liczba	liczba
Budynki Gminy	3.950	3.948	3.794	3.794	3.794	3.794	4.079
Budynki prywatne	630	622	563	563	563	563	441
Wspólnoty Mieszkaniowe, w tym							
Własność Gminy	6.826	6.476	6076	5876	5676	5476	5276
Własność osób fizycznych	3.734	4.084	4484	4684	4884	5084	5284
LOKALE MIESZKALNE	pow. użytk.	pow. użytk.	pow. użytk.	pow. użytk.	pow. użytk.	pow. użytk.	pow. użytk.
Budynki Gminy	173.856,53	173.342,05	167.081,15	167.081,15	167.081,15	167.081,15	178.260,04
Budynki prywatne	29.036,43	27.801,48	24.245,73	24.245,73	24.245,73	24.245,73	19.181,82
Wspólnoty Mieszkaniowe, w tym							
Własność Gminy	301.472,01	286044,92	268376,92	259542,92	250708,92	241874,92	233040,92
Własność osób fizycznych	164930,78	180390,28	198058,28	206892,28	215726,28	224560,28	233394,28

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

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1-2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity - Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
- 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Na podstawie dokonywanych kontroli i przeglądów analizowane są potrzeby oraz tworzony jest plan remontów i modernizacji w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych – Zakład Budżetowy w Sosnowcu. Szczegółowy plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali zarządzanych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych – Zakład Budżetowy w Sosnowcu zawierają poniższe tabelki 9, 10, 11.

Tabela 9 Plan Remontowy na lata 2012-2017

REMONTY - 2012 r.

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	Andersa 83a	Remont pokrycia dachowego	67.000,00
2	Jodłowa 11	Remont pokrycia dachowego	60.000,00
3	Andersa 85	Remont pokrycia dachowego	71.000,00
4	Górnicza 17	Remont pokrycia dachowego	250.000,00
5	Dęblińska 1	Malowanie klatek schodowych	100.000,00
6	3-go Maja 45a	Remont instalacji odgromowej	30.000,00
7	Małachowskiego 17	Remont elewacji	42.000,00
8	3-go Maja 39 (pawilon)	Remont elewacji	100.000,00
9	3-go Maja 5	Remont elewacji	23.000,00

10	27-go Stycznia 18, 18c, 18e	Remont tarasów	60.000,00
11	Działkowa 10	Remont pokrycia dachowego	50.000,00
12	1-go Maja 21/2	Remont pomieszczeń administracji ADM-9	40.000,00
13	Górnicza 15	Remont sufitu podwieszzonego	15.000,00
14	Małachowskiego 22	Malowanie klatek schodowych	25.000,00
15	Orląt Lwowskich 132 Starowiejska 9a	Budowa komórek lokatorskich	32.000,00
16	Zagłębiowska 1-3-5-7	Wymiana LUXFER na okna PCV w klatkach schodowych	35.000,00
17	Piłsudskiego 2	Wymiana zaworów termostatycznych	65.000,00
18	Komandosów 2	Wzmocnienie fundamentów	260.000,00
19	1-go Maja 24	Wzmocnienie fundamentów	210.000,00
20	Pasaż	Klejenie i wymiana płyt granitowych	40.000,00
21	Pasaż	Remont urządzeń klimatyzacyjnych	120.000,00
22	Pasaż	Remont wind i schodów ruchomych	60.000,00
23	Pasaż	Uszczelnienie płyt wraz z odnowieniem stopnic fontanny	40.000,00
24	Zasoby MZZL	Wymiana stolarki okiennej	1.000.000,00
25	Zasoby MZZL	Remonty pustostanów	2.000.000,00
26	Robotnicza 1	Remont budynku – I etap	350.000,00
Razem			5.145.000,00

REMONTY - 2013 r.

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	Zasoby mieszkaniowe MZZL	Wymiana stolarki okiennej	300.000,00
2	Zasoby mieszkaniowe MZZL	Remont pustostanów	1.900.000,00
3	Remonty budynków		1.700.000,00
Razem			3.900.000,00

REMONTY - 2014 r.

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	Zasoby mieszkaniowe MZZL	Wymiana stolarki okiennej	1.000.000,00
2	Zasoby mieszkaniowe MZZL	Remont pustostanów	2.000.000,00

3	Dęblińska 1	Remont instalacji wod.- kan.	40.000,00
4	B. Monte Cassino 26a	Remont dźwigu	150.000,00
5	Fredry 25	Remont instalacji c.o. na gaz	60.000,00
6	Jodłowa 9a	Remont dachu	40.000,00
Razem			3.290.000,00

REMONTY - 2015 r.

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	Zasoby mieszkaniowe MZZL	Wymiana stolarki okiennej	1.000.000,00
2	Zasoby mieszkaniowe MZZL	Remont pustostanów	2.000.000,00
3	Lwowska 21 - 29	Remont dachu	70.000,00
4	Lwowska 21-29	Wymiana instalacji gazowej ze skręcanej na spawaną	100.000,00
Razem			3.170.000,00

REMONTY - 2016 r.

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	Zasoby mieszkaniowe MZZL	Wymiana stolarki okiennej	1.000.000,00
2	Zasoby mieszkaniowe MZZL	Remont pustostanów	2.000.000,00
3	Mościckiego 14	Remont dźwigu z dostosowaniem dla osób niepełnosprawnych	80.000,00
4	Sobieskiego 14	Remont instalacji gazowej z instalacją c.o.	110.000,00
Razem			3.190.000,00

REMONTY - 2017 r.

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	Mościckiego 14	Remont instalacji c.o.	60.000,00
2	Piłsudskiego 12/II	Remont dachu + elewacja	70.000,00
3	Szczecińska 18	Remont dachu	40.000,00
4	Fredry 27	Remont instalacji gazowej	30.000,00
5	Dęblińska 1	Remont dachu	80.000,00
Razem			280.000,00

Tabela 10 Plan Inwestycyjny na lata 2012-2017

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
Inwestycje w 2012 roku			
1	Wrzosowa 1	Wprowadzenie c.o.	270.000,00
2	Wrzosowa 4	Wprowadzenie c.o.	240.000,00
3	Wrzosowa 8	Wprowadzenie c.o.	210.000,00
4	Wspólna 12	Wprowadzenia c.o.	165.000,00
5	Dobrzańskiego 101	Budowa 5-ciu pawilonów socjalnych	1.500.000,00
6	Dobrzańskiego 101	Budowa oczyszczalni biologicznej	200.000,00
7	3-go Maja 45a	Dobudowa przewodów kominowych	55.000,00
8	Boh. Monte Cassino 26-26a	Docieplenie budynku - II etap	587.024,00
9	Dmowskiego 20B	Docieplenie budynku - III etap	65.000,00
10	Wojska Polskiego 102	Przebudowa elewacji frontowej pawilonu handlowego	250.000,00
11	Kalinowa - Pawilon	Docieplenie budynku	100.000,00
12	Partyzantów 10a	Docieplenie dachu budynku B	30.000,00
13	Niwecka 22/I	Adaptacja budynku na cele mieszkaniowe	95.276,00
14	Boh. Monte Cassino 26 -26a	Wprowadzenie pionów p. poż. do budynku	200.000,00
15	Staropogońska 87	Wprowadzenie pionów p. poż. do budynku	160.000,00
16	Traugutta 21	Budowa przyłącza kanalizacji	50.000,00
17	Traugutta 22	Budowa przyłącza kanalizacji	50.000,00
18	Traugutta 23	Budowa przyłącza kanalizacji	50.000,00
19	Będzińska 41	Modernizacja instalacji c.o.	67.110,00
Razem			4.344.410,00
Inwestycje w 2013 roku			
1	Niwecka 22/I	Adaptacja budynku z przeznaczeniem na mieszkania komunalne	2.500.000,00
Inwestycje w 2014 roku			
1.	Kalinowa 2	Wprowadzenie c.o.	60.000,00
2	Kalinowa 6	Wprowadzenie c.o.	60.000,00
3	Kalinowa 10	Wprowadzenie c.o.	60.000,00

4	Niepodległości 8	Wprowadzenie c.o.	270.000,00
5	Wierzbowa 2	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
6	Wierzbowa 3	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
7	Wierzbowa 7	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
8	Wierzbowa 9	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
9	Wierzbowa 11	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
10	Wierzbowa 13	Wprowadzenia c.o.	70.000,00
11	Wrzosowa 10 - warsztat	Docieplenie budynku	150.000,00
12	Wrzosowa 5	Docieplenie budynku	150.000,00
13	Wrzosowa 7	Docieplenie budynku	150.000,00
14	Dobrzańskiego 99	Docieplenie budynku	150.000,00
15	Dobrzańskiego 124	Docieplenie budynku	150.000,00
		Razem	1.620.000,00
Inwestycje w 2015 roku			
1	Gr. Roweckiego 17	Wprowadzenie c.o.	360.000,00
2	Narcyzów 4	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
3	Narcyzów 6	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
4	Szczecińska 1	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
5	Szczecińska 2	Wprowadzenie c.o.	140.000,00
6	Szczecińska 4	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
7	Szczecińska 20	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
8	Szczecińska 18a	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
9	Szczecińska 18	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
10	Szczecińska 16	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
11	Szczecińska 15	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
12	Szczecińska 14	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
		Razem	1.200.000,00
Inwestycje w 2016 roku			
1	Jodłowa 9	Docieplenie budynku	150.000,00
2	Jodłowa 9a	Docieplenie budynku	150.000,00
3	Jodłowa 9b	Docieplenie budynku	150.000,00
4	Jodłowa 11	Docieplenie budynku	150.000,00

5	Jodłowa 13	Docieplenie budynku	150.000,00
6	Jodłowa 15	Docieplenie budynku	150.000,00
7	Jodłowa 17	Docieplenie budynku	150.000,00
8	Jodłowa 19	Docieplenie budynku	150.000,00
9	Szczecińska 12	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
10	Szczecińska 10	Wprowadzenie c.o.	70.000,00
Razem			1.340.000,0

Inwestycje w 2017 roku

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacunkowy koszt
1	P. Ponurego 2	Wprowadzenie c.o.	270.000,00
2	Szczecińska 1	Wprowadzenie c.o.	60.000,00
3	Szczecińska 2	Szczecińska 2	60.000,00
4	Szczecińska 4	Szczecińska 2	60.000,00
Razem			450.000,00

Tabela 11 Bieżące remonty i konserwacje w latach 2012-2017

Lp.	Wyszczególnienie	Rok						Ogółem
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	
1	Remont instalacji gazowej	200 000	220 000	210 000	250 000	190 000	250000	1320000
2	Roboty pokrywcze + blacharsko-dekarskie	1 000 000	1 100 000	1 140 000	1 350 000	1 200 000	135000	5925000
3	Remonty instalacji wod.-kan. , c.o. i c.w.u.	200 000	280 000	310 000	335 000	280 000	280000	1685000
4	Roboty murarsko-tynkowe i malarskie	1 200 000	1 120 000	1 240 000	1 150 000	1 300 000	130000	6140000
5	Roboty zdruńskie	476 000	490 000	520 000	480 000	500 000	500000	2966000
6	Roboty ślusarskie	50 000	70 000	60 000	65 000	80 000	80000	405000
7	Roboty instalacji elektrycznych i odgromowych	224 000	240 000	240 000	230 000	230 000	230000	1394000

8	Remonty dźwigów	150 000	120 000	160 000	130 000	170 000	100000	830000
9	Remonty przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz zalecenia kominiarskie	300 000	350 000	380 000	290 000	320 000	200000	1840000
10	Roboty nieprzewidziane - awarie	200000	210 000	240 000	220 000	230 000	200000	1300000
	Razem	4 000 000	4 200 000	4 500 000	4500000	4 500 000	2105000	23805000

W budynkach wspólnot mieszkaniowych nie pozostających w zarządzie MZZL potrzeby remontowe ustalane są przez zarządców tych budynków, tj. MZBM - TBS Sp. z o.o. w Sosnowcu oraz inne podmioty zarządzające, natomiast Miejski Zakład Zasobów Lokalowych, w imieniu Gminy Sosnowiec, przekazuje zaliczki na poczet funduszu remontowego zgodnie z podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe uchwałami.

Wysoki stopień dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Sosnowiec i związane z tym potrzeby remontowe i modernizacyjne powodują, iż środki finansowe uzyskiwane z tytułu najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i powierzchni reklamowych są niewystarczające. W związku z powyższym realizacja planu remontów i modernizacji w latach 2012-2017 oraz pokrycie funduszu remontowego z tytułu udziału Gminy Sosnowiec we wspólnotach mieszkaniowych będzie możliwe jedynie po uzyskaniu dodatkowych środków finansowych z budżetu Gminy Sosnowiec w ramach dotacji przedmiotowej.

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Sosnowiec odbywa się na podstawie uchwały Nr 99/IX/95 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 26 stycznia 1995 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania komunalnymi nieruchomościami gruntowymi (z późniejszymi zmianami).

Gmina Sosnowiec w 2008 roku sprzedała 296 lokali mieszkalnych, w 2009 r. – 335 lokali, w 2010 r. – 347 lokali, a w 2011 r. – 274 lokale. W 2012 r. planuje się sprzedaż około 350 lokali mieszkalnych, w 2013 około 400 lokali, natomiast w latach 2014-2017 planuje się ograniczenie sprzedaży lokali do poziomu 200 mieszkań w skali roku. Sprzedaż będzie realizowana głównie w obrębie istniejących wspólnot mieszkaniowych, tak aby sukcesywnie zmniejszać udział Gminy Sosnowiec w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wylączy się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe, zgodnie z art. 22 i 25a 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 począwszy od roku 2010,
- lokale mieszkalne w budynkach, w których nie powstały jeszcze wspólnoty mieszkaniowe z wyjątkiem budynków, gdzie co najmniej 50% najemców lokali mieszkalnych w budynku złożyła wnioski o sprzedaż lokalu mieszkalnego na ich rzecz; wyłączenie to nie dotyczy budynków przy ul. Małachowskiego 12, ul. Staropogońskiej 58-60-62-64, ul. Zagłębiowskiej 1-3-5-7.

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.

Tabela 12 Sprzedaż lokali mieszkalnych

Wykonanie					Plan					
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
130	296	335	347	274	350	400	200	200	200	200

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

4.1 Zasady ustalania stawki czynszowej

Działania podejmowane w zakresie kreowania polityki czynszowej muszą zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na odpowiednim poziomie technicznym oraz estetycznym. Celem ekonomicznym polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym Gminy Sosnowiec będzie stopniowe dochodzenie do takiej wysokości czynszów mieszkaniowych, aby zapewniały one pełne pokrycie kosztów utrzymania lokalu i odpowiedni poziom nakładów na remonty.

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

Za podstawę do wyliczania należności z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, wynajmowanych w oparciu o umowy zawarte na czas nieoznaczony przyjmuje się stawkę bazową, która jest stawką za

mieszkanie wyposażone w urządzenia wodno – kanalizacyjne, wc i łazienkę, posiadające dobre naświetlenie naturalne, zlokalizowane w obszarze zaliczonym do I strefy*.

Stawka czynszu za lokal socjalny oraz pomieszczenie tymczasowe, zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas trwania stosunku pracy jest ustalana według zasad ustalania stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych w zasobie.

Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

4.2 Określenie czynników wpływających na podwyższenie i obniżenie stawki czynszowej

Prezydent Miasta określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową określonych w art. 7 w/w ustawy, a w szczególności:

- a/ położenia budynku,
- b/ położenia lokalu w budynku,
- c/ wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- d/ ogólnego stanu technicznego budynku.

Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

Czynniki podwyższające:

1. Położenie budynku:

- w przypadku mieszkań usytuowanych w odległości do 50 m od zieleni urządzonej -park, las,
- w zabudowie wolnostojącej – budynek jedno lub dwurodzinny

2. Wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

- w instalację c.o. lub równorzędną
- w instalację gazową
- w balkon lub loggię

3. Ogólny stan techniczny budynku:

- budynki wybudowane po 1960 r.
- budynki docieplone

Czynniki obniżające:

1. Położenie budynku:

- w przypadku mieszkań usytuowanych poza I strefą*

- w przypadku budynków usytuowanych w odległości do 100 m od uciążliwego otoczenia tzn. linii tramwajowej lub kolejowej, oraz do 50 m od dróg krajowych i ekspresowych, targowiska

2. Położenie lokalu w budynku:

- w suterenie, na parterze, poddaszu lub powyżej IV piętra w budynku bez windy

3. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

- nieodpowiednie naświetlenie naturalne – w tym pomieszczenie kuchenne bez okna

- brak w.c. w lokalu

- brak łazienki

- brak instalacji wodociągowej

- brak instalacji kanalizacyjnej

4. Ogólny stan techniczny budynku:

- budynki wybudowane przed 1945 r.

Poziom procentowy czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową szczegółowo określa Prezydent Miasta w zarządzeniu w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec.

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

4.3 Zmiany stawek czynszowych

Zgodnie z zasadami przyjętymi w uchwale Nr 788/LVII/10 Rady Miejskiej z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie: przyjęcia „Polityki Mieszkaniowej Gminy Sosnowiec na lata 2010-2020” - w celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz zahamowania 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.

Powyższe zasady zmiany stawek czynszowych będą kontynuowane, w celu umożliwienia racjonalnego prowadzenia polityki czynszowej, tak by czynsz pokrywał rzeczywistą cenę usług mieszkaniowych.

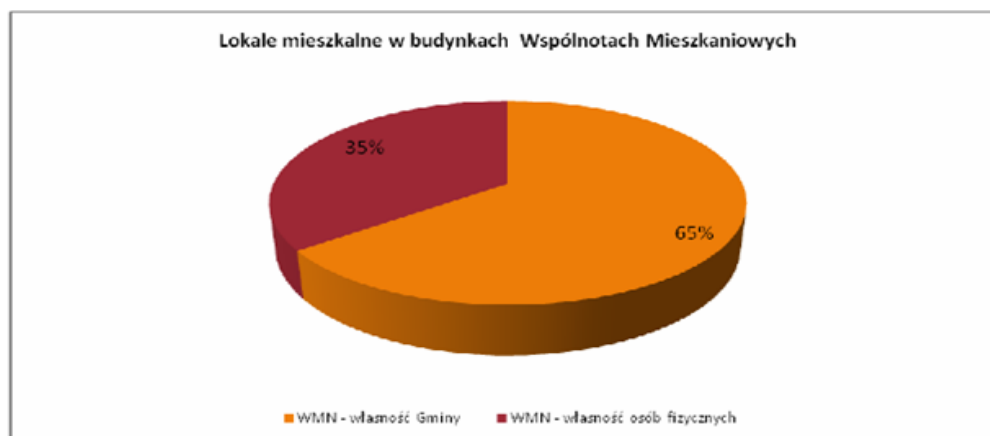
Prezydent Miasta ustala stawkę czynszu za najem lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec, począwszy od 2011 r., zgodnie z ww. zapisem wynikającym z Polityki Mieszkaniowej Gminy Sosnowiec na lata 2010-2020.

Zmiana wysokości stawki bazowej czynszu będzie następowała corocznie w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego (o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...)) ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego na półrocze obejmujące pierwszy kwartał roku, w którym następuje aktualizacja stawek czynszu w drodze zarządzenia Prezydenta. Zakłada się, iż wzrost stawek czynszowych w mieszkaniowym zasobie gminy spowoduje wzrost pomocy w zakresie wypłaty dodatków mieszkaniowych na rzecz najemców zamieszkujących w tym zasobie.

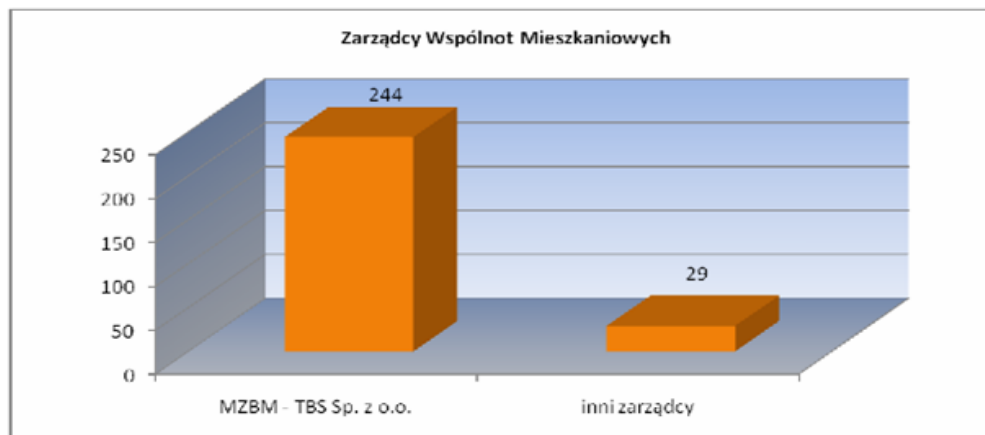
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012-2017

Zgodnie z § 2 Uchwały Nr 841/XLV/02 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 23 maja 2002 r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego pod nazwą Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu (z późniejszymi zmianami) zarządzanie i administrowanie lokalowym zasobem stanowiącym własność oraz pozostającym w użytkowaniu Miasta Sosnowiec sprawuje Miejski Zakład Zasobów Lokalowych – Zakład Budżetowy w Sosnowcu.

Mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec został opisany w rozdziale 1 niniejszego programu. Wg stanu na dzień 31.12.2011 r. Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu zarządza 317 budynkami stanowiącymi własność gminy, w których znajduje się 3.950 lokali mieszkalnych oraz 70 budynkami prywatnymi przejętymi w zarząd na podstawie decyzji administracyjnych, w których znajduje się 630 lokali mieszkalnych. Ponadto 6.826 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec znajduje się w 273 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, natomiast pozostałe 3.734 lokale stanowią własność osób fizycznych.



Wspólnotami mieszkaniowymi nieruchomości z udziałem własności Gminy Sosnowiec zarządza MZBM - TBS Sp. z o.o. w Sosnowcu - 244 wspólnoty, Przedsiębiorstwo Wielobranżowe ADM Sp. z o.o. - 7 wspólnot, AMINAR - 5 wspólnot oraz inni zarządcy.



W latach 2012-2017 Gmina Sosnowiec planuje ograniczenie tworzenia nowych wspólnot mieszkaniowych, a sprzedaż lokali mieszkalnych będzie realizowana głównie w obrębie istniejących wspólnot mieszkaniowych nieruchomości. Polityka gminy w zakresie sprzedaży lokali została opisana w rozdziale 3 niniejszego programu.

Nie przewiduje się zmiany dotychczasowego sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Zmiany zarządcy części wspólnych budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy, mogą jedynie nastąpić z przyczyn niezależnych od gminy – z inicjatywy właścicieli mieszkań w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity – Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.).

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2017

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) podstawą gospodarki finansowej samorządowego zakładu budżetowego jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, w tym dotacje z budżetu jednostki samorządu terytorialnego, koszty i inne obciążenia, stan środków obrotowych, stan należności i zobowiązań na początek i koniec okresu oraz rozliczenia z budżetem jednostki samorządu terytorialnego.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2017 są dochody czynszowe oraz dotacje z budżetu Gminy Sosnowiec. Ponadto Zakład może otrzymywać z budżetu jednostki samorządu terytorialnego dotacje przedmiotowe, dotacje celowe na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji oraz dotacje podmiotowe w zakresie określonym w odrębnych ustawach. Dodatkowymi źródłami finansowania mogą być:

- środki finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego uzyskane w ramach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz.U. Nr 251, poz. 1844 z późn. zm.),
- środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej oraz niepodlegające zwrotowi środki z pomocy udzielanej przez państwa członkowskie Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA),
- środki pochodzące za źródeł zagranicznych niepodlegające zwrotowi,
- środki pozyskane w ramach partnerstwa publiczno-privatnego.

Najlepszym rozwiązaniem byłoby osiągnięcie takich wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży oraz reklam, aby zapewniły one samofinansowanie i nie wymagały dofinansowania z innych źródeł. Jednakże z uwagi na specyfikę działalności Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych duży problem stanowią wieloletnie zaległości najemców z tytułu opłat czynszowych. Problem z terminowym wnoszeniem opłat za czynsz ma ok. 70 % najemców lokali mieszkalnych, a około 25 % pozostaje w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za 3 pełne okresy płatności co, zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

Do czynników mających wpływ na wzrost należności (zadłużenia najemców lokali mieszkalnych) należy zaliczyć:

- politykę państwa, w tym daleko posuniętą ochronę lokatorów w świetle przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz obarczenie gmin obowiązkiem dostarczania lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych dla osób posiadających wyroki sądowe o eksmisję,
- sytuację ekonomiczną w kraju,
- brak odpowiedniej liczby lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych na realizację wyroków sądowych o eksmisję powodującej poczucie bezkarności ze strony lokatorów,
- naliczanie odszkodowania uzupełniającego osobom zajmującym lokale socjalne bez tytułu prawnego, zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- brak możliwości prowadzenia czynności windykacyjnych na drodze sądowej w stosunku do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego w budynkach prywatnych zarządzanych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych. Skuteczne wytoczenie powództwa o eksmisję lub zapłatę jest możliwe tylko w przypadku, gdy pozew będzie złożony w imieniu właścicieli lub Gmina uzyska stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości poparte odpowiednim wpisem do księgi wieczystej o nabyciu prawa własności do nieruchomości. Brak tytułu własności po stronie Gminy będzie skutkowało oddaleniem powództwa przez sąd,

- wzrost opłat niezależnych od wynajmującego (mediów), tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odprowadzenie ścieków, wywóz śmieci,
- prowadzenie przez gminę inwestycji w zakresie termomodernizacji oraz doprowadzenia centralnego ogrzewania do budynków, co w konsekwencji wiąże się z wyższą stawką czynszową za najem lokali mieszkalnych oraz dodatkowymi opłatami niezależnymi od wynajmującego,
- stopień bezrobocia w mieście.

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

7. Wysokość wydatków w latach 2012-2017, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Planowaną wysokość wydatków w latach 2012-2017, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne zawiera poniższa tabela.

Tabela 13 Planowane wydatki w latach 2012-2017

Lp.	Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	Koszty bieżącej eksploatacji	4.000.000	4.200.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000
2	Koszty remontów	5.118.000	3.890.000	3.290.000	3.300.000	3.230.000	280.000
3	Koszty modernizacji lokali i budynków	2.797.000	1.705.000	1.620.000	1.200.000	1.340.000	450.000
4	Wydatki inwestycyjne	1.500.000	-	-	-	-	-
5	Fundusz remontowy	7.150.000	7.050.000	6.950.000	6.850.000	6.750.000	5.820.000
6	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	6.550.000	6.450.000	6.350.000	6.250.000	6.150.000	5.320.000

Wydatki w zakresie wspólnot mieszkaniowych, tj. fundusz remontowy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi zostały zaplanowane przy spełnieniu warunków rozdziału 3 niniejszego programu.

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

Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy wymaga jego zinwentaryzowania w zakresie położenia budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, wieku i stanu technicznego budynku, statusu prawnego nieruchomości, a także posiadania pełnej informacji o osobach zamieszkujących lokale komunalne. Wyżej wymienione czynności są na bieżąco realizowane przez poszczególne administracje i inne komórki organizacyjne zakładu. Pełny dostęp do informacji dotyczących budynków oraz lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ich bieżące aktualizowanie umożliwi zintegrowany system komputerowy firmy PROBIT.

W latach 2012-2017 planuje się szereg działań mających na celu poprawę efektywności wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, tj.

- ograniczenie tworzenia nowych wspólnot mieszkaniowych i sukcesywne zmniejszanie udziału Gminy w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych nieruchomości,
- zwiększenie ilości odzyskiwanych lokali w wyniku bieżących kontroli zasobu mieszkaniowego,
- dostosowanie wielkości lokali mieszkalnych do rzeczywistych potrzeb najemców poprzez wykonywanie zamian w obrębie zasobu mieszkaniowego gminy,
- realizacja zamian z budynków przeznaczonych na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe w celu uzyskania dodatkowych lokali na realizację wyroków sądowych,
- zintensyfikowanie zamian lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w ramach banku zamian poprzez kojarzenie kontrahentów przez zarządcę,
- udzielanie dłużnikom warunkowej pomocy w formie umorzenia należności, rozłożenia na raty lub odroczenia terminu płatności, po dokonaniu zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy lub o niższym standardzie,
- realizacja Programu pomocy osobom zagrożonym eksmisją i udzielanie w ramach programu dodatkowego umorzenia należności w przypadku zamiany lokalu mieszkalnego na mniejszy lub o niższym standardzie bądź oddania lokalu do dyspozycji właściciela,
- realizacja programu umożliwiającego odpracowanie zadłużenia z tytułu opłat czynszowych,
- pełniejsze wykorzystanie dodatków mieszkaniowych,
- przekształcanie i adaptacja lokali użytkowych o małej atrakcyjności na lokale mieszkalne,
- wynajem lokali mieszkalnych od innych podmiotów dysponujących wolnymi zasobami z przeznaczeniem na lokale socjalne,
- w planowanym zakresie prac remontowych i inwestycyjnych nie przewiduje się konieczności dokonania zamian lokali w związku z prowadzonymi pracami,
- maksymalne skrócenie czasu pozostawiania pustostanów w zasobie mieszkaniowym poprzez zdynamizowanie realizacji remontów pustostanów przez zarządcę oraz przekazywanie przyszłym najemcom lokali do remontu ze środków własnych.

Nie planuje się natomiast zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali, ponieważ przewidywane remonty budynków i lokali nie powodują konieczności dokonania zamian lokali na czas remontu.