

Projekt

z dnia 7 listopada 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy  
Mikołów na lata 2023 – 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) na wniosek Burmistrza Mikołowa –

**Rada Miejska Mikołowa  
uchwała:**

§ 1. Przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mikołów na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mikołowa.

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

Z up. BURMISTRZA  
Z-ca BURMISTRZA

Mateusz Handeł

Z-ca kierownika  
Załącznik Gospodarki Lokalowej

Jarosław Majewski

Adwokat

Katarzyna Lenik-Synowiec

Uzasadnienie do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Mikołowa

z dnia ..... 2022 r.

Projekt uchwały został złożony w związku z obowiązkiem wynikającym 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. Zgodnie z ww. przepisem Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mikołów, na lata 2023-2027 został opracowany, na podstawie informacji, danych oraz prognoz przedstawionych przez administratora zasobu mieszkaniowego tj. Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie.

Artykuł 21 ust. 2, ww. ustawy określa obligatoryjne elementy które powinny zostać uwzględnione w uchwale. Dotyczą one w szczególności kosztów związanych z potrzebami remontowymi, nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w nie pogorszonym stanie, planowanej sprzedaży mieszkań, zasad polityki czynszowej oraz źródeł i sposobów finansowania zasobu mieszkaniowego gminy.

Uchwała ws. wieloletniego program gospodarowania zasobem mieszkaniowym, realizuje kierunki polityki mieszkaniowej gminy Mikołów, określone w omawianym dokumencie.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę i jej podjęcie jest w pełni uzasadnione.

Z up. BURMISTRZA  
Z-ca BURMISTRZA

Mateusz Handel

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mikołów  
na lata 2023 – 2027**

**Wprowadzenie**

Zgodnie z art.21 ust 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Gmina zobowiązana jest do opracowania, a Rada Gminy do uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat, który będzie obejmował w szczególności:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach,
- II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- III. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- V. 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,
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027,
- VII. Wysokości 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,
- VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:
  1. niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  2. planowana sprzedaż lokali.

Jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Celem niniejszego programu jest określenie kierunku działań zmierzających do racjonalnego i efektywnego gospodarowania budynkami stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy Mikołów w latach 2023 – 2027, realizacji zadań związanych z zapewnieniem warunków bytowych obecnym mieszkańcom zasobu komunalnego, a także zapewnienie lokali mieszkalnych osobom najbardziej potrzebującym wsparcia i oczekującym na własne lokum.

Realizacja tego celu wymaga od Gminy sporego zaangażowania finansowego a jego głównymi wytycznymi będą :

1. utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym poprzez planowane remonty,
2. kontynuacja zamian lokali mieszkalnych w celu maksymalnego wykorzystania substancji mieszkaniowej i dostosowania jej do możliwości finansowych i potrzeb bytowych mieszkańców,
3. inicjowanie działań zmierzających do poprawienia windykacji należności czynszowych,
4. budowa nowych mieszkań.

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

**1. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Mikołów**

Gminnym zasobem mieszkaniowym administruje Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie. Stan zasobów na dzień 30.09.2022 r. przedstawia poniższa tabela.

Liczba budynków mieszkalnych	103
Liczba lokali mieszkalnych	1127

## 2. Zasoby mieszkaniowe wspólnot mieszkaniowych

Liczba budynków	44
Liczba lokali mieszkalnych	1117
Liczba lokali mieszkalnych – własność osób fizycznych	585
Liczba lokali mieszkalnych- własność gminy	532

## 3. Łączna wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Mikołów

Liczba budynków	147
Liczba lokali mieszkalnych	1659

## 4. Prognoza stanu wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Mikołów

	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali mieszkalnych	1603	1583	1623	1608	1560

## 5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego oparta jest na następujących założeniach:

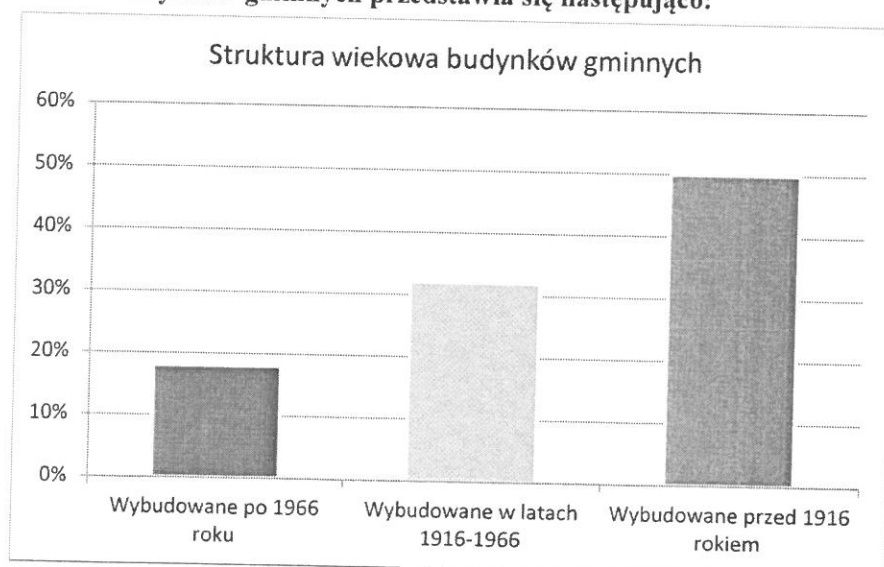
- prowadzenie rewitalizacji obecnych nieruchomości zlokalizowanych w centrum miasta oraz ulicach ościennych,
- budowa nowych budynków mieszkalnych,
- sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom,
- sprzedaż lub wyburzenia budynków w złym stanie technicznym.

## 6. Stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego

Zasób mieszkaniowy Gminy Mikołów jest w zróżnicowanym stanie technicznym, ponieważ został wybudowany w różnych latach. Większość budynków gminnych wybudowana została przed 1916 rokiem (50%). Liczną grupę stanowią budynki wybudowane w latach 1916 – 1966 (32%), a tylko 18% budynków wzniesionych zostało po 1966 roku. Wpływ na stan techniczny budynku, oprócz roku budowy, ma rodzaj zabudowy, sposób użytkowania oraz wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonywanie koniecznych remontów i napraw.

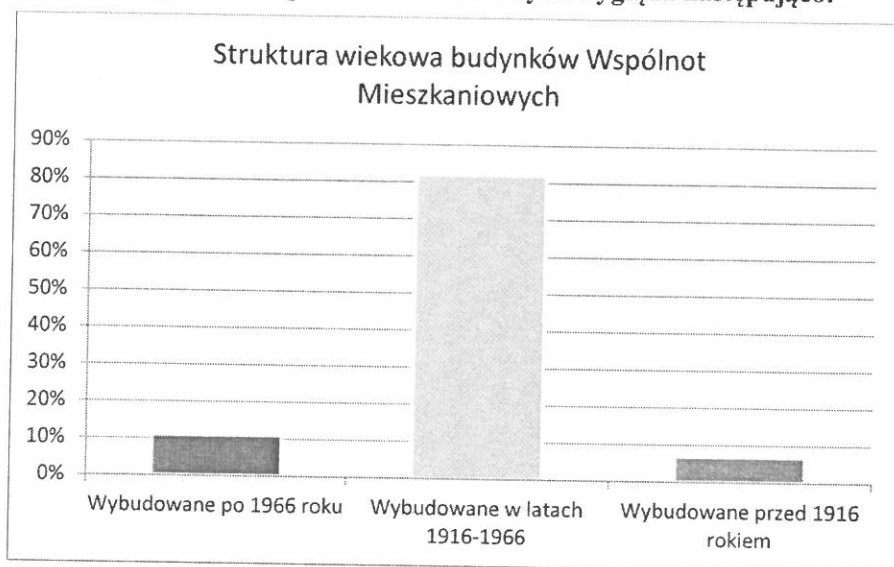
Dzięki pozyskanym środkom finansowym z funduszy Unii Europejskiej oraz Banku Gospodarstwa Krajowego Gmina Mikołów zrealizowała w ostatnich pięciu latach szereg inwestycji remontowych i termomodernizacyjnych w budynkach usytuowanych zarówno w centrum miasta, jaki i osiedlach. Jednakże duża część kamienic skupiona wokół Rynku wymaga modernizacji i remontów kapitalnych, co wiąże się z koniecznością przeznaczenia na ten cel znacznych nakładów finansowych.

**Struktura wiekowa budynków gminnych przedstawia się następująco:**



W przypadku budynków Wspólnot Mieszkaniowych najliczniejszą grupę stanowią budynki wybudowane w latach 1916-1966 (82%). Z uwagi na przeprowadzane remonty i modernizacje ich stan techniczny ulega znacznej poprawie. W znacznej części budynków zostały wyremontowane dachy, a w ostatnich latach w prawie wszystkich budynkach zostały przeprowadzone prace termomodernizacyjne.

**Struktura wiekowa budynków Wspólnot Mieszkaniowych wygląda następująco:**



## **II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

W związku z dużymi potrzebami remontowymi zasobu mieszkaniowego gminy przy jednoczesnym niedoborze środków finansowych na ten cel, koniecznym staje się przyjęcie strategii, która określi priorytety w planowanej działalności remontowej. Tym samym priorytetowym celem remontów i modernizacji jest stała sprawność techniczna budynków i lokali, utrzymanie ich w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, dlatego przy realizacji remontów i modernizacji budynków w pierwszej kolejności będą:

- usuwane awarie zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji budynków,
- realizowane ewentualne decyzje administracyjne wydawane przez organy nadzoru budowlanego,
- zabezpieczane budynki przed dalszą degradacją tak, aby ich stan techniczny w okresie obowiązywania niniejszego programu nie uległ pogorszeniu,
- podejmowane działania podnoszące energooszczędność budynków i służące zmianie ogrzewania na nisko emisyjne i bardziej ekologiczne,
- realizowane remonty budynków (remonty pokryć oraz konstrukcji dachów, remonty kominów, remonty instalacji wewnętrznych – wod-kan, c.o., gazowej, elektrycznej),
- remonty i modernizacje pustych lokali przeznaczonych do zasiedlenia,
- podejmowane działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacje).

Powyższe działania dotyczą również budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina Mikołów stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach.

Część budynków mieszkalnych i gospodarczych na terenie całego Miasta Mikołowa, które z przyczyn techniczno-ekonomicznych nie dają się do dalszego remontu, wymaga wyburzeń. Jest to szczególnie istotne ze względów bezpieczeństwa, ale również poprawi estetykę miasta.

Bardzo ważne jest także podejmowanie działań zmierzających do zwiększania zasobu mieszkaniowego, dlatego w najbliższych latach Gmina Mikołów planuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Waryńskiego. Inwestycja ma zwiększyć gminny zasób mieszkaniowy o około 70 mieszkań komunalnych. Gmina posiada projekt koncepcyjny, który stanowić będzie bazę wyjściową pod dalsze etapy projektowe.

Duże znaczenie będą miały dotacje celowe, jakie gmina stara się pozyskiwać na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego. Dzięki takiemu wsparciu finansowemu możliwe będzie zrealizowanie części zamierzeń inwestycyjnych.

**Poniższa tabela przedstawia planowane przedsięwzięcia inwestycyjno-remontowe w latach 2023 – 2027:**

Lp	Nazwa zadania	Przewidywany koszt brutto w zł w poszczególnych latach					
		Ogółem	2023	2024	2025	2026	2027
1	Przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania kondygnacji poddasza przy ul. Okrzei 2 w Mikołowie oraz wyburzenie części budynków gospodarczych przy ul. Jana Pawła II 8 w Mikołowie wraz z budową muru granicznego	3231056,76	1939000,00	1292056,76			
2	Remont kapitalny budynku przy ul. Stawowej 2	1983937,57	1000000,00	983937,57			
3	Termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Katowickiej 34	1464371,87	1464371,87				
4	Termomodernizacja budynku mieszkalnego wraz z remontem dachu przy ul. Krakowskiej 32	2058202,83	2058202,83				
5	Budowa budynków przy ul. Młyńskiej 118,120 i 122	9878353,46	1700000,00	1670974,45	1500000,00	1598470,39	1700000,00
	Etap 1 – Młyńska 118	3408908,62					1700000,00
	Etap 2 – Młyńska 122	3370974,45	1700000,00	1670974,45			
	Etap 3 – Młyńska 120	3098470,39			1500000,00	1598470,39	
6	Podleska 81 - wymiana pokrycia dachowego i remont kominów wraz z projektem	350000,00	350000,00				

7	Prusa 5 a-b - wymiana instalacji gazowej wraz z wykonaniem projektu	150000,00	150000,00				
8	Prusa 5 c-f - wymiana instalacji gazowej wraz z wykonaniem projektu	300000,00	300000,00				
9	Żwirki i Wigury 24 - wymiana instalacji gazu wraz z projektem	135000,00	135000,00				
10	Remont kapitalny wraz z termomodernizacją i remontem dachu budynku przy ul. Podleskiej 66	3000000,00		1500000,00	1500000,00		
11	Zagospodarowanie terenu wokół budynku przy ul. Górniczej 5	400000,00		400000,00			
12	Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą przy ul. Waryńskiego	24000000,00		16000000,00	8000000,00		
13	Waryńskiego 16 – termomodernizacja budynku wraz z wykonaniem projektu	850000,00			50000,00	800000,00	
14	Waryńskiego 16 – wymiana instalacji elektrycznej z wykonaniem projektu	80000,00			80000,00		
15	Rynek 11 – remont kapitalny budynku	4000000,00				2000000,00	2000000,00
16	Rynek 14 – remont dachu	1000000,00					1000000,00
17	Jana Pawła II 15 – remont dachu	250000,00			250000,00		
18	Żwirki i Wigury 31ab i Żwirki i Wigury 31cd – wymiana instalacji wod-kan	300000,00			150000,00	150000,00	

19	Prusa 21 – wymiana instalacji wod-kan	150000,00			150000,00		
20	Prusa 21 – wymiana instalacji elektrycznej wraz z wykonaniem projektu	120000,00		120000,00			
21	Konstytucji 3 Maja 6 – wymiana instalacji elektrycznej wraz z wykonaniem projektu	150000,00				150000,00	
22	Młyńska 10 – remont kapitalny lub sprzedaż	6000000,00			3000000,00	3000000,00	
23	Zasoby – Wymiana stolarki okiennej	1500000,00	300000,00	300000,00	300000,00	300000,00	300000,00
24	Rynek 24 – rozbiórka budynku z zabezpieczeniem budynku Rynek 25	200000,00		200000,00			
25	Rynek 26 – rozbiórka budynku	100000,00			100000,00		
26	Żwirki i Wigury 22 – rozbiórka budynku	150000,00			150000,00		
27	Strzechy 21 – rozbiórka budynku	150000,00					150000,00
28	Stolarska 20 – wymiana kotłów gazowych, remont kotłowni	290000,00	40000,00	250000,00			
29	Stara Droga 2 abcd – remont wymiennikowni	340000,00			40000,00	300000,00	
30	Konstytucji 3 Maja 5 – remont kapitalny budynku, projekt techniczny	8000000,00					100000,00
31	Jana Pawła II 11 – remont elewacji budynku	250000,00			250000,00		



**Plan remontów wraz z planowanymi środkami finansowymi na poszczególne zadania remontowe, w tym bieżące utrzymanie budynków, przedstawia tabela:**

Zakres prac	2023	2024	2025	2026	2027
Remonty dachów	350000,00	400000,00	400000,00	400000,00	400000,00
Remonty instalacji wewnętrznych	630000,00	700000,00	700000,00	700000,00	700000,00
Wymiana pieców na nisko-emisyjne	50000,00	200000,00	50000,00	50000,00	50000,00
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	300000,00	300000,00	300000,00	300000,00	300000,00
Remonty pustostanów	500000,00	500000,00	500000,00	500000,00	500000,00

W 2023 roku planuje się rozpoczęcie remontów kapitalnych budynków przy ul. Okrzei 2 i Stawowej 2. Zaplanowano również remont dachu budynku przy ul. Podleskiej 81 oraz termomodernizację budynków przy ul. Katowickiej 34 i Krakowskiej 32. Z robót instalacyjnych na 2023 rok zaplanowano wymianę instalacji gazu w budynku przy ul. Prusa 5 a-b, Prusa 5 c-f i Żwirki i Wigury 24. Przewidziano również rozpoczęcie zadania polegającego na rozbiórce istniejących i budowie nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Młyńskiej 118, 120 i 122.

**Plan remontów i inwestycji na rok 2023 przedstawia się następująco:**

2023 ROK		
Lp.	Zakres remontu i inwestycji	Koszt brutto w zł
1	Przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania kondygnacji poddasza budynku mieszkalnego przy ul. Okrzei 2	1939000,00
2	Remont kapitalny budynku przy ul. Stawowej 2	1000000,00
3	Termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Katowickiej 34	1464371,87
4	Termomodernizacja budynku mieszkalnego wraz z remontem dachu przy ul. Krakowskiej 32	2058202,83
5	Budowa budynków przy ul. Młyńskiej 118,120 i 122 – Młyńska 122 (etap 2)	1700000,00
6	Podleska 81 - wymiana pokrycia dachowego i remont kominów wraz z projektem	350000,00
7	Prusa 5 a-b - wymiana instalacji gazowej wraz z wykonaniem projektu	150000,00
8	Prusa 5 c-f - wymiana instalacji gazowej wraz z wykonaniem projektu	300000,00
9	Żwirki i Wigury 24 - wymiana instalacji gazu wraz z projektem	135000,00
10	Wymiana stolarki okiennej	300000,00
11	Stolarska 20 – wymiana kotłów gazowych, remont kotłowni – projekt techniczny	40000,00

Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy kolejny rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych, i najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

**W latach 2024-2027 planuje się wykonanie poniższego zakresu prac remontowych i inwestycyjnych:**

2024 ROK		
Lp.	Zakres remontu i inwestycji	Koszt brutto w zł
1	Przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania kondygnacji poddasza budynku mieszkalnego przy ul. Okrzei 2	1292056,76
2	Remont kapitalny budynku przy ul. Stawowej 2	983937,57
3	Budowa budynków przy ul. Młyńskiej 118,120 i 122 – Młyńska 122 (etap 2)	1670974,45
4	Remont kapitalny wraz z termomodernizacją i remontem dachu budynku przy ul. Podleskiej 66	1500000,00
5	Zagospodarowanie terenu wokół budynku przy ul. Górniczej 5	400000,00
6	Prusa 21 – wymiana instalacji elektrycznej wraz z wykonaniem projektu	120000,00
7	Rynek 24 – rozbiórka budynku z zabezpieczeniem budynku Rynek 25	200000,00
8	Stolarska 20 – wymiana kotłów gazowych, remont kotłowni	250000,00
9	Wymiana stolarki okiennej	300000,00
10	Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą przy ul. Waryńskiego	16000000,00

2025 ROK		
Lp.	Zakres remontu i inwestycji	Koszt brutto w zł
1	Budowa budynków przy ul. Młyńskiej 118,120 i 122 – Młyńska 120 (etap 3)	1500000,00
2	Remont kapitalny wraz z termomodernizacją i remontem dachu budynku przy ul. Podleskiej 66	1500000,00
3	Waryńskiego 16 – termomodernizacja budynku wraz z wykonaniem projektu	50000,00
4	Waryńskiego 16 – wymiana instalacji elektrycznej z wykonaniem projektu	80000,00
5	Jana Pawła II 15 – remont dachu	250000,00
6	Żwirki i Wigury 31ab i Żwirki i Wigury 31cd – wymiana instalacji wod-kan	150000,00
7	Prusa 21 – wymiana instalacji wod-kan	150000,00
8	Młyńska 10 – remont kapitalny lub sprzedaż	3000000,00
9	Rynek 26 – rozbiórka budynku	100000,00
10	Wymiana stolarki okiennej	300000,00
11	Żwirki i Wigury 22 – rozbiórka budynku	150000,00

12	Stara Droga 2 abcd – remont wymiennikowni, projekt techniczny	40000,00
13	Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą przy ul. Waryńskiego	8000000,00
14	Jana Pawła II 11 – remont elewacji budynku	250000,00

2026 ROK		
Lp.	Zakres remontu i inwestycji	Koszt brutto w zł
1	Budowa budynków przy ul. Młyńskiej 118,120 i 122 – Młyńska 120 (etap 3)	1598470,39
2	Waryńskiego 16 – termomodernizacja budynku	800000,00
3	Rynek 11 – remont kapitalny budynku	2000000,00
4	Żwirki i Wigury 31ab i Żwirki i Wigury 31cd – wymiana instalacji wod-kan	150000,00
5	Konstytucji 3 Maja 6 – wymiana instalacji elektrycznej wraz z wykonaniem projektu	150000,00
6	Młyńska 10 – remont kapitalny lub sprzedaż	3000000,00
7	Stara Droga 2 abcd – remont wymiennikowni	300000,00
8	Wymiana stolarki okiennej	300000,00

2027 ROK		
Lp.	Zakres remontu i inwestycji	Koszt brutto w zł
1	Budowa budynków przy ul. Młyńskiej 118,120 i 122 – Młyńska 118 (etap 1)	1700000,00
2	Rynek 11 – remont kapitalny budynku	2000000,00
3	Rynek 14 – remont dachu	1000000,00
4	Strzechy 21 – rozbiórka budynku	150000,00
5	Konstytucji 3 Maja 5 – remont kapitalny budynku, projekt techniczny	100000,00
6	Wymiana stolarki okiennej	300000,00

W podsumowaniu tematu dotyczącego potrzeb remontowych nieruchomości mieszkalnych Gminy Mikołów, przedstawiony plan remontów i inwestycji na lata 2023-2027 uwzględnia jedynie najpilniejsze i najistotniejsze potrzeby z uwagi na bezpieczeństwo budynków i ludzi w nich przebywających. Ponadto część nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny. Sytuacja ta uniemożliwia wykonywanie prac remontowych lub wyburzeń, a większość tych budynków wymaga pilnych remontów z uwagi na zły stan techniczny, często zagrażający bezpieczeństwu.

Wiele czynników, które zaistniały w latach 2020 – 2022, wpłynęło negatywnie na rynek nieruchomości. Stan pandemii na świecie, działania wojenne w Ukrainie odcisnęły piętno na sytuacji geopolitycznej i przyniosły globalne skutki dla wszystkich dziedzin życia, w tym również wpłynęły na gospodarkę mieszkaniową. Dlatego też rosnące stopy procentowe, wysoka inflacja, wysokie ceny surowców, mediów i problemy w globalnych

łańcuchach dostaw, będą miały znaczący wpływ na dynamikę inwestycji związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gminy.

### III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. W założeniach programu gospodarowania Gminnym zasobem mieszkaniowym związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych przyjmuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych tylko w budynkach już istniejących wspólnot mieszkaniowych. W pozostałych budynkach nie przewiduje się sprzedaży mieszkań, gdyż przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na lokale mieszkalne i socjalne.

2. Zestawienie Wspólnot Mieszkaniowych administrowanych przez Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie – stan na dzień 30.09.2022 r.

Lp.	Ulica/Osiedle	Nr bud.	Ogólna liczba mieszkań	Liczba mieszkań własnościowych	Udział Gminy	Udział Właścicieli	
1	Bluszczka	9 a - f	60	32	0,4650	0,5350	1
2	Górnicza	3	20	16	0,2045	0,7955	1
3	Górnicza	4	24	15	0,3913	0,6087	1
4	Górnicza	6	24	18	0,2518	0,7482	1
5	Grunwaldzkie	1	32	25	0,2247	0,7753	1
6	Grunwaldzkie	2	32	16	0,4899	0,5101	1
7	Grunwaldzkie	3	32	16	0,4939	0,5061	1
8	Grunwaldzkie	4	32	19	0,4011	0,5989	1
9	Grunwaldzkie	6	24	16	0,3520	0,648	1
10	Grunwaldzkie	8	24	15	0,3782	0,6218	1
11	Grunwaldzkie	9	24	14	0,4199	0,5801	1
12	Grunwaldzkie	10	25	18	0,4227	0,5773	1
13	Grunwaldzkie	11	32	21	0,3497	0,6503	1
14	Grunwaldzkie	12	40	21	0,4615	0,5385	1
15	Grunwaldzkie	13	40	20	0,4813	0,5187	1
16	Grunwaldzkie	14	48	27	0,4384	0,5616	1
17	Konsty. 3 maja	13	4	2	0,5996	0,4004	1
18	Krawczyka	9	4	2	0,5041	0,4959	1
19	K. Miarki	9	7	1	0,7992	0,2008	1
20	K. Miarki	26	31	13	0,6516	0,3484	1
21	A. Mickiewicza	2	18	8	0,6005	0,3995	1
22	A. Mickiewicza	4	24	18	0,2169	0,7831	1
23	A. Mickiewicza	5	9	4	0,5726	0,4274	1
24	A. Mickiewicza	6	21	14	0,3191	0,6809	1
25	A. Mickiewicza	10	12	7	0,3935	0,6065	1
26	A. Mickiewicza	11	21	13	0,4062	0,5938	1
27	A. Mickiewicza	12	20	6	0,7149	0,2851	1
28	A. Mickiewicza	14	21	6	0,7172	0,2828	1
29	A. Mickiewicza	15	18	9	0,5155	0,4845	1
30	A. Mickiewicza	16	10	3	0,7657	0,2343	1
31	A. Mickiewicza	17	45	23	0,4421	0,5579	1
32	A. Mickiewicza	18	18	7	0,6400	0,360	1
33	A. Mickiewicza	19	22	9	0,5441	0,4559	1
34	A. Mickiewicza	20	25	8	0,7220	0,278	1
35	A. Mickiewicza	21	18	6	0,6533	0,3467	1
36	C. K. Norwida	2	30	18	0,3481	0,6519	1
37	C. K. Norwida	4	30	18	0,4266	0,5734	1

**6. Zestawienie ilości sprzedaży mieszkań w latach 2017 – 2022 r.**

**Sprzedaż lokali komunalnych w 2017 r.**

1	Ilość sprzedanych lokali	-	31
2	Środki uzyskane ze sprzedaży ogółem:	-	941.238,39
	a/ sprzedaż lokali + grunt	-	932.636,99
	b/ zwrot za operaty	-	8.601,40
3	Średni % bonifikaty	-	74,65

**Sprzedaż lokali komunalnych w 2018 r.**

1	Ilość sprzedanych lokali	-	31
2	Środki uzyskane ze sprzedaży ogółem:	-	946.973,15
	a/ sprzedaż lokali + grunt	-	938.315,55
	b/ zwrot za operaty	-	8.657,60
3	Średni % bonifikaty	-	76,65

**Sprzedaż lokali komunalnych w 2019 r.**

1	Ilość sprzedanych lokali	-	20
2	Środki uzyskane ze sprzedaży ogółem:	-	653.309,95
	a/ sprzedaż lokali + grunt	-	646.599,75
	b/ zwrot za operaty	-	6.710,20
3	Średni % bonifikaty	-	76,25

**Sprzedaż lokali komunalnych w 2020 r.**

1	Ilość sprzedanych lokali	-	49
2	Środki uzyskane ze sprzedaży ogółem:	-	1.728.967,89
	a/ sprzedaż lokali + grunt	-	1.712.435,89
	b/ zwrot za operaty	-	16.532,00
3	Średni % bonifikaty	-	76,53

**Sprzedaż lokali komunalnych w 2021 r.**

1	Ilość sprzedanych lokali	-	30
2	Środki uzyskane ze sprzedaży ogółem:	-	1.509.964,90
	a/ sprzedaż lokali + grunt	-	1.499.347,30
	b/ zwrot za operaty	-	10.617,60
3	Średni % bonifikaty	-	70,50

**Informacja dotycząca sprzedaży lokali komunalnych w 2022 r. stan na dzień 30.09.2022 r.**

1	Ilość sprzedanych lokali	-	11
2	Środki uzyskane ze sprzedaży ogółem:	-	1.152.223,28
	a/ sprzedaż lokali + grunt	-	1.145.955,68
	b/ zwrot za operaty	-	6.267,60
3	Średni % bonifikaty	-	55,45

38	C. K. Norwida	6	30	17	0,4332	0,5668	1
39	Pszczczyńska	8	6	3	0,5795	0,4205	1
40	Żwirki i Wigury	33	35	18	0,4668	0,5332	1
41	Żwirki i Wigury	39	27	12	0,5418	0,4582	1
42	Żwirki i Wigury	42	33	12	0,6249	0,3751	1
43	Żwirki i Wigury	44	38	14	0,5912	0,4088	1
44	Żwirki i Wigury	46	27	5	0,8118	0,1882	1

Suma 1117 585

**3.** Nabywcą lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Mikołów przeznaczony do sprzedaży może być wyłącznie aktualny najemca lokalu:

- posiadający ważną umowę najmu lokalu mieszkalnego zawartą na czas nieoznaczony,
- bez jakichkolwiek zobowiązań wobec Gminy Mikołów związanych z tym lokalem.

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mikołów odbywa się na podstawie:

- wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego złożonego przez najemcę,
- oferty nabycia lokalu mieszkalnego złożonej najemcom lokali mieszkalnych.

**4.** W związku ze składanymi wnioskami o wykup mieszkań w budynkach nie przeznaczonych do sprzedaży w celu umożliwienia wnioskodawcom nabycia lokali mieszkalnych utworzono program zamian lokali mieszkalnych.

**5.** Ofertę nabycia lokalu mieszkalnego składa Burmistrz Miasta Mikołowa, która obowiązuje przez okres 6 miesięcy i zawiera informacje dotyczące:

- przysługującego najemcy prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu,
- ceny nabycia i przysługujących w tym czasie bonifikat,
- propozycji zamiany mieszkania z określeniem stanu technicznego lokalu zamiennego, jego wyposażenia oraz wysokości opłat za najem w przypadku odmowy skorzystania z możliwości pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu,
- dalszego sposobu postępowania w zależności od decyzji najemcy.

W przypadku odmowy wykupu mieszkania oraz dobrowolnej zamiany lokalu mieszkalnego, najemca może otrzymać wypowiedzenie umowy najmu, a sprawa będzie kierowana na drogę postępowania sądowego.

Oferty nabycia lokali mieszkalnych będą składane w pierwszej kolejności najemcom lokali mieszkalnych w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych, w których udział własności osób fizycznych jest największy w celu ograniczenia udziału gminy w tych wspólnotach.

Sprzedaż lokali mieszkalnych najemcom posiadającym prawo pierwszeństwa odbywa się w trybie bez przetargowym.

Wyceny lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem sprzedaż dokonuje licencjonowany rzeczoznawca majątkowy wskazany przez Burmistrza Mikołowa, (wyloniony zgodnie z PZP).

Zakup mieszkania przez obecnego najemcę powinien wpłynąć na zwiększenie osobistego zainteresowania utrzymywaniem budynku w należytym stanie technicznym oraz większą dbałości o czystość i porządek. Wysokość kosztów utrzymania nieruchomości przekłada się na poziom opłat za mieszkanie wymusza to na nowym właścicielu dbałość o cały budynek.

Sprzedaż mieszkań komunalnych stanowi dla gminy obniżenie kosztów utrzymywania zasobów mieszkaniowych. Realizacja tego zadania będzie miała istotny wpływ na zmniejszenie udziału budżetu gminy w kosztach remontów budynków wspólnotowych. Część kosztów, zgodnie z posiadanymi udziałami pokrywają właściciele wyodrębnionych lokali. Realizacja prywatyzacji i zamiany mieszkań powinna przynieść określone korzyści finansowe dla budżetu gminy, zaś środki uzyskiwane z prywatyzacji gminnych lokali mieszkalnych powinny być w całości wykorzystywane w ramach gminnej gospodarki mieszkaniowej.

## Informacja dotycząca sprzedaży lokali komunalnych w latach 2018 – 2022 r. stan na dzień 30.09.2022 r.

1	Ilość sprzedanych lokali	-	141
2	Środki uzyskane ze sprzedaży ogółem:	-	5.991.439,17
	a/ sprzedaż lokali + grunt	-	5.942.654,17
	b/ zwrot za operaty	-	48.785,00
3	Średni % bonifikaty	-	73,59

Wzrost sprzedaży lokali komunalnych w 2020 r. spowodowany był informacją o planowanej zmianie bonifikaty z 85% na 75%, (Uchwała Rady Miejskiej Mikołowa Nr XX/215/2020 z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego), począwszy od 1 stycznia 2021 r.

Kolejną zmianę bonifikaty Rada Miejska Mikołowa zatwierdziła uchwałą Nr XLIII/408/2021 z dnia 22 czerwca 2021 r., obniżając jej wysokość do 65 %, począwszy od 1 stycznia 2022 r.

Znacząco wzrosła też cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, w 2018 r. wartość 1 metra kwadratowego oscylowała na poziomie 2.700 – 2.800 zł, by w 2022 r. osiągnąć pułap 4.800 do 5.000 zł. W połączeniu zmiany bonifikaty ze wzrostem wartości 1 metra kwadratowego lokalu, średnia cena mieszkania w 2022 r. wyniosła ponad 104 tysiące, przy 30 tysiącach w roku 2018.

### IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy Mikołów będzie nastawiona na racjonalne prowadzenie polityki mieszkaniowej oraz na takie kształtowanie stawek czynszowych, aby docelowo mogły one zapewnić samowystarczalność finansową w zakresie bieżących kosztów eksploatacji oraz stopniowego podnoszenia standardu technicznego w administrowanych zasobach mieszkaniowych.

2. Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne w gminnym zasobie mieszkaniowym jest ustalana Zarządzeniem Burmistrza Miasta, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów, przy uwzględnieniu postanowień zawartych w niniejszym programie. Obecna stawka czynszu wynosi **4,90 zł/m<sup>2</sup>**, i jest zgodna z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Mikołowa nr 1065/282/21 z dnia 20.10.2021 r.

3. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu oraz za najem tymczasowy pomieszczenia nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w Gminie. Obecna stawka najmu socjalnego lokalu kształtuje się na poziomie **0,83 zł/m<sup>2</sup>**.

4. Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym może być obniżana zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Miasta Mikołowa.

Czynniki obniżające stawkę bazową to:

1. brak ocieplenia,
2. brak łazienki,
3. braku WC w mieszkaniu,
4. wspólna kuchnia dla kilku lokali mieszkalnych,
5. brak centralnego ogrzewania,
6. brak gazu

Czynniki obniżające nie dotyczą lokali najmu socjalnego i najmu pomieszczeń tymczasowych.

5. Zakłada się, że wysokość stawki bazowej czynszu w lokalach Gminnych będzie wzrastała raz do roku po przeprowadzonej analizie kosztów utrzymania budynków. Do analizy będą uwzględniane bieżące koszty eksploatacyjne, nakłady inwestycyjne i koszty remontów kapitalnych. Podwyżka stawki bazowej czynszu w danym roku nie może być większa niż **0,60 zł** do poprzedniej stawki bazowej.

6. Dla budynków nowo wybudowanych lub po generalnym remoncie, Burmistrz Miasta określi odrębną stawkę czynszu, nieprzekraczającą 3% wartości odtworzeniowej.

7. Poza wprowadzeniem obniżek czynszu lokatorzy spełniający kryteria Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, mają możliwość ubiegania się o dotację udzielaną przez Gminę. Jest to jedno z narzędzi pomocy ubogim mieszkańcom w obniżaniu kosztów utrzymania mieszkań.

8. Gmina dokona weryfikacji umów najmu zawartych po 21.04.2019 r., z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, pod kątem kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

#### **V. 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**

1. W imieniu właściciela, na mocy decyzji organów Gminy Mikołów, administrację gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie – jednostka budżetowa działająca na mocy Uchwały RM nr XXXII/474/2005 z dnia 22 marca 2005 r., oraz Uchwały zmieniającej RM nr LIII/520/2022 z dnia 22 marca 2022 r. Do zadań Zakładu Gospodarki Lokalowej należy zarządzanie i administrowanie przekazanymi mu gminnymi zasobami lokalowymi oraz przyległymi do nich terenami oraz budynkami mieszkaniowymi posadowionymi na gruncie stanowiącym własność Gminy Mikołów, a w szczególności :

- realizację polityki mieszkaniowej gminy,
- prowadzenie spraw związanych z najmem i rozliczaniem lokali mieszkalnych, z wyłączeniem spraw związanych z przydziałem lokali mieszkalnych,
- prowadzenie spraw związanych z najmem i rozliczaniem lokali użytkowych, z wyłączeniem spraw związanych z przydziałem lokali użytkowych,
- prowadzenie postępowań sądowych i egzekucyjnych w zakresie świadczeń pieniężnych i o eksmisję,
- dokonywanie okresowych przeglądów technicznych budynków i lokali,
- przeprowadzanie remontów,
- wykonywanie prac w zakresie bieżącej konserwacji drobnych napraw,
- utrzymywanie w należyтым stanie pomieszczeń ogólnego użytku, podwórz, chodników i wiat śmietników,
- prowadzenie innych spraw związanych z administrowaniem.

2. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali mieszkalnych w Gminie Mikołów reguluje Uchwała Rady Miasta Mikołowa nr XLI/380/2021 z dnia 20.04.2021 r. Przydziałem lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego zajmuje się Referat Lokalowy i Dodatków Mieszkaniowych Urzędu Miasta.

3. Zasady administrowania lokalami zasobu mieszkaniowego Gminy Mikołów są zgodne z wytycznymi zawartymi w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, oraz zasadami wewnętrznych regulaminów i zarządzeń wydawanych przez Burmistrza Miasta oraz Kierownika Zakładu Gospodarki Lokalowej.

4. Obecny sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym przez Gminę za pośrednictwem Zakładu Gospodarki Lokalowej przekłada się na optymalizację kosztów, jakość świadczonych usług oraz pozwala na pełne wykorzystanie funkcji właścicielskich przez Gminę. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania Gminnym zasobem mieszkaniowym.

#### **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027**

Źródłami finansowania gminnego zasobu mieszkaniowego będą:

1. dochody z opłat za najem lokali mieszkalnych,
2. dochody z opłat za najem lokali użytkowych,
3. dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom,



4. środki z Funduszy Europejskich dla Województwa Śląskiego na lata 2021 - 2027 – Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego do 85%,

5. środki z Programu Funduszy Europejskich na Infrastrukturę, Klimat i Środowisko na lata 2021-2027 / Ministerstwa, NFOSiGW i WFOSiGW do 85 %,

6. środki z Funduszu Dopłat - Bank Gospodarstwa Krajowego do 80 %,

7. środki z Rządowego Funduszu Polski Ład, Program Inwestycji Strategicznych - Bank Gospodarstwa Krajowego do 80 – 95 %.

**VII. 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 związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	2023	2024	2025	2026	2027
Bieżąca eksploatacja wraz z mediami	10 167 000	11 183 700	12 302 070	13 532 227	14 885 504
Remonty	1 830 000	2 100 000	1 950 000	1 950 000	1 950 000
Inwestycje	9 436 575	22 716 969	15 520 000	8 298 470	5 250 000
Zaliczki do wspólnot mieszkaniowych	4 631 545	4 863 123	5 106 279	5 361 593	5 629 672

**VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem planuje się powzięcie następujących działań:

1. Weryfikacja umów najmu i ich wypowiedanie najemcom, którzy podnajmują mieszkania lub mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. Utrzymanie systemu zamian lokali mieszkalnych do realizacji celów jakimi są:

a) racjonalne przeprowadzanie remontów lokali poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcom w przypadku gdy rodzaj naprawy wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas trwania remontu,

b) mobilizowanie najemców do dokonywania wzajemnych zamian lokali w zależności od potrzeb danego gospodarstwa domowego.

3. Zmniejszenie liczby dłużników poprzez natychmiastową i skuteczną windykację należności czynszowych.

4. Kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego miasta poprzez tworzenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

5. Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym będą podejmowane następujące działania tj :

- obniżanie kosztów eksploatacji budynków poprzez przeprowadzanie remontów i modernizacji,
- dalszą sprzedaż mieszkań dotychczasowym najemcom z istniejących już Wspólnot Mieszkaniowych i przeznaczanie tych środków na budowę nowych mieszkań komunalnych,
- pozyskiwanie środków na finansowanie budownictwa komunalnego z dostępnych na rynku instrumentów finansowymi.