

Projekt

z dnia 17 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.

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:

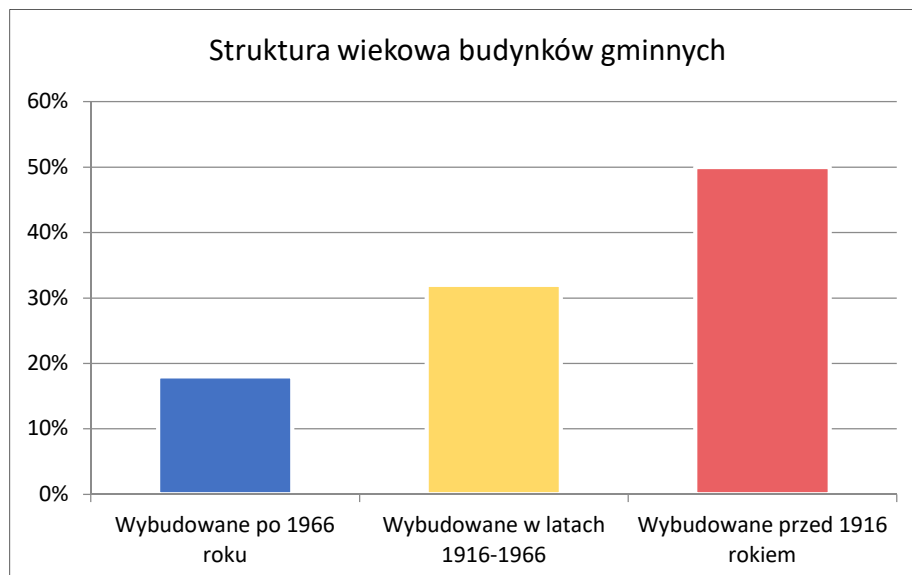
- prowadzenie rewitalizacji obecnych nieruchomości zlokalizowanych w centrum miasta oraz ulicach ościennych,
- budowa nowych budynków mieszkalnych,
- sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom,
- sprzedaż lub wyburzenia budynków w złym stanie technicznym.

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.

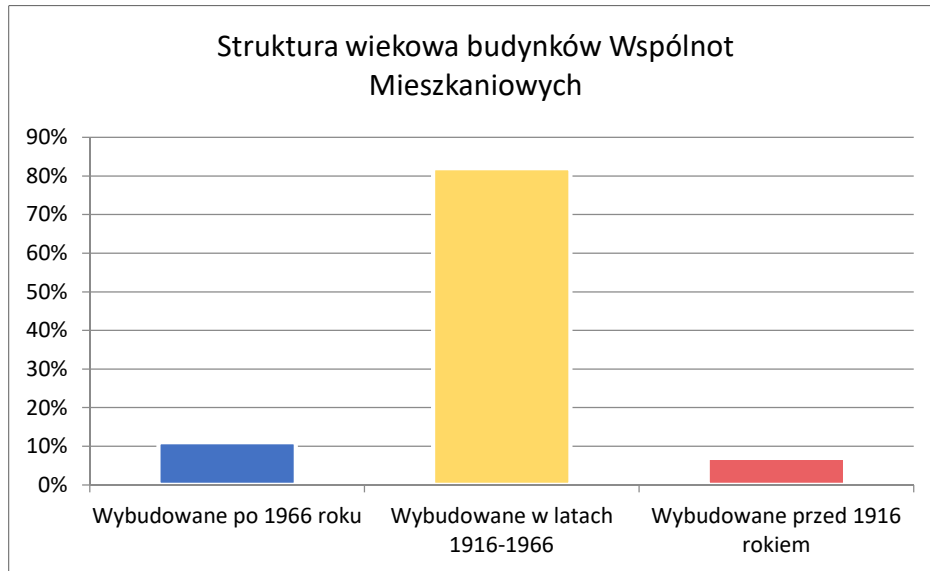
Dzięki pozyskanym środkom finansowym z funduszy Unii Europejskiej oraz Banku Gospodarstwa Krajowego Gmina Mikołów zrealizowała w ostatnich pięciu latach szereg inwestycji remontowych i termomodernizacyjnych w budynkach usytuowanych zarówno w centrum miasta, jak i osiedlach. Jednakże duża część kamienic 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 nie pogorszonej 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. Górnicy 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. Górnicy 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 |

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 m² 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/m²**, 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/m²**.

4. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym może być obniżana zgodnie z poniższymi zasadami.

5. Teren Gminy Mikołów dzieli się na dwie strefy w celu ustalenia wysokości czynszu ze względu na położenie lokalu:

I strefa: całość zasobu mieszkaniowego Gminy Mikołów z wyłączeniem budynków wymienionych w II strefie.

II strefa: budynki zlokalizowane w Mikołowie przy ul. Szkolna 1, 1a, Wolności 10, 11, Solna 1, Gliwicka 102.

6. Ustala się następujące czynniki obniżające czynsz:

- a) Wynikające z położenia budynku:
 - położenie budynku w strefie II, obniżka – 3 %
- b) Wynikające z położenia lokalu w budynku:
 - usytuowanie lokalu poniżej parteru budynku, obniżka – 3 %
- c) Wynikające z wyposażenia budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - brak łazienki w mieszkaniu, obniżka – 10 %
 - braku WC w mieszkaniu, obniżka – 10 %
 - wspólna kuchnia dla kilku lokali mieszkalnych, obniżka – 5 %
 - brak centralnego ogrzewania, obniżka – 15 %

- brak gazu, obniżka – 10 %
- d) - brak ocieplenia, obniżka – 16 %.

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

7. 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.

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

9. 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.

10. 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 należytym 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 finansowych.

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 niepogorszonym 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.