



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 6 grudnia 2024 r.

Poz. 8335

UCHWAŁA NR IX/73/2024 RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pyskowice na lata 2025-2029

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7, art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 1465 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 2023 poz. 725) na wniosek Burmistrza Miasta

uchwala się, co następuje:

- § 1. Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pyskowice na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.
- § 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady

Jolanta Drozd

Załącznik do uchwały Nr IX/73/2024
Rady Miejskiej w Pyskowicach
z dnia 28 listopada 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PYSKOWICE NA LATA 2025-2029

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

Wg stanu na dzień 31.10.2024 r. Gmina Pyskowice jest właścicielem 27 budynków mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Gminy oraz współwłaścicielem w 139 nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych.

Zasób mieszkaniowy Gminy Pyskowice składa się ogółem z 1186 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 51.148,05 m², w tym w budynkach komunalnych znajdowało się 226 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 9 660,80 m².

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

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

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

Wg stanu na dzień 31.10.2024 r. na liście osób oczekujących na:

- najem lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony znajduje się 101 osób (rodzin),
- najem lokalu mieszkalnego do remontu kapitalnego na koszt najemcy znajduje się 78 osób (rodzin)
- najem socjalny lokalu mieszkalnego znajdują się ogółem 79 osób (rodzin), w tym:
 - 46 osób (rodzin) z wyroków sądowych,
 - 33 osoby (rodzin) na podstawie złożonego wniosku.
- pomieszczenie tymczasowe znajduje się ogółem 5 osób (rodzin).

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

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

- weryfikacji posiadanych zasobów lokalowych obecnie nie zasiedlonych, nie spełniających warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego, pod kątem możliwości zasiedlenia lokali przez osoby nie posiadające

zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, którym przedmiotowy lokal tymczasowo służyłby do ich zaspokajania,

- proponowania dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, z którymi zawarte są umowy najmu na czas nieokreślony, zamiany lokalu mieszkalnego z Urzędem na lokal o standardzie wyższym i przekwalifikowanie zwolnionego lokalu na lokal w ramach najmu socjalnego,

- remontów lokali o obniżonym standardzie, na które ze względu na zły stan techniczny trudno było znaleźć najemców, na ogólnie obowiązujących zasadach z przeznaczeniem na lokale w ramach najmu socjalnego,

- zamiany „z Urzędem” lokalu mieszkalnego o obniżonym standardzie z osobą ubiegającą się o lokal np. o lepszym wyposażeniu technicznym lub wnioskowanej lokalizacji i przekwalifikowanie tego lokalu na lokal w ramach najmu socjalnego, a także poprzez podział takich lokali na odrębne lokale mieszkalne jeżeli powierzchnia lokalu i warunki techniczne na to pozwalają.

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

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

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

Prognoza wielkości zasobu w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Prognoza na koniec roku:	2025	2026	2027	2028	2029
Ilość lokali mieszkalnych	1171	1156	1141	1126	1111
Ilość pomieszczeń tymczasowych:	2	3	5	7	9

Prognozowany jest stopniowy spadek liczby lokali w zasobie w latach 2025-2029:

1) spowodowany bezprzetargową sprzedażą lokali na rzecz dotychczasowych najemców oraz sprzedażą przetargową lokali przeznaczonych na sprzedaż;

2) wyburzenie lub przeznaczenie do sprzedaży w drodze przetargu budynków z zasobu ze względu na ich zły stan techniczny, których remont będzie technicznie i ekonomicznie nieuzasadniony.

W celu powiększenia zasobu będą podejmowane następujące działania:

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

Struktura wiekowa budynków w zasobie przedstawia się w następujący sposób:

Lata budowy	Przed 1918	1919-1944	1945-1960	1961-1970	1971-1990	od 1991	Łącznie
Liczba budynków	11	12	4	-	-	-	27
Podział procentowy	42	43	15	-	-	-	100%

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

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

1) **stan techniczny zły** – w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują tak duże zniszczenia lub (i) ubytki, że nie pozwalają na dalsze bezpieczne użytkowanie obiektu. Wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego o bardzo dużym rozmiarze lub rozebranie obiektu (zużycie od 71% do 100%);

2) **stan techniczny nieodpowiedni** – w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania. Cechy i właściwości wybudowanych materiałów i urządzeń utraciły swoje pierwotne właściwości. Wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego, czyli remontu polegającego na wymianie wielu elementów obiektu budowlanego (zużycie od 51% do 70%);

3) **stan techniczny średni** – w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub (oraz) naprawy głównej, czyli remontu polegającego na wymianie co najmniej jednego elementu obiektu budowlanego (zużycie od 31% do 50%);

4) **stan techniczny zadowalający** – elementy obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) utrzymywane są należycie. Celowym jest wykonanie prac konserwacyjnych lub napraw bieżących, w niewielkim zakresie, polegających na remoncie wytypowanych elementów obiektu, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów i utrzymanie obiektu budowlanego we właściwym stanie technicznym (zużycie od 16% do 30%);

5) **stan techniczny dobry** – elementy obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje widocznego zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń odpowiadają wymogom norm i przepisów. Nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego (zużycie od 0% do 15%).

Stan techniczny budynków w zasobie przedstawia się następująco:

Ocena stanu technicznego				
Zły	Nieodpowiedni	Średni	Zadowalający	Dobry
0	10	12	2	3

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

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

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
zły	0	0	0	0	0
nieodpowiedni	10	8	6	4	2
średni	12	11	8	6	4
zadowalający	2	2	4	6	8
dobry	3	3	4	6	8

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

Stan techniczny lokali mieszkalnych w zasobie przedstawia się następująco:

	komunalne	socjalne	tymczasowe	Ogółem
zły	25	17	-	42
nieodpowiedni	40	18	1	58
średni	145	13	1	158
zadowalający	189	16	-	203
dobry	714	11	-	725

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

PROGNOZA STANU TECHNICZNEGO LOKALI I POMIESZCZEŃ TYMCZASOWYCH										
Rok	2025		2026		2027		2028		2029	
Stan techniczny	Pomieszczenia tymczasowe	Lokale mieszkalne	Pomieszczenia tymczasowe	Lokale mieszkalne	Pomieszczenia tymczasowe	Lokale mieszkalne	Pomieszczenia tymczasowe	Lokale mieszkalne	Pomieszczenia tymczasowe	Lokale mieszkalne
zły		26		23		19		18		12
nieodpowiedni	1	57	1	51	2	48	1	44	2	33
średni	1	143	1	115	3	104	5	89	8	87
zadowalający		217		228		229		230	2	231
dobry		728		739		741		745		748

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynku, lokali, pomieszczeń tymczasowych w zasobie, z podziałem na lata 2025-2029

Wedle stanu na dzień podejmowania niniejszej uchwały Gmina powinna zapewnić 179 lokali mieszkalnych, 79 lokali w ramach najmu socjalnego, w tym realizacja wyroków eksmisyjnych, 5 pomieszczeń tymczasowych.

Liczba wszystkich wniosków o pomoc mieszkaniową, złożonych na przestrzeni lat 2021-2024 kształtowała się na poziomie 164-232 wniosków, wedle następującego zestawienia:

Stan na koniec roku	2021	2022	2023	2024
wnioski o przydział mieszkania	69	39	39	174
wnioski o przedłużenie umowy najmu	45	23	20	9
wnioski o zamianę mieszkania pomiędzy najemcami	0	4	5	1
wnioski o zamianę na wolne mieszkania	50	47	47	48
Razem:	164	113	111	232

a w latach następnych 2025-2029 nie przewiduje się znacznych zmian w tym zakresie.

Stan realizacji wniosków mieszkaniowych przedstawia się w następujący sposób:

Stan na koniec roku	2020	2021	2022	2023	2024 na dzień 31.10.2024 r.
liczba gospodarstw domowych objętych listami mieszkaniowymi z tego:	505	497	497	239	311
zrealizowano	38	11	30	22	26
pozostało do realizacji na następny rok	467	486	467	217	285

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

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

- 1) pogarszający się z czasem stan techniczny budynków w zasobie;
- 2) realizacja programów (w tym Programu Ograniczenia Niskiej Emisji);
- 3) brak wystarczającej liczby wykonawców do realizacji robót budowlanych;

4) inflacja.

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

1) remont:

- a) opracowanie dokumentacji technicznej;
- b) pozyskanie dofinansowania;
- c) wykwaterowanie lokatorów;
- d) przeprowadzenie generalnego remontu;
- e) ponowne zasiedlenie budynku;

2) wyłączenie budynku z eksploatacji:

- a) opracowanie dokumentacji technicznej;
- b) wykwaterowanie lokatorów;
- c) podjęcie próby sprzedaży nieruchomości;
- d) rozbiórka budynku po dwóch bezskutecznych próbach sprzedaży nieruchomości;
- e) budowa nowego budynku w miejsce budynku rozebranego;

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

Zakłada się realizowanie prac remontowych:

- 1) eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa;
- 2) dostosowanie zasobu do wymogów prawa;

3) przeprowadzanie modernizacji energetycznej poprzez: ocieplanie przegród budowlanych (ściany, dachy, podłogi), wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz przebudowę systemów grzewczych przez zastosowanie ekologicznych systemów grzewczych w następujących latach i w zakresie:

SPECYFIKACJA	Planowana realizacja potrzeb remontowych ilość budynków oraz ich koszt					
		2025	2026	2027	2028	2029
Remonty dachów	Ilość budynków:	Ilość	Ilość	Ilość	Ilość	Ilość
	27	1	1	1	1	1
Koszt		350 tys.	340 tys.	380 tys.	390 tys.	450 tys.
Remonty mieszkań do zasiedlenia oraz części wspólnych	49	14	12	10	8	5
Koszt		250 tys.	210 tys.	190 tys.	250 tys.	225 tys.
Remonty pozostałe		550 tys.	700 tys.	750 tys.	700 tys.	750 tys.
poszczególne lata		Koszt / zł /	Koszt /zł /	Koszt /zł/	Koszt /zł/	Koszt /zł/
		1.150.000,00	1.250.000,00	1.320.000,00	1.340.000,00	1.425.000,00

3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXIV/261/09 z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie określenia zasad zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania z późn. zm. celem zachowania „ochrony” mieszkaniowego zasobu Gminy na poziomie 1000 lokali, w latach 2025-2029 pozostało

ogółem do zbycia 186 lokali. Wg stanu na dzień 31.10.2024 r. roku w budynkach wspólnot mieszkaniowych pozostało 960 lokali, a w budynkach stanowiących 100% własności Gminy 226 lokali mieszkalnych. Ponadto nie będą przeznaczane do sprzedaży lokale, w odniesieniu do których zawarto umowę najmu w okresie do 5 lat przed złożeniem wniosku przez najemcę. W przypadku aneksów do umów najmu, stanowiących kontynuację stosunku najmu, w sytuacji, gdy przedmiot najmu nie uległ zmianie, okres 5 lat oblicza się w sposób ciągły.

Prognozowana sprzedaż nieruchomości lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

	2025	2026	2027	2028	2029
Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach	15	15	15	15	15

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

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

Gmina jako właściciel zasobu mieszkaniowego ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

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

W oparciu o zasady określone w art. 7 i art. 9 przedmiotowej ustawy Gmina powinna dążyć do ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym akumulację środków pozwalających na sfinansowanie nie tylko niezbędnych remontów w zasobie mieszkaniowym Gminy dla utrzymania jego stanu technicznego w stopniu nie powodującym zagrożenia zdrowia i życia lokatorów, lecz także na poprawę ogólnego stanu technicznego do poziomu określonego jako „dobry” lub „zadowolający”. Polityka czynszowa na lata 2025-2029 zakłada systematyczne podwyżki stawki czynszowej z częstotliwością co 12 m-cy pomimo, iż w/w ustawa daje możliwość dokonywania podwyżek czynszu co 6 miesięcy od dnia w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

W/w ustawa dopuszcza dokonywanie podwyżek do wysokości 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego bez konieczności przedstawiania przyczyny podwyżki oraz jej kalkulacji najemcom. Na dzień 1.06.2025 r. maksymalną stawkę czynszową w lokalach mieszkalnych Gminy planuje się na 6,82 zł/m², co stanowi 1,33% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na IV kwartał 2024 r. i I kwartał 2025 r. Na podstawie obwieszczenia Wojewody Śląskiego z dnia 23 września 2024 r. na IV kwartał 2024 r. i I kwartał 2025 r. wartość odtworzeniowa 1-go m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynosi 6.164,00 zł.

Dopuszcza się możliwość stosowania obniżki czynszu na podstawie zasad określonych w Uchwale Nr XXXI/315/2021 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pyskowice (Dz. U. Woj. Śl. z 2021 r., Nr 3810 z późn. zm.) zgodnie z rozdziałem 2 powyższej uchwały.

Poniżej przeprowadzono symulację planowanego wzrostu stawki „podstawowej” czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz stawki maksymalnej czynszu na lata 2025-2029 oraz określono jak procentowo kształtuje się ona w odniesieniu do wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1-go m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego przy następujących założeniach:

- wartość przedmiotowego wskaźnika w w/w okresie nie ulegnie zmianie tj. wynosić będzie 6.164,00 zł.
- 8% wzrostu stawki „podstawowej” czynszu w stosunku rocznym,

Rok	2025-01-01	2026-01-01	2027-01-01	2028-01-01	2029-01-01
Stawka „podstawowa” czynszu	3,63 zł	3,92 zł	4,23 zł	4,57 zł	4,94 zł
Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² p.u.l.m.	0,71%	0,76%	0,82%	0,89%	0,96%
Maksymalna stawka czynszu	6,82 zł	7,37	7,95 zł	8,59 zł	9,29 zł

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² p.u.l.m.	1,33%	1,43%	1,55%	1,67%	1,81%
--	-------	-------	-------	-------	-------

Współczynniki obniżające i zwiększające stawkę bazową czynszu:

W latach 2025-2029 ustala się procentowe współczynniki obniżające i podwyższające stawki bazowe czynszu dla lokali komunalnych:

1. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

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

2. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

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

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

*miasto podzielono na dwie strefy:

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

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

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

Od 1.01.1995 r. do 31.12.2016 r. Gmina zarządzała zasobem mieszkaniowym w sposób pośredni tj. na podstawie umów cywilno-prawnych zawartych z podmiotem zewnętrznym, przedmiotem działalności, którego jest prowadzenie administracji budynków oraz działalności usługowej w zakresie ich remontów i modernizacji.

Od 1.01.2017 r. Zarządzeniem nr RZ.0050.263.2016 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie powierzenia Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. z siedzibą w Pyskowicach zadania własnego związanego z zarządzeniem i administrowaniem gminnym zasobem nieruchomości, powierzono administrowanie i zarządzanie

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

Od 8.01.2021 r. Zarządzeniem nr RZ.0050.004.2021 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 8 stycznia 2021 r. w sprawie powierzenia Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. z siedzibą w Pyskowicach zadania własnego związanego z zarządzaniem i administrowaniem gminnym zasobem nieruchomości, powierzono administrowanie i zarządzanie nieruchomościami i lokalami w/w spółce.

Od 12.01.2022 r. Zarządzeniem nr RZ.0050.009.2022 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 12 stycznia 2022 r. w sprawie powierzenia Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. z siedzibą w Pyskowicach zadania własnego związanego z zarządzaniem i administrowaniem gminnym zasobem nieruchomości, powierzono administrowanie i zarządzanie nieruchomościami i lokalami w/w spółce.

Od 20.01.2023 r. Zarządzeniem nr RZ.0050.027.2023 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 20 stycznia 2023 r. w sprawie powierzenia Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. z siedzibą w Pyskowicach zadania własnego związanego z zarządzaniem i administrowaniem gminnym zasobem nieruchomości, powierzono administrowanie i zarządzanie nieruchomościami i lokalami w/w spółce.

Od 6.02.2024 r. Zarządzeniem nr RZ.0050.042.2024 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 6 lutego 2024 r. w sprawie powierzenia Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. z siedzibą w Pyskowicach zadania własnego związanego z zarządzaniem i administrowaniem gminnym zasobem nieruchomości, powierzono administrowanie i zarządzanie nieruchomościami i lokalami w/w spółce.

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

Przedmiot zarządzania nieruchomościami i lokalami obejmuje:

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

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

- Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych TBS Sp. z o. o. w Pyskowicach – 110 wspólnot,
- „DRAMAX” sp. z o.o.2 mgr inż. Marek Bystrzanowski Pyskowice – 12 wspólnot,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Energetyk– 1 wspólnota,
- PRiED Sp. z o.o. Gliwice – 1 wspólnota,
- MAJORDOMUS S.C. Gliwice (Młyńska) – 1 wspólnota.
- PHU „NASZ DOM” Ewa Janicka Gliwice – 5 wspólnot,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łabędy” w Pyskowicach – 2 wspólnoty,
- ZawDom – Gliwice Sp. z o.o. – 2 wspólnoty,

- Koziół Zarządzanie Nieruchomościami Pyskowice – 5 wspólnot

W związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2025-2029 przewiduje się corocznie zbycie lokali na poziomie 15 sztuk. W związku z powyższym konsekwencją będzie również zejście z udziału we współwłasności, a w przypadku sprzedaży ostatnich lokalowe wspólnoty – wystąpienie ze wspólnoty mieszkaniowej.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie będą środki pochodzące z budżetu Gminy. Zakres bieżącego utrzymania oraz remontów będzie finansowany z:

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

Dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2025-2029 planuje się utrzymywać na dotychczasowym poziomie, przedstawiającym się w następujący sposób:

Dochody	2025	2026	2027	2028	2029
Z czynszów za lokale mieszkalne	3.362.206/ 6.398.806	3.631.183/ 6.910.710	3.921.678/ 7.463.567	4.235.412/ 8.060.652	4.574.245/ 8.705.504
Z czynszów za lokale użytkowe	579.898/ 824.836	626.290/ 890.823	676.393/ 962.089	730.504/ 1.039.056	788.944/ 1.122.180
Razem dochody z czynszów	3.942.104/ 7.223.642	4.257.473/ 7.801.533	4.598.071/ 8.425.656	4.965.916/ 9.099.708	5.363.189/ 9.827.684
Dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	770 000,00	800 000,00	800 000,00	800 000,00	800 000,00

Góra sam czynsz, a dół z mediami

Założenia:

- stosunkowo wysoki dochód z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planowany do uzyskania w 2025 r. osiągnięty zostanie jedynie po zrealizowaniu planu sprzedaży lokali mieszkalnych,
- w latach 2025-2029 zakłada się 8% wzrost stawek czynszowych w stosunku rocznym,
- zakłada się wzrost stawki czynszowej za lokale użytkowe w zakresie uregulowanym, zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z Zarządzeniem Nr RZ.0050.072.2020 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 13 marca 2020 w sprawie szczegółowych zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład lokalowego zasobu Gminy Pyskowice, na czas nieoznaczony i na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata.

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

Wydatki	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji /media + wywóz nieczystości/	2 917 884,26	2 202 248,92	3 530 639,91	3 883 639,91	4 272 047,35
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków Gminy oraz wpłaty na fundusz	2 480 884,53	2 728 972,99	3 001 870,29	3 302 057,32	3 632 263,05

remontowy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych					
Koszty administrowania lokalami i budynkami Gminy	1 122 647,94	1 234 912,73	1 358 404,01	1 494 244,41	1 643 668,85
Koszty zarządu nieruchomością wspólną w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	1 701 640,38	1 871 804,41	2 058 984,85	2 264 883,34	2 491 371,68
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

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

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

- Przewidywane na lata 2025-2029 potrzeby remontowe jedynie w kilku przypadkach wskazują na konieczność wyłączenia lokali mieszkalnych z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na uwadze jedynie w tych przypadkach przewiduje się zamianę lokali objętych remontem na lokal wskazany przez Gminę jako lokal zamienny.

- Stan zasobu mieszkaniowego Gminy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem, co nie uchybia planom sprzedaży określonym w pkt III.

- W zakresie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawierania bezpośrednich umów na dostawę do lokali mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

PODSUMOWANIE

Postanowienia ogólne dotyczące gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pyskowice w latach 2025-2029

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

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

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

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

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

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

7. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób pośredni tj. poprzez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych TBS Sp. z o.o. w Pyskowicach, której jest 100% właścicielem i która została powołana w celu realizacji zadań własnych Gminy, w tym zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Sposób realizacji przedmiotowego zadania określony został Zarządzeniem nr RZ.0050.042.2024 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 6 lutego 2024 r. w sprawie powierzenia Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. z siedzibą w Pyskowicach powierzenia Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych – Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. z siedzibą w Pyskowicach zadania własnego związanego z zarządzaniem i administrowaniem gminnym zasobem nieruchomości.