



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 11 marca 2024 r.

Poz. 2008

UCHWAŁA NR 819/LXV/24 RADY MIASTA ŻORY

z dnia 29 lutego 2024 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Żory na lata 2024-2028”

Na podstawie art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 roku poz. 40 tekst jednolity ze zmianami), oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 roku poz. 725)

Rada Miasta Żory uchwala:

§ 1. Przyjąć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Żory na lata 2024-2028” o treści określonej w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Piotr Kosztyla

Załącznik do uchwały Nr 819/LXV/24
Rady Miasta Żory
z dnia 29 lutego 2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Żory na lata 2024-2028

PREAMBUŁA

1. Ustawa z 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, iż zadaniem własnym każdej gminy jest tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej. Gmina jest m. in. zobowiązana do realizowania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców w zakresie najmu socjalnego, zapewniania lokali zamiennych (zgodnie z określonymi obowiązującymi przepisami) oraz tymczasowych pomieszczeń. Zadaniem gminy jest również zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, poprzez wynajem na ich rzecz lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony.

2. W związku z obowiązkami ustawowymi zakłada się, że w okresie objętym *Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miejskiej Żory na lata 2024-2028* w miarę pozyskiwania środków finansowych, następować będą zmiany w liczbie i standardzie lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminny. Gmina Miejska Żory będzie podejmować działania zmierzające do posiadania takiej liczby lokali mieszkalnych, aby ich poziom gwarantował zaspokojenie potrzeb osób, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta Żory.

3. Ze względu na utrzymującą się znaczną liczbę osób oczekujących pomocy Miasta Żory, ustanawia się, iż priorytetem na najbliższe lata będzie pozyskanie środków na zwiększenie ilości posiadanych lokali w zasobie mieszkaniowym oraz utrzymanie stanu technicznego zasobu na co najmniej obecnym poziomie.

4. Obowiązek opracowania kolejnego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miejskiej Żory na lata 2024-2028 wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i stanowi kontynuację wcześniej realizowanej polityki mieszkaniowej w zakresie gospodarowania posiadanym mieszkaniowym zasobem Miasta Żory.

5. Z uwagi na uregulowania formalnoprawne oraz obecne możliwości finansowe Miasta Żory, przyjmuje się, że efektywne gospodarowanie posiadanym obecnie gminnym zasobem mieszkaniowym będzie oparte na następujących instrumentach:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej podwyżki stawki bazowej czynszu,
- 2) polityce remontowej zakładającej utrzymanie stanu technicznego posiadanej substancji mieszkaniowej,
- 3) polityce zamian mających na celu racjonalne wykorzystanie lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym Miasta Żory, w tym koniecznych wyburzeń, sprzedaży mieszkań, realizacji wyroków sądowych uprawniających do najmu socjalnego bądź pomieszczeń tymczasowych oraz stworzenia oferty mieszkaniowej uwzględniającej potrzeby gospodarstw domowych o niskich dochodach wskazujących na konieczność udzielenia pomocy,
- 4) inicjowanie działań zmierzających do efektywnej windykacji należności czynszowych,
- 5) budowę nowych mieszkań.

6. Właściwa polityka czynszowa będzie realizowana z uwzględnieniem konieczności:

- 1) zróżnicowania stawek czynszowych w zależności od jakości zasobów,
- 2) zapewnienia wystarczających środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego, z uwzględnieniem niezbędnych nakładów na remonty bieżące budynków wchodzących w skład tego zasobu,

- 3) wprowadzenia działań osłonowych poprzez stosowanie systemu obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, kontynuacji wypłacania dodatków mieszkaniowych oraz ryczałtów energetycznych,
- 4) intensyfikację działań windykacyjnych dot. opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne, najem socjalny oraz opłat za korzystanie z pomieszczeń tymczasowych.

7. Polityka remontowa będzie realizowana przy uwzględnieniu konieczności wydatkowania środków finansowych zapewniających realizację remontów głównych oraz bieżących,

8. Podstawę do opracowania założeń *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Żory na lata 2024-2028* stanowiła diagnoza według stanu na dzień 31.12.2022 roku w zakresie:

- 1) liczebności zasobu mieszkaniowego, według typów lokali i pomieszczeń, znajdujących się w budynkach będących w 100% własnością gminy, wspólnot mieszkaniowych oraz innym posiadaniu gminy Żory,
- 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego lokali,
- 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu,
- 4) potrzeb mieszkaniowych z uwzględnieniem liczby osób, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny, na najem lokali na czas nieoznaczony, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

Słowniczek nazewnictwa użytego w *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Żory na lata 2024-2028*

Ilekrót w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Żory na lata 2024-2028 użyto sformułowania:

- 1) Miasto Żory – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Żory,
- 2) mieszkaniowy zasób gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta, o którym mowa w ustawie,
- 3) lokatorze – należy przez to rozumieć lokatora, o którym mowa w ustawie,
- 4) budynku lub lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) stawce bazowej – należy przez to rozumieć stawkę czynszu przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu oraz obniżek dochodowych,
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) ZBM – należy przez to rozumieć Zarząd Budynków Miejskich w Żorach, reprezentowany przez Dyrektora,
- 8) jednoosobowa spółka gminna – należy przez to rozumieć Zakłady Techniki Komunalnej sp. z o. o. w Żorach, reprezentowane przez Prezesa (ZTK).

Rozdział 1.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

Żory, miasto na prawach powiatu położone w południowej Polsce, w woj. śląskim. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na koniec czerwca 2022 roku liczyły 61835 mieszkańców. Powierzchnia Miasta wynosiła wówczas 6464 ha. Miasto Żory graniczy z powiatami mikołowskim, pszczyńskim, rybnickim oraz miastami na prawach powiatu, tj. Rybnikiem i Jastrzębiem Zdrój. W Żorach istnieje 15 dzielnic, w tym 7 osiedli mieszkaniowych.

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Miasta Żory stosownie do przepisów ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Strukturę własności lokali mieszkalnych na terenie Miasta Żory, według danych Urzędu Statystycznego w Katowicach na koniec 2020 roku przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Charakter własności | Liczba lokali mieszkalnych |
|-----|--|----------------------------|
| 1 | Zasoby gminne | 1268 |
| 2 | Zasoby spółdzielni mieszkaniowych | 6333 |
| 3 | Zasoby zakładów pracy | 6 |
| 4 | Zasoby osób fizycznych | 14085 |
| 5 | Zasoby Skarbu Państwa | 0 |
| 6 | Zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego | 0 |
| 7 | Zasoby Wspólnot Mieszkaniowych | 1477 |
| 8 | Zasoby osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych | 1290 |
| 9 | Zasoby innych podmiotów | 1 |

1. Bardzo ważne jest podejmowanie działań zmierzających do zwiększania gminnego zasobu mieszkaniowego. W związku z tym przyjmuje się dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez budowę nowego zasobu mieszkaniowego. Miasto Żory posiada projekt budowlany z wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę. Z początkiem bieżącego roku złożony został wniosek o pozyskanie środków z BGK na powyższą inwestycję. Obecnie podejmowane czynności zmierzają do zrealizowania planu, który wiąże się docelowo ze zwiększeniem ilości lokali mieszkalnych będących gminną własnością, co oznacza, iż planuje się oddanie do użytku 105 lokali o pełnym czynszu.

2. W gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Miasta Żory uwzględnia się analizę opłacalności utrzymania technicznego lokali i nieruchomości. Dopuszcza się wyłączenie z gminnego zasobu mieszkaniowego lokali, które ze względów techniczno-ekonomicznych nie nadają się do dalszego eksploataowania, przy zapewnieniu lokali na zamianę dla dotychczasowych najemców tych lokali.

3. Wyburzenia jako działania uszczuplające mieszkaniowy zasób Gminy, mogą być dokonywane wyłącznie w koniecznych sytuacjach, uzasadnionych złym stanem technicznym budynku.

4. W związku z faktem, że nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu mieszkaniowego są najczęściej w dobrym stanie technicznym, priorytetem przy realizacji remontów mieszkań będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu najemców oraz ich mienia.

MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA ŻORY TWORZĄ (stan na 31.12.2022 roku):

| | | Ilość lokali mieszkalnych | Powierzchnia użytkowa w m ² |
|---|---|---------------------------|--|
| 1 | Lokale mieszkalne będące w 100% własnością Gminy | 854 | 30575 |
| | W tym: lokale o pełnym czynszu | 656 | 25041 |
| | W tym: lokale socjalne | 197 | 5509 |
| 2 | Lokale zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe | 201 | 9292 |
| 3 | Lokale w obiektach oświatowych stanowiących własność Gminy | 14 | 708 |
| 4 | Lokale w budynkach spółdzielczych | 13 | 734 |
| 5 | Lokale w budynkach nie stanowiących własności Gminy, będących w jej posiadaniu, administrowane przez jednostkę samorządową – ZBM | 5 | 306 |
| 6 | Lokale w budynkach nie stanowiących własności Gminy, będących w jej posiadaniu, administrowane przez jednoosobową spółkę gminną – ZTK | 396 | 21771 |
| 7 | Pomieszczenia tymczasowe | 1 | 25 |

Struktura wiekowa (wyrażona w %) budynków mieszkaniowego zasobu gminy:

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy może ulegać zmianom. Decyzje o wielkości i strukturze komunalnego zasobu mieszkaniowego należą do Prezydenta Miasta.

Prognozę wielkości tego zasobu mieszkaniowego opiera się na następujących założeniach:

1) budowa nowych budynków mieszkalnych,

- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych ich dotychczasowym najemcom,
- 3) sprzedaż bądź wyburzenia budynków w złym stanie technicznym.

PROGNOZA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH NA LATA 2024-2028

| Lata | Ilość budynków ogółem | Stan techniczny dobry (liczba budynków) | Stan techniczny zadowalający (liczba budynków) | Stan techniczny niezadowalający (liczba budynków) | Stan techniczny zły (liczba budynków) |
|------|-----------------------|---|--|---|---------------------------------------|
| 2024 | 33 | 2 | 26 | 4 | 1 |
| 2025 | 33 | 2 | 26 | 4 | 1 |
| 2026 | 35 | 4 | 30 | 0 | 1 |
| 2027 | 35 | 5 | 30 | 0 | 0 |
| 2028 | 35 | 3 | 32 | 0 | 0 |

PROGNOZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW NIE STANOWIĄCYCH WŁASNOŚCI GMINY, BĘDĄCYCH W JEJ POSIADANIU, ADMINISTROWANYCH PRZEZ JEDNOOSOBOWĄ SPÓŁKĘ GMINNĄ NA LATA 2024-2028

| Lata | Ilość budynków ogółem | Stan techniczny dobry (liczba budynków) | Stan techniczny zadowalający (liczba budynków) | Stan techniczny niezadowalający (liczba budynków) | Stan techniczny zły (liczba budynków) |
|------|-----------------------|---|--|---|---------------------------------------|
| 2024 | 6 | 6 | 0 | 0 | 0 |
| 2025 | 6 | 4 | 2 | 0 | 0 |
| 2026 | 6 | 2 | 4 | 0 | 0 |
| 2027 | 6 | 0 | 6 | 0 | 0 |
| 2028 | 12 | 6 | 6 | 0 | 0 |

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) **STAN DOBRY** – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw i remontów,
- 2) **STAN ZADOWALAJĄCY** – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować, bądź wymagają wymiany (np. stolarka okienna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych),
- 3) **STAN NIEZADOWALAJĄCY** – drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany,
- 4) **STAN ZŁY** – elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

Prognoza zwiększenia wielkości zasobu komunalnego Miasta:

| Plan na rok | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Liczba lokali mieszkalnych | 288 | bez zmian | bez zmian | 105 | bez zmian |
| Liczba pomieszczeń tymczasowych | bez zmian | bez zmian | bez zmian | bez zmian | bez zmian |
| Lokale w budynkach nie stanowiących własności Gminy, będących w jej posiadaniu, administrowane przez jednoosobową spółkę gminną | 288 | bez zmian | bez zmian | bez zmian | 480 |
| Lokale w budynkach powstałych w ramach Partnerstwa Publiczno-Prywatnego | bez zmian | bez zmian | bez zmian | 400 | bez zmian |

Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalone plany związane z budową budynków komunalnych, budynków nie stanowiących własności Miasta Żory, będących w jego posiadaniu, administrowanych przez jednoosobową spółkę gminną, budynków powstałych w ramach Partnerstwa Publiczno-Prawnego, czy przejściami lokali mieszkalnych mogą odbiegać od powyższych założeń.

Planowane koszty inwestycji w zasobie mieszkaniowym własności Gminy:

| ZADANIA | 2024* | 2025* | 2026* | 2027* | 2028* |
|---|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| Bieżące remonty i modernizacje budynków, mieszkań (pustostanów), terenów zewnętrznych oraz konserwacje i bieżąca obsługa techniczna | 1 760 000,00 | 2 260 000,00 | 2 460 000,00 | 2 660 000,00 | 2 960 000,00 |
| Budowa zespołu dwóch trzy segmentowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych | 10 000 000,00 | 20 000 000,00 | 13 000 000,00 | 0,00 | 0,00 |

* przewidywany koszt w zł brutto

Miasto Żory sukcesywnie tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a oraz art. 25c ustawy o ochronie praw lokatorów (...), w szczególności poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych. Zakłada się sukcesywne przekształcanie lokali mieszkalnych znajdujących się przy ul. Gwarków 5B, 5C i 5D na pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Ogrom czynników, które zaistniały w latach 2020-2022, wpłynęło negatywnie na rynek nieruchomości. Stan pandemii na świecie, konflikt zbrojny w Ukrainie oraz kryzys migracyjny odcisnęły piętno w sytuacji geopolitycznej i przyniosły ogólnoświatowe skutki dla wszystkich obszarów życia. Zdecydowanie wpłynęły one także na gospodarkę mieszkaniową. Rosnące stopy procentowe, inflacja, wysokie ceny surowców, wzrost kosztów opłat niezależnych i problemy z ciągłością dostaw, będą miały zdecydowany wpływ na dynamikę inwestycji związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych Miasta Żory.

Priorytetem w zakresie realizacji remontów bieżących budynków jest utrzymywanie w stałej sprawności technicznej budynków i lokali, utrzymywanie ich w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa ich najemcom, dlatego przy realizacji remontów budynków w pierwszej kolejności będą:

- a) bezzwłocznie usuwane stany awaryjne zagrażające bezpieczeństwu ludzi i ich mienia oraz substancji technicznej budynków,
- b) realizowane ewentualne decyzje administracyjne wydawane przez organy nadzoru budowlanego,
- c) zabezpieczane budynki przed dalszą degradacją tak, aby ich stan techniczny w okresie obowiązywania *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miejskiej Żory na lata 2024-2028* nie ulegał pogorszeniu,
- d) realizowane remonty budynków (remonty pokryć i konstrukcji dachowych, kominów, czy instalacji wewnętrznych),
- e) remonty pustych lokali przeznaczonych do zasiedlenia,
- f) remonty opuszczonych pomieszczeń tymczasowych.

Potrzeby remontowe lokali mieszkalnych określa się w oparciu o wyniki przeprowadzanych cyklicznie, tj. raz w roku oraz raz na pięć lat przeglądów technicznych, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz kontroli budynków, dokonywanych przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane oraz wynikają z konieczności przygotowania ich do najmu. Liczba lokali oraz pomieszczeń tymczasowych, w których należy wykonać niezbędne prace remontowe jest uzależniona od liczby zwalnianych z różnych przyczyn lokali oraz pomieszczeń przez ich dotychczasowych najemców oraz użytkowników.

Stopień zużycia substancji mieszkaniowej przedstawia zestawienie struktury wiekowej budynków sporządzone dla zasobu będącego w pełni własnością Miasta Żory oraz w jej posiadaniu (bez uwzględniania obiektów oświatowych, budynków administrowanych przez jednoosobową spółkę gminną oraz współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych), stan na dzień 31.12.2022 roku

| OKRES (w latach) | Do 1900 | 1901-1920 | 1921-1940 | 1941-1970 | 1971-1990 | 1991-2022 | RAZEM |
|-------------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| BUDYNKI | 6 | 0 | 0 | 10 | 5 | 12 | 33 |
| UDZIAŁ % BUDYNKÓW | 18,00 | 0 | 0 | 30,5 | 15,00 | 36,50 | 100,00 |

Prognoza liczby lokali mieszkalnych do remontu w poszczególnych latach:

| Plan na rok | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|------|------|------|------|------|
| Planowana liczba lokali mieszkalnych do remontu | 50 | 50 | 80 | 70 | 50 |

Analiza potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego Miasta Żory

| KATEGORIA | KLASYFIKACJA | STAN TECHNICZNY |
|-----------|--|---|
| A | Zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców | Budynek wykwaterowany bądź przeznaczony w najbliższym czasie do rozbioru lub sprzedaży |
| B | Zagrażający substancji budynku | Remont pokrycia dachowego wraz z kominami, wykonanie izolacji przeciwwilgociowych i drenaży opaskowych, remonty stropów lub ich wymiana |
| C | Konieczność poprawy standardu | Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, remont klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej lub drzwiowej, inne ogólnobudowlane |
| D | Dobry | Budynki po remoncie lub budynki, w których w najbliższym czasie nie zachodzi konieczność ich przeprowadzenia |
| E | Bardzo dobry | Budynki powstałe bądź wyremontowane generalnie po roku 2018 |

W świetle powyższej klasyfikacji, struktura budynków mieszkalnych będących w całości własnością Gminy przedstawia się następująco:

| Kategoria | A | B | C | D | E |
|------------|------|------|-------|-------|-------|
| Budynki | 1 | 0 | 6 | 20 | 6 |
| % budynków | 3,00 | 0,00 | 18,00 | 61,00 | 18,00 |

Realizacja zadań remontowych dla budynków sklasyfikowanych w kategorii B i C następuje poprzez:

- a) remonty konstrukcji i pokryć dachowych,
- b) wykonanie drenażu oraz izolacji przeciwwilgociowej budynków,
- c) wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej,
- d) remont i malowanie klatek schodowych,
- e) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- f) inne roboty ogólnobudowlane (naprawa, remont elewacji, schodów, itp.).

Podkreślić należy także dużą wagę podejmowania działań zmierzających do zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego, dlatego w najbliższych latach Miasto Żory planuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Żorach na os. Sikorskiego. Inwestycja ma zwiększyć gminny zasób mieszkaniowy o 105 mieszkań komunalnych. Miasto Żory posiada projekt koncepcyjny, który stanowić będzie bazę wyjściową pod dalsze etapy inwestycji. Duże znaczenie będzie miała forma finansowania, tj. środki jakie zostaną pozyskane na tę inwestycję. Założeniem jest, że dzięki uzyskaniu wsparcia finansowego możliwe będzie zrealizowanie tego zamierzenia inwestycyjnego.

Rozdział 3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego Miasta Żory będzie następować w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone odrębną uchwałą Rady Miasta Żory. W założeniach *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miejskiej Żory na lata 2024-2028* dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych przyjmuje się następujące zasady:

- 1) kontynuacja sprzedaży w budynkach już istniejących wspólnot mieszkaniowych, poprzez dążenie do zbycia ostatniego lokalu mieszkalnego będącego własnością Miasta Żory w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych, których sprzedaż spowoduje całkowite zniesienie współwłasności,
- 2) możliwość rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku nr 23 przy al. Wojska Polskiego.
- 3) w pozostałych budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie przewiduje się sprzedaży w związku z założeniem, że będą one służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych żorskiej wspólnoty samorządowej,
- 4) przewiduje się także sprzedaż lokali mieszkalnych powstałych w ramach programu „Z przyszłością w Żorach” będących własnością jednoosobowej spółki gminnej, ujętych w składzie komunalnego zasobu mieszkaniowego Miasta Żory.
- 5) sprzedaż może się rozpocząć pod warunkiem, że 30% najemców przystąpi do czynności związanych ze skutecznym nabyciem lokali,
- 6) Prezydent Miasta Żory podejmuje decyzję o uruchomieniu bądź wyłączeniu określonej nieruchomości ze sprzedaży.

Zestawienie ilości sprzedaży mieszkań w latach 2019-2022:

| 2019 | | |
|------|-------------------------------------|-----------------|
| 1. | Ilość sprzedanych lokali | 22 |
| 2. | Środki uzyskane ze sprzedaży ogółem | 763.783,91 zł |
| | a) Sprzedaż lokali + gruntów | 758.947,67 zł |
| | b) Zwrot za operaty szacunkowe | 4.836,24 zł |
| 3. | Średni % bonifikaty | 67,86% |
| 2020 | | |
| 1. | Ilość sprzedanych lokali | 6 |
| 2. | Środki uzyskane ze sprzedaży ogółem | 214.416,86 zł |
| | a) Sprzedaż lokali + gruntów | 213.150,48 zł |
| | b) Zwrot za operaty szacunkowe | 1.266,38 zł |
| 3. | Średni % bonifikaty | 75,67% |
| 2021 | | |
| 1. | Ilość sprzedanych lokali | 20 |
| 2. | Środki uzyskane ze sprzedaży ogółem | 1.156.400,08 zł |
| | a) Sprzedaż lokali + gruntów | 1.148.272,10 zł |
| | b) Zwrot za operaty szacunkowe | 8.127,98 zł |
| 3. | Średni % bonifikaty | 64,50% |
| 2022 | | |
| 1. | Ilość sprzedanych lokali | 9 |
| 2. | Środki uzyskane ze sprzedaży ogółem | 491.948,22 zł |
| | a) Sprzedaż lokali + gruntów | 489.156,66 zł |
| | b) Zwrot za operaty szacunkowe | 2.791,56 zł |
| 3. | Średni % bonifikaty | 58,86% |

**WYKAZ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH ADMINISTROWANYCH PRZEZ ZBM, W KTÓRYCH
MIASTO ŻORY POSIADA UDZIAŁ JAKO WŁAŚCICIEL (stan na dzień 31.12.2022 roku)**

| Lp | Adres Wspólnoty Mieszkaniowej | Ogólna liczba mieszkań | Liczba mieszkań wykupionych | Udział Gminy | Udział Właścicieli | Udział lokali użytkowych wykupionych |
|----|--|------------------------|-----------------------------|--------------|--------------------|--------------------------------------|
| 1 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Brzozowej 17-43 | 165 | 153 | 0,0691 | 0,9309 | Brak |
| 2 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy os. Pawlikowskiego 5 | 60 | 56 | 0,0686 | 0,9314 | Brak |
| 3 | Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Szeptyckiego 11 i Garncarskiej 5 | 15 | 12 | 0,1731 | 0,8269 | Brak |
| 4 | Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Powstańców 2A | 6 | 4 | 0,3050 | 0,6950 | Brak |
| 5 | Wspólnota Mieszkaniowa os. Powstańców Śl. 1 | 80 | 61 | 0,2372 | 0,7628 | Brak |
| 6 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Koszarowa 1-3 | 15 | 8 | 0,4395 | 0,4746 | 0,0859 |
| 7 | Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Wodzisławskiej 1 | Brak | Brak | 0,5820 | Brak | 0,4180 |
| 8 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy os. Sikorskiego 1 | 40 | 39 | 0,0283 | 0,9717 | Brak |
| 9 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Bocznej 11 | 40 | 30 | 0,2481 | 0,7518 | Brak |
| 10 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Bocznej 5-9 | 90 | 65 | 0,2620 | 0,07379 | Brak |
| 11 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Moniuszki 26 | 8 | 5 | 0,1569 | 0,4557 | 0,3874 |

| | | | | | | |
|----|--|----|----|--------|--------|------|
| 12 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Strażackiej 24 | 50 | 21 | 0,5741 | 0,4258 | Brak |
| 13 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Męczenników Oświęcimskich 40 | 11 | 5 | 0,4901 | 0,0598 | Brak |
| 14 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Aleje Wojska Polskiego 21 | 50 | 26 | 0,4809 | 0,5190 | Brak |
| 15 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Piaskowej 5 | 40 | 38 | 0,0425 | 0,9575 | Brak |
| 16 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Koszarowa 4 | 7 | 1 | 0,8384 | 0,1615 | Brak |
| 17 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Męczenników Oświęcimskich 42 | 6 | 3 | 0,4960 | 0,5040 | Brak |
| 18 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy os. Sikorskiego 9M | 45 | 16 | 0,6225 | 0,3774 | Brak |

WYKAZ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH ADMINISTROWANYCH PRZEZ PODMIOT ZEWNĘTRZNY, W KTÓRYCH MIASTO ŻORY POSIADA UDZIAŁ JAKO WŁAŚCICIEL LOKALU (stan na dzień 31.12.2022 roku)

| Lp | Adres Wspólnoty Mieszkaniowej | Ogólna liczba mieszkań | Liczba mieszkań wykupionych | Udział Gminy | Udział Właścicieli | Udział lokali użytkowych wykupionych |
|----|---|------------------------|-----------------------------|--------------|--------------------|--------------------------------------|
| 1 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości PANORAMA | 200 | 196 | 2,04 | 97,96 | brak |
| 2 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości os. Pawlikowskiego 3 | 80 | 76 | 5,16 | 94,84 | brak |
| 3 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości os. Pawlikowskiego 4 | 100 | 95 | 5,06 | 94,94 | brak |

PROGNOZA SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ GMINY NA LATA 2024-2028

| | | | | |
|------|------|------|------|------|
| 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| 5 | 15 | 15 | 15 | 10 |

PROGNOZA SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH NIE STANOWIĄCYCH WŁASNOŚCI MIASTA ŻORY, BĘDĄCYCH W JEJ POSIADANIU ORAZ ADMINISTROWANYCH PRZEZ JEDNOOSOBOWĄ SPÓŁKĘ GMINNĄ NA LATA 2024-2028

| | | | | |
|------|------|------|------|------|
| 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1.1. Czynniki podwyższające i obniżające bazową stawkę czynszu w lokalach będących własnością Miasta Żory:

| CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE I OBNIŻAJĄCE STAWKĘ CZYNSZU | | PROCENTY | |
|--|--|----------|--------|
| | | DODATNIE | UJEMNE |
| I POŁOŻENIE BUDYNKU | Budynki zlokalizowane w Żorach przy ul. Gwarków 5B, 5C i 5D, ul. Gwarków 11 i 13, Gwarków 22 i 24, ul. Kolejowej 11 oraz ul. Fabrycznej 10C. | | 5 |
| | Pozostałe budynki będące własnością Gminy Miejskiej Żory | 5 | |
| II POŁOŻENIE LOKALU W BUDYNKU | Parter w budynku wielorodzinnym | | 5 |
| | Położenie lokalu w budynku bez dźwigu na III i wyższym piętrze | | 10 |
| | Położenie lokalu w budynku bez dźwigu na I i II piętrze | 10 | |
| | Lokal będący własnością Gminy, w budynku nie wchodzącym w skład zasobu własnego Gminy Miejskiej Żory | 10 | |
| III WYPOSAŻENIE BUDYNKU I LOKALU W URZĄDZENIA TECHNICZNE I INSTALACJE ORAZ ICH STAN | Ogrzewanie centralne | 10 | |
| | Instalacja gazowa | 10 | |
| | Centralnie ciepła woda | 10 | |
| | Brak kuchni / aneksu kuchennego | | 10 |
| | Brak łazienki | | 10 |
| | Domofon | 10 | |
| | Monitoring | 10 | |
| | Winda / schodołaz / platforma | 10 | |
| | Sieć DVBT | 10 | |
| | Balkon / loggia w lokalu | 10 | |
| IV OGÓLNY STAN TECHNICZNY BUDYNKU | Budynek wybudowany przed 1900 rokiem | | 20 |
| | Budynek wybudowany między 1901 a 1950 rokiem | | 10 |
| | Budynek wybudowany między 1951 a 2000 rokiem | | 5 |
| | Budynek wybudowany po 2000 roku | 20 | |
| | Remont kapitalny budynku po 2000 roku | 20 | |
| | Ocieplenie budynku | 20 | |
| | Budynek przeznaczony do wykwaterowania na podstawie decyzji PINB | | 50 |

1.2. Prezydent Miasta Żory ustala w zarządzeniu stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Żory z uwzględnieniem powyższych czynników obniżających lub podwyższających jej wysokość.

Dotyczy to:

- 1) lokali mieszkalnych w budynkach gminnych,
- 2) gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w spółdzielniach mieszkaniowych,

3) lokali o najmie socjalnym oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Żory.

1.3. Przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla zasobu mieszkaniowego Miasta Żory przy założeniu stopniowego podwyższania wysokości stawek czynszów dla lokali mieszkalnych do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania tych lokali i uwzględniającego odpowiedni poziom nakładów na ich remonty.

1.4. W celu prawidłowej realizacji założeń *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miejskiej Żory na lata 2024-2028* w zakresie systematycznego zwiększania środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie, remonty i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Żory, stawka bazowa czynszu corocznie będzie waloryzowana o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

2.1. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Miasta Żory. Nie stosuje się do niej czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.

2.2. Stawka czynszu za udostępnienie pomieszczenia tymczasowego nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Miasta Żory.

2.3. Stawka czynszu w powstających lokalach mieszkalnych częściowo finansowanych przez wsparcie Banku Gospodarstwa Krajowego (dalej BGK), ujętych w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Żory, a będących własnością jednoosobowej spółki gminnej, zlokalizowanych przy ul. Jastrzębiej 6, 8 ul. Jastrzębiej 5, 7 i ul. Sokolej 7 na działkach o nr ewidencyjnych 3109/186, 3108/186 i 3110/186 będzie ustalona zgodnie z zapisami ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Określenia stawki czynszu dokonuje podmiot właściwy – na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego.

2.4. Stawka czynszu w lokalach mieszkalnych częściowo finansowanych przy wsparciu BGK zlokalizowanych na działkach o nr ewidencyjnych 2930/38, 2929/38, 2882/28, 1939/30, 1934/35, powstających w ramach Partnerstwa Publiczno-Prywatnego, będą ustalone zgodnie z zapisami ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

3.1. Warunkiem ubiegania się o obniżenie stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego jest zamieszkiwanie w lokalu dla którego stawka czynszu za najem lokalu przekroczy w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu.

3.2. Nie dopuszcza się obniżki czynszu za najem nowopowstających lokali mieszkalnych w programie „Z przyszłością w Żorach” oraz za najem lokali mieszkalnych, które powstaną w ramach Partnerstwa Publiczno-Prywatnego.

3.3. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za najem socjalny lokalu.

3.4. Warunkiem udzielenia obniżki czynszu jest bieżące, terminowe regulowanie czynszu i opłat niezależnych od właściciela lub rzetelne wywiązywanie się z zawartej ugody na ratalną spłatę zobowiązań wobec Miasta Żory przez okres 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu.

3.5. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu nie mają zastosowania do stawek czynszowych ustalonych w drodze postępowania przetargowego.

4. Obniżka czynszu nie przysługuje osobom otrzymującym w dniu złożenia wniosku o jej udzielenie dodatek mieszkaniowy.

5. Jednorazowa obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia kalendarzowego miesiąca następującego po złożeniu wniosku.

6. Wysokość obniżki czynszu uzależniona jest od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i ustalana będzie na podstawie następujących progów:

| Lp. | Progi dochodowe | Wysokość obniżki |
|-----|---|------------------|
| 1. | W przypadku kiedy średni miesięczny dochód netto na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia Wynajmującemu oświadczenia wyniósł od 100% do 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz od 75% do 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym. | 25% |
| 2. | W przypadku kiedy średni miesięczny dochód netto na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia Wynajmującemu oświadczenia wyniósł od 50% do 25% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz od 25% do 0% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym. | 50% |

7. Wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie stawki czynszu.

Warunkiem ubiegania się o obniżenie stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego jest zamieszkiwanie w lokalu dla którego stawka czynszu za najem lokalu przekroczy w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu.

8. Stawka czynszu w lokalach mieszkalnych powinna w szczególności uwzględniać następujące elementy:

- a) podatek od nieruchomości,
- b) koszty zarządzania,
- c) koszty utrzymania części wspólnych oraz zieleni,
- d) koszty utrzymania czystości części wspólnych,
- e) koszty energii elektrycznej i ciepłej w częściach wspólnych,
- f) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku,

9. Dla budynków, będących własnością jednoosobowej spółki gminnej zlokalizowanych przy ul. Orlej 1, 3, 5, 7 (działka nr 3091/186), ul. Sokolej 2,4,6 (działka nr 3092/186), Jastrzębiej 2, 4 Orlej 9, 11 (działka nr 3093/186) oraz ul. Armii Krajowej 31 (działka nr 1972/18), wybudowanych w ramach programu „Z przyszłością w Żorach”, stawka czynszu nie podlega podwyższeniu za wyjątkiem zmiany, o której mowa w art. 8a ust. 1 i 4e ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowiącej podwyższenie czynszu w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszany w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Dla budynków wskazanych powyżej wprowadzono kryterium obniżenia stawki czynszu -5% w przypadku lokali usytuowanych na parterze budynku, zgodnie z treścią art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Określenia stawki czynszu dokonuje podmiot właściwy – na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Rozdział 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

1. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Żory (za wyjątkiem lokali w obiektach oświatowych, w których pełną odpowiedzialność za utrzymanie i zarządzanie ponosi Dyrektor placówki), a także pomieszczeniami tymczasowymi utworzonymi na bazie zasobu lokalowego Gminy zarządza jednostka organizacyjna reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Budynków Miejskich w Żorach, który ponosi pełną odpowiedzialność za właściwe utrzymanie i wykorzystanie budynków i lokali. Zarządzanie polega w szczególności na podejmowaniu decyzji i wykonywaniu czynności mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością. Ponadto polega ono też na podejmowaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości oraz ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji dla nieruchomości.

Zarządca ponosi odpowiedzialność za najwyższą jakość wykonywanych czynności zarządzania oraz za wszelkie szkody powstałe z tego tytułu, wykonuje czynności będące przedmiotem zarządzania z najwyższą starannością, czuwa nad prawidłową realizacją zawartych z osobami trzecimi umów, a także chroni interes Miasta w toku powierzonych zadań i czynności.

2. Lokalami mieszkalnymi ujętymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, powstałymi w efekcie Partnerstwa Publiczno-Prywatnego zarządzać będzie jednostka organizacyjna reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Budynków Miejskich w Żorach, który będzie ponosić pełną odpowiedzialność za administrowanie oraz właściwe utrzymanie i wykorzystanie budynków i lokali.

3. Lokalami mieszkalnymi ujętymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, będącymi własnością jednoosobowej spółki gminnej, zarządzają Zakłady Techniki Komunalnej sp. z o. o., reprezentowane przez Prezesa, który ponosi pełną odpowiedzialność za właściwe utrzymanie i wykorzystanie budynków i lokali. Zarządzanie polega w szczególności na podejmowaniu decyzji i wykonywaniu czynności mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość oraz ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji dla nieruchomości. Zarządca ponosi odpowiedzialność za najwyższą jakość wykonywanych czynności zarządzania oraz za wszelkie szkody powstałe z tego tytułu, wykonuje czynności będące przedmiotem zarządzania z najwyższą starannością, czuwa nad prawidłową realizacją zawartych z osobami trzecimi umów, a także chroni interes spółki w toku powierzonych zadań i czynności.

4. Dla lokali gminnych w nieruchomościach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy upoważnia się imiennie pracowników, którzy reprezentują Gminę, jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych. Dyrektor Zarządu Budynków Miejskich przejmuje odpowiedzialność właściciela, tj. Gminy Miejskiej Żory w stosunku do najemców mieszkających w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz reprezentuje właściciela przed zarządami wspólnot w zakresie niezbędnych czynności administracyjnych. Dla lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych Miasto swoje uprawnienia właścicielskie realizuje poprzez swoich pełnomocników.

5. W okresie objętym *Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miejskiej Żory na lata 2024-2028* nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania istniejącym zasobem mieszkaniowym Gminy.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

W latach 2024-2028 koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Żory finansowane będą ze środków wewnętrznych i zewnętrznych.

1. Źródła wewnętrzne:

- a) czynsze z lokali mieszkalnych,
- b) czynsze z lokali użytkowych i garaży,
- c) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
- d) opłaty za dzierżawę i najem gruntu,
- e) odsetki od nieterminowych wpłat,
- f) środki z budżetu Miasta,
- g) dochody uzyskane ze sprzedaży lokali,
- h) wpłaty za media od najemców lokali mieszkalnych,
- i) ściągnięte koszty sądowe,
- j) opłaty z tytułu zajmowania miejsc w pomieszczeniach tymczasowych,
- k) pożytki,
- l) wpływy z tytułu świadczeń ubezpieczeniowych.

Planowane przychody dot. zasobu mieszkaniowego będącego wyłączną własnością Gminy Miejskiej Żory:

| PRZYCHODY: | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| z najmu mieszkań o pełnym czynszu | 1 500 000,00 | 1 550 000,00 | 1 600 000,00 | 1 650 000,00 | 1 700 000,00 |
| z lokali o najmie socjalnym | 115 000,00 | 120 000,00 | 125 000,00 | 130 000,00 | 135 000,00 |
| z odszkodowań | 100 000,00 | 100 000,00 | 100 000,00 | 100 000,00 | 100 000,00 |
| z najmu lokali użytkowych | 1 280 000,00 | 1 330 000,00 | 1 380 000,00 | 1 430 000,00 | 1 500 000,00 |
| dzierżawa i najem gruntu | 4 400,00 | 4 600,00 | 4 800,00 | 5 100,00 | 5 400,00 |
| odsetki od nieterminowych wpłat | 330 000,00 | 340 000,00 | 350 000,00 | 360 000,00 | 370 000,00 |
| wpłaty za media od najemców lokali | 3 750 000,00 | 4 000 000,00 | 4 300 000,00 | 4 600 000,00 | 4 900 000,00 |
| ściągnięte koszty sądowe | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 |

Planowane przychody dot. zasobu mieszkaniowego jednoosobowej spółki gminnej, nie stanowiącego własności Gminy, będącego w jej posiadaniu, administrowanego przez tę spółkę

| PRZYCHODY: | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| z najmu mieszkań o pełnym czynszu | 7 577 519,00 | 9 871 428,00 | 10 661 143,00 | 11 514 034,00 | 12 435 156,00 |
| ze sprzedaży lokali | 4 059 061,00 | 4 383 786,00 | 4 734 488,00 | 5 113 247,00 | 5 522 300,00 |
| odsetki od nieterminowych wpłat | 10 000,00 | 11 000,00 | 12 100,00 | 13 310,00 | 14 641,00 |
| wpłaty za media od najemców lokali | 3 605 188,00 | 4 519 660,00 | 4 881 233,00 | 5 271 732,00 | 5 693 470,00 |
| ściągnięte koszty sądowe | 32 136,00 | 34 707,00 | 37 484,00 | 40 483,00 | 43 721,00 |

2. Źródła zewnętrzne:

- a) środki z Funduszu Dopłat,
- b) partnerstwo publiczno-prywatne,
- c) emisja obligacji,
- d) inne dostępne źródła finansowania.

Gmina Miejska Żory będzie w dalszym ciągu realizować politykę unikania opłacania odszkodowań związaną z niewykonywaniem wyroków, poprzez bezzwłoczne wskazywanie lokali o najmie socjalnym bądź pomieszczeń tymczasowych w ramach orzekanych prawomocnych wyroków o eksmisji.

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW 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 KOSZTY INWESTYCYJNE

Przewiduje się, że koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina posiada udziały oraz koszty inwestycyjne będą kształtować się następująco:

| | Koszty bieżącej eksploatacji | Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy * w drugiej pozycji rubryki koszty dotyczą funduszu remontowego we wspólnotach mieszkaniowych | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli **w drugiej pozycji rubryki koszty dotyczą wspólnot mieszkaniowych | Koszty inwestycyjne | OGÓLEM |
|------|------------------------------|--|--|---------------------|---------------|
| 2024 | 2 460 000,00 | 1 400 000,00 *360 000,00* | 500 000,00 2 500 000,00** | 10 000 000,00 | 16 860 000,00 |
| 2025 | 2 560 000,00 | 1 900 000,00 *360 000,00* | 530 000,00 2 200 000,00** | 20 000 000,00 | 27 190 000,00 |
| 2026 | 2 660 000,00 | 2 100 000,00 | 550 000,00 | 13 000 000,00 | 20 410 000,00 |

| | | | | | |
|------|--------------|------------------------------|------------------------------|------|--------------|
| | | *360 000,00* | 2 100 000,00** | | |
| 2027 | 2 760 000,00 | 2 300 000,00 *360 000,00* | 580 000,00 2 000 000,00** | 0,00 | 7 640 000,00 |
| 2028 | 2 860 000,00 | 2 600 000,00 *360 000,00 | 600 000,00 1 900 000,00** | 0,00 | 7 960 000,00 |

* w rubryce kosztów remontów w drugiej pozycji wskazano koszty z tytułu funduszu remontowego we wspólnotach mieszkaniowych,

** w rubryce kosztów zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych ujęte zostały koszty:

- eksploatacji bieżącej,
- funduszu remontowego,
- administrowania,
- zaciągnięte zobowiązania – kredyty.

Przewiduje się, że koszty remontów budynków nie stanowiących własności Gminy, będących w jej posiadaniu, administrowane przez jednoosobową spółkę gminną, koszty obsługi zadłużenia oraz koszty inwestycyjne będą kształtować się następująco:

| | Koszty bieżącej eksploatacji | Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków nie stanowiących własności Gminy, będących w jej posiadaniu, administrowane przez jednoosobową spółkę gminną – ZTK | Koszty inwestycyjne | OGÓLEM |
|------|------------------------------|--|---------------------|---------------|
| 2024 | 6 796 304,00 | 0,00 | 16 699 939,80 | 23 496 243,80 |
| 2025 | 9 713 563,00 | 200 000,00 | 43 699 878,80 | 53 613 441,80 |
| 2026 | 10 490 648,00 | 400 000,00 | 68 500 049,20 | 79 390 697,20 |
| 2027 | 11 329 900,00 | 500 000,00 | 68 599 878,80 | 80 429 778,80 |
| 2028 | 12 236 291,00 | 600 000,00 | 43 100 146,80 | 55 936 437,80 |

Rozdział 8.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A W SZCZEGÓLNOŚCI:

A. NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI,

B. PLANOWANĄ SPRZEDAŻ LOKALI.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2024-2028 planuje się:

W zakresie zamian lokali:

1. wdrażanie wielopłaszczyznowego systemu zamian lokali mieszkalnych, mającego na celu racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczanie lokali zamiennych, w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymagać będzie przeniesienia najemcy do lokali zamiennych na czas jego trwania,

2. weryfikacja sposobu użytkowania lokali poprzez sprawdzanie sytuacji związanych z podnajęciem lub oddaniem w bezpłatne używanie lokalu, bez zgody wynajmującego,

3. nadzorowanie i podejmowanie działań związanych z weryfikacją umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,

4. dbałość o skracanie czasu pozostawiania pustostanów, wynikających z problemów związanych z przejściem lokalu po poprzednim najemcy bądź remontami przejętych lokali,

5. dopuszczanie do możliwości zbywania nieruchomości wymagających znacznych nakładów finansowych na remonty kapitalne.

W zakresie sprzedaży lokali:

1. w zakresie planowanej sprzedaży kontynuowany będzie proces sprzedaży w budynkach, w których sprzedaż została już rozpoczęta,

2. doprowadzanie do sytuacji wyjścia z współwłasności poprzez sprzedaż lokali ich najemcom,

3. w pojedynczych przypadkach, w razie odmowy nabycia lokalu, przekwaterowanie dotychczasowego najemcy do innego lokalu (w miarę możliwości Gminy), a następnie sprzedaż lokalu w drodze przetargu,

4. podejmowanie działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, będących w samoistnym posiadaniu Gminy, celem ich wydania spadkobiercom bądź nabycia do zasobu.

Ponadto planuje się również podejmowanie następujących działań:

1. zmniejszanie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na najem socjalny lokalu poprzez skuteczną windykację należności z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela,

2. kontynuowanie i doskonalenie działań windykacyjnych w zakresie należności z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela, rozkładanie długów na raty, odpracowywanie należności, stosowanie obniżek czynszu, wpisywanie uporczywych dłużników do rejestru dłużników,

3. prowadzenie działań zmierzających do odzyskiwania zaległości pozostawione przez zmarłych najemców lub użytkowników z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela poprzez ich windykację od spadkobierców,

4. wyrażanie zgody na dokonywanie zamiany lokali pomiędzy najemcami lub na wolny lokal dostarczony przez Gminę w szczególności, gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokalu do możliwości finansowych najemcy lub ze względu na stan zdrowia najemcy i osób współuprawnionych do zajmowania lokalu.