

BURMISTRZ MIASTA

Arkadiusz CZECH

WICEPRZEDSIĘDZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
Franciszek NOWAK

**Projekt**

**UCHWAŁA Nr ...../2019  
Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach**

z dnia .....

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowskie Góry.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 Ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 506) 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 (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 z późniejszymi zmianami) na wniosek Burmistrza Miasta

**Rada Miejska Tarnowskich Górach  
uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowskie na lata 2019-2024 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tarnowskie Góry.

**§ 3.**

Traci moc Uchwała Nr XXXIX/439/2013 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowskie Góry w latach 2013-2018 wraz z późniejszymi zmianami.

**§ 4.**

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

Opracował:  
Aleksander Kałka

Naczelnik  
Wydziału Gospodarki Lokalowej

Aleksander Kałka

RADCA PRAWNY

Grzegorz Czudaj Op-C 412/09

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowskie Góry na  
lata 2019– 2024**

Spis treści :

**ROZDZIAŁ 1**

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

1. Struktura własnościowa lokali mieszkalnych.
2. Podział mieszkańców miasta w zależności od zajmowanego zasobu .
3. Wielkość zasobu mieszkaniowego.
4. Struktura wiekowa komunalnego zasobu mieszkalnego.
5. Potrzeby mieszkaniowe
6. Prognoza wielkości zasobu mieszkalnego.
7. Zmiany w zasobie mieszkaniowym.

**ROZDZIAŁ 2**

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

**ROZDZIAŁ 3**

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

**ROZDZIAŁ 4**

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Zasady polityki czynszowej
2. Współczynniki obniżające i zwiększające stawkę bazową czynszu,

**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.

**ROZDZIAŁ 6**

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

**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 gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

**ROZDZIAŁ 8**

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

**Rozdział 1.**  
**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**  
**w poszczególnych latach.**

1. Struktura własnościowa lokali mieszkalnych.

Strukturę własnościową lokali mieszkalnych w Gminie Tarnowskie Góry przedstawiono na podstawie danych uzyskanych w Głównym Urzędzie Statystycznym w Katowicach, informacji uzyskanych ze spółdzielni mieszkaniowych działających na terenie miasta Tarnowskie Góry oraz Międzygminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Tabela nr 1.

Właściciel	Liczba mieszkań	% w ogólnej liczbie
Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego	1192	4,91
Gmina Tarnowskie Góry	1676	6,89
Spółdzielnia Mieszkaniowa Chemik	1340	5,51
Spółdzielnia Mieszkaniowa Gwarek	6010	24,72
Pozostałe	14096	57,97
Ogółem	24314	100,00

2. Podział mieszkańców miasta w zależności od zajmowanego zasobu.

Całkowita liczba ludności zamieszkałej w Tarnowskich Górach wynosi 58893 osoby, z czego 4140 osób zamieszkuje w zasobie Gminy Tarnowskie Góry. Pod względem zamieszkania w gminnych zasobach zamieszkuje 7,03 % ludności miasta Tarnowskie Góry.

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Na zasób mieszkaniowy Gminy składają się:

- a) lokale w gminnych wielorodzinnych budynkach mieszkalnych,
- b) lokale w budynkach wielorodzinnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
- c) lokale w budynkach jednorodzinnych będących w posiadaniu Gminy.

Gmina na bieżąco prowadzi ewidencję zasobu mieszkalnego, w tym także lokali z umową najmu socjalnego. Według stanu na dzień 01.01.2019 r. struktura mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco :

Tabela nr 2.

Wyszczególnienie	Budynki Gminne	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Budynki jednorodzinne w samoistnym posiadaniu Gminy	Razem
Ilość budynków mieszkalnych	130	66	1	197
Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup>	63178,49	17147,45	150,74	80476,68
Ilość lokali mieszkalnych	1298	377	1	1676
W tym lokale z czynszem socjalnym	125	9	0	134

Na podstawie niniejszego zestawienia wynika, że :

- średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 48,08 m<sup>2</sup>;
- lokale z czynszem socjalnym stanowią 8% całości Gminnego zasobu mieszkaniowego;
- lokale we wspólnotach stanowią 22,5 % całości Gminnego zasobu mieszkaniowego.

W skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi również budynek przy ul. Grzybowej 211, który funkcjonuje, jako Zespół Mieszkań Chronionych prowadzony przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. W skład Zespołu Mieszkań Chronionych wchodzi obecnie 27 lokali mieszkalnych. Zespół Mieszkań Chronionych dysponuje lokalami mieszkalnymi o odpowiednim stanie technicznym i wyposażeniu oraz pomieszczeniami przeznaczonymi na realizację innych form pomocy w szczególności organizowania grup wsparcia, grup edukacyjnych, warsztatów, treningów, kursów przeznaczonych dla klientów ośrodka. Zespół Mieszkań Chronionych stanowi oparcie dla osób powyżej 18 roku życia oraz dla nieletnich pozostających pod opieką osób pełnoletnich. Czas pobytu w mieszkaniu chronionym poza szczególnie uzasadnionymi przypadkami nie powinien przekroczyć 6-ciu miesięcy.

#### 4. Struktura wiekowa komunalnego zasobu mieszkalnego.

Tabela nr 3.

Rok budowy	Ilość budynków	% w całości
przed 1900	40	30,77
1900 - 1945	41	31,54
1946-1960	31	23,85
po 1961	16	12,30
po 2015	2	1,54
Razem	130	100,00

Blisko dwie trzecie budynków mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy pochodzi sprzed 1945r. Stan techniczny budynków można określić, jako niezadowalający. Większość budynków wymaga przeprowadzenia prac remontowych, które powstrzymałyby proces dekapitalizacji. Stan niektórych budynków wymaga tak znacznych nakładów, iż przewiduje się ich wyłączenie z zasobu mieszkalnego, a następnie ich rozbiórkę lub sprzedaż. W okresie 2019-2024 przewiduje się stopniową modernizację budynków i lokali mieszkalnych podwyższających ich bezpieczeństwo i standard. Szczególna uwaga zostanie zwrócona na elementy budynków decydujących o bezpieczeństwie ich użytkowania. W odzyskiwanych lokalach przeprowadzana będzie wymiana instalacji elektrycznej, a także w miarę potrzeb dobudowa przewodów kominowych.

W lokalach bez łazienek instalowane będą, w miarę możliwości technicznych, kabiny prysznicowe i ubikacje - szczególnie w odzyskiwanych lokalach kwalifikujących się do remontu.

Wszelkie prace w ramach konstrukcji budynków należałyby skoncentrować na działaniach poprawiających stan techniczny – wymiana lub naprawa elementów konstrukcji i innych elementów budynków w szczególności wymiana instalacji tym wewnętrznych linii zasilających (WLZ).

#### 5. Potrzeby mieszkaniowe.

Wielkość zapotrzebowania na mieszkania w zasobie gminnym w Tarnowskich Górach obrazuje liczba złożonych w Urzędzie Miejskim wniosków o przydział lokali mieszkalnych. Całkowite łączne zapotrzebowanie na lokale, z uwzględnieniem wyroków sądowych nakazujących Gminie zapewnienie lokali socjalnych zamyka się w liczbie 314 lokali. Powyższe przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 4.

Wyszczególnienie	Zarejestrowane wnioski i wyroki
Liczba wniosków-osób ubiegających się/uprawnionych do najmu mieszkania w tym :	314
Liczba wyroków sądowych z obowiązkiem zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego (lokalu z czynszem socjalnym)	69
Liczba aktualnych wniosków uprawniających do ubiegania się o lokal komunalny	184
Liczba aktualnych wniosków uprawniających do ubiegania się o lokal z czynszem socjalnym	61

#### 6. Prognoza wielkości zasobu mieszkalnego.

W najbliższych latach zasób mieszkaniowy Gminy Tarnowskie Góry nie powinien ulec znacznym zmianom. Co do ilości lokali, przewiduje się tendencję malejącą w okresie 2019-2024 – o około 6 %.

Zmniejszenie zasobu lokali Gminnych następować będzie na skutek utraty lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych, które na wniosek dotychczasowych najemców zostaną sprzedane na ich rzecz. Zakłada się, iż w uzasadnionych przypadkach ze względu na zły stan techniczny najemcy lokali w budynkach gminnych będą przekwaterowywani do lokali zamiennych, zaś nieruchomość będzie wystawiona do sprzedaży w drodze przetargu.

Prognoza dla Gminy Tarnowskie Góry przedstawia się następująco:

Tabela nr 5.

Lata	Liczba lokali					Stan techniczny całości zasobów mieszkaniowych
	w budynkach Gminy	w budynkach wspólnot mieszk.	w tym komunalnych	w tym z czynszem socjalnym	ogółem	
2019	1299	377	1551	125	1676	dostateczny
2020	1295	362	1536	121	1657	dostateczny
2021	1290	347	1520	117	1637	dostateczny
2022	1285	332	1502	115	1617	dostateczny
2023	1280	317	1484	113	1597	dostateczny
2024	1275	302	1467	110	1577	dostateczny

#### 7. Zmiany w zasobie mieszkaniowym.

Zmiany w mieszkaniowym zasobie Gminy Tarnowskie Góry będą realizowane w oparciu o następujące założenia :

Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego będzie mogło nastąpić w szczególności poprzez :

- zbywanie lokali mieszkalnych na rzecz najemców lokali głównie we wspólnotach mieszkaniowych;
- zbywanie lokali w drodze przetargu;

a także w uzasadnionych przypadkach poprzez :

- wnoszenie nieruchomości, jako aport do spółek prawa handlowego ;
- zbywanie budynków mieszkalnych w przypadkach konieczności wydatkowania znacznych środków finansowych na remont, poprzedzone szczegółową analizą finansową, co do racjonalności i celowości wydatkowania środków budżetowych i uprzednim przekwaterowaniu najemców ;
- rozbiorę budynku wynikającą z jego stanu technicznego.

Zwiększenie zasobu mieszkaniowego będzie mogło nastąpić w szczególności poprzez :

- przejęcie lokali zakładowych na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ;
- przejęcie budynków w drodze darowizny ;
- wynajmowanie lokali od innych właścicieli ;
- przejęcie w drodze spadku ;
- zakup nieruchomości.

Planowaną sprzedaż w kolejnych latach opisano w Rozdziale III.

## **Rozdział 2.**

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

Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkaniowego Gminy ustala się na podstawie okresowych przeglądów technicznych dokonywanych przez zarządcę nieruchomości oraz dodatkowo w wyniku bieżących kontroli i interwencji.

Potrzeby w ramach remontów kapitałnych wynikłe w przeglądach ujmowane są w rocznych projektach planów remontów. Ponadto prowadzi się bieżące remonty w ramach technicznego utrzymania budynków.

Z uwagi na wiek mieszkaniowego zasobu Gminy oraz wymagania techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i mieszczące się w nich lokale należy założyć, że przy analizie potrzeb pod uwagę w pierwszej priority winno być zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania lokali i wyeliminowanie przed awaryjnych stanów konstrukcji.

W celu spełnienia powyższych założeń środki finansowe winny być wydatkowane w szczególności na :

- remonty elewacji, konstrukcji i pokrycia dachów wraz z przebudową kominów;
- dobudowę przewodów kominowych w tym głównie wentylacyjnych;
- remonty kapitałne wewnętrznych linii zasilających (WLZ);
- likwidacje ogrzewania na paliwo stałe i włączanie budynków do sieci ciepłowniczej.

Jednocześnie w dalszym ciągu remonty będą prowadzone w zakresie :

- stolarki okiennej lokali;
- stolarki okiennej i drzwiowej budynków;
- instalacji wod-kan, gaz;
- robót zduńskich;

- infrastruktury związanej z zasobem mieszkaniowym (dojścia, dojazdy, komórki lokatorskie).

Remonty bieżące wykonywane są w ramach technicznego utrzymania – stawki pobieranej, jako składnik czynszu w lokalach komunalnych, który wynosi obecnie 2,08 zł/m<sup>2</sup> netto. Zarządca w imieniu Gminy przeprowadza remonty bieżące lokali, budynków i terenów posesji do limitu stanowiącego iloczyn zarządzanych powierzchni użytkowych lokali i w/w stawki brutto.

Powierzchnia zarządzanych lokali mieszkalnych łącznie z lokalami użytkowymi i garażami jest zmienna i wg stanu na dzień 01.01.2019 r. wynosi 92.334,68 m<sup>2</sup>.

W ramach technicznego utrzymania uzyskuje się środki, które wynoszą 210.089 zł miesięczne, co daje rocznie po zaokrągleniu 2.521.071 zł brutto z przeznaczeniem na remonty i modernizację. Dla celów planistycznych przyjęto **2.520.000 zł**. W latach 2019, 2020 planuje się wydatkowanie dodatkowych środków na remonty w ramach rewitalizacji budynków komunalnych przy ulicy Bocznej i Grzybowej w dzielnicy Sowice. Całkowity koszt zadania szacowany jest na kwotę **9.196.000** w zaokrągleniu do tysiąca złotych tym wkład Gminy Tarnowskie Góry 1.856.000 zł oraz 7.340.000 z tytułu dofinansowania z środków unijnych i Kontraktu terytorialnego

Jednocześnie z budżetu Miasta finansowane są prace związane z remontami kapitalnymi budynków i obiektów niewchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, ale bezpośrednio z nim związanym np. komórki lokatorskie, dojścia i dojazdy do budynków gminnych, ogrodzenia posesji itp. W roku 2019 zaplanowano środki w wysokości odpowiednio 1.000.603 zł i 479.603 zł (dla celów planistycznych przyjęto **1.000.000 zł** i **480.000 zł**). Ponadto Gmina ponosi koszty związane z remontami przeprowadzanymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych, roczne wydatki na ten cel są szacowane w wysokości **650.000 zł**.

Reasumując należy dążyć na przestrzeni najbliższych lat do zabezpieczenia środków finansowych w wysokości zapewniającej utrzymanie techniczne budynków gminnych w stanie, co najmniej nie pogorszonym. Planuje się, iż wydatki w kolejnych latach będą się kształtować się następująco :

Tabela nr 6.

Lata	2019	2020	2021	2022	2023	2024	RAZEM
Roboty remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym wykonywane w budynkach 100% Gminnych w tym otoczenie budynków Gminnych	8 598 000	8 598 000	4 000 000	4 000 000	4 300 000	4 300 000	33 796 000
Roboty w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	3 900 000
Razem	9 248 000	9 248 000	4 650 000	4 650 000	4 950 000	4 950 000	37 696 000

W latach 2019-2024 planowana kwota na roboty remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne w budynkach i lokalach Gminy powinna wynieść 33.796.000 zł, w tym 1.856.000 jako wkład własny do zadania związanego z rewitalizacją budynków komunalnych w dzielnicy Sowice oraz 7.340.000 z tytułu dofinansowania z środków unijnych i Kontraktu terytorialnego (rozłożona równo na lata 2019 i 2020), zaś we wspólnotach mieszkaniowych 3.900.000 zł. Co daje łącznie sumę 37.696.000 zł.

Niezależnie od planowanych remontów i modernizacji Zarządca nieruchomości w ramach otrzymywanego wynagrodzenia za zarządzanie będzie na bieżąco wykonywał czynności konserwacyjne i eksploatacyjne na nieruchomościach Gminy, będących przedmiotem umowy o zarządzanie.

### **Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Z uwagi na potrzebę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w odniesieniu do gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie sprzedaż mieszkań gminnych nie powinna być większa niż ilość sprzedanych lokali, która miała miejsce w latach 2013-2018.

W ostatnich 6 latach (2013-2018) sprzedaż lokali komunalnych przedstawiała się następująco :

Liczba sprzedanych Gminnych lokali mieszkalnych – 135

Powierzchnia sprzedanych Gminnych lokali mieszkalnych – 6.373,38 m<sup>2</sup>

Wpływy ze sprzedaży Gminnych lokali mieszkalnych- 5.845.770,02 zł

Średnia sprzedaży w latach – 22 lokale na rok

Średnia powierzchnia sprzedanych gminnych lokali mieszkalnych – 1.062 m<sup>2</sup> na rok

Średni wpływ ze sprzedaży Gminnych lokali mieszkalnych – 974.295 zł na rok

Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie reguluje Uchwała Nr LV/662/2010 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 28 kwietnia 2010r. w sprawie określenia zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych oraz garaży.

Zgodnie z § 3. 1. w/w uchwały Sprzedaż lokali komunalnych następować może sukcesywnie, według zainteresowania najemców jednocześnie uchwała umożliwia najemcy gminnego lokalu komunalnego jego wykup po preferencyjnej cenie.

Nie przewiduje się sprzedaży lokali w budynkach będących w 100 % własnością Gminy i tym samym tworzenia nowych wspólnot mieszkaniowych. Prywatyzacja mieszkań komunalnych bez ograniczeń skutkowałaby tym, że zasób mieszkaniowy Gminy ulegałby systematycznemu zmniejszaniu i jednocześnie powstawaniu wspólnot mieszkaniowych gdzie proces decyzyjny jest utrudniony, co w szczególności dotyczy tzw. „małych wspólnot”. Wobec powyższego sprzedaż lokali nie powinna być prowadzona w gminnych budynkach mieszkalnych za wyjątkiem budynków przeznaczonych do zbycia w całości lub budynków wymagających znacznych nakładów remontowych z małą ilością lokali mieszkalnych. Decyzje podejmowane w tym zakresie winne być oparte na racjonalnej gospodarce mieszkaniowym zasobem gminnym i celowości wydatkowania środków budżetowych zgodnie z ustawą o finansach publicznych.

Z uwagi zaś na duże koszty i rozproszenie lokali we wspólnotach mieszkaniowych oraz brak możliwości decyzyjnych gminy będącej mniejszościowym udziałowcem we wspólnotach sprzedaż tychże lokali jest uzasadniona i pożądana. Dotyczy to również zdanych lub odzyskanych lokali, które jako wolne, można sprzedać w drodze postępowania przetargowego.

Przewiduje się, że sprzedaż w latach 2019-2024 będzie wynosić łącznie 99 lokali.

Założenia polityki sprzedaży lokali lub budynków komunalnych powinny zakładać :



- a) dążenie do pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż pozostałych lokali gminnych w budynku na rzecz najemców, zaś wolnych lokali w drodze przetargu ;
- b) sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach gminnych tylko w przypadku, gdy 100% najemców przystąpiło do czynności związanych ze skutecznym nabyciem użytkowanych lokali ;
- c) odmowa sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach gminnych, w których w poprzednich latach przeprowadzano remonty kapitalne ;
- d) dążenie do sprzedaży gminnych budynków mieszkalnych wymagających znacznych nakładów remontowych z małą ilością lokali mieszkalnych ;
- e) utrzymanie korzystnych warunków sprzedaży poprzez stosowanie bonifikat dla najemców lokali ;
- f) odmowa zgody sprzedaż lokalu na rzecz najemcy w przypadku zadłużeń z tytułu najmu lokalu ;
- g) wyłączenie ze sprzedaży gminnych budynków użyteczności publicznej.

#### **Rozdział 4.**

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

##### 1. Zasady polityki czynszowej.

1.1 Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wysokość czynszu nie powinna przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Podwyżka w wyniku, której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % może nastąpić w uzasadnionych przypadkach przewidzianych w ustawie.

Z uwagi na ustawowe zadanie gminy tj. zapewnienie lokali mieszkalnych dla najemców o ograniczonych możliwościach finansowych Gmina nie zakłada podwyżek czynszu, którego wysokość osiągnęłaby 3% wartości odtworzeniowej.

Dotychczasowe stawki czynszu w odniesieniu do wartości odtworzeniowej przedstawiają się następująco :

Tabela nr 7.

Rok	Bazowa stawka czynszu				Wskaźnik przeliczenia -wy kosztu odtworzenia zł/m <sup>2</sup>	% bazowej stawki czynszu w stosunku do wskaźnika przeliczeniowego			
	śródmieście	pozostałe dzielnice	w budynkach wybudowanych po 2015 r	socjalna		śródmieście	pozostałe dzielnice	w budynkach wybudowanych po 2015 r	socjalna
2018	4,95	4,50	7,17	1,07	3787,00	1,57	1,43	2,27	0,34

1.2 Najemcy lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy będą opłacać czynsz ustalony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Obecnie czynsz za lokale komunalne Gminy waha się w granicach od 1,43% do 2,27 % dla lokali komunalnych i 0,34% dla lokali z umowa najmu socjalnego - w odniesieniu do wartości odtworzeniowej.

W latach 2019-2024 przewiduje się podwyżki czynszu, co najmniej o stopień inflacji wg danych GUS, jednocześnie nieprzekraczające 8 %.

Prognoza dotycząca zmiany stawek czynszu w formie tabelarycznej przedstawia się następująco :

Tabela nr 8.

Rok	Bazowa stawka czynszu			
	śródmieście	pozostałe dzielnice	w budynkach wybudowanych po 2015 r	socjalna
2019	4,95	4,50	7,17	1,07
2020	5,35	4,85	7,17	1,15
2021	5,35	4,85	7,17	1,15
2022	5,70	5,20	7,50	1,25
2023	5,70	5,20	7,50	1,25
2024	6,05	5,50	7,90	1,35

1.3 Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych (komunalnych i socjalnych) w mieszkaniowym zasobie Gminy ustala, w przypadkach, gdy nie wynika to z odrębnych przepisów prawa, Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

1.4 Nie przewiduje się wzrostu stawki bazowej czynszu komunalnego powyżej 2,5% w stosunku do wskaźnika przeliczeniowego w odniesieniu do pozostałych budynków.

1.5 Burmistrz Miasta ustalając stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej jest zobowiązany do uwzględnienia ustawowych czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

Wysokość czynników wyrażoną w procentach określa Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia. Jeżeli przemawiają za tym zasady równego traktowania mieszkańców Gminy, Burmistrz Miasta może określić dodatkowe czynniki podwyższające lub obniżające, niewymienione w ustawie.

1.6 Burmistrz Miasta przy podejmowaniu decyzji o terminie wprowadzeniu podwyżki i jej wysokości jest zobowiązany brać pod uwagę takie czynniki jak w szczególności stopień inflacji liczony od ostatniej podwyżki czynszów, wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego.

1.7. Gmina będzie weryfikować spełnianie przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu co 48 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu.

1.8. Stawka odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu będzie równa wysokości stawki wynikającej z Zarządzenia Burmistrza Miasta z uwzględnieniem położenia lokalu oraz współczynników obniżających i podwyższających stawkę bazową czynszu dla lokali komunalnych.

1.9. W lokalach z czynszem socjalnym stawka za bezumowne korzystanie z lokalu będzie równa wysokości stawki wynikającej z Zarządzenia Burmistrza Miasta.

2. Współczynniki obniżające i zwiększające stawkę bazową czynszu,

2.1 W latach 2019-2024 ustala się procentowe współczynniki obniżające i podwyższające stawki bazowe czynszu dla lokali komunalnych :

2.2 Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) za mieszkanie w suterenie, mieszkanie adoptowane z pomieszczeń strychowych -15 %
- b) a wspólne użytkowanie przedpokoju, łazienki lub wc -10 %
- c) za brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w mieszkaniu -15 %
- d) za brak instalacji gazowej w mieszkaniu -10 %
- e) za brak łazienki w mieszkaniu -5 %

- f) za brak wc w mieszkaniu -10 %
- g) za brak wc w budynku -15 %
- h) za brak kuchni w mieszkaniu -10 %
- i) za mieszkanie na poddaszu -5 %
- j) za zamieszkiwanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki -5 %

2.3 Wprowadza się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) za instalację centralnego ogrzewania zdalczynnego w mieszkaniu +15 %
- b) za instalację ciepłej wody zdalczynnej w mieszkaniu +10 %
- c) za położenie mieszkania na pierwszym lub drugim piętrze o ile nie jest to ostatnia kondygnacja +5 %
- d) za instalację elektryczną w częściach wspólnych (piwnice, strychy i klatki schodowe) +3%

2.4 Dodatki i ulgi wymienione w pkt 2.2 i 2.3 podlegają sumowaniu. Suma ulg nie może przekroczyć 60% kwoty bazowej czynszu.

## **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.**

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy prowadzone jest przez Zarząd Nieruchomości Tarnogórskich Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowskich Górach przy ul. Towarowej 1. Przedmiotowa Spółka jest w 100% własnością Gminy Tarnowskie Góry, zaś jej zakres działania na dzień dzisiejszy ogranicza się do zarządzania nieruchomościami w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 121)

Umowa o zarządzanie nieruchomościami i lokalami we wspólnotach z udziałem Gminy została zawarta w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie zamówienia z wolnej ręki na podstawie art. 66 ust. 1 pkt. 12 przeprowadzonego na podstawie ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo Zamówień Publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1986) i obowiązuje do dnia 31.12.2022 r.

Zarządzanie nieruchomościami obejmuje wykonywanie czynności zapewniających utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, bezpieczeństwo użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym administrowania nieruchomością, właściwą gospodarkę ekonomiczno – finansową nieruchomości oraz realizację pozostałych, innych czynności określonych prawem.

W latach 2019 – 2024 nie przewiduje się zmiany w zakresie systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z dnia 7 czerwca 2018 r. z późniejszymi zmianami) Gmina zapewnia warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach czynszu z najmem socjalnym i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Mając na uwadze powyższą delegację ustawową oraz stan techniczny struktury lokalowej należy założyć, że tak jak w latach ubiegłych eksploatacja komunalnych lokali mieszkalnych jest i pozostanie deficytowa.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy gdzie stawki za czynsz są relatywnie niskie, stają się jedyną alternatywą dla rodzin niezamożnych, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

W przypadku zaś lokali z czynszem socjalnym, pokrywa on w niewielkim stopniu rzeczywiste koszty eksploatacji.

Przy obecnych oraz przewidywanych stawkach czynszu komunalnego nie jest możliwe pokrycie w pełni tych kosztów, a niedobór musi zostać sfinansowany z innych źródeł.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w zakresie bieżącego utrzymania oraz remontów będą :

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- b) dochody uzyskane z wynajmu lokali użytkowych i garaży;
- c) przychody uzyskane z innych umów dotyczących mieszkaniowego zasobu Gminy np. opłaty z reklam;
- d) środki z budżetu Gminy, które łączenie z w/w pozwalają na utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonej.

Planowane dochody z czynszu i wpływy z najmu za lokale użytkowe w latach 2019-2024 kształtują się następująco :

Tabela nr 9.

Lata	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Planowane dochody z czynszu i wpływy z najmu za lokale użytkowe.	5 700 000	6 150 000	6 150 000	6 600 000	6 600 000	7 100 000

W zakresie pozyskiwania środków ze źródeł zewnętrznych w tym funduszy unijnych Gmina Tarnowskie Góry w latach 2019-2020 przeprowadzi rewitalizację budynków komunalnych przy ulicy Bocznej i Grzybowej w dzielnicy Sowice. Całkowity koszt zadania szacowany jest na kwotę 9.196.000 w zaokrągleniu do tysiąca złotych w tym wkład Gminy Tarnowskie Góry wynosi 1.856.000 zł

Tabela nr 10.

Kwota nie kwalifikowana	Dofinansowanie UE	Dofinansowanie Kontrakt Terytorialny	Wkład własny Gminy	Gmina Tarnowskie Góry ogółem (wkład własny + niekwalifikowane)	Suma
1 470 000	6 567 000	773 000	386 000	1 856 000	9 196 000

Planuje się, że w latach 2019-2024 wpływy powinny osiągnąć wartość 38.300.000 zł z tytułu wpływów czynszowych oraz 7.340.000 z tytułu dofinansowania z środków unijnych i Kontraktu terytorialnego. Wpływy łączne szacowane są na kwotę : 45.640.000 zł

Źródło finansowania budowy i innych inwestycji, w tym modernizacji i adaptacji budynków mieszkalnych mogą stanowić środki z budżetu Gminy w wysokości odpowiadającej dochodom uzyskanym ze sprzedaży lokali w latach 2019 – 2024, a także środki pozyskane z innych źródeł (budżet państwa, fundusze unijne, itp.)

W zakresie pozyskiwania środków ze źródeł zewnętrznych w tym funduszy unijnych Gmina Tarnowskie Góry w latach 2019-2020 przeprowadzi rewitalizację budynków komunalnych przy ulicy Bocznej i Grzybowej w dzielnicy Sowice.

#### 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 gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.**

1. Przewiduje się, iż na bieżącą eksploatację oraz zarządzanie w latach 2019-2024 koszty będą nieznacznie rosły z kwoty 2.153.000 zł do 2.393.000 zł, co stanowi wzrost ok. 11 % .

Planowana łączna kwota w tym okresie wyniesie 13.448.000 zł

2. W latach 2019-2014 planuje się, iż łączne koszty na remonty budynków i lokali wraz z otoczeniem wyniosą łącznie 28.500.000 zł. Ponadto w latach 2019 – 2020 przewiduje się wydatkowanie środków inwestycyjnych na remonty w ramach rewitalizacji budynków komunalnych przy ulicy Bocznej i Grzybowej w dzielnicy Sowice w wysokości 9.196.000 zł .

3. Łączne planowane koszty związane z gospodarką lokalową w latach 2019-2024 szacuje się na kwotę 51.144.000 zł

4. W latach 2019-2024 nie planuje się ponoszenia kosztów inwestycyjnych z przeznaczeniem na budowę nowych budynków komunalnych.

5. Prognozowaną wysokość zestawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 11.

Wydatki	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Razem
Koszty bieżącej eksploatacji administracji i konserwacji budynków będących własnością gminy	1 312 500	1 312 500	1 312 500	1 312 500	1 500 000	1 500 000	8 250 000
Koszty dopłat do usług komunalnych	465 000	465 000	465 000	465 000	465 000	465 000	2 790 000
Koszty bieżącej administracji lokalami we wspólnotach	25 500	25 500	25 500	25 500	28 000	28 000	158 000
Koszty eksploatacyjne i administracyjne we wspólnotach w tym koszt zarządu nieruchomością wspólną	350 000	360 000	370 000	380 000	390 000	400 000	2 250 000
<b>Razem</b>	<b>2 153 000</b>	<b>2 163 000</b>	<b>2 173 000</b>	<b>2 183 000</b>	<b>2 383 000</b>	<b>2 393 000</b>	<b>13 448 000</b>

Remonty i modernizacje budynków i lokali komunalnych	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	6 000 000
Remonty budynków i lokali komunalnych w ramach technicznego utrzymania	2 520 000	2 520 000	2 520 000	2 520 000	2 820 000	2 820 000	15 720 000
Remonty i modernizacje obiektów związanych z budynkami mieszkalnymi gminy (dojścia, dojazdy, komórki, ogrodzenia)	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	2 880 000
Wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	3 900 000
Razem	4 650 000	4 650 000	4 650 000	4 650 000	4 950 000	4 950 000	28 500 000
Koszty inwestycyjne	4 598 000	4 598 000	0	0	0	0	9 196 000
Łącznie wydatki związane z utrzymaniem i remontami	11 401 000	11 411 000	6 823 000	6 833 000	7 333 000	7 343 000	51 144 000

6. Procentowy podział kosztów przedstawia się następująco :

- a) Koszty zarządzania, bieżącej eksploatacji administracji i konserwacji budynków oraz dopłaty do usług komunalnych - 26%
- b) Koszty remontów i modernizacji - 56%
- c) Koszty inwestycyjne - 18%

### **Rozdział 8.**

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

Działania Gminy mające na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy polegać będą na:

1. Wspieraniu działania w zakresie budowy nowych budynków mieszkalnych na terenie miasta Tarnowskie Góry przez Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. poprzez udział finansowy w budownictwie mieszkaniowym na terenie Gminy lub aport gruntów i innych składników majątku na budownictwo mieszkaniowe.

2. Tworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych.

3. Wynajmowanie lokali mieszkalnych od innych właścicieli.

4. Regulacja stanu prawnego w przypadkach nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będących w samoistnym posiadaniu Gminy.

5. Wyłączenie możliwości sprzedaży pojedynczych mieszkań w budynkach będących w 100% we władaniu Gminy oraz zasiedlonych budynków na rzecz osób trzecich.

6. Dotychczasowym najemcom lokali w budynkach będących w 100 % we władaniu Gminy można zaproponować najem lokalu Gminy w budynku wspólnoty mieszkaniowej w celu jego nabycia.

7. Przeznaczenie do sprzedaży w drodze przetargu mieszkań zwolnionych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a w razie braku zainteresowania ich nabyciem, wynajem za czynsz wylicytowany.

8. Oferowanie lokali o tym samym standardzie, lecz o mniejszej powierzchni w przypadku zajmowania przez te osoby niewspółmiernie dużej powierzchni w stosunku do potrzeb. W przypadku nieskorzystania z oferty proponowanego lokalu możliwość wypowiedzenia umowy najmu za 6 miesięcznym terminem wypowiedzenia.

9. Likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez scalanie mieszkań o wspólnym przedpokoju.

10. Oferowanie lokalu zamiennego w myśl art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego najemcy zajmującego lokal we wspólnym przedpokoju z lokalem wcześniej opróżnionym, w przypadku niemożności wyodrębnienia dwóch samodzielnych lokali.

W przypadku nieskorzystania przez najemcę z oferty najmu lokalu zamiennego, wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

Przeznaczenie lokalu, o których mowa wyżej do zbycia w przetargu nieograniczonym

11. Oferowanie lokali zamiennych dotychczasowym najemcom w przypadku wystąpienia następujących przesłanek :

- a) wystąpi konieczność zmiany przeznaczenia lokalu lub budynku;
- b) dalsza eksploatacja lokalu albo jego remont nie będą opłacalne;
- c) przeznaczenia budynku na cele związane z działaniami prowadzonymi przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej np. tworzenie mieszkań chronionych itp.
- d) budynek, w którym znajdują się lokale przeznaczone będzie do modernizacji, remontu, renowacji, rozbiórki albo do zbycia.

12. W przypadku nieskorzystania przez najemcę z oferty najmu lokalu zamiennego, wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

## Uzasadnienie

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 oraz ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z dnia 7 czerwca 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 z późniejszymi zmianami) Rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany, na co najmniej pięć kolejnych lat .

Zgodnie z art. 4 ust. 1 w/w ustawy Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Natomiast dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pozostałych członków wspólnoty samorządowej Gmina tworzy na swoim terenie warunki do prowadzenia inwestycji mieszkaniowych poprzez realizowanie budownictwa przez Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperów oraz innych inwestorów, w tym osoby fizyczne (budownictwo jednorodzinne).

Zapisy przedłożonego wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Tarnowskie Góry w latach 2019 – 2024 zawierają realizację wymagań ustawowych przy uwzględnieniu możliwości finansowych miasta.

Naczelnik  
Wydziału Gospodarki Lokalowej

Aleksander Kalka