

**UCHWAŁA NR XIX/295/11  
RADY MIASTA MYSŁOWICE**

z dnia 27 października 2011 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta  
Mysłowice na lata 2012 - 2016**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zmianami)

**Rada Miasta Mysłowice**

**uchwala:**

**§ 1.** Uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Mysłowice na lata 2012 – 2016 w następującej treści

**Rozdział 1.**

**§ 2. CELE I ZASADY GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA MYSŁOWICE**

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Miasta Mysłowice jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami).

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy należy do podstawowych zadań własnych gminy zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**Zasady wynajmu lokali** wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miasta Mysłowice.

W szczególności mieszkaniowy zasób Miasta służy zaspokajaniu potrzeb osób:

- o niskich dochodach,
- bezdomnych lub pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych, a także zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
- zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- którym miasto jest zobowiązane dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu,
- które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, pożaru, powodzi i innych zdarzeń losowych,
- które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

**Celem programu** jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w szczególności oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych,
- poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez prowadzenie polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planu remontów i modernizacji na kolejne lata,
- wprowadzenia jednolitych zasad polityki czynszowej,
- pełnej prywatyzacji nieruchomości, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta,
- poprawy jakości zarządzania zasobem mieszkaniowym miasta,

## Rozdział 2.

### § 3. PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA MYSŁOWICE W LATACH 2012 – 2016

#### 1) Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Mysłowice.

Stan na 30.VI.2011

Własność budynków	Ilość budynków mieszkalnych	Ilość mieszkań	Ilość lokali użytkowych i garaży
Gmina	170	1404	304
Zarząd przymusowy	19	163	27
administracja zlecona	10	93	14
Wspólnoty mieszkaniowe - ogółem liczba mieszkań 2587	68	681	105
Mieszkania w zasobach MSM (spadek dla gminy)	-	2	-

Ogólna liczba mieszkań w zarządzie gminy -----	2.343
Liczba lokali socjalnych -----	248
Ogólna liczba lokali użytkowych i garaży -----	450
Liczba lokali wynajętych u innych administratorów przeznaczonych na lokale socjalne -----	219
Liczba pomieszczeń tymczasowych (Rynek 24a/1a, Pl. Wolności 5) -----	2
Powierzchnia użytkowa mieszkań stanowiących własność miasta -----	138.724, 09 m <sup>2</sup> ,
w tym w budynkach wspólnot mieszkaniowych -----	28.276,36 m <sup>2</sup> .

#### 2) Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta

Liczba gminnych lokali mieszkalnych ulegać będzie zmianom.

Z jednej strony będzie następowało zmniejszenie zasobu mieszkaniowego w związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych, rozbiórką zużytych technicznie budynków.

Z drugiej strony dla zapewnienia realizacji potrzeb mieszkaniowych zakłada się wynajem dalszych mieszkań z przeznaczeniem na lokale socjalne zgodnie z art. 20 ust.2a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, realizację budownictwa socjalnego dla osób notorycznie uchylających się od płacenia czynszu, bądź dewastujących lokale mieszkalne.

W gospodarowaniu mieniem komunalnym Miasto uwzględnia analizę opłacalności utrzymywania zużytych technicznie i funkcjonalnie nieruchomości.

Jako właściwy przyjmuje się kierunek rozbiórki obiektów, których nie oplaca się kompleksowo remontować z uwagi na wysokie koszty.

Rozbiórki budynków, jako działania związane z uszczupleniem mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice, powinny być wykonane planowo i rozłożone w czasie.

#### Plan wyburzeń na lata 2012-2016 ze względu na stan techniczny obejmuje:

Lp.	Rok	Adres	Liczba mieszkań/liczba lokali użytkowych
1	2012	Portowa 4	4
2	2013	Bytomska 27b	2
3	2014	Wałowa 8	3
4	2015	Wałowa 10, 10a	6
5	2016	Długa 85	3

#### Struktura wiekowa budynków gminy

Wyszczególnienie	Liczba budynków wybudowanych w latach					
	do 1900	1901 - 1920	1921 - 1940	1941 - 1960	1961 - 1980	Powyżej 1980
Liczba budynków	73	47	39	10	1	-
Proc. udział	42,94	27,65	22,94	5,88		-0,59

#### Struktura wiekowa budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy

Wyszczególnienie	Liczba budynków w poszczególnych latach					
	do 1900	1901 - 1920	1921 - 1940	1941 - 1960	1961 - 1980	Powyżej 1980
Liczba budynków (68)	3	3	1	25	33	3
Procentowy udział ilości budynków	4,41	4,41	1,47	36,77	48,53	4,41

#### Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego miasta Mysłowice w latach 2012 – 2016

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016
uwzględnienie wyburzeń:					
Liczba lokali mieszkalnych	2 339	2 337	2 334	2 338	2 325

#### W celu poprawy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zakłada się:

1)wynajem dalszych mieszkań od innych administratorów z przeznaczeniem na lokale socjalne. Obecnie gmina wynajmuje już 219 takich mieszkań.

2)wynajem w trybie przetargu mieszkań na czas nieoznaczony i mieszkań zamiennych od administratorów, którzy podejmą budowę nowych mieszkań. Zakłada się wynajem ok. 160 mieszkań.

3)wynajem 14 mieszkań od Śląskiego TBS po wybudowaniu budynku w pierzei Rynku.

4) rozpoczęcie budownictwa socjalnego kontenerowego dla osób uchylających się notorycznie od płacenia czynszu, dewastujących lokale mieszkalne.

5) zmianę sposobu użytkowania pustych lokali użytkowych (brak chętnych od lat na najem) na mieszkania.

#### **Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta Mysłowice w latach 2012 - 2016**

Stan na	Liczba budynków ogółem	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny zadowalający (liczba budynków)	Stan techniczny niezadowalający (liczba budynków)	Stan techniczny zły (liczba budynków)
31.12.2012	167	29	44	48	46
31.12.2013	166	28	41	46	51
31.12.2014	165	27	40	49	49
31.12.2015	164	26	34	54	50
31.12.2016	163	25	31	56	51

Do końca 2011 r. ze stanu środków trwałych z uwagi na wyburzenia 2 budynków (Janowska nr 13 w sąsiedztwie byłej siedziby MPUiM Sp. z o.o., Jęgiellońska 4a)

#### **Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:**

- stan techniczny dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- stan techniczny zadowalający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych),
- stan techniczny niezadowalający – drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany (np. balkony, wymiana instalacji),
- stan techniczny zły – elementy budynku wymagają wymiany lub generalnej naprawy.

#### **Wyposażenie techniczne budynków gminnych:**

Z ogólnej liczby gminnego zasobu mieszkaniowego lokale posiadają infrastrukturę techniczną:

- 30,69 % posiada gaz sieciowy,
- 15,80 % posiada centralne ogrzewanie,
- 6,45 % korzysta z ciepłej wody miejskiej,
- 7,32 % posiada wc w lokalu,
- 48,40 % posiada łazienkę

(powyższe dane podlegają obecnie kompleksowej weryfikacji).

### Rozdział 3.

#### § 4. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO

1)Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynoszą ponad 50 mln zł.

2)Priorytetowym celem planowanych zadań są remonty dachów, naprawy, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie, co najmniej nie pogorszonym.

3)W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnych i odpowiednich do kubatury źródeł ciepła, sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.

4)Poprawa wizerunku ścisłego centrum miasta nastąpi w wyniku podjęcia działań mających na celu przystąpienie do kompleksowej modernizacji poszczególnych budynków. W latach 2012 -2016 zakłada się modernizację:

- budynku mieszkalno - usługowego przy ul. Rynek 16,

- budynku mieszkalno - usługowego przy ul. Grunwaldzkiej 9

5)Obowiązkowe roczne i pięcioletnie przeglądy stanu technicznego budynków i ich wyposażenia stanowią coroczną weryfikację przydatności technicznej budynków do ich użytkowania.

Nie można wykluczyć, że podczas każdego kolejnego przeglądu zostanie wykryta wada techniczna (np. w wyniku szkód górniczych lub zużycia naturalnego), która zmusi administratora do natychmiastowego opróżnienia budynku.

#### Plan remontów i modernizacji na lata 2012 - 2016

lp	Rok	Zakres	Plan wydatków
1	2012	Remonty dachów balkonów, elewacji, wymiana okien, wymiana pieców grzewczych i instalacji wewnętrznych, remont pustostanów, remonty klatek schodowych, pozostałe- awarie	1 000 000
2	2013	Remonty dachów balkonów, elewacji, wymiana okien, wymiana pieców grzewczych i instalacji wewnętrznych, remont pustostanów, remonty klatek schodowych, pozostałe- awarie	1 000 000
3	2014	Remonty dachów balkonów, elewacji, wymiana okien, wymiana pieców grzewczych i instalacji wewnętrznych, remont pustostanów, remonty klatek schodowych, pozostałe- awarie	1 000 000
4	2015	Remonty dachów balkonów, elewacji, wymiana okien, wymiana pieców grzewczych i instalacji wewnętrznych, remont pustostanów, remonty klatek schodowych, pozostałe- awarie	1 000 000
5	2016	Remonty dachów balkonów, elewacji, wymiana okien, wymiana pieców grzewczych i instalacji wewnętrznych, remont pustostanów, remonty klatek schodowych, pozostałe- awarie	1 000 000
Ogółem lata 2012 - 2016			5 000 000

Szczegółowy zakres remontów zostanie przygotowany przez Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej i ujęty zostanie w corocznej uchwale budżetowej w oparciu o:

- analizę potrzeb remontowych,
- możliwe do przeznaczenia na ten cel środki finansowe,

Ze względów formalno – prawnych i finansowych dopuszcza się przesunięcia planowanych zadań na następny rok, bez konieczności korekty Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Mysłowice na lata 2012 – 2016

6)Potrzeba modernizacji systemu grzewczego w budynku ul. Powstańców 9 - koszt modernizacji 100.000,00zł (zły stan techniczny kotłowni).

7)Potrzeba budowy kotłowni w budynku ul. Kościelna nr 5 - koszt budowy 50.000,00zł (zużycie techniczne kotłowni obsługującej budynek mieszkalny i Szkołę Podstawową nr 10).

#### Rozdział 4.

##### § 5. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

W budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy pozostało do sprzedaży 691 mieszkań.

1)Realizacja planowanej sprzedaży w latach następnych uzależniona będzie od przepisów regulujących zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu miasta.

2)Celowym wydaje się posiadanie przez Miasto niezbywalnego zasobu mieszkaniowego. W związku z tym planuje się wyodrębnienie z mieszkaniowego zasobu budynków, które nie będą przeznaczone do sprzedaży. W skład ich wejdą wyznaczone budynki stanowiące 100 % własności Miasta Mysłowice.

Zadaniem miasta jest m.in. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza części społeczeństwa o najniższej kondycji finansowej.

Systematyczna sprzedaż mieszkań zmniejsza zasób mieszkaniowy gminy. Słusznym jest więc wstrzymanie sprzedaży w następnych budynkach, za wyjątkiem kontynuowania sprzedaży w budynkach mieszkalnych o liczbie mieszkań 1-3.

3)Wstrzymać sprzedaż lokali mieszkalnych, w tym głównie w budynkach, w których sprzedaż została rozpoczęta do czasu opracowania strategii mieszkaniowej.

##### **Specyfikacja budynków, w których prowadzona jest sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców według stanu na dzień 15.07.2011 r.**

lp	Budynek adres	Rok budowy	Ilość lokali mieszkalnych w budynku	Sprzedano	Pozostało do sprzedaży	Powierzchnia użytkowa niesprzedanych lokali mieszkalnych
1	ul. Armii Krajowej 1, 1a, 1b, 1c	1960	48	38	10	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
2	ul. Armii Krajowej 2, 2a, 2b	1970	48	15	33	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
3	ul. Armii Krajowej 6, 6a, 6b	1956	48	22	26	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
4	ul. Armii Krajowej 7, 7a, 7b	1962	48	43	5	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
5	ul. Armii Krajowej 10, 10a, 10b	1960	47	19	28	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
6	ul. Armii Krajowej 12, 12a, 12b, 12c	1962	60	43	17	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>

7	ul. Armii Krajowej 14, 14a, 14b	1956	32	23	9	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
8	ul. Armii Krajowej 16, 16a, 16b, 16c, 18	1956	58	42	16	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
9	-ul. Armii Krajowej 21, 21a	1966	30	21	9	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
10	ul. Armii Krajowej 20, 22a, 22b, 24	1957	52	35	17	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
11	ul. Armii Krajowej 25, 25a, 25b	1964	45	22	23	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
12	ul. Armii Krajowej 27, 27a, 27b	1957	30	20	10	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
13	ul. Boczna 10a	1978	105	102	3	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
14	ul. Szopena 2, 2a, 2b, 2c, 2d	1960	64	50	14	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
15	ul. Szopena 3, 5, 7	1960	30	22	8	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
16	ul. Szopena 8, 8a	1962	24	19	5	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
17	ul. Szopena 9, 11, 13, 15	1956	46	23	23	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
18	ul. Szopena 17, 17a	1960	12	11	1	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
19	ul. Dąbrowskiego 1	1901	24	3	21	5 mieszkań powyżej 80 m <sup>2</sup> , 17 mieszkań poniżej 80 m <sup>2</sup>
20	ul. Górnicza 5	1973	55	34	21	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
21	ul. Grunwaldzka 4	1907	3	1	2	1 mieszkanie - 107,75 m <sup>2</sup> , 1 mieszkanie - 97,93 m <sup>2</sup>
22	ul. Katowicka 9	1912	15	5	10	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
23	ul. Kollataja 12	1976	49	36	13	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
24	ul. Kollataja 14	1976	55	29	26	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
25	ul. Armii Krajowej 42	1970	40	39	1	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
26	ul. Rynek 8, 9	1990	12	11	1	Mieszkanie sprzedane o powierzchni 105,21 m <sup>2</sup>
27	ul. Korfańskiego 17	1983	36	31	5	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
28	ul. Krakowska 14a, 14b, 14c	1957	30	17	13	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
29	ul. Karola Miarki 32, 32a, b, c, d, e, f, g	1979	80	76	4	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
30	ul. Mickiewicza 13	1973	55	45	10	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
31	ul. Gustawa Morcinka 2	1973	53	48	5	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
32	ul. Gustawa Morcinka 4, 4a	1960	36	28	8	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
33	ul. Gustawa Morcinka 5, 5a	1960	12	11	1	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
34	ul. Gustawa Morcinka 6a, 6b, 6c	1960	35	31	4	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
35	ul. Gustawa Morcinka 7, 7a, 7b	1958	32	22	10	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
36	ul. Gustawa Morcinka 8a, 8b, 8c	1962	35	26	9	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
37	ul. Gustawa Morcinka 10, 10a	1958	12	8	4	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>
38	Pl. Wolności 8	1892	11	1	10	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m <sup>2</sup>

39	ul. Powstańców 21	1915	15	1	14	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
40	ul. Reja 20a, 20b, 20c, 20	1974	40	39	1	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
41	ul. Rynek 3	1900	4	2	2	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
42	ul. Robotnicza 5, 9, 13	1936	36	10	26	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
43	ul. Sowińskiego 6	1930	3	2	1	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
44	ul. Wielka Skotnica 1, 1a, 1b	1960	45	42	3	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
45	ul. Wielka Skotnica 3, 3a	1960	24	15	9	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
46	ul. Wielka Skotnica 11, 11a	1962	24	18	6	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
47	ul. Wielka Skotnica 13, 13a	1960	20	18	2	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
48	ul. J. Wysockiego 2	1974	44	35	9	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
49	ul. Wyspiańskiego 4, 4a	1971	30	26	4	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
50	ul. Wyspiańskiego 6, 6a, 6b, 6c	1968	60	45	15	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
51	ul. Armii Krajowej 44, 44a, 44b	1979	30	27	3	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
52	ul. Wojska Polskiego 8, 8a	1971	30	24	6	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
53	ul. Reymonta 8, 10, 12	1955	26	20	6	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
54	ul. Armii Krajowej 23a, 23b	1975	30	25	5	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
55	ul. Rynek 8a, 8b	1990	11	11	0	W budynku pozostały tylko lokale użytkowe
56	ul. Wielka Skotnica 5, 5a	1960	24	18	6	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
57	ul. Wielka Skotnica 9, 9a	1960	24	18	6	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
58	ul. Armii Krajowej 4, 4a	1963	24	17	7	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
59	ul. Armii Krajowej 8, 8a	1963	24	20	4	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
60	ul. Reja 22, 22a, 22b	1966	43	38	5	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
61	ul. Słupecka 13, 15 ul. Robotnicza 6	1989	38	31	7	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
62	ul. Kawy 12, 12a, 12b	1982	52	43	9	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
63	ul. Kwitowa 14-14e	1978	80	69	11	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
64	ul. Brzezińska 47, 47a, 49, 51, 51a, 53, 55, 55a	1956-1957	58	32	26	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
65	ul. Różyckiego 3, 3a, 3b, 3c, 3d	1970	69	52	17	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
66	ul. Różyckiego 6, 6a, 6b, 6c	1970	58	50	8	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
67	ul. Robotnicza 20, 20a, 20b, 20c, 20d, 20e,	1970	70	65	5	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
68	ul. Katowicka 29, 29a, 29b	1970	45	22	23	Wszystkie mieszkania niesprzedane mają powierzchnię poniżej 80 m2
Razem			2 588	1 907	687	



Wykaz sprzedanych budynków jedno - , dwu - i cztero - rodzinnych w latach 1998 – 2008.

1. ul. Okrzei 4 1 lokal mieszkalny
2. ul. Makuszyńskiego 29 1 lokal mieszkalny
3. ul. Zamenhoffa 7 1 lokal mieszkalny
4. ul. Ziętka 100 2 lokale mieszkalne
5. ul. Katowicka 49 4 lokale mieszkalne
6. ul. Kwiatowa 6a 1 lokal mieszkalny
7. ul. Kwiatowa 6b 1 lokal mieszkalny
8. ul. Reja 26a, 26b 2 lokale mieszkalne
9. ul. Wojska Polskiego 19 2 lokale mieszkalne
10. ul. Kubicy 50 2 lokale mieszkalne

4) Niezbędne jest także wzmocnienie działań zmierzających do uregulowania problemów związanych z utrzymaniem nieruchomości przyległych do wspólnot mieszkaniowych, które zostały wyodrębnione i sprzedane po obrysie budynku. W celu niezbędnego i prawidłowego funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, nieruchomości przyległe winne być sprzedane lub oddawane w wieczyste użytkowanie na ich rzecz. W sytuacjach gdyby wspólnoty nie chciały skorzystać z wymienionych form nabycia, należałoby wydzierżawić im tereny niezbędne do obsługi budynków.

## **Rozdział 5.**

### **§ 6. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

- 1) Prezydent Miasta Mysłowice ustala stawkę czynszu za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Łączna obniżka stawki czynszowej nie może przekroczyć 30% stawki bazowej.
- 2) Wysokość czynszu za lokal socjalny stanowi 50% wysokości czynszu obliczanego jak za lokal o najniższej stawce czynszowej.
- 3) Ustala się, że z wnioskiem o obniżkę czynszu może występować najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie 3 % wartości odtworzeniowej budynku.
- 4) Nie dopuszcza się możliwości obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego w drodze przetargu.
- 5) Obniżka czynszu, o której mowa w ust. 3 może być przyznana jednorazowo na okres 12 miesięcy.
- 6) Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 3 jest zobowiązany do złożenia wniosku o przyznanie obniżki wg wzoru określonego zarządzeniem Prezydenta Miasta.
- 7) Czynsz na wniosek najemcy z zastrzeżeniem postanowień ust. 3, 4, 5 może być obniżony:

a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- do 70 %, gdy dochód najemcy nie przekracza 55 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

- do 60 %, gdy dochód najemcy przekracza 55 % i nie przekracza 100 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

- do 50 %, gdy dochód najemcy przekracza 100 % i nie przekracza 120 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

- do 40 %, gdy dochód najemcy przekracza 120% i nie przekracza 150 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

- do 30 %, gdy dochód najemcy przekracza 150 % i nie przekracza 175 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- do 70 %, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

- do 60 %, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 40 % i nie przekracza 70 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

- do 50 %, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 70 % i nie przekracza 85 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

- do 40 %, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 85 % i nie przekracza 105 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

- do 30 %, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 105 % i nie przekracza 125 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

8) Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. Przez dochód należy rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Z 2001 r. Nr 71, poz. 734 ze zm.).

9) W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku najemcy o obniżkę czynszu, obniżony czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca po dacie złożenia pełnego wniosku.

## **Rozdział 6.**

### **§ 7. ANALIZA ZASAD I SPOSOBU ZARZĄDZANIA BUDYNKAMI I LOKALAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA MYSŁOWICE ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W TYM ZAKRESIE**

1) Czynności zarządzania zasobem mieszkaniowym zostały powierzone Miejskiemu Zarządowi Gospodarki Komunalnej działającego w formie zakładu budżetowego na podstawie nowego statutu obowiązującego od 1 stycznia 2011 r. przyjętego Uchwałą Nr LXXVIII/1138/10 Rady Miasta Mysłowice z dnia 30 września 2010 r. z późniejszymi zmianami przyjętymi uchwałą Nr XII/190/11 Rady Miasta Mysłowice z dnia 26 maja 2011 r.

2)Prowadzić optymalizację działań polegających na poprawie organizacji i obniżeniu kosztów zarządzania zasobem. Należy dążyć do stworzenia struktur jasnych, klarownych, efektywnych, w których główną rolę odgrywać będą wykwalifikowani, odpowiedzialni pracownicy i organizacja pracy na wysokim poziomie.

3)Wymiana oprogramowań tematycznych w celu usprawnienia administrowania zasobem i zabezpieczeń danych.

4)Przejęcie przez MZGK pełnego administrowania lokalami socjalnymi wynajętymi od innych administratorów.

5)Wprowadzenie tzw. banku zamian lokali mieszkalnych na stronie internetowej Gminy Miasta Mysłowice.

6)Przekazanie MZGK przez Gminę opłat:

- za wynajem na zasadzie użyczenia lokali użytkowych na rzecz Urzędu Miasta i jednostek organizacyjnych,

- za administrowanie i windykację lokali socjalnych wynajętych od innych administratorów.

7)Ograniczanie zaległości czynszowych w zasobach mieszkaniowych gminy poprzez przekwaterowanie zadłużonych najemców i przydział mieszkania osobom, które zobowiążą się do spłaty długu dotychczasowego najemcy.

8)podjęcie regulacji prawnej budynków mieszkalnych.

## Rozdział 7.

### § 8. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ GMINY MIASTA MYŚLOWICE ORAZ WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są :

- przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

- budżet miasta Mysłowice

**Prognozowane przychody Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach przedstawia poniższa tabela**

lp.	Wyszczególnienie	Prognoza				
		2012	2013	2014	2015	2016
1	czynsze, odszkodowania razem	6 544 100	6 728 900	6 891 100	7 050 800	7 220 700
	w tym: lokale mieszkalne	4 625 600	4 752 900	4 865 700	4 974 800	5 092 800
	lokale użytkowe	1 918 500	1 976 000	2 025 400	2 076 000	2 127 900
2	dotacja przedmiotowa na remonty	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
3	dotacja przedmiotowa na działalność statutową	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
4	dotacja na pokrycie strat z tyt. nieściągalnych opłat za media	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000
5	dotacja inwestycyjna na zakup oprogramowania tematycznego	200 000	-	-	-	-
	<b>RAZEM</b>	<b>11 444 100</b>	<b>11 428 900</b>	<b>11 591 100</b>	<b>11 750 800</b>	<b>11 920 700</b>

## Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

treść	Prognoza dochodów i wydatków				
	2012	2013	2014	2015	2016
I					
1. Czynsze odszkodowania - dochody MZGK	6 544 100	6 728 900	6 891 100	7 050 800	7 220 700
2. czynsze+media z lokali socjalnych wynajętych u innych administratorów	420 000	440 000	460 000	480 000	510 000
3. czynsze z lokali wynajętych	-	67 200	530 800	570 000	640 000
Wydatki z budżetu miasta:					
1. dotacja przedmiotowa	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
2. częściowe pokrycie f. remontowego i kosztów zarządu wspólnot mieszkaniowych	1 894 683	1 989 417	2 088 888	2 193 332	2 302 999
3. zapłata czynszu w lokalach mieszkalnych – spadku dla gminy(ul. Mikołowska 16/13, Brzęczkowska 3a/23)	17 850	18 740	19 680	20 665	21 700
4. Pokrycie różnicy czynszu za lokale wynajęte od innych administratorów budynków na lokale socjalne	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
II					
5. Wynajem mieszkań	-	84 000	1 600 000	1 700 000	1 800 000
6. Wyburzenia budynków zużytych technicznie	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
7. Remonty pustostanów	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
8. Budownictwo socjalne - ( kontenerowe )	200 000	150 000	150 000	150 000	150 000
9. Dotacja przedmiotowa na działalność statutową MZGK	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
10. Modernizacja budynku przy ul. Rynek 16	300 000	300 000	-	-	-
11. Modernizacja budynku przy ul. Grunwaldzkiej9	-	-	500 000	500 000	-
12. Odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych	300 000	100 000	100 000	100 000	100 000

**Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące, eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Mysłowice, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto jest współwłaścicielem, budownictwo socjalne**

PROGNOZA						
Lp.	Treść	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Koszty eksploatacji budynków będących w zasobach miasta	6 544 100 1 500 000	6 728 900 1 500 000	6 891 100 1 500 000	7 050 800 1 500 000	7 220 700 1 500 000
2.	Współfinansowanie kosztów zarządu wspólnot mieszkaniowych	663 139	696 295	731 110	767 666	806 049
	Razem					
3.	Koszty remontów budynków gminnych	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
4.	Wpłaty gminy na f. remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	1 231 543	1 293 121	1 357 777	1 425 665	1 496 949
5.	Budownictwo socjalne - kontenerowe	200 000	150 000	150 000	150 000	150 000
6.	Modernizacja budynku przy ul. Rynek 16	300 000	300 000	-	-	-
7.	Modernizacja budynku przy ul. Grunwaldzkiej	-	-	500 000	500 000	-

## Rozdział 8.

### § 9. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA MYŚŁOWICE

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

1) weryfikację umów najmu i wypowiedzianie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,

2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:

- racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,

- likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów gminy, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne)

3) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne,

4) monitorowanie potrzeb lokalowych w związku z wypowiedzaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...),

5) pozyskanie zewnętrznych środków na budownictwo socjalne i komunalne.

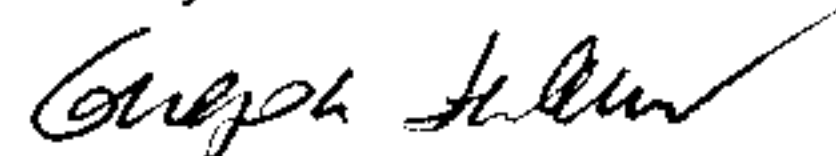
6) zabezpieczenie pomieszczeń tymczasowych

**§ 10.** Z dniem 1 stycznia 2012 r. traci moc Uchwała Nr VII/135/2007 Rady Miasta Myślowice z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta miasta Myślowice na lata 2007 – 2011.

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Myślowice.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

Przewodniczący Rady Miasta  
Myślowice



Grzegorz Łukaszek

