

**UCHWAŁA NR XXVII/435/16
RADY MIASTA MYSŁOWICE**

z dnia 24 listopada 2016 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mysłowice
na lata 2017 – 2021**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz. 446 z późn. zm.) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz.1610).

**Rada Miasta Mysłowice
uchwała:**

- § 1.** Uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Mysłowice na lata 2017 – 2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Mysłowice.
- § 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Mysłowice

Grzegorz Łukaszek

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA MYSŁOWICE NA LATA 2017 - 2021

Rozdział I

§1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie, jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Należy bowiem podkreślić, iż jakkolwiek zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym wszyscy mieszkańcy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, jednakże z przepisu art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) wynika, że gmina zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne i tymczasowe pomieszczenia. Przepis ten określa zatem granice gospodarowania przez Gminę lokalami wchodzącymi w skład zasobu oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń.

Konieczne są zatem czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowywanie jej w stanie niepogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania i rozporządzania nieruchomością oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak pełniejszą realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i równocześnie są racjonalne.

Przyjmuje się zasadę, iż mieszkanie z zasobu Gminy miasta Mysłowice nie jest mieszkaniem docelowym, a jedynie formą pomocy udzielaną na czas pozostawania w sytuacji uniemożliwiającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Miasta Mysłowice w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Dla realizacji priorytetu dotyczącego zasobu przewidziano następujące działania:

1. Powiększanie zasobu mieszkaniowego;
2. Zaspokajanie przez Gminę niezbędnych potrzeb mieszkaniowych;
3. Poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego;
4. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych;
5. Poprawa zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II

§ 2

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

1. Wielkość oraz prognoza zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Miasta Mysłówice, lokale mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność Miasta i lokale pozostające w posiadaniu samoistnym.

Zasób mieszkaniowy Miasta Mysłówice według stanu na dzień 30.09.2016 r. stanowi:

Stan zasobu mieszkaniowego	stan na 30.09.2016 r.
Liczba budynków mieszkalnych	173
w tym:	
• wysiedlone:	7
Liczba lokali mieszkalnych	2.398
w tym:	
• wyłączone z użytkowania: W. Skotnica 41 ¹	42
• pozostałe wyłączone z użytkowania ze względu na zły stan techniczny ²	24
• przeznaczone do sprzedaży ze względu na niezasadność ekonomiczną ich remontowania ³	6
w tym:	
• w zasobach szkół administrowanych przez MZGK	6
• w zasobach wspólnot mieszkaniowych	645
• w zasobach MSM	3
• lokale mieszkalne w zasobach gminy	1.744
Liczba lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym Miasta Mysłówice	403
Liczba lokali socjalnych w obcym zasobie (mieszkania wynajmowane od innych administratorów z przeznaczeniem na lokale socjalne)	157
Liczba pomieszczeń tymczasowych	6

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

Jako właściwy przyjmuje się kierunek rozbiórki obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie lub gdy osiągnięcie warunków technicznych jakim powinien odpowiadać obiekt budowlany i jego użytkowanie, określonych w przepisach prawa budowlanego, jest niemożliwy.

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

1 Budynek przy ul. W. Skotnica 41 o 42 mieszkaniach wyłączony z użytkowania Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 27 września 2016 r.

2 Pozostałe budynki mieszkalne wyłączone z użytkowania: Towarowa 7A, Wałowa 10, Wałowa 12, Świerczyny 40A, Portowa 4, Portowa 6, Ptasia 27

3 Budynki do sprzedaży: Kościelniaka 141, Orzeszkowej 31

W latach 2017–2021 zakłada się dokonanie wyburzeń następujących budynków mieszkalnych:

- przy ul. Wałowej nr 10	(6 mieszkań)	- w 2017 r. wysiedlony
- przy ul. Wałowej nr 12	(4 mieszkania)	- w 2018 r. wysiedlony
- przy ul. Ptasiej 27 -	(1 mieszkanie)	- w 2018 r. wysiedlony
- przy ul. Świerczyny 40a	(1 mieszkanie)	- w 2018 r. wysiedlony
- przy ul. Towarowej 7a	wysiedlony	- w 2019 r.
- przy ul. Robotniczej 8	przybudówka	- w 2019 r.

Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach:

Rok	Stan zasobu mieszkaniowego (liczba lokali)	Zwiększenie/zmniejszenie zasobu lokali socjalnych		Lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne
2016	2356*			403	1953
2017		• wyburzenia – 6 • sprzedaż – 15	• odzysk + przekwalifikowania lokali - 65		
	2.335*			468	1867
2018		• lokale socjalne modułowe - 8 • wyburzenia – 6 • sprzedaż - 6	• odzysk – 25 + przekwalifikowania – 32 • 8 lokali socjalnych modułowych		
	2.331			533	1798
2019		• sprzedaż lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych - 2	• odzysk + przekwalifikowania lokali - 25		
	2.329			558	1771
2020		• sprzedaż lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych - 2 + 100 lokali komunalnych	• przekwalifikowania lokali - 100		
	2.427**			658	1769
2021		• sprzedaż lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych - 2	• odzysk + przekwalifikowania lokali - 65		
	2.425			723	1702

*stan zasobu mieszkań uwzględnia wyłączenie z użytkowania budynku przy ul. W. Skotnicy nr 41 o 42 mieszkaniach

**oddanie do użytku 100 mieszkań komunalnych przy ul. Krakowskiej nr 14 i przekwalifikowanie 100 mieszkań komunalnych na lokale socjalne.

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy. Plany związane z rozbiórkami obiektów, sprzedażą mieszkań, wynajmem mieszkań na lokale socjalne mogą odbiegać od założeń.

Określenie potrzeb mieszkaniowych

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Miasta Mysłowice oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydzielenia mieszkania.

Podstawowym zadaniem Miasta jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Prognoza potrzeb mieszkaniowych gminy miasta Mysłowice w zakresie lokali socjalnych

Lata	Potrzeby: osoby oczekujące na najem lokalu socjalnego	Składane wnioski + wyroki o eksmisję w danym roku	Przekwalifikowania	Odzysk	Budowa lokali socjalnych	Uwagi
Razem - stan wyjściowy XI.2016	421					
XII.2017	416	60	5	60		
XII.2018	411	60		32 25*	8	Uwolnienie w zasobach 32 lokali z tyt. budowy mieszkań komunalnych w budynku W. Skotnica 41. Wyremontowanie 25 mieszkań ze środków UE na lokale socjalne. Budowa lokali socjalnych w zabudowach pawilonowych.
XII.2019	446	60	5	20		
XII.2020	406	60		100		Uwolnienie w zasobach 100 lokali socjalnych z tytułu budowy mieszkań komunalnych w budynku przy Krakowskiej 14.
XII.2021	401	60	5	60		
Po 2021 r.	401					

Założenia:

421 osoby – oczekujące na lokale socjalne;

średnio składanych jest 50 wniosków /rok

odzysk - z ruchu ludności 80 lokali rocznie, w tym na lokale socjalne 60

*25 lokali zostanie wyremontowanych w ramach środków UE z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Kontynuowany będzie wynajem lokali mieszkalnych u innych administratorów z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Miasto wspólnie ze Śląskim TBS przygotowuje się do modernizacji budynku przy ulicy W. Skotnicy 41. Uzyska się 32 mieszkania, w tym 6 mieszkań na parterze budynku będzie przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich. Zgodnie z planami modernizacja ma rozpocząć się w 2017 r. Zakończenie zadania planowane jest na kwiecień 2018 r.

Miasto podejmuje działania w celu przejęcia nieruchomości przy ul. Krakowskiej nr 14, która po zmodernizowaniu przeznaczona będzie na lokale mieszkalne komunalne - około 100 mieszkań. Budownictwo socjalne - kierując się doświadczeniem miast ościennych realizujących ustawy o obowiązkach dostarczenia lokali socjalnych poprzez tzw. „lekkie budownictwo socjalne”, zakłada się przystąpienie do realizacji tego rodzaju budownictwa socjalnego, w technologii pawilonów modułowych(8 lokali socjalnych).

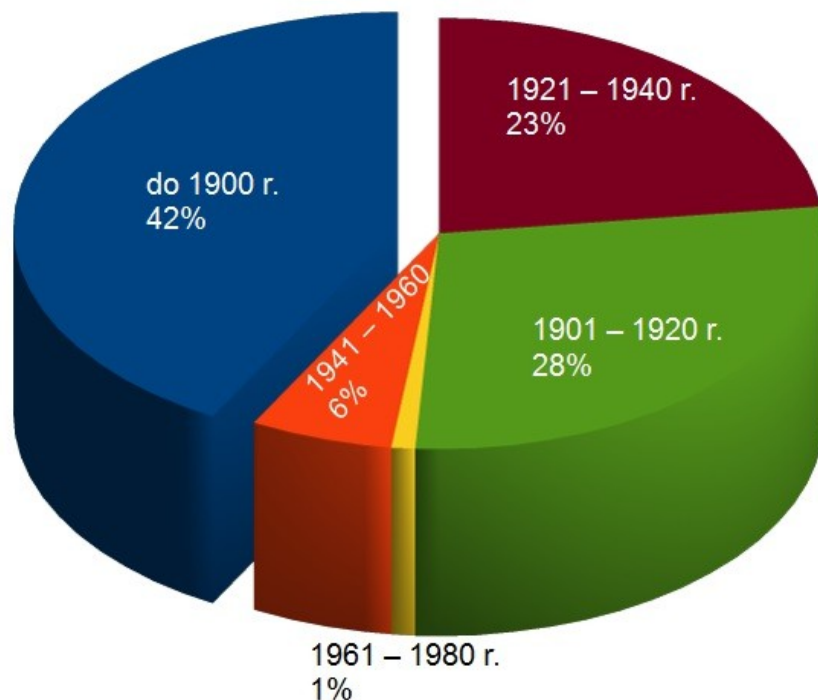
2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Czynnikami mającymi wpływ na stan techniczny budynków stanowiących zasób Miasta Mysłowice są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców.

Stan techniczny budynków oceniany jest na podstawie analizy wpisów w księzkach obiektów oraz dokonywanych przeglądów.

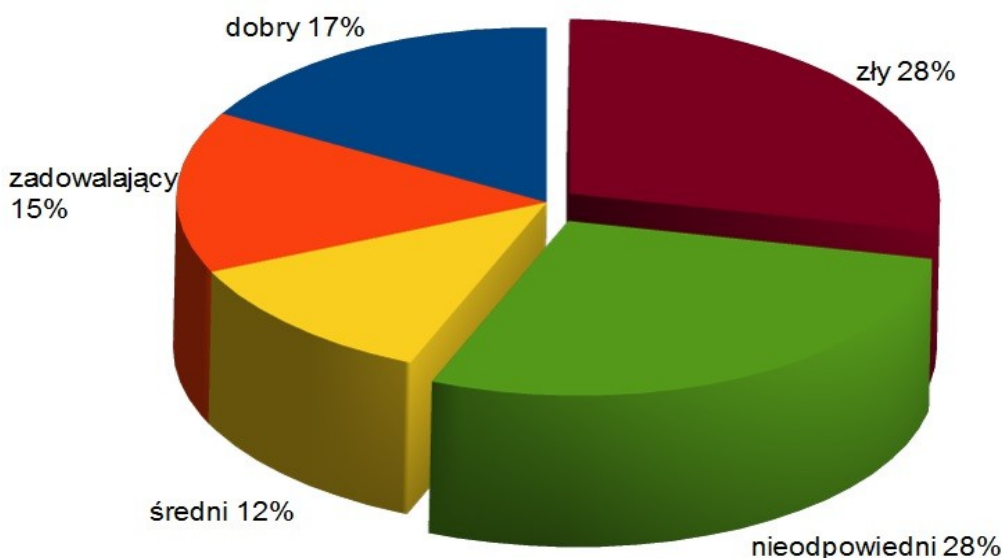
Struktura wiekowa budynków:

Lata budowy	do 1900	1901-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980
%	42	28	23	6	1



Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Mysłowice na dzień 31.12.2015 r. oraz prognoza stanu technicznego zasobów na lata 2017-2021

rok	Ogółem (liczba budynków)	dobry	zadowolający, średni	niezadowolający	zły
2016	173	29	48	48	48
2017	169	29	56	45	39
2018	165	30	70	39	26
2019	164	30	77	37	20
2020	164	31	86	32	15
2021	164	31	95	28	10



Stan techniczny i wiek substancji mieszkaniowej stanowiącej własność miasta Mysłowice (według stanu na dzień 31.12.2015 r.).

Niepokojącym zjawiskiem jest fakt, iż większość budynków uległa znaczącej dekapitalizacji. Jak wynika z zaprezentowanych powyżej danych 56% budynków gminnych znajduje się w nieodpowiednim czy też złym stanie technicznym.

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- **stan techniczny dobry** - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;
- **stan techniczny zadowolający, średni** - elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić (np.okna, konserwacja poszycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- **stan techniczny niezadowolający** – 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 lokali - stan na 30.06.2016 r.

Wyposażenie budynku:	Ilość lokali (bez wspólnot mieszkańczych)	Udział % w stosunku do całości zasobu
- w kanalizację sanitarną	1.754	100%
- w centralne ogrzewanie	464	27%
- w centralnie ciepłą wodę	176	10%
- w instalację gazową	764	44%

Rozdział III

§ 3

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

1. Potrzeby zadań inwestycyjno - remontowych w latach 2017 – 2021.

Potrzeby w zakresie poprawy stanu technicznego substancji mieszkaniowej wynoszą **około 50 mln zł.**

Opracowując plan robót remontowych i modernizacyjnych na lata 2017 – 2021 wzięto pod uwagę zalecenie z przeglądów rocznych i pięcioletnich stanu technicznego budynków, zalecenia zawarte w wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli, nakazy wydane przez Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz planowany remont torowiska i trakcji tramwajowej wzdłuż ulicy Bytomskiej.

Zestawienie finansowych potrzeb remontowych i modernizacyjnych na lata 2017-2021

Rok	Modernizacje	Roboty remontowe
2017	3.000.000,00	1.300.000,00
2018	3.000.000,00	1.300.000,00
2019	2.500.000,00	1.300.000,00
2020	2.500.000,00	1.300.000,00
2021	2.500.000,00	1.300.000,00

2. Finansowanie wydatków na remonty i modernizacje.

Zakłada się możliwość finansowania wydatków na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego z budżetu miasta na poziomie 784.000,00 zł w roku 2017, w latach 2018-2021 na poziomie 1.250.000,00 zł (obrazuje to tabela w §3 ust.3. oraz tabela w §8).

3. Plan MZGK w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2021.

Rok	Modernizacje	Dotacja z budżetu miasta	Środki MZGK	Remonty	Dotacja z budżetu miasta	Środki MZGK
2017	2.000.000,00	2.000.000,00	0,00	1.300.000,00	500.000,00	800.000,00
2018	2.000.000,00	2.000.000,00	0,00	1.300.000,00	500.000,00	800.000,00
2019	2.000.000,00	2.000.000,00	0,00	1.300.000,00	500.000,00	800.000,00
2020	2.000.000,00	2.000.000,00	0,00	1.300.000,00	500.000,00	800.000,00
2021	2.000.000,00	2.000.000,00	0,00	1.300.000,00	500.000,00	800.000,00

Plan MZGK po weryfikacji w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego w latach 2017 – 2021 dostosowany do możliwości finansowych Miasta.

Rok	Modernizacje	Dotacja z budżetu miasta	Środki MZGK	Remonty	Dotacja z budżetu miasta	Środki MZGK
2017	684.000,00	684.000,00	0,00	100.000,00	100.000,00	0,00
2018	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00	650.000,00	250.000,00	400.000,00
2019	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00	650.000,00	250.000,00	400.000,00
2020	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00	650.000,00	250.000,00	400.000,00
2021	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00	650.000,00	250.000,00	400.000,00

W prognozie nakładów finansowych nie uwzględnia się nakładów finansowych związanych z realizacją robót budowlanych współfinansowanych przez dotacje zewnętrzne (np. dotacje unijne). W rozdziale VIII Programu ujęto planowane roboty budowlane współfinansowane z dotacji zewnętrznych.

4. Prognoza udziału Miasta Mysłowice w funduszu remontowym Wspólnot Mieszkaniowych:

Rok	Wpłaty na fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych
2017	1.140.211,00
2018	1.166.917,00
2019	1.194.425,00
2020	1.222.758,00
2021	1.251.941,00

Rozdział IV

§ 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

1. Sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych będzie podporządkowana działaniom zmierzającym do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Mysłowice.

Należy wziąć pod uwagę strukturę własności lokali:

Właściciel	Ilość lokali
Gmina Mysłowice	1.368
Gmina Mysłowice – wspólnoty mieszkaniowe	645
Współwłasność	32
Osoby fizyczne – administracja zlecona	93
Osoby fizyczne – administracja przymusowa	151
Osoby fizyczne, inni – samoistne posiadanie	109
OGÓŁEM	2.398

2. Kontynuowany będzie proces wycofywania udziału Miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych, a w szczególności, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne (w ilości 1-4), będące własnością miasta.

Pustostany będą przeznaczane do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego.

3. Szczegółowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych reguluje uchwała nr XL/751/13 Rady Miasta Mysłowice z dnia 28 marca 2013 r., na mocy której sprzedaż mieszkań na rzecz najemców następuje bez bonifikat.

4. Zakłada się sprzedaż nieruchomości gruntowych wraz z zabudowanymi budynkami mieszkalnymi o złym stanie technicznym:

Rok	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Uwagi
2017	ul. Portowa 4 ul. Portowa 6	3 12	wysiedlone
2018	ul. Orzeszkowej 31 ul. Kościelniaka 141	4 2	2 mieszkania do wysiedlenia 1 mieszkanie do wysiedlenia
2019	Sprzedaż lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych	2	
2020	Sprzedaż lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych	2	
2021	Sprzedaż lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych	2	

Rozdział V

§ 5

A. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta z przychodami z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych. Przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu miasta Mysłowice zmierzające do stopniowego podwyższania wysokości stawek czynszów mieszkaniowych do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania lokali i uwzględniającego odpowiedni poziom nakładów na remonty.

2. Prezydent Miasta Mysłowice ustala stawkę czynszu za m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, corocznie, zgodnie z zapisem wynikającym ze Strategii Mieszkalnictwa miasta Mysłowice na lata 2013-2020.

3. Stawka czynszu będzie wzrastać o około 5% rocznie.

4. Przewidywane zmiany stawki bazowej czynszu w lokalach pełnostandardowych w zasobie gminy Miasta Mysłowice na lata 2017-2021

Rok	Stawka czynszu bazowa (zł m ²)	Wzrost o %	% aktualnej wartości odtworzeniowej*	Wartość odtworzeniowa zł/m ²
X. 2016	5,51**	5,00	1,88	3.519,00
2017	5,79	5,00	1,98	3.519,00
2018	6,08	5,00	2,08	3.519,00
2019	6,38	5,00	2,18	3.519,00
2020	6,70	5,00	2,29	3.519,00
2021	7,04	5,00	2,40	3.519,00

(wartość odtworzeniowa obowiązująca od 01.04.2016 - 3.519 zł/m² 3% tj. 8,79 zł/m²)

* % aktualnej wartości odtworzeniowej oblicza się następująco: stawka czynszu x 12 m-cy i % z wartości odtworzeniowej

** **średnia rzeczywista stawka czynszu w zasobach gminnych wynosi 3,64 zł/1 m²**, stawka czynszu za najem lokalu socjalnego 1,75 zł/1m².

5. Prezydent Miasta Mysłowice określając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

Łączna obniżka stawki czynszowej nie może przekroczyć 29% stawki bazowej. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- | | |
|---|--------|
| a) brak centralnego ogrzewania | - o 5% |
| b) brak łazienki w lokalu | - o 5% |
| c) brak w.c. w lokalu | - o 5% |
| d) brak kuchni w lokalu (pomieszczenie jednoizbowe) | - o 5% |
| e) lokale w suterrenach | - o 5% |
| g) ślepa kuchnia | - o 3% |
| h) wspólny przedpokój | - o 1% |

2) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- a) zamieszkiwanie w budynkach jedno i dwurodzinnych - o 20%

6. Wysokość czynszu za lokal socjalny lub tymczasowe pomieszczenie stanowi 50% wysokości czynszu obliczanego jak za lokal o najniższej stawce czynszowej.

7. Czynniki obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

8. Ustala się, że czynsz w lokalach mieszkalnych oddawanych ponownie w najem w budynkach, w których przeprowadzono remont kapitalny z termomodernizacją, w budynkach zakupionych przez gminę, może zostać ustalony na poziomie do 3% wartości odtworzeniowej.

9. Wysokość stawki czynszu, o której mowa w ust. 2 nie dotyczy stawek czynszów, których wysokość została ustalona w trybie przetargu.

B . Warunki obniżania czynszu:

1. Dopuszcza się możliwość obniżki stawki czynszu, ustalonej przez Prezydenta Miasta Mysłowice, za najem lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, jeżeli wysokość stawki czynszu za najem lokalu przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu i najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

2. Nie dopuszcza się możliwości obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego w drodze przetargu.

3. Obniżka czynszu, o której mowa w ust. 1. może być przyznana jednorazowo na okres 12 miesięcy.

4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1 jest zobowiązany do złożenia wniosku o przyznanie obniżki.

5. Stawka czynszu na wniosek najemcy z zastrzeżeniem postanowień ust.1, 3, 4 może być obniżona:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) o 70%, gdy dochód najemcy nie przekracza 55% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- b) o 60%, gdy dochód najemcy przekracza 55% i nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- c) o 50%, gdy dochód najemcy przekracza 100% i nie przekracza 120% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- d) o 40%, gdy dochód najemcy przekracza 120% i nie przekracza 150% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- e) 30%, gdy dochód najemcy przekracza 150% i nie przekracza 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) o 70%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- b) o 60%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- c) o 50%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 70% i nie przekracza 85% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- d) o 40%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 85% i nie przekracza 105% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- e) o 30%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 105% i nie przekracza 125 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

6. 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 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r poz.966 z późniejszymi zmianami).

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

8. Dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu może nastąpić w czasie trwania umowy najmu w przypadku gdy:

- a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez Wynajmującego,
- b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego lokalu lub ujawnienia wad ograniczających przydatność lokalu.

9. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust.8 powinienien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

10. Dokonanie przez najemcę w czasie trwania umowy najmu ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

11. Obniża się o 50 % czynsz w lokalach mieszkalnych, z których z uwagi na zły stan techniczny planowane jest wykwaterowanie lokatorów.

Rozdział VI

§ 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz przewidywane sposoby zarządzania zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach

1. Czynności zarządzania zasobem mieszkaniowym zostały powierzone Miejskiemu Zarządowi Gospodarki Komunalnej działającego w formie zakładu budżetowego na podstawie 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. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej;
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- bieżące administrowanie budynkami;
- utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem;
- uzasadnione inwestowanie w budynkach;

3. Przyjmuje się następujące zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta:

- dążenie do osiągnięcia stanu lokali mieszkalnych i budynków na poziomie standardów akceptowanych przez mieszkańców i wynikających z lokalizacji nieruchomości w mieście;
- optymalizowanie wyników finansowych z najmu lokali użytkowych;
- przyjęcie kryteriów ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością w przypadku sprzedaży, wyburzenia.
- kontynuowanie prowadzenia optymalizacji działań polegających na poprawie organizacji i obniżeniu kosztów zarządzania zasobem mieszkaniowym.

4. Założenia do planu działania MZGK w zakresie wydatków:

- kontynuowanie prowadzenia optymalizacji działań polegających na poprawie organizacji i obniżeniu kosztów zarządzania zasobem budynków gminnych zarządzanych i administrowanych przez MZGK,
- wzrost wydatków, w porównaniu z wykonaniem w 2015r., związany z dodatkowymi zadaniami przekazanymi do realizacji Miasta Mysłowice (gospodarka drzewem, przejęcie administrowania budynków Brzezińska 48 i Reja 18, przejęcie wszystkich zadań związanych z najmem i administrowaniem lokalami socjalnymi w obcych zasobach, przeniesienie sald należności z tytułu czynszów za lokale komunalne za lata 2006–2010 wraz z naliczonymi odsetkami z ksiąg rachunkowych Urzędu Miasta Mysłowice do ksiąg rachunkowych MZGK),
- w związku z dodatkowymi zadaniami przewiduje się wzrost zatrudnienia do 93 etatów (o 1 etat) i związanego z nim wynagrodzenia wraz z pochodnymi,
- w przypadku otrzymania dotacji przedmiotowych i celowych wzrost wydatków związany będzie z realizacją zadań remontowych i inwestycyjnych.

Rozdział VII

§ 7

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowią:

- czynsze
- środki z budżetu miasta;
- źródła zewnętrzne:
 - a) Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie;
 - b) środki unijne.

2. Prognozowane przychody MZGK z zasobu mieszkaniowego miasta Mysłowice w latach 2017-2021

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
Czynsz - lokale mieszkalne	6 082 800,00	6 219 663,00	6 359 605,41	6 502 696,53	6 649 007,20
Czynsz - lokale użytkowe	2 079 400,00	2 126 186,50	2 174 025,69	2 222 941,26	2 272 957,43
Razem	8 162 200,00	8 345 849,50	8 533 631,10	8 725 637,79	8 921 964,63
Dotacja na działalność statutową	100 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
Dotacja na pokrycie strat wynikających z najmu lokali socjalnych i użyczenia lokali użytkowych	100 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Dotacja z budżetu miasta Mysłowice na remonty i modernizację zasobu	784 000,00	1 250 000,00	1 250 000,00	1 250 000,00	1 250 000,00
Dotacja na pokrycie różnicy czynszu i opłat za media za lokale wynajęte od innych administratorów na lokale socjalne	700 000,00	700 000,00	700 000,00	700 000,00	700 000,00

Dotacja celowa na adaptację lokali socjalnych finansowanych ze środków UE	97 500,00	97 500,00	0,00	0,00	0,00
Dotacja celowa dla MZGK na budowę lokali socjalnych w technologii pawilonów modułowych	0,00	100 000,00	0,00	0,00	0,00
Dotacja celowa dla MZGK na budowę wind w budynkach lokali użytkowych – przychodniach zdrowia: Różyckiego 2c, Wyspiańskiego 19, Świerczyny 1	300 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem dotacje	2 081 500,00	3 347 500,00	3 150 000,00	3 150 000,00	3 150 000,00

Rozdział VIII

§ 8

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
1	2	3	4	5	6	7
1.	Koszty bieżącej eksploatacji związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	7 362 200,00	7 545 849,50	7 925 637,79	7 925 637,79	8 121 964,63
2.	Koszty remontów bieżących przeprowadzanych w zasobie	0,00*	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
		100 000,00**	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto jest jednym z współwłaścicieli	1 866 918,00	1 907 925,00	1 950 163,00	1 993 668,00	2 038 478,00
	w tym:					
a)	Udział w kosztach eksploatacji i wynagrodzeń członków Zarządu lub Zarządcy	726 707,00	741 008,00	755 738,00	770 910,00	786 537,00
b)	udział w remontach wspólnot mieszkaniowych	1 140 211,00	1 166 917,00	1 194 425,00	1 222 758,00	1 251 941,00

4.	Koszty ponoszone z tytułu opłat niezależnych od właściciela dla lokali gminnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	1 829 704,34	1 870 872,68	1 912 967,31	1 956 009,07	2 000 019,27
5.	Dotacja dla MZGK na pokrycie różnicy czynszu i opłat za media za lokale wynajęte od innych administratorów na lokale socjalne	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00
6.	Dotacja dla MZGK na działalność statutową	100 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
7.	Dotacja na pokrycie strat wynikających z najmu lokali socjalnych i użyczenia lokali użytkowych	100 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
8.	Zakup czujek dymu i czadu	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
9.	Remont pustostanów lokali mieszkalnych	200 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00
10.	Dotacja celowa dla MZGK na adaptację lokali socjalnych finansowanych ze środków UE***	97 500,00	97 500,00			
11.	Dotacja dla MZGK na modernizację zasobu mieszkaniowego	684 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
12.	Dotacja celowa dla MZGK na budowę lokali socjalnych w technologii pawilonów modułowych	0,00	100 000,00	0,00	0,00	0,00
13.	Dotacja celowa dla MZGK na budowę wind w budynkach lokali użytkowych – przychodniach zdrowia: Różyckiego 2c, Wyspiańskiego 19, Świerczyny 1	300 0000,00				
14.	Budowa mieszkań komunalnych przy ul. W. Skotnica 41 przy współudziale Śląskiego TBS***	1.950.000,00	1 950 000,00			
15.	Budowa mieszkań komunalnych przy ul. Krakowskiej 14***		300.000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	
16.	Wyburzenia	30 000,00*	65 000,00*	70 000,00*		

* Środki własne MZGK

** Dotacja Gminy Mysłowice

*** Założenia finansowe do ujęcia w budżecie po przyznaniu dofinansowania ze środków zewnętrznych

Dodatkowe zadania planowane do realizacji z udziałem środków zewnętrznych

lp.	Nazwa zadania	2017	2018	2019	2020	2021
1	2	3	4	5	6	7
1.	Remont elewacji budynku mieszkalno-usługowego Grunwaldzka nr 22		250.000,00	250.000,00		
2.	Termomodernizacja budynku mieszkalno-usługowego przy Reja 18a wraz z remontem dachu		290.000,00	500.000,00		
3.	Termomodernizacja 1/2 budynku przy ul. Słupeckiej 4 c,d,e,		635.000,00			
4.	Remont elewacji, dachu , podwórza wraz z projektem – budynku przy ul. Grunwaldzkiej nr 20		60.000,00	700.000,00		
5.	Remont elewacji wraz z projektem budynku przy ul.PI. Wolności 7		10.000,00	300.000,00		
6.	Docieplenie budynku mieszkalnego Robotnicza 7,11,15		7.000,00	400.000,00		
7.	Modernizacja budynku Grunwaldzka nr 9		700.000,00	700.000,0		

Rozdział IX

§ 9

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA MYSŁOWICE

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1) kontynuowanie weryfikacji umów najmu i wypowiedzenie 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).

2. Zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne.
3. Monitorowanie potrzeb lokalowych w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).
4. Pozyskanie zewnętrznych środków na budownictwo socjalne i komunalne.
5. Środki ze sprzedaży mieszkań przeznaczać na finansowanie zadań modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego i na budowę nowych mieszkań.