

Projekt 2

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MYŚLOWICE**

z dnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Myslowice na lata 2024-2030”

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 609 z późn. zm.)

Rada Miasta Myslowice

uchwała:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Myslowice na lata 2024-2030”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Myslowice.

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

Prezydent Miasta Myslowice

Dariusz Wejtowicz

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Mysłówice
na lata 2024-2030**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych
latach**

1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłówice, stan aktualny.

W skład mieszkaniowego zasobu miasta Mysłówice wchodzi 2 355 mieszkań, w tym:

- 1) 1 449 mieszkania w 135 budynkach, które są własnością Miasta,
- 2) 19 mieszkań w 3 budynkach, które są współwłasnością Miasta,
- 3) 630 mieszkań w 68 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 4) 4 mieszkania w 4 budynkach spółdzielni mieszkaniowych,
- 5) 253 mieszkań w 29 budynkach, które pozostają w posiadaniu samoistnym Miasta.

Wykaz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłówice w podziale na ww. kategorie przedstawiają *tabele nr 1, 2, 3, 4 i 5, które stanowią załącznik nr 1 do Programu.*

W celu realizacji zadań związanych z zapewnieniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Mysłowic, Miasto wynajmuje 44 lokale od innych właścicieli (lokale te nie wchodzi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego), w tym:

- 1) 15 mieszkań – od Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej,
- 2) 29 mieszkań – od Śląskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,

Umowa ze Śląskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. dotycząca wynajmu 29 mieszkań w budynku przy ul. Wielka Skotnica 41 została zawarta 30 lipca 2018 roku na czas określony do 31 grudnia 2033 roku.

325 mieszkań jest w chwili obecnej pustostanami z przeznaczeniem do remontu lub stale wyłączone z eksploatacji lub przeznaczone na realizację innych zadań, w tym:

- 1) 153 mieszkania to lokale niezasiedlone, które wymagają remontu ze względu na zły stan techniczny,
- 2) 146 mieszkań zostało wyłączonych z eksploatacji w związku z trwającym lub planowanym remontem, sprzedażą, albo rozbiórką. Wycofanie z eksploatacji jest stałe lub tymczasowe. Wykaz

budynków aktualnie wyłączonych z eksploatacji wraz z ich przeznaczeniem przedstawia **tabela nr 6**, która stanowi **załącznik nr 2** do Programu.

3) 3 mieszkania zostały przeznaczone na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej. Mieszkania te znajdują się w użytkowaniu MOPS w Mysłowicach,

4) 23 mieszkania przeznaczone zostały na pomieszczenia tymczasowe. W celu realizacji wyroków eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego Miasto wynajmuje również pomieszczenia tymczasowe w obiektach hotelarskich.

Uwzględniając liczbę pustostanów oraz lokali przeznaczonych na pomieszczenia tymczasowe i realizację zadań związanych z pomocą społeczną, aktualnie Miasto dysponuje **2 030** mieszkaniami wchodzącymi w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego, które są przedmiotem najmu oraz 44 lokalami wynajętymi od innych właścicieli.

2. Zapotrzebowanie na najem lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice oraz najem pomieszczeń tymczasowych.

Na przydział lokalu mieszkalnego, zamianę lokalu oraz realizację wyroku eksmisji z prawem do lokalu socjalnego oczekuje 388 jedno i wieloosobowych gospodarstw domowych, w tym:

1) 148 jedno i wieloosobowych gospodarstw domowych, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu gminnego[#],

2) 52 jedno i wieloosobowych gospodarstw domowych, które zostały zakwalifikowane do zamiany lokalu na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta,

3) 37 jedno i wieloosobowych gospodarstw domowych zamieszkujących w lokalach znajdujących się w budynkach należących do prywatnych właścicieli, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego,

4) 151 jedno i wieloosobowych gospodarstw domowych zamieszkujących w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice lub wynajmowanych przez Miasto od innych właścicieli, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

W poniższej tabeli przedstawiono liczebność gospodarstw domowych oczekujących na przydział i zamianę mieszkania oraz realizację wyroku eksmisji z prawem do lokalu socjalnego.

	Liczba osób w gospodarstwie domowym										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Przydziały mieszkań	96	14	16	7	10	3	2				
Zamiany	17	17	6	4	5	3	0				
Wyroki eksmisji - zasoby prywatne	8	2	7	12	5	2	1				
Wyroki eksmisji –	43	36	22	24	17	6	3				

zasób miejski											
Razem	164	69	51	47	37	14	6	0	0	0	0
Powierzchnia mieszkania	~30 m ²	~40 m ²	~45 m ²	~55 m ²	~65 m ²	~75 m ²	~80 m ²	~90 m ²	~95 m ²	~100 m ²	~110 m ²

Tabela nr 7

Poniższa tabela przedstawia strukturę gospodarstw domowych najemców, którzy aktualnie zamieszkują w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice oraz lokali wynajmowanych przez Miasto od innych właścicieli.

	Liczba osób w gospodarstwie domowym									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9+	
Mieszkania znajdujące się w budynkach:										
stanowiących własność i współwłasność Miasta	402	314	214	124	76	31	14	2	3	
wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych	222	180	105	49	23	3	2	0	0	
będących w posiadaniu samoistnym Miasta	56	62	34	40	20	5	2	1	0	
wynajmowanych od ŚTBS	11	11	3	3	1	0	0	0	0	
ŚDSM, w których wynajmujemy lokale	6	5	3	0	1	0	0	0	0	
Razem	697	572	359	216	121	18	18	3	3	
Powierzchnia mieszkania	~30 m ²	~40 m ²	~45 m ²	~55 m ²	~65 m ²	~75 m ²	~80 m ²	~90 m ²	~100 m ²	

Tabela nr 8

Z danych zawartych w tabeli nr 7 i 8 wynika, że największe zapotrzebowanie jest na mieszkania o powierzchni ok. 30 m² oraz 40 - 45 m².

Na przydział lokalu tymczasowego oczekuje 53 jedno i wieloosobowych gospodarstw domowych, w tym:

- 1) 38 jedno i wieloosobowych gospodarstw domowych zamieszkujących w lokalach znajdujących się w budynkach należących do prywatnych właścicieli, wobec których orzeczono eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego,
- 2) 15 jedno i wieloosobowych gospodarstw domowych zamieszkujących w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice lub wynajmowanych przez Miasto od innych właścicieli, wobec których orzeczono eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego.

Przekazanie do użytku 153 pustostanów umożliwiłoby zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych znacznej części osób oczekujących na przydział i zamianę mieszkania oraz realizację wyroku eksmisji z prawem do najmu socjalnego lokalu.

Niestety wszystkie pustostany wymagają gruntownego remontu, a remont części z nich związany jest również z koniecznością wykonania remontu budynku.

W tabeli nr 9 przedstawiono liczbę pustostanów do remontu z uwzględnieniem ich powierzchni.

	Liczba pustostanów o określonej powierzchni										
	≤ 30 m ²	≤ 40 m ²	≤ 45 m ²	≤ 55 m ²	≤ 65 m ²	≤ 75 m ²	≤ 80 m ²	≤ 90 m ²	≤ 95 m ²	≤100 m ²	≥110 m ²
Pustostany znajdujące się w:											
budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta	31	33	10	19	14	5	1	3	1	0	4
budynkach wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych	0	2	0	3	0	0	0	0	0	0	0
budynkach będących w posiadaniu samoistnym Miasta	7	7	1	5	1	1	1	3	1	0	0
Razem	38	42	11	27	15	6	2	6	2	0	4

Tabela nr 9

Niestety większość z tych pustostanów, to lokale substandardowe. Przyjęto, że mieszkanie substandardowe jest to mieszkanie bez łazienki i/lub WC i/lub łazienki i WC i/lub centralnego ogrzewania (bez ogrzewania z sieci ciepłowniczej lub lokalnej kotłowni) i/lub ze ślepą kuchnią i/lub o metrażu mniejszym niż 20 m².

W tabeli nr 10 przedstawiono liczbę wszystkich pustostanów bez łazienki, bez WC, bez łazienki i WC, bez CO ze ślepą kuchnią oraz o metrażu mniejszym niż 20 m² (tabela zawiera wszystkie pustostany, również te znajdujące się w budynkach/lokalach chwilowo/stale wyłączonych z eksploatacji).

	Liczba pustostanów					
	Bez łazienki	Bez WC	Bez łazienki i WC	Bez CO	Ślepa kuchnia	O metrażu poniżej 20 m ²
Pustostany znajdujące się w:						
budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta	71	64	55	163	11	19
budynkach wspólnot i	7	4	4	17	0	2

spółdzielni mieszkaniowych						
budynkach będących w posiadaniu samoistnym Miasta	14	11	11	27	0	0
Razem	92	79	70	207	11	21

Tabela nr 10

3. Zwiększenie liczby mieszkań wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego.

W latach 2024 – 2030 planuje się zwiększenie liczby mieszkań wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego o ok. 230 mieszkań, poprzez:

1) nowoczesne budownictwo komunalne – ok. 110 mieszkań.

2) kompleksowy remont istniejących budynków obejmujący utworzenie i/lub przebudowę mieszkań – ok. 100 mieszkań.

3) remont mieszkań wyłączonych z eksploatacji ze względu na zły stan techniczny znajdujących się w budynkach, które zostały wyremontowane po 2020 roku – ok. 20 mieszkań.

1) nowoczesne budownictwo komunalne

W latach 2024 – 2030 planuje się budowę ok. 110 nowych mieszkań komunalnych.

a) w latach 2025 – 2026 – planowana jest budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Huta Amalii/Mieszka I, w którym znajdzie się ok. 40 - 50 mieszkań,

b) w latach 2025 – 2030 – planowana jest zabudowa kwartału przyrynkowego, w której powstanie ok. 70 mieszkań.

Budynek wielorodzinny przy ul. Huta Amalii/Mieszka I

W latach 2025 – 2030 planowana jest budowa kolejnego efektywnego energetycznie budynku w technologii modułowej na działce o numerze ewidencyjnym 9271/292, powierzchni 16 218 m² (1.6218 ha) przy ulicy Huta Amalii – Mieszka I.

W budynku ma powstać ok. 40 – 50 mieszkań o powierzchni ok. 30-35 m² oraz 40-45 m².

Zabudowa kwartału przyrynkowego

W latach 2025 – 2030 – planowana jest zabudowa kwartału przyrynkowego (północna pierzeja Rynku), w której ma powstać 70 mieszkań o powierzchni: 29 – 40 m² (24 lokale), 41 – 52 m² (10 lokali), 47 – 69 m² (31 lokali). 71 – 76 m² (5 lokali).

Przed uruchomieniem procesu inwestycyjnego planowany jest zakup działek prywatnych oznaczonych nr 743/126, 742/127 oraz 749/127 o łącznej powierzchni 578 m², co umożliwi zabudowę

całego terenu po wyburzonej pierzei Rynku. W przypadku braku możliwości wykupu działek prywatnych inwestycja będzie realizowana na działkach miejskich.

2) kompleksowy remont istniejących budynków obejmujący utworzenie i/lub przebudowę mieszkań

W latach 2024 – 2030 planuje się oddanie do użytku ok. 100 mieszkań w budynkach, które poddane zostaną kompleksowemu remontowi obejmującemu utworzenie i/lub przebudowę mieszkań.

1) w 2024 roku oddane zostanie do użytku 16 mieszkań w budynku przy ul. Bytomskiej 37.

2) w latach 2025 – 2027 roku planuje się oddanie do użytku ok. 30 mieszkań, w budynkach przy ulicy: Bytomskiej 27a, oraz Krakowskiej 8a.

3) w 2027 - 2030 roku planuje się oddanie do użytku ok. 35 mieszkań w budynkach przy ulicy: Rynek 16, Generała Ziętka 49, Wałowej 3.

3) remont mieszkań wyłączonych z eksploatacji ze względu na zły stan techniczny znajdujących się w budynkach, które zostały wyremontowane po 2020 roku

W latach 2024 – 2027 planuje się remont 20 mieszkań wycofanych z eksploatacji ze względu na zły stan techniczny znajdujących się w budynkach, które zostały wyremontowane po 2020 roku.

Od 2023 roku przyjęto zasadę, że kompleksowe remonty prowadzone w zasiedlonych budynkach będą obejmowały swym zakresem remont wszystkich pustostanów znajdujących się w danym budynku.

4. Zmniejszenie liczby mieszkań wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego.

W latach 2024 – 2030 planuje się zmniejszenie liczby mieszkań o ok. 441 na skutek:

1) wyburzeń budynków, których remont jest nieopłacalny (15 mieszkań),

2) przeznaczenia budynków/mieszkań na inne cele (7 mieszkań),

3) sprzedaż budynków (80 mieszkań),

4) sprzedaż pustostanów znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych (39 mieszkań),

5) sprzedaż mieszkań, w których znajduje się od 1 do 5 lokali mieszkalnych (50 mieszkań),

6) sprzedaż mieszkań znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych (ok. 250).

1) wyburzenia budynków, których remont jest nieopłacalny

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Planowana data rozbiórki
2	Ptasia 27	1	2024
3	Szymanowskiego 4a	2	2025
4	Powstańców 21a	9	2024

5	Rynek 20A	1	2026/2027
6	Rynek 21A	2	2026/2027
RAZEM		15	

Tabela nr 11

2) przeznaczenia budynków/mieszkań na inne cele

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Przeznaczenie budynku
1	Powstańców 23	7	Budynek wraz z Przewiązką przeznaczony zostanie na cele kulturalno- historyczne
RAZEM		7	

Tabela nr 12

3) sprzedaż budynków

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Planowana data sprzedaży
1	Grunwaldzka 9	3	2024
2	Emila Caspariego 3	3	2024
3	Stoińskiego 12	1	2024/2025
4	Plac Wolności 7	1	2024/2025
5	Portowa 4,6,8	15	2024
6	Rynek 21-22	6	2024/2025
7	Kopernika 15	8	2024
8	Brzezińska 48	43	2027/2028
RAZEM		80	

Tabela nr 13

Ppkt 4 – 6 omówione zostały w rozdziale 3 Programu.

5. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Mysłowice w 2030 roku

Zaplanowane na lata 2024 – 2030 zwiększenia oraz zmniejszenia liczby mieszkań spowodują ograniczenie liczby mieszkań wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego o ok. 211 lokali. Należy jednak podkreślić, iż nastąpi znaczny wzrost lokali pełnowartościowych, które zastąpią lokale substandardowe. Pomimo zmniejszenia zasobu mieszkaniowego nastąpi znaczna poprawa jego struktury jakościowej.

Ponadto planuje się rezygnację z wynajmu 15 mieszkań od Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej. MZGK podejmuje intensywne działania mające na celu alokację, do końca 2030 roku, wszystkich najemców, którzy aktualnie zajmują lokale wynajmowane od ŚDSM do miejskiego zasobu mieszkaniowego.

Na koniec 2030 roku wynajmowane będzie jedynie 29 mieszkań od Śląskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ze względu na okres obowiązywania umowy najmu, który kończy się 31 grudnia 2033 roku.

6. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Mysłówice w 2030 roku.

Na 122 użytkowanych aktualnie budynków mieszkalnych, które znajdują się w zasobie mieszkaniowym Miasta Mysłówice aż 108 to budynki wybudowane przed rokiem 1939. Tylko 13 budynków zostało wybudowanych w latach 1949 – 1976, a jeden w roku 2023. Warto zaznaczyć, że budynki z lat siedemdziesiątych to hotele robotnicze, które zostały zaadaptowane na budynki mieszkalne.

Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Miasta jak również budynków będących w samoistnym posiadaniu Miasta wymaga przeprowadzenia kompleksowych remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny oraz konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów np. w zakresie efektywności energetycznej.

Tylko jeden spośród 122 aktualnie użytkowanych budynków przeszedł kompleksowy remont obejmujący swym zakresem remont wszystkich mieszkań. Aktualnie kompleksowy remont obejmujący również remont wszystkich lokali prowadzony jest w budynku przy ul. Bytomskiej 37.

Poważnym problemem miejskiego zasobu mieszkaniowego jest duża liczba mieszkań substandardowych. Remont takich mieszkań najczęściej wiąże się z koniecznością wykonania remontu całego budynku. Ponadto zamieszkiwanie w lokalach substandardowych wiąże się ze znacznym obniżeniem komfortu życia.

W tabeli nr 14 przedstawiono liczbę aktualnie zasiedlonych mieszkań, które nie posiadają łazienki, wc, łazienki i wc, CO, odrębnego pomieszczenia kuchni oraz mają mniejszą powierzchnię niż 20 m².

	Liczba mieszkań substandardowych					
	Bez łazienki i	Bez WC	Bez łazienki i WC	Bez CO	Ślepa kuchnia	O metrażu poniżej 20 m ²
Razem	434	326	301	1 190	146	50

Tabela nr 14

Rozdział 2.

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

W lipcu 2023 roku Parlament Europejski przyjął nową Dyrektywę w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (EPBD). Nowelizacja Dyrektywy znacznie przyspiesza tempo renowacji nieefektywnych energetycznie budynków zmierzając docelowo do całkowitego wyeliminowania tkanki budowlanej o najgorszej charakterystyce energetycznej.

W dyrektywie zawarto wymóg, aby budynki niemieszkalne i budynki użyteczności publicznej do 2027 roku osiągnęły co najmniej klasę efektywności energetycznej E, a do 2030 roku klasę D.

Budynki mieszkalne będą musiały osiągnąć te same klasy odpowiednio do 2030 i 2033 roku. W kolejnych latach poszczególne budynki powinny osiągać coraz wyższe klasy, aby docelowo w 2050 roku całe krajowe zasoby budowlane były bezemisyjne i neutralne klimatycznie, co w praktyce oznacza konieczność renowacji w tej perspektywie czasowej niemal wszystkich istniejących budynków.

Znaczna większość mieszkań wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Mysłowice znajduje się w starych budynkach charakteryzujących się wysokim wskaźnikiem zapotrzebowania na energię co oznacza konieczność ich pilnej termomodernizacji. Aktualnie tylko 22 budynki miejskie posiadają centralne ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub kotłowni gazowej. W 2019 roku zaledwie 9 budynków będących własnością Miasta posiadało centralne ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub kotłowni gazowej.

Poprawa efektywności energetycznej budynków wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego poprzez ich termomodernizację i gruntowną renowację jest w chwili obecnej największym wyzwaniem finansowym, technologicznym oraz organizacyjnym z jakim będziemy musieli się zmierzyć.

W latach 2023 – 2030 planuje się przeprowadzenie nw. zamierzeń inwestycyjnych:

1. Termomodernizacja budynków:

1) w latach 2024 – 2030 planuje się termomodernizację budynków przy ulicy Strażackiej 4, Strażackiej 3, Bytomskiej 27a, Jagiellońskiej 2, Jagiellońskiej 4, Jagiellońskiej 6, Towarowej 12, Towarowej 13.

W 2020 i 2021 roku zawarta została z firmą Dalkia Polska Energia S.A., umowa o przyłączenie do sieci ciepłowniczej ww. budynków.

2) w latach 2026 – 2030 planuje się termomodernizację budynków przy ulicy Chopina 6, Chopina 12-12A, Miarki 7, Miarki 9, Miarki 11, Robotniczej 14, Robotniczej 16, Robotniczej 18, Słupeckiej 3, Słupeckiej 4, Słupeckiej 9, Wojska Polskiego 10.

2. Rewitalizacja kamienic przy ulicy Grunwaldzkiej 20, Grunwaldzkiej 22, Katowickiej 9a, Krakowskiej 8 i 8a.

W latach 2025 – 2030 planuje się przeprowadzenie rewitalizacji pięciu ww. kamienic. Rewitalizacja kamienic przy ul. Grunwaldzkiej 20, Grunwaldzkiej 22, Katowickiej 9a, Krakowskiej 8 i 8a jest elementem szerszego projektu tworzenia dobrej przestrzeni publicznej w centrum Miasta oraz przywracania świetności zabytkom Mysłowic. Ze względu na położenie ww. kamienic ich rewitalizacja przyczyni się do trwałych, strukturalnych zmian centrum Miasta jak również do poprawy wizerunku Miasta.

Rewitalizacja kamienic obejmuje szeroki zakres prac inwestycyjnych jak również wprowadzenie nowych funkcji do lokali usługowych znajdujących się na parterach budynków. Przewiduje się wymianę wszystkich istniejących instalacji w budynku (poza nową instalacją CO i CWU), remont i docieplenie dachów, docieplenie i hydroizolację fundamentów, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej i/lub renowację stolarki drzwiowej, czyszczenie i renowację elewacji, remont klatek schodowych, renowację schodów. Przewiduje się również podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej, w tym wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (Grunwaldzka 22, Krakowska 8 i 8a).

3. Remont budynków wraz z przebudową/remontem lokali.

1) w latach 2025 – 2027 roku planuje się kompleksowy remont wraz z przebudową lokali budynków przy ulicy Bytomskiej 27a, Bytomskiej 17 – 17a (rozbiórka i odbudowa),

2) w 2027 - 2030 roku planuje się kompleksowy remont wraz z przebudową lokali budynków przy ulicy: Rynek 16, Generała Ziętka 49, Wałowej 3.

4. Remonty pustostanów.

W latach 2024 – 2027 planuje się przeprowadzenie remontu ok. 20 pustostanów znajdujących się w budynkach posiadających centralne ogrzewanie z sieci ciepłowniczej.

5. Realizacja planów robót remontowych.

W latach 2024 – 2030 realizowane będą sukcesywnie plany robót remontowych, które zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych sporządzane są na podstawie protokołów z kontroli okresowych.

Ze względu na brak wystarczających środków finansowych prace remontowe realizowane są z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach 2024 – 2030 planuje się sprzedaż w trybie przetargowym i bezprzetargowym ok. 300 mieszkań, w tym:

1. Sprzedaż pustostanów znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych

W latach 2024 – 2030 planuje się sprzedaż w trybie przetargu nieograniczonego ok. 60 mieszkań (pustostanów) znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Po przeprowadzeniu analizy kosztów utrzymania mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych została podjęta decyzja o nieprzeznaczaniu wolnych lokali do wynajmu. Aktualnie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobów gminnych znaczna większość to osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Czynsz za najem socjalny lokalu wynosi

1,75 zł/m², koszty zarządu i funduszu remontowego, które Miasto musi opłacać za mieszkania we wspólnotach mieszkaniowych są znacznie wyższe. Oznacza to, że do każdego mieszkania we wspólnocie mieszkaniowej, które zostałyby przydzielone osobie oczekującej na zawarcie umowy najmu socjalnego Miasto musiałoby dopłacać. Dlatego też wszystkie wolne lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych przeznaczane są do sprzedaży.

MZGK podejmuje intensywne działania zmierzające do odzyskania lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które przynoszą największe straty, w głównej mierze są to lokale zajmowane przez osoby, które nie dokonują żadnych opłat za mieszkanie, w tym również opłat za media. W przypadku takich osób Miasto ponosi straty związane nie tylko z koniecznością pokrycia całości kosztów zarządu i funduszu remontowego ale również koniecznością zapłaty za zużytą przez niepłacących najemców wodę, ciepło oraz wywóz odpadów.

W 2024 roku planuje się sprzedaż, w trybie przetargowym, 13 nw. mieszkań wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego, które znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Lp.	Adres	Wartość z operatu szacunkowego
1.	Armii Krajowej 4/11	123 800,00 zł
2.	Armii Krajowej 6a/21	107 500,00 zł
3.	Armii Krajowej 6b/47	101 800,00 zł
4.	Brzezińska 51a/8	43 000,00 zł
5.	Dąbrowskiego 1/19	91 000,00 zł
6.	Dąbrowskiego 1/22	35 900,00 zł
7.	Dąbrowskiego 1/23	100 900,00 zł
8.	Korfantego 17/2	112 800,00 zł
9.	Morcinka 6b/14	62 000,00 zł
10.	Morcinka 7a/14	172 400,00 zł
11.	Powstańców 21/11	112 600,00 zł
12.	Powstańców 21/13	123 300,00 zł
13.	Stalmacha 9c/54	104 000,00 zł

RAZEM: 1 291 100,00 zł

Tabela nr 15

W latach następnych planuje się sprzedaż, w trybie przetargowym, 26 nw. lokali wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego, które znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres	Powierzchnia w m ²
1.	ul. Armii Krajowej 1C/3	48,40
2.	ul. Armii Krajowej 10B/16	30,80
3.	ul. Armii Krajowej 16C/24	47,50
4.	ul. Armii Krajowej 27B/5	30,26
5.	ul. Katowicka 9/3	33,60

6.	ul. Krakowska 14B/9	41,00
7.	ul. Górnicza 5/46	52,10
8.	ul. Armii Krajowej 6A/32	30,80
9.	ul. Armii Krajowej 10A/24	30,80
10.	ul. Armii Krajowej 12A/41	35,80
11.	ul. Armii Krajowej 14B/8	32,11
12.	ul. Armii Krajowej 21/20	38,60
13.	ul. Armii Krajowej 27B/10	44,10
14.	ul. Chopina 2/14	37,50
15.	ul. Chopina 15/14	19,50
16.	ul. Dąbrowskiego 1/2	98,99
17.	ul. Dąbrowskiego 1/12	28,70
18.	ul. Plac Wolności 8/5	63,10
19.	ul. Plac Wolności 8/7	17,50
20.	ul. Powstańców 21/15	76,16
21.	ul. Reymonta 12/8	30,33
22.	ul. Robotnicza 9/6	34,60
23.	ul. Różyckiego 6/3	39,14
24.	ul. Wielka Skotnica 9A/17	37,62
25.	ul. Wysockiego 2/7	52,10
26.	ul. Wyspiańskiego 6C/59	26,40

RAZEM 1057,51

Tabela nr 16

Szacowany dochód ze sprzedaży 26 ww. mieszkań to ok. 2 219 700 zł (1 057 m² x 2 100 zł).

W latach 2025 – 2030 planuje się sprzedaż, w trybie przetargowym, ok. 20 mieszkań wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego aktualnie zajmowanych przez osoby, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego. Mieszkania te będą opróżniane poprzez realizację wyroków eksmisyjnych poza zasobem mieszkań wspólnotowych.

Szacowany dochód ze sprzedaży to ok. 2 000 000 zł.

2. Sprzedaż mieszkań w budynkach, w których znajduje się od 1 do 5 lokali

W celu optymalizacji kosztów związanych z utrzymaniem miejskiego zasobu mieszkaniowego podjęta została decyzja o sukcesywnym wycofywaniu z eksploatacji budynków, w których znajduje się od 1 do 5 lokali. Ze względu na niewielką liczbę mieszkań utrzymywanie tego typu budynków jest nieopłacalne.

Ograniczenie liczby budynków, w których znajduje się od 1 do 5 lokali nie dotyczy:

-budynków usytuowanych na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta,

-budynków wchodzących w skład kompleksu budynków.

Działania mające na celu ograniczenie liczby budynków o niewielkiej liczbie lokali prowadzone będą poprzez:

- a) sprzedaż nieruchomości w trybie przetargowym w przypadku budynków w całości niezasiedlonych,
- b) sprzedaż mieszkań w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego, któremu przysługuje pierwszeństwo w jego nabyciu w przypadku budynków w całości zasiedlonych przez osoby uprawnione do skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu,
- c) sprzedaż mieszkań w trybie przetargowym oraz bezprzetargowym w przypadku budynków częściowo zasiedlonych.

W tabeli nr 17 przedstawiono aktualną wycenę mieszkań znajdujących się w budynkach, w których znajduje się od 1 do 5 lokali. Dla części mieszkań, na dzień opracowania Programu, nie sporządzono jeszcze operatów szacunkowych.

Lp.	Adres	Metraż	Wartość mieszkania wg operatu szacunkowego	Uwagi
1	Świerczyny 41	73,47		Brak operatu
2	1000-lecia Państwa Polskiego	48,6		Brak operatu
3	1000-lecia Państwa Polskiego	48,6		Brak operatu
4	Chrzanowska 62	57,27	122 200,00 zł	
5	Chrzanowska 62	52,61	149 700,00 zł	
6	Zielona 8	63,16	179 800,00 zł	Przetarg
7	Zielona 8	65,41	186 200,00 zł	
8	Starowiejska 2	48,45	183 800,00 zł	Przetarg
9	Starowiejska 2	83,49	277 200,00 zł	
10	Starowiejska 2	20,89	60 000,00 zł	Przetarg
11	Dworcowa 5	40,9	134 400,00 zł	
12	Dworcowa 5	58,55	163 600,00 zł	
13	Dworcowa 5	100,7	281 400,00 zł	Przetarg
14	Dworcowa 11	88,9		Brak operatu
15	Dworcowa 11	56,59		Brak operatu
16	Dworcowa 11	104,86		Brak operatu
17	Janowska 131	29,84	77 800,00 zł	Przetarg
18	Janowska 131	67,18	191 200,00 zł	
19	Janowska 131	38,91	101 400,00 zł	Przetarg
20	Mieszka 1 26	59,28	126 400,00 zł	
21	Mieszka 1 26	40,31	105 100,00 zł	
22	Mieszka 1 26	28,65	67 200,00 zł	Przetarg
23	PCK 221	93,21		Brak operatu

24	PCK 221	54,34		Brak operatu
25	PCK 221	34,65		Brak operatu
26	Długa 63	32,46	107 800,00 zł	
27	Długa 63	42,02	109 500,00 zł	Przetarg
28	Długa 63	38,09	126 500,00 zł	
29	Długa 63	42,1	109 800,00 zł	
30	Długa 90	53,31	183 400,00 zł	
31	Długa 90	52,21	179 600,00 zł	
32	Długa 90	51,74	141 100,00 zł	
33	Długa 90	52,83	181 700,00 zł	
34	Janowska 23	54,34		Brak operatu
35	Janowska 23	32,54		Brak operatu
36	Janowska 23	53,27		Brak operatu
37	Janowska 23	35,07		Brak operatu
38	PCK 94	91,15	248 500,00 zł	
39	PCK 94	53,35	183 500,00 zł	
40	PCK 94	42,65	136 500,00 zł	
41	Jabłoniowa 6-8	114,00		Brak operatu
42	Jabłoniowa 14-16	104,36		Brak operatu
43	Jabłoniowa 17-19	113,26		Brak operatu
44	Jabłoniowa 18-20	110,99		Brak operatu
45	Jabłoniowa 10-12	105,59		Brak operatu
	RAZEM	2 734,15	4 115 300,00 zł	

Tabela nr 17

W przypadku sprzedaży 26 ww. mieszkań, dla których zostały już sporządzone operaty szacunkowe dochód ze sprzedaży z bonifikatą na maksymalnym poziomie 50 % wynosiłby ok. 2 588 100 zł, w tym:

-1 060 900 zł ze sprzedaży 7 mieszkań w trybie przetargowym,

-1 527 200 zł ze sprzedaży 19 mieszkań w trybie bezprzetargowym z bonifikatą w wysokości 50 % wartości mieszkania.

3. Sprzedaż mieszkań znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W latach 2025 – 2030 planuje się sprzedaż z bonifikatą na maksymalnym poziomie 50 %, w trybie bezprzetargowym ok. 250 mieszkań znajdujących się z w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Aktualnie 503 najemców lokali o łącznej powierzchni 26 459,44 m² znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych posiada umowy zawarte na czas nieokreślony, co oznacza, że przysługuje im prawo pierwokupu lokalu w przypadku jego sprzedaży.

Aktualnie obowiązująca uchwała nr XL/751/13 Rady Miasta Mysłowice z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Mysłowice na rzecz ich najemców daje możliwość wykupu mieszkania za 100 % jego wartości. Przez dziesięcioletni

okres obowiązywania ww. Uchwały sprzedano zaledwie kilka lokali, co oznacza, że sprzedaż mieszkań na szerszą skalę w praktyce nie jest możliwa bez zastosowania bonifikat.

W związku z powyższym dopuszcza się wprowadzenie bonifikaty przy sprzedaży mieszkań na rzecz ich najemców w maksymalnej wysokości 50 %. Przyjmuje się, że przy 50 % bonifikacie połowa osób uprawnionych mogłaby skorzystać z prawa pierwokupu. Szacowany dochód ze sprzedaży wyniósłby wówczas ok. 13 891 500 zł ($13\,230\text{ m}^2 \times 2\,100\text{ zł} = 27\,783\,000\text{ zł} * 50\%$).

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Zasady polityki czynszowej

Polityka czynszowa w mieszkaniowym zasobie Miasta Mysłowice prowadzona będzie z uwzględnieniem poniższych zasad:

- 1) zróżnicowania stawek czynszu w zależności od wartości użytkowej lokalu,
- 2) stosowania działań osłonowych poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz wypłatę dodatków mieszkaniowych,
- 3) zwiększenia efektywności windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali,
- 4) zapewnienia środków na bieżące utrzymanie zasobu w tym bieżące naprawy i remonty.
- 5) szczególnej ochrony osób poruszających się na wózku – do czasu zamiany lokalu – osoby takie powinny mieć obniżoną stawkę czynszu uwzględniającą trudności w poruszaniu się po mieszkaniu jak i z wyjściem z budynku.

Ustala się stawkę bazową czynszu w wysokości 9 zł/m². Stawka czynszu powinna podlegać corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową. Podwyżki i obniżki czynszu podlegają sumowaniu. Stawka czynszu ustalona z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających podlega corocznej waloryzacji.

2. Czynniki podwyższające wartość lokalu

Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki czynszu, która zostaje podwyższona w stosunku do kwoty bazowej o:

- 1) 40 % - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po 2022 roku,
- 2) 20 % - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach po termomodernizacji obejmującej remont klatki schodowej, wykonanej po 2020 roku,

- 3) 15 % - w przypadku lokali oddawanych do użytku po przeprowadzeniu kompleksowego remontu po 2020 roku,
- 4) 15 % - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach po termomodernizacji bez remontu klatki schodowej, wykonanej po 2020 roku,
- 5) 10 % - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach po termomodernizacji należących do wspólnot mieszkaniowych,
- 6) 60 % - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach, w których znajduje się od 1 do 2 lokali mieszkalnych,
- 7) 40% - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach, w których znajduje się od 1 do 5 lokali mieszkalnych, z wyłączeniem budynków z lokalami usługowymi,
- 8) 20 % - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach, w których znajduje się od 6 do 10 lokali mieszkalnych, z wyłączeniem budynków z lokalami usługowymi,
- 9) 10 % - w przypadku lokali posiadających taras lub balkon,
- 10) 5% - w przypadku lokali posiadających pomieszczenie przynależne (piwnica i/lub komórka lokatorska), z wyłączeniem lokali przynależnych przeznaczonych do przechowywania opału.

Stawka czynszu podwyższona o ww. czynniki nie może przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

3. Czynniki obniżające wartość lokalu

Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki czynszu, która zostaje obniżona w stosunku do kwoty bazowej o:

- 1) 30 % - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach przy ul. Brzezińskiej 48 z powodu uciążliwości spowodowanych bliskością zakładów przemysłowych,
- 2) 20 % - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wymagających przeprowadzenia kompleksowego remontu,
- 3) 10 % - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wymagających przeprowadzenia kompleksowego remontu klatki schodowej,
- 4) 10 % - w przypadku lokali nieposiadających WC,
- 5) 10 % w przypadku lokali nieposiadających łazienki,
- 6) 10 % - w przypadku lokali nieposiadających centralnego ogrzewania,
- 7) 5 % w przypadku lokali, w których kuchnia nie posiada naturalnego oświetlenia,

8) 5 % - w przypadku lokali ogrzewanych paliwem stałym usytuowanych powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej

w budynkach bez windy,

9) 10 % - w przypadku lokali zamieszkiwanych przez osoby poruszające się na wózku inwalidzkim, niedostosowanych do ich potrzeb,

10) 5 % - w przypadku lokali zamieszkiwanych przez osoby o ograniczonej sprawności ruchowej, niedostosowanych do ich potrzeb.

Suma obniżek nie może przekraczać 50 % stawki bazowej czynszu.

4. Obniżki czynszu

Zasady udzielania obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek dla najemców o niskich dochodach określone zostały w uchwale wydanej na podstawie art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Dodatki mieszkaniowe

Dodatki mieszkaniowe są istotnym instrumentem wsparcia najemców znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej. Stanowią one mechanizm osłonowy dla osób o najniższych dochodach przed skutkami wyższych czynszów.

W 2022 roku Urząd Miasta wypłacił 10 594 dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę 3 702 343,17 zł, w tym 4 746 dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę 1 696 362 zł to dodatki wypłacone najemcom lokali wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego.

W 2023 roku Urząd Miasta wypłacił 10 635 dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę 3 831 630,83 zł, w tym 4514 dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę 1 624 138 zł to dodatki wypłacone najemcom lokali wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego.

W 2024 roku wg stanu na czerwiec wypłacono 4828 dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę 1 790 641,39 zł, w tym 2041 dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę 756 224,89 zł to dodatki wypłacone najemcom lokali wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego.

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

Zarządzenia lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice powierzono samorządowemu zakładowi budżetowemu - Miejskiemu Zarządowi Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach działającemu na podstawie Statutu nadanego uchwałą nr LXXVIII/1138/10 Rady Miasta Mysłowice z dnia 30 września 2010 roku.

W latach 2024 – 2030 nie przewiduje się zmiany podmiotu zarządzającego lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy jak również zmian formy organizacyjno-prawnej MZGK.

Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach zarządza miejskim zasobem mieszkaniowym zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego finansowane będzie z przychodów z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe.

Remonty budynków i mieszkań oraz budowa nowych budynków komunalnych finansowana będzie z:

- 1) środków Unii Europejskiej pozyskiwanych z dostępnych programów,
- 2) środków krajowych pozyskiwanych w ramach programów rządowych,
- 3) budżetu Miasta w zakresie zabezpieczenia wkładu własnego na poziomie ok. 20 % kosztów realizacji inwestycji.

Na bieżąco będą monitorowane i analizowane dostępne źródła dofinansowania kosztów remontów budynków i mieszkań jak również budowy nowych budynków komunalnych.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

1. Termomodernizacja budynków:

1) koszt, zaplanowanej na lata 2024 – 2026, termomodernizacji budynków przy ulicy Strażackiej 4, Strażackiej 3, Bytomskiej 27a, Jagiellońskiej 2, Jagiellońskiej 4, Jagiellońskiej 6, Towarowej 12, Towarowej 13 szacowany jest na ok. **35 000 000 zł.**

W 2020 i 2021 roku zawarta została z firmą Dalkia Polska Energia S.A., umowa o przyłączenie do sieci ciepłowniczej ww. budynków.

3) koszt, zaplanowanej na lata 2026 – 2030, termomodernizacji budynków przy ulicy Chopina 6, Chopina 12-12A, Miarki 7, Miarki 9, Miarki 11, Robotniczej 14, Robotniczej 16, Robotniczej 18, Słupeckiej 3, Słupeckiej 4, Słupeckiej 9, Wojska Polskiego 10 szacuje się na ok. **50 000 000 zł.**

2. Rewitalizacja kamienic:

Koszt, zaplanowanej na lata 2025 – 2030, rewitalizacji kamienic przy ulicy Grunwaldzkiej 20, Grunwaldzkiej 22, Katowickiej 9a, Krakowskiej 8 i 8a szacowany jest na ok. **40 000 000 zł.**

3. Budowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego:

Koszt, zaplanowanej na lata 2024 – 2025, budowy wielorodzinnego budynku komunalnego na działce o numerze ewidencyjnym 9271/292 przy ul Huta Amalii – Mieszka I szacowany jest na ok. **20 000 000 zł.**

4. Zabudowa kwartału przyrynkowego:

Koszt, zaplanowanej na lata 2024 – 2026, zabudowy kwartału przyrynkowego (I ETAP) szacowany jest na ok. **120 000 000 zł.**

5. Remont budynków wraz z przebudową/remontem lokali:

1) koszt, zaplanowanego na lata 2026 – 2030, kompleksowego remontu wraz z przebudową lokali budynków przy ulicy Bytomskiej 27a, Bytomskiej 17 – 17a szacowany jest na ok. **15 000 000 zł.**

3) koszt, zaplanowanego na lata 2027 – 2030, kompleksowego remontu wraz z przebudową lokali budynków przy ulicy: Rynek 16, Generała Ziętka 49, Wałowej 3 szacowany jest na ok. **18 000 000 zł.**

6. Remonty pustostanów.

Koszt, zaplanowanych na lata 2023 – 2027, remontów 20 pustostanów szacowany jest na ok. **2 000 000 zł.**

7. Realizacja planów robót remontowych.

Koszt realizacji prac remontowych wynikających z planu robót remontowych szacowany jest na ok. **1 000 000 zł** rocznie.

8. Utrzymanie lokali gminnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

Koszty funduszu remontowego oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi ponoszone na rzecz wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziału szacuje się na ok. **2 500 000 zł** rocznie.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowy zasobem gminy

W latach 2024 – 2030 Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej będzie kontynuował działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Mysłowice, takie jak np.:

1) rzetelna weryfikacja uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu z miejskiego zasobu mieszkaniowego,

2) bieżące monitorowanie sposobu wykorzystania lokali oraz weryfikacja uprawnień najemców do zajmowania lokali w okresie trwania najmu,

- 3) prowadzenie rozbudowanej ewidencji zasobu mieszkaniowego umożliwiającego monitorowanie stanu zasobu, sposobu jego zagospodarowania oraz stopnia wykorzystania,
- 4) zwiększenie efektywności windykacji należności za najem lokali, w tym przekazywanie informacji dotyczących zobowiązań dłużników do KRD,
- 5) pozyskiwanie środków zewnętrznych na remonty istniejących budynków oraz budowę nowych wielorodzinnych budynków komunalnych,
- 6) optymalizacja kosztów utrzymania miejskiego zasobu mieszkaniowego,
- 7) poprawa jakości przestrzeni publicznej w otoczeniu budynków wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego,
- 8) zwiększenie liczby mieszkań dostosowanych do potrzeb osób z różnego rodzaju niepełnosprawnościami,
- 9) zwiększenie poziomu bezpieczeństwa osób zamieszkujących w miejskim zasobie mieszkaniowym,
- 10) zwiększenie standardu mieszkań administrowanych przez MZGK (ograniczenie liczby mieszkań substandardowych),
- 11) efektywne wykorzystanie lokali w budynkach wielolokalowych wyposażonych w centralne ogrzewanie,
- 12) usprawnienie zamian lokali dokonywanych pomiędzy najemcami.

W latach 2024 – 2030 planuje się:

- 1) wprowadzenie programu restrukturyzacji zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice tzw. abolicji czynszowej,
- 2) wprowadzenie Cyfrowej Książki Obiektu Budowlanego.

Załącznik nr 1

do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Mysłowice

na lata 2024-2030

Tabela nr 1

Mieszkania w budynkach stanowiących własność Miasta Mysłowice			
Lp.	Adres	Rok budowy	Ogólna liczba mieszkań w budynku
1.	100-lecia Państwa Polskiego	1970	2
2.	3 Maja 24	1920	5

3.	3 Maja 28	1936	4
4.	Armii Krajowej 33	1932	5
5.	Brzezińska 21	1880	9
6.	Brzezińska 22	1920	6
7.	Brzezińska 24	1926	1
8.	Brzezińska 26	1926	3
9.	Brzezińska 48	bd	44
10.	Bytomska 13	1900	11
11.	Bytomska 17,17a	1900	19
12.	Bytomska 21	1900	7
13.	Bytomska 27	1901	13
14.	Bytomska 27a	1902	22
15.	Bytomska 29	1901	23
16.	Bytomska 33	1890	7
17.	Bytomska 37	1907	16
18.	Bytomska 5	19890	2
19.	Bytomska 6	1890	3
20.	Bytomska 7	1900	6
21.	Bytomska 9	1897	2
22.	Chopina 12,12a	1960	24
23.	Chopina 6	1903	14
24.	Chrzanowska 4	1902	9
25.	Chrzanowska 62	1892	2
26.	Chrzanowska 7	1870	11
27.	Długa 19	1910	8
28.	Długa 63	1932	4
29.	Długa 67	1930	6
30.	Długa 90	1970	4
31.	Dworcowa 11	1920	3
32.	Dworcowa 15	1890	12
33.	Dworcowa 5	1920	3
34.	Emila Caspariego 3	1900	2
35.	Grunwaldzka 10	1890	5
36.	Grunwaldzka 2	1890	12
37.	Grunwaldzka 20	1901	11
38.	Grunwaldzka 22	1892	13
39.	Grunwaldzka 22a	1892	2
40.	Grunwaldzka 22b	1892	4
41.	Grunwaldzka 8	1890	4
42.	Grunwaldzka 9	1890	3
43.	Gwarków 7	1900	5
44.	Jabłoniowa 10,12	1930	2
45.	Jabłoniowa 14,16	1930	2
46.	Jabłoniowa 17,19	1930	2
47.	Jabłoniowa 18,20	1930	2

48	Jabłoniowa 6,8	1930	2
49	Jagiellońska 2	1890	4
50	Jagiellońska 4	1890	5
51	Jagiellońska 6	1890	4
52	Janowska 131	1910	3
53	Janowska 23	1936	4
54	Janowska 31	1920	6
55	Katowicka 18	1935	8
56	Katowicka 18a	1902	4
57	Katowicka 18b	1936	16
58	Katowicka 18c	1936	14
59	Katowicka 3	1899	6
60	Katowicka 7	1907	15
61	Katowicka 9a	1912	13
62	Kołątaja 7	1905	11
63	Kopernika 15	1890	8
64	Kościelna 5	bd	6
65	Krakowska 10	1887	6
66	Krakowska 8,8a	1900	15
67	Miarki 28	2024	29
68	Miarki 9	1907	8
69	Mickiewicza 6-8	1914	6
70	Mieszka I 26	1910	3
71	Ofiar Września 52	1927	5
72	Oświęcimska 11	1931	11
73	Oświęcimska 16	1905	15
74	Oświęcimska 24	1904	10
75	Oświęcimska 30	1932	9
76	Oświęcimska 4,4a	1902	8
77	Oświęcimska 66	1932	7
78	Oświęcimska 9	1881	13
79	Partyzantów 74	1880	12
80	PCK 221	1932	3
81	PCK 94	1920	3
82	Plac Wolności 7	1910	1
83	Portowa 4	1900	3
84	Portowa 6	1889	12
85	Powstańców 15	1900	10
86	Powstańców 21a-oficyna	1905	9
87	Powstańców 23	1925	7
88	Powstańców 7	1915	8
89	Powstańców 7a-b	1910	11
90	Ptasia 27	bd	1
91	Reja 18	bd	56
92	Reja 18a	1968	50

93	Robotnicza 14	1880	4
94	Robotnicza 16	1927	15
95	Robotnicza 17,19	1936	68
96	Robotnicza 18	1926	19
97	Robotnicza 21,21a	1976	75
98	Robotnicza 3	1925	32
99	Robotnicza 7,11,15	1939	36
100	Rynek 16	1900	10
101	Rynek 2	1890	5
102	Rynek 20a	1890	1
103	Rynek 21-22	1900	6
104	Rynek 21a	1920	2
105	Rynek 4	1890	4
106	Sienkiewicza 4	1890	7
107	Skońska 1,3	1938	15
108	Słupecka 3	1880	8
109	Słupecka 4,4a-e	1951	68
110	Słupecka 9	1875	10
111	Starowiejska 2	bd	2
112	Stoińskiego 12	1977	1
113	Strażacka 2	1914	8
114	Strażacka 3	1916	10
115	Strażacka 4	1915	9
116	Szymanowskiego 2,2a	1911	17
117	Szymanowskiego 4a	1900	2
118	Świerczyny 36	1900	10
119	Świerczyny 38	1900	8
120	Świerczyny 40	1900	10
121	Świerczyny 41	bd.	1
122	Towarowa 12	1890	7
123	Towarowa 13	1890	12
124	Towarowa 5	1935	9
125	Wałowa 3,3a	1900	14
126	Wojska Polskiego 10	1935	28
127	Wojska Polskiego 10a	1925	14
128	Wojska Polskiego 23	1925	7
129	Wyspiańskiego 10	1925	11
130	Wyspiańskiego 10a	1925	7
131	Wyspiańskiego 13	1902	9
132	Wyspiańskiego 5	1908	10
133	Zielona 8	1949	2
134	Ziętka 49	1920	14
135	Żwirki i Wigura	1890	3
	Podsumowanie		1449

Tabela nr 2

Mieszkania w budynkach które są współwłasnością miasta			
Lp.	Adres	Rok zabudowy	Ogólna liczba mieszkań w budynku
1	Miarki 7	1907	11
2	Portowa 27	1900	4
3	Zielona 4	1930	4
Podsumowanie			19

Tabela nr 3

Mieszkania znajdujące się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych		
Lp.	Adres	Ogólna liczba mieszkań w budynku
1	Armii Krajowej 1	10
2	Armii Krajowej 10	28
3	Armii Krajowej 12	17
4	Armii Krajowej 14	9
5	Armii Krajowej 16,18	15
6	Armii Krajowej 2	32
7	Armii Krajowej 20,22,24	13
8	Armii Krajowej 21	9
9	Armii Krajowej 23	5
10	Armii Krajowej 25	21
11	Armii Krajowej 27	10
12	Armii Krajowej 4,4a	7
13	Armii Krajowej 42	1
14	Armii Krajowej 44	3
15	Armii Krajowej 6	25
16	Armii Krajowej 7	3
17	Armii Krajowej 8	4
18	Boczna 10	3
19	Brzezińska 47,17a,49,51,51a,53,55,55a	24
20	Chopina 17	1
21	Chopina 2	14
22	Chopina 3,5,7	7
23	Chopina 8	5
24	Chopina 9,11,13,15	22
25	Dąbrowskiego 1	21
26	Górnicza 5	20
27	Grunwaldzka 4	2
28	Katowicka 29	20
29	Katowicka 9	9
30	Kawy 12	8
31	Kołątaja 12	10
32	Kołątaja 14	18

33	Korfantego 17	5	
34	Krakowska 14	11	
35	Kwiatowa 14,14 a-e	9	
36	Miarki 32	4	
37	Mickiewicza 13	11	
38	Morcinka 10	4	
39	Morcinka 2	4	
40	Morcinka 4	8	
41	Morcinka 5	1	
42	Morcinka 6	4	
43	Morcinka 7	10	
44	Morcinka 8	9	
45	Plac Wolności 8	7	
46	Powstańców 21	12	
47	Reja 20	1	
48	Reja 22	5	
49	Reymonta 8,10,12	6	
50	Robotnicza 20	5	
51	Robotnicza 5,9,13	26	
52	Robotnicza 6	1	
53	Rózyckiego 3,3a-d	15	
54	Rózyckiego 6,6a-c	7	
55	Rynek 8,9	1	
56	Słupecka 13	1	
57	Słupecka 15	3	
58	Stalmacha 9c	1	
59	Wielka Skotnica 1	3	
60	Wielka Skotnica 11	6	
61	Wielka Skotnica 13,13a	2	
62	Wielka Skotnica 3,3a	9	
63	Wielka Skotnica 5,5a	6	
64	Wielka Skotnica 9,9a	6	
65	Wojska Polskiego 8	6	
66	Wysockiego 2	8	
67	Wyspiańskiego 4	4	
68	Wyspiańskiego 6	13	
	Podsumowanie		630

Tabela nr 4

Mieszkania znajdujące się w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej			
Lp.	Adres	Rok budowy	Ogólna liczba mieszkań gminnych w budynku
1	Bręczkowska 3a/23	1983	1
2	Mickiewicza 16/16	1979	1
3	Mikołowska 16/13	1971	1
4	Saperów Śląskich 1a/11	1985	1
	Podsumowanie		4

Tabela 5

Mieszkania w budynkach które pozostają w samoistnym posiadaniu Miasta			
Lp.	Adres	Rok budowy	Ogólna liczba mieszkań w budynku
1	Dąbrowskiego 3,3a	1900	11
2	Janowska 104	1890	4
3	Jasińskiego 7	1890	6
4	Katowicka 13	1910	10
5	Kościuszki 6	1930	5
6	Laryska 97	1870	8
7	Matejki 2	1860	4
8	Matejki 2a	1900	6
9	Matejki 4	1894	6
10	Matejki 6	1900	8
11	Miarki 11	1910	17
12	Mickiewicza 1	1942	12
13	Mikołowska 2	1901	14
14	Oświęcimska 6	1942	16
15	Piastowska 14	1912	7
16	Piastowska 16	1912	7
17	Powstańców 12 (skarb państwa)	1900	9
18	Powstańców 12a (skarb państwa)	1900	10
19	Robotnicza 8	1932	12
20	Słowackiego 10	1900	9
21	Słowackiego 10a	1900	2
22	Słupecka 5	1932	8
23	Sobieskiego 18	1900	3
24	Stadionowa 3	1900	7
25	Świerczyny 13	1901	7
26	Towarowa 4	1902	15
27	Towarowa 7	1902	10
28	Wypiańskiego 11	1907	8

29	Wyspiańskiego 15	1902	12
	Podsumowanie		253

Załącznik nr 2

do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Mysłowice na lata
2024-2030

Tabela nr 6

Budynki gminne i lokale we wspólnotach aktualnie wyłączone z eksploatacji wraz z ich przeznaczeniem			
Lp.	Adres	Ogólna liczba mieszkań w budynku	Przeznaczenie
1	Armii Krajowej 10a/24	1	do sprzedaży
2	Armii Krajowej 10b/16	1	do sprzedaży
3	Armii Krajowej 12a/41	1	do sprzedaży
4	Armii Krajowej 14b/8	1	do sprzedaży
5	Armii Krajowej 16c/24	1	do sprzedaży
6	Armii Krajowej 1c/3	1	do sprzedaży
7	Armii Krajowej 21/20	1	do sprzedaży
8	Armii Krajowej 27b/5	1	do sprzedaży
9	Armii Krajowej 4/11	1	do sprzedaży
10	Armii Krajowej 6a/21	1	do sprzedaży
11	Armii Krajowej 6a/32	1	do sprzedaży
12	Armii Krajowej 6b/47	1	do sprzedaży
13	Brzezińska 51a/8	1	do sprzedaży
14	Bytomska 17,17a	19	do odbudowy
15	Bytomska 27a	22	do remontu
16	Bytomska 37	16	remontowane
17	Chopina 15/14	1	do sprzedaży
18	Chopina 2/14	1	do sprzedaży
19	Dąbrowskiego 1/19	1	do sprzedaży
20	Dąbrowskiego 1/2	1	do sprzedaży
21	Dąbrowskiego 1/22	1	do sprzedaży
22	Dąbrowskiego 1/23	1	do sprzedaży
23	Emila Caspariego 3	2	do sprzedaży
24	Górnicza 5/46	1	do sprzedaży
25	Grunwaldzka 9	3	do sprzedaży
26	Katowicka 18a	4	do sprzedaży
27	Katowicka 9/3	1	do sprzedaży
28	Katowicka 9/7	1	do sprzedaży jako strych
29	Korfantego 17/2	1	do sprzedaży

30	Krakowska 14b/9	1	do sprzedaży
31	Morcinka 6b/14	1	do sprzedaży
32	Morcinka 7a/14	1	do sprzedaży
33	Plac Wolności 7	1	do sprzedaży
34	Plac Wolności 8/5	1	do sprzedaży
35	Plac Wolności 8/7	1	do sprzedaży
36	Portowa 4	3	do rozbiórki
37	Portowa 6	12	do sprzedaży
38	Powstańców 21/11	1	do sprzedaży
39	Powstańców 21/13	1	do sprzedaży
40	Powstańców 21/15	1	do sprzedaży
41	Dąbrowskiego 1/12	1	do sprzedaży
42	Powstańców 21a	9	do rozbiórki
43	Ptasia 27	1	do rozbiórki
44	Reymonta 12/8	1	do sprzedaży
45	Robotnicza 9/6	1	do sprzedaży
46	Rynek 16	10	do remontu
47	Rynek 21a	2	do sprzedaży
48	Stoińskiego 12	1	do sprzedaży
49	Szymanowskiego 4a	2	do rozbiórki
50	Wielka Skotnica 9a/17	1	do sprzedaży
51	Wyspiańskiego 6c/59	1	do sprzedaży
52	Armii Krajowej 27b/10	1	do sprzedaży
53	Różyckiego 6/3	1	do sprzedaży
54	Wysockiego 2/7	1	do sprzedaży
Razem		146	x


**PREZYDENT MIASTA
MYSŁOWICE**

Dariusz WOJCIWICZ

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

II ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA MYŚŁOWICE

Mateusz TARGOŚ

