

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MYSŁOWICE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Mysłowice na lata 2025 – 2030”**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.)

**Rada Miasta Mysłowice
uchwała**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Mysłowice na lata 2025– 2030”, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Mysłowice.

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

**PREZYDENT MIASTA
MYSŁOWICE
(-) Dariusz Wójtowicz**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA
MYSŁOWICE NA LATA 2025 - 2030**

1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście – należy przez to rozumieć miasto na prawach powiatu Mysłowice,
- 2) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Miasta Mysłowice na lata 2025 – 2030,
- 3) MZGK – należy przez to rozumieć samorządowy zakład budżetowy Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach,
- 4) Zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Mysłowice.
- 5) Uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę nr V/66/24 Rady Miasta Mysłowice z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice”.

2. Wszystkie dane zawarte w Programie podane są według stanu na dzień 31 marca 2025 roku.

Rozdział 1.

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

1. W skład mieszkaniowego zasobu miasta Mysłowice wchodzi **2 292 mieszkań**, w tym:

- 1) 1 413 mieszkania w 130 budynkach, które są własnością Miasta,
 - 2) 19 mieszkań w 3 budynkach, które są współwłasnością Miasta,
 - 3) 624 mieszkań w 65 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - 4) 4 mieszkania w 4 budynkach spółdzielni mieszkaniowych,
 - 5) 232 mieszkań w 27 budynkach, które pozostają w posiadaniu samoistnym Miasta.
2. W celu realizacji zadań związanych z zapewnieniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Mysłowic, Miasto wynajmuje 40 lokali od innych właścicieli (lokale te nie wchodzą w skład gminnego zasobu mieszkaniowego), w tym:

- 1) 11 mieszkań – od Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej,

2) 29 mieszkań – od Śląskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o..

3. Z zasobu mieszkaniowego wydzielono 22 lokale, które zostały przeznaczone na pomieszczenia tymczasowe.

4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2025 – 2030 przedstawiona została w tabeli nr 1.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego	2 232	2 222	2 102	2 002	1 992	2 102

Tabela nr 1

Planowane w latach 2025 – 2030 zmniejszenia i zwiększenia liczby mieszkań mają na celu wzrost liczby lokali pełnowartościowych, które zastąpią lokale substandardowe. Efektem zmian ilościowych będzie poprawa warunków mieszkaniowych najemców, poprawa dostępności mieszkań dla osób z niepełnosprawnościami jak również osób starszych z różnego rodzaju ograniczeniami oraz poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Zmniejszenie liczby mieszkań wynika z planowanej sprzedaży mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych i w budynkach, w których znajduje się od 1 do 5 lokali oraz z wycofywania z eksploatacji budynków, które znajdują się w złym stanie technicznym, a ich remont jest nieopłacalny. Natomiast zwiększenie liczby mieszkań wynika z planowanej budowy czterech budynków wielorodzinnych na nieruchomości przy ul. Huta Amalii/Mieszka I.

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego ustalony został na podstawie protokołów z kontroli okresowej przeprowadzonej w 2024 roku. Do oceny stanu technicznego budynków w protokołach z kontroli zastosowano pięć kryteriów oceny stanu technicznego, gdzie stan:

1) dobry oznacza – zużycie poniżej 15%.

2) zadowalający oznacza – zużycie od 16 do 30%.

3) średni oznacza – zużycie od 31 do 45%.

4) lichy oznacza – zużycie od 46 do 60%. Zalecany jest remont generalny.

5) zły oznacza – zużycie powyżej 60%. Zagroza życiu lub zdrowiu użytkowników lub zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektów.

6. Liczba budynków należących do Miasta (własność, współwłasność) oraz będących w samoistnym posiadaniu Miasta, według kryteriów oceny stanu technicznego wskazanych w pkt 5:

	Liczba budynków wg kryteriów oceny stanu technicznego				
	dobry	zadowalający	średni	lichy	zły
Budynki będące własnością Miasta	5	4	95	23	3
Budynki będące współwłasnością Miasta	0	0	3	0	0
Budynki będące w samoistnym posiadaniu Miasta	0	0	22	5	0
RAZEM	5	4	120	28	3

Tabela nr 2

7. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego została przedstawiona w poniższej tabeli:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
dobry	5	8	10	12	13	14
zadowalający	4	4	4	4	5	7
średni	120	118	117	116	115	114
lichy	28	28	27	26	20	18
zły	3	2	1	0	0	0
RAZEM	160	160	159	158	153	153

Tabela nr 3

8. Zapotrzebowanie na najem lokali z zasobu mieszkaniowego oraz najem pomieszczeń tymczasowych:

1) na przydział lokalu mieszkalnego, zamianę lokalu oraz realizację wyroku eksmisji z prawem do lokalu socjalnego oczekuje 374 jedno i wieloosobowych gospodarstw domowych, w tym:

a) 167 jedno i wieloosobowych gospodarstw domowych, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu gminnego,

b) 60 jedno i wieloosobowych gospodarstw domowych, które zostały zakwalifikowane do zamiany lokalu na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta,

c) 147 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.

Przy czym należy zaznaczyć, że spośród 374 gospodarstw domowych oczekujących na przydział, zamianę lub realizację wyroku z prawem do lokalu socjalnego 207 gospodarstw domowych zamieszkuje już w zasobie mieszkaniowym. W przypadku tych gospodarstw domowych będziemy mieli do czynienia z alokacją w ramach zasobu mieszkaniowego.

2) na przydział lokalu tymczasowego oczekuje 8 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.

Z zasobu mieszkaniowego wydzielono 22 lokale, które zostały przeznaczone na pomieszczenia tymczasowe. Dodatkowo, w celu realizacji wyroków eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego, MZGK wynajmuje pomieszczenia w obiektach hotelarskich.

3) w tabeli nr 4 przedstawiono strukturę gospodarstw domowych oczekujących na przydział mieszkania, zamianę lub realizację wyroku.

	Liczba osób w gospodarstwie domowym								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9+
Przydział mieszkań	96	16	28	12	8	5	2	0	0
Zamiany	15	20	8	6	8	3	0	0	0
Wyroki z prawem do lokalu socjalnego	51	32	19	17	17	8	2	0	1
RAZEM	162	68	55	35	33	16	4	0	1

Tabela nr 4

Z danych zawartych w tabeli nr 4 wynika, że największe zapotrzebowanie jest na mieszkania o powierzchni ok. 30 m² - 45 m².

Rozdział 2.

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

Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Miasta wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Zasób mieszkaniowy wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych plany robót remontowych 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. Ponadto bieżące utrzymywanie zasobu mieszkaniowego jest wykonywane przede wszystkim w budynkach, które nie są przeznaczone w najbliższym czasie do remontu kompleksowego i polega przede wszystkim na wykonywaniu:

1) prac zabezpieczających,

- 2) izolacji przeciwwilgociowych,
- 3) robót dekarsko-blaharskich,
- 4) remontów przewodów kominowych,
- 5) wymiany źródeł ogrzewania,
- 6) wymiany instalacji elektrycznej,
- 7) wymiany instalacji wod-kan,
- 8) wymiany zużytej stolarki okiennej.

W latach 2025 – 2030 wykonywane będą naprawy i remonty, o których mowa w pkt 1 – 8 niniejszego rozdziału.

Prognozowane koszty napraw i remontów w latach 2025 – 2030 przedstawiono w tabeli nr 5.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty napraw i remontów	1 700 000 zł	1 870 000 zł	2 057 000 zł	2 262 700 zł	2 488 970 zł	2 737 867 zł

Tabela nr 5

W latach 2025 – 2030 przyjęto roczny 10% wzrost kosztów napraw i remontów.

W tabeli nr 6 przedstawiono prognozowane koszty Funduszu Remontowego w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Fundusz Remontowy	1 165 000 zł	1 100 000 zł	800 000 zł	840 000 zł	882 000 zł	926 100 zł

Tabela nr 6

Zmniejszenie wydatków na Fundusz Remontowy związane jest z planowaną sprzedażą mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych, która ma być skumulowana w latach 2025 – 2027. W latach 2027 – 2030 przyjęto roczny 5 % wzrost wydatków na Fundusz Remontowy.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Miasto jest właścicielem 624 mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych. Po przeprowadzeniu analizy kosztów utrzymania mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych została podjęta decyzja

o nieprzeznaczaniu wolnych lokali do wynajmu. Wszystkie wolne lokale we wspólnotach mieszkaniowych przeznaczane są do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego.

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. W przypadku, kiedy udaje się zwolnić wszystkie lokale, do sprzedaży przeznaczona jest cała nieruchomość. W budynkach, w których nie ma możliwości opróżnienia wszystkich lokali, do sprzedaży przeznaczane są wyodrębnione mieszkania.

W sierpniu 2024 roku, Rada Miasta Mysłowice przyjęła uchwałę nr V/64/24 w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Mysłowice na rzecz ich najemców.

Zgodnie z ww. Uchwałą, bonifikatę w wysokości 50% stosuje się przy sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach, w których znajduje się od jednego do pięciu lokali mieszkalnych. Wnioski o sprzedaż mieszkania z bonifikatą można składać do 27 września 2025 roku.

W tabeli nr 7 przedstawiono, planowaną do sprzedaży w latach 2025 – 2030, liczbę lokali we wspólnotach mieszkaniowych i w budynkach, w których znajduje się od 1 do 5 lokali.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	RAZEM
Sprzedaż pustostanów w trybie przetargowym	10	15	15	10	5	5	60
Sprzedaż mieszkań z bonifikatą na rzecz najemców	60	100	80	0	0	0	240
RAZEM	70	115	95	10	5	5	300

Tabela nr 7

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Zasady polityki czynszowej:

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej będą zmierzały do osiągnięcia przychodów z czynszów na poziomie pozwalającym na bieżące utrzymanie zasobu.

2. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice wynikające z niniejszego Programu.

3. Dla wynajmu lokali z zasobu mieszkaniowego ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu,
- 3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe.
4. Stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu określa Prezydent Miasta w zarządzeniu.
5. Teren Gminy dzieli się na dwie strefy utworzone w celu ustalenia wysokości czynszu ze względu na położenie budynku w zasobie:
 - 1) pierwsza strefa (Śródmiejska) obejmuje pozostałe ulice nie wymienione w strefie drugiej.
 - 2) drugą strefę (Podmiejską) stanowią ulice: Boczna, Brzezińska, Chrzanowska, Długa, Dworcowa, Kopernika, Kościelna, Laryska, Ofiar Września, Orzeszkowej, PCK, Reja, Sienkiewicza, Starowiejska, 3-go Maja.
6. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w zasobie ustalone są w oparciu o stawkę bazową czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową:
 - 1) położenie budynku;
 - 2) położenie lokalu w budynku;
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
 - 4) ogólny stan techniczny budynku;
 - 5) ogólny stan techniczny lokalu.

Czynniki podwyższające/obniżające stawki czynszu:

1. Czynniki podwyższające stawki czynszu w zależności od wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - 1) budynek, w którym znajduje się lokal, położony jest w strefie pierwszej: +10%;
 - 2) instalacja centralnego ogrzewania: +10%;
 - 3) ciepła woda dostarczana centralnie: +5%;
 - 4) termomodernizacja budynku: +10%;
 - 5) termomodernizacja budynku wraz z remontem klatki schodowej wykonana po 2020 r.: +20%;
 - 6) termomodernizacja budynku bez remontu klatki schodowej wykonana po 2020 r.: +15%;

7) położenie lokalu w budynkach w zasobie wybudowanych/przebudowanych: - po 2022 r.: +40%;

8) wyposażenie budynku w zasobie w dodatkowe urządzenia techniczne: - domofon: +1%, - winda: +1%, - antena zbiorcza niestanowiąca własności najemcy: +1%; monitoring wizyjny: +1%, instalacja internetowa w lokalu: +1%;

9) Budynki, w których znajduje się:

a) od 1 do 2 lokali (ulice: 1000-lecia Państwa Polskiego 8, Chrzanowska 62, Jabłoniowa od nr 6 do nr 20, Starowiejska 2, Zielona 8): +60%;

b) od 3 do 5 lokali (ulice: Długa 63, 90, Dworcowa 5, Janowska 23, 104, 131, Mieszka I 26, PCK 94, 221): +40%.

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

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu w zależności od wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

1) budynek, w którym znajduje się, lokal położony jest w strefie drugiej: -10%;

2) w przypadku lokali znajdujących się w budynku przy ul. Brzezińskiej 48 z powodu uciążliwości spowodowanych bliskością zakładów przemysłowych: - 30%;

3) w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wymagających przeprowadzenia kompleksowego remontu: -20%;

4) w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wymagających przeprowadzenia kompleksowego remontu klatki schodowej: -10%;

5) w przypadku lokali nieposiadających WC: -5%;

6) w przypadku lokali nieposiadających łazienki: -5%;

7) w przypadku lokali, w których kuchnia nie posiada naturalnego oświetlenia: -3%;

8) w przypadku lokali ogrzewanych paliwem stałym usytuowanych powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej w budynkach bez windy: -5%;

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

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

11) brak instalacji wodnokanalizacyjnej w lokalu: -5%.

Suma obniżek nie może przekraczać -50% stawki bazowej czynszu.

Warunki obniżania czynszu:

1. Obniżka czynszu za najem lokalu, wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego, a także lokali wynajmowanych od innych właścicieli w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta, może zostać udzielona najemcom o niskich dochodach, w rozumieniu przepisów uchwały, o ile łącznie spełnione są następujące warunki:

1) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu złoży wniosek o jej przyznanie wraz z deklaracją o wysokości osiąganych dochodów członków gospodarstwa domowego,

2) dochód gospodarstwa domowego nie przekracza progów dochodowych określonych w uchwale nr V/66/24 Rady Miasta Mysłowice z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice”.

2. Obniżki czynszu nie udziela się:

1) osobie, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu,

2) najemcy, który wynajął lokal w drodze publicznej licytacji,

3) najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal za okres co najmniej 3 miesięcy,

4) najemcy, który występuje z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy, posiadającemu zadłużenie w opłatach za czynsz w obniżonej wysokości, pomimo korzystania z przyznanej obniżki,

5) najemcy uprawnionemu do dodatku mieszkaniowego, przyznanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych w okresie jego pobierania.

3. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w Uchwale, o której mowa w pkt 1 ppkt 2, na wniosek najemcy udziela się obniżki czynszu na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu, w którym wniosek został pozytywnie rozpatrzony, z zastrzeżeniem pkt 4.

4. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w Uchwale, o której mowa w pkt 1 ppkt 2, na wniosek najemcy, udziela się obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

5. Prawo do obniżki ustaje, jeżeli:

1) ustał tytuł prawny do lokalu;

2) najemca nie uiszcza czynszu w obniżonej wysokości.

Rozdział 5.

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

1. Miasto zarządza zasobem mieszkaniowym poprzez samorządowy zakład budżetowy – Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach.

2. Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach zarządza zasobem mieszkaniowym zgodnie z poniższymi zasadami:

1) zachowanie budynków we właściwym stanie technicznym poprzez wykonywanie bieżących napraw i remontów;

2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków i lokali poprzez dokonywanie wymaganych przepisami prawa przeglądów i konserwacji oraz bieżącego usuwania usterek;

3) poprawa stanu technicznego i standardu budynków poprzez wykonywanie kompleksowych remontów oraz modernizacji;

4) zwiększenie liczby mieszkań dostępnych na wynajem poprzez budowę nowych budynków oraz remonty pustostanów;

5) zwiększenie rotacyjności zasobu mieszkaniowego poprzez aktywne kontrole umów najmu, usprawnienie zamian lokali, weryfikację dochodów najemców, realizację wyroków eksmisyjnych;

6) poprawa jakości życia najemców zasobu mieszkaniowego poprzez tworzenie przyjaznej dla mieszkańców przestrzeni w otoczeniu budynków miejskich, zwiększenie liczby mieszkań dostosowanych do potrzeb osób z różnego rodzaju niepełnosprawnościami, zwiększenie poziomu bezpieczeństwa osób zamieszkujących w zasobach komunalnych;

7) racjonalizacja i optymalizacja kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.

3. W latach 2025 – 2030 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1) przychody z wynajmu lokali mieszkalnych (czynsze, odszkodowania),

2) przychody z wynajmu lokali usługowych (czynsze, odszkodowania),

- 3) dotacje celowe z budżetu Miasta,
- 4) dotacje przedmiotowe z budżetu Miasta,
- 5) środki zewnętrzne z funduszy europejskich i krajowych.

2. Źródła finansowania w poszczególnych grupach przychodów w latach 2025 – 2030 przedstawia tabela nr 8.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Przychody z wynajmu lokali mieszkalnych	6 400 000 zł	6 720 000 zł	7 056 000 zł	7 408 800 zł	7 779 240 zł	8 168 202 zł
Przychody z wynajmu lokali usługowych	3 240 000 zł	3 402 000 zł	3 572 100 zł	3 750 705 zł	3 938 240 zł	4 135 152 zł
Dotacje celowe z budżetu Miasta	2 620 000 zł	3 248 383 zł	2 000 000 zł	2 500 000 zł	3 000 000 zł	3 500 000 zł
Dotacje przedmiotowe z budżetu Miasta	1 806 409 zł	2 500 000 zł	2 300 000 zł	2 000 000 zł	1 800 000 zł	1 500 000 zł
Dofinansowanie zewnętrzne	4 827 509 zł	2 444 866 zł	3 500 000 zł	3 500 000 zł	6 000 000 zł	8 000 000 zł
RAZEM	18 893 918 zł	18 315 249 zł	18 428 100 zł	19 159 505 zł	22 517 480 zł	25 303 354 zł

Tabela nr 8

Zakłada się wzrost przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych i usługowych o 5 % rocznie. Dotacje celowe i przedmiotowe na rok 2025 i 2026 zostały ujęte w wysokości zabezpieczonej w budżecie Miasta i Wieloletniej Prognozie Finansowej. Dofinansowanie zewnętrzne w latach 2025 – 2026 ujęte zostało w wysokości dofinansowania przyznanego z Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) – premia MZG z opcją grantu MZG. Również w latach 2027 – 2030 planowane jest pozyskanie dofinansowania z BGK w ramach dostępnych programów wspierających budownictwo społeczne.

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

W tabeli nr 9 przedstawiono prognozę kosztów:

- 1) bieżącej eksploatacji obejmujących m.in. koszty przeglądów okresowych, napraw wykonywanych przez pracowników MZGK, utrzymania czystości,
- 2) remontów oraz modernizacji obejmujących koszty zakupu usług zewnętrznych związanych z remontami m.in. pustostanów,

3) zarządu nieruchomościami wspólnymi.

W latach 2025 – 2030 przyjęto roczny 5% wzrost kosztów bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi.

W tabeli nr 9 przedstawiono również prognozowane na lata 2025 – 2030 koszty inwestycyjne obejmujące środki własne Miasta jak również dofinansowanie ze źródeł zewnętrznych. Wydatki inwestycyjne w latach 2025 – 2026 ujęte zostały w wysokości obejmującej wkład własny Miasta oraz dofinansowanie przyznane z BGK.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	2 362 000 zł	2 480 100 zł	2 604 105 zł	2 734 310 zł	2 871 026 zł	3 014 577 zł
Koszty remontów oraz modernizacji	900 000 zł	945 000 zł	992 250 zł	1 041 863 zł	1 093 956 zł	1 148 653 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	285 249 zł	299 512 zł	314 487 zł	330 212 zł	346 722 zł	364 059 zł
Koszty inwestycyjne	7 447 509 zł	5 693 249 zł	5 500 000 zł	6 000 000 zł	9 000 000 zł	11 500 000 zł
RAZEM	10 994 758 zł	9 417 861 zł	9 410 842 zł	10 106 385 zł	13 311 704 zł	16 027 289 zł

Tabela nr 9

Rozdział 8.

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

W latach 2025 – 2030 będą realizowane poniższe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. Budowa czterech budynków wielorodzinnych przy ul. Huta Amalii/Mieszka I.

W latach 2027 – 2030 planowana jest budowa czterech budynków wielorodzinnych na działce o numerze ewidencyjnym 9271/292, powierzchni 16 218 m² (1.6218 ha) przy ulicy Huta Amalii – Mieszka I. W budynkach ma powstać ok. 120 mieszkań.

2. Rozbiórki budynków stwarzających zagrożenie – Ptasia 27, Powstańców 21a.

3. Wycofywanie z eksploatacji budynków, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony.

4. Zapewnienie sprawnej alokacji najemców z budynków wycofywanych z eksploatacji, w tym m.in. z budynków przy ulicy:

1) Bytomskiej 17,17a,

2) Brzezińskiej 48,

3) Generała Ziętka 49,

4) Powstańców 23.

5. Sprzedaż pustych budynków, których utrzymywanie w zasobie mieszkaniowym jest nieuzasadnione, w tym m.in. budynków przy ulicy Kopernika 15, Stoińskiego 12.

6. Ograniczenie liczby mieszkań wynajmowanych od innych właścicieli. W celu realizacji zadań związanych z zapewnieniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Mysłowic, Miasto wynajmuje 40 lokali od innych właścicieli, w tym:

1) 11 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.

Do 2030 roku przewiduje się całkowitą rezygnację z wynajmu lokali od Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej i wynajem tylko 29 mieszkań od Śląskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

7. Zwiększenie standardu mieszkań administrowanych przez MZGK (ograniczenie liczby mieszkań substandardowych) m.in. poprzez remonty pustostanów obejmujące utworzenie łazienek i wc.

8. Pozyskiwanie środków zewnętrznych na remonty istniejących budynków oraz budowę nowych wielorodzinnych budynków komunalnych.

9. Zwiększenie poziomu bezpieczeństwa osób zamieszkujących w miejskim zasobie mieszkaniowym poprzez instalację systemu monitoringu wizyjnego, montaż domofonów, odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni wokół budynków.

10. Bieżące monitorowanie zawartych umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy podnajmują lub oddają do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela lub z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

11. Utworzenie bazy danych dotyczących stanu technicznego budynków.

12. Kontynuacja działań związanych ze zwiększeniem efektywności przeprowadzania eksmisji.

13. Kontynuacja działań związanych ze zwiększeniem efektywności windykacji należności, w tym przekazywanie informacji dotyczących zobowiązań dłużników do KRD.

14. Skuteczna realizacja obowiązków związanych z koniecznością dostarczenia lokali prywatnym właścicielom lokali, którzy uzyskali prawomocne wyroki eksmisyjne, w celu zmniejszenia zobowiązań nakładanych z tego tytułu na Miasto.

15. W latach 2025 – 2030 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiązałyby się konieczność zapewnienia lokali zamiennych na czas ich trwania.

16. Prognoza zamian lokali w latach 2025 – 2030 przedstawiona została w tabeli nr 10.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	RAZEM
Zamiana z inicjatywy wynajmującego	8	20	20	15	15	15	93
Zamiana na wniosek najemcy	2	5	5	5	5	5	27
Zamiana wzajemna	2	3	4	5	6	10	30
RAZEM	12	28	29	25	26	30	150

Tabela nr 10

17. W latach 2025 – 2030 planuje się sprzedaż ok. 300 lokali mieszkalnych, w tym ok.:

1) 240 – na rzecz dotychczasowych najemców – sprzedaż z bonifikatą,

2) 60 – sprzedaż pustostanów w trybie przetargu nieograniczonego.

Sprzedaż mieszkań z bonifikatą na rzecz dotychczasowych najemców przewidziana jest na lata 2025 – 2027, co wynika z ograniczonego terminu składania wniosków o sprzedaż mieszkania wynikającego z Uchwały nr V/64/24 Rady Miasta Mysłowice z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Mysłowice na rzecz ich najemców.

Sprzedaż pustostanów w budynkach wspólnot mieszkaniowych przewidziana jest przez cały okres obowiązywania Programu w liczbie od 5 do 15 mieszkań rocznie.

**PREZYDENT MIASTA
MYŚLOWICE
(-) Dariusz Wójtowicz**

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.

**PREZYDENT MIASTA
MYSŁOWICE
(-) Dariusz Wójtowicz**