

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MYŚLOWICE**

z dnia 2023 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Myślowice na lata 2023 – 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 2023 r., poz. 40 z późn. zm.)

**Rada Miasta Myślowice
uchwala:**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Myślowice na lata 2023 – 2030”, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Myślowice.

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

Prezydent Miasta Myślowice

Dariusz Wójtowicz

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA
MYSŁOWICE NA LATA 2023 - 2030**

Rozdział 1.

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

1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice, stan aktualny (stan na 13.09.2023r.).

W skład mieszkaniowego zasobu miasta Mysłowice wchodzi **2 330 mieszkań**, w tym:

- 1) 1402 mieszkania w 136 budynkach, które są własnością Miasta,
- 2) 25 mieszkań w 4 budynkach, które są współwłasnością Miasta,
- 3) 638 mieszkań w 72 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 4) 4 mieszkania w 4 budynkach spółdzielni mieszkaniowych,
- 5) 261 mieszkań w 30 budynkach, które pozostają w posiadaniu samoistnym Miasta.

Wykaz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice 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 **65** lokali od innych właścicieli (lokale te nie wchodzą w skład gminnego zasobu mieszkaniowego), w tym:

- 1) 36 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.

338 mieszkania zostały wyłączone z eksploatacji lub przeznaczone na realizację innych zadań, w tym:

- 1) 67 mieszkań znajdujących się w budynkach wyłączonych z eksploatacji w związku z planowanym remontem, sprzedażą lub rozbiórką, zostały na stałe lub czasowo, wycofane z eksploatacji. Wykaz budynków wyłączonych z eksploatacji wraz z ich przeznaczeniem przedstawia **tabela nr 6**, która stanowi **załącznik nr 2** do Programu.

- 1) 41 mieszkań przeznaczonych do sprzedaży znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2) 3 mieszkania zostały przeznaczone na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej. Mieszkania te znajdują się w użytkowaniu MOPS w Mysłowicach.

3) 35 mieszkań przeznaczonych zostało na pomieszczenia tymczasowe. W celu realizacji wyroków eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego Miasto wynajmuje również pomieszczenia tymczasowe w obiektach hotelarskich.

4) 192 mieszkania zostało wycofanych z eksploatacji ze względu na zły stan techniczny i konieczność przeprowadzenia kompleksowego remontu.

Uwzględniając liczbę pustostanów oraz lokali przeznaczonych na pomieszczenia tymczasowe i realizację zadań związanych z pomocą społeczną, aktualnie Miasto dysponuje **2 092** mieszkaniami wchodzącymi w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego, które są przedmiotem najmu oraz 65 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 472 jedno i wieloosobowych gospodarstw domowych, w tym:

1) 162 jedno i wieloosobowych gospodarstw domowych, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu gminnego (wg listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z dnia 3 sierpnia 2023r.),

2) 68 jedno i wieloosobowych gospodarstw domowych, które zostały zakwalifikowane do zamiany lokalu na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta (wg listy osób uprawnionych do zamiany lokalu na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta z dnia 16 sierpnia 2023r.),

3) 111 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) 131 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	97	21	21	7	11	3	1				
Zamiany	14	15	19	9	7	2	1				
Wyroki eksmisji - zasoby prywatne	40	26	18	13	7	2	0				
Wyroki eksmisji – zasób miejski	37	32	26	17	13	6	1				
Razem	188	94	84	46	38	13	3	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	393	326	212	127	74	27	11	3	2
wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych	230	177	101	53	25	2	1	0	2
będących w posiadaniu samoistnym Miasta	64	64	34	36	22	8	2	1	0
wynajmowanych od ŚTBS	11	9	3	4	1	1	0	0	0
ŚDSM, w których wynajmujemy lokale	14	9	9	2	1	0	0	0	0
Razem	712	585	359	222	123	38	14	4	4
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 74 jedno i wieloosobowych gospodarstw domowych, w tym:

- 1) 44 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) 30 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 192 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 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	50	62	17	36	33	16	4	5	2	3	3
budynkach wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych	7	19	2	6	6	1	2	0	0	1	0
budynkach będących w posiadaniu samoistnym Miasta	6	7	1	6	2	1	1	0	1	0	0
Razem	63	88	20	48	41	18	7	5	3	4	3

Tabela nr 9

Niestety większość 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 z ślepą kuchnią i/lub o metrażu mniejszym niż 20 m².

W tabeli nr 10 przedstawiono liczbę pustostanów bez łazienki, bez wc, bez łazienki i wc, bez CO z ślepą kuchnią oraz o metrażu mniejszym niż 20 m².

	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	20	7	77	176	23	24
budynkach wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych	3	0	3	16	2	1
budynkach będących w posiadaniu samoistnym Miasta	3	0	12	25	2	1
Razem	26	7	92	217	27	25

Tabela nr 10

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

W latach 2023 – 2030 planuje się zwiększenie liczby mieszkań wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego o ok. 270 mieszkań, poprzez:

- 1) nowoczesne budownictwo komunalne – ok. 150 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 2023 – 2030 planuje się budowę ok. 150 nowych mieszkań komunalnych.

a) w 2023 roku oddany zostanie do użytku budynek przy ul. Karola Miarki 28 tzw. Demonstrator Technologii, w którym znajdzie się 29 mieszkań,

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

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

Demonstrator Technologii

Efektywny energetycznie budynek wielorodzinny w technologii modułowej 3D, powstaje na działce o numerze ewidencyjnym 3260/162, powierzchni 5 817 m² (0,5817 ha) przy ul. Karola Miarki w ramach projektu pn. "Budownictwo efektywnie energetycznie i procesowo" realizowanego, w formule PCP, przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju. Koszt budowy budynku w wysokości 20,5 mln zł w całości pokrywany jest przez NCBR. W budynku znajdzie się 29 mieszkań, w tym:

- 13 mieszkań dwupokojowych o powierzchni 47,74 m² (12 mieszkań) i 45,78 m² (1 mieszkanie),

- 16 mieszkań trzypokojowych o powierzchni 67,78 m² (11 mieszkań), 55,74 m² (3 mieszkania) oraz 75,57 m² (2 mieszkania dla osób niepełnosprawnych).

Mieszkania w Demonstratorze Technologii przeznaczone zostaną w głównej mierze do alokacji najemców, którzy już znajdują się w miejskim zasobie mieszkaniowym i z różnych powodów zostali zakwalifikowani do zamiany zajmowanego lokalu na inny wolny lokal.

Budynek wielorodzinny przy ul. Huta Amalii/Mieszka I

W latach 2025 – 2026 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 2023 – 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 17 mieszkań w budynku przy ul. Bytomskiej 37.

2) w latach 2025 – 2027 roku planuje się oddanie do użytku ok. 48 mieszkań, w budynkach przy ulicy: Bytomskiej 27a, Bytomskiej 17 – 17a 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 2023 – 2025 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 2023 – 2030 planuje się zmniejszenie liczby mieszkań o ok. 416 na skutek:

- 1) wyburzeń budynków, których remont jest nieopłacalny (29 mieszkań),
- 2) przeznaczenia budynków/mieszkań na inne cele (7 mieszkań),
- 3) sprzedaż budynków (30 mieszkań),
- 4) sprzedaż pustostanów znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych (60 mieszkań),
- 5) sprzedaż mieszkań, w których znajduje się od 1 do 5 lokali mieszkalnych (40 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
1	Portowa 4	3	2024
2	Portowa 6	12	2024
3	Szymanowskiego 4a	2	2025

4	Powstańców 21a	9	2024
5	Rynek 20A	1	2026/2027
6	Rynek 21A	2	2026/2027
RAZEM		29	

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	2023/2024
2	Emila Caspariego 3	3	2023/2024
3	Jabłoniowa 6	1	2024
4	Jabłoniowa 10	1	2024
5	Jabłoniowa 12	1	2024
6	Jabłoniowa 19	1	2024
7	Jabłoniowa 20	1	2024
8	Stoińskiego 12	1	2024/2025
9	Plac Wolności 7	1	2024/2025
10	Rynek 21-22	6	2024/2025
11	Kopernika 15	8	2024
12	Brzezińska 48	43	2027/2028
RAZEM		70	

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 2023 – 2030 zwiększenia oraz zmniejszenia liczby mieszkań spowodują ograniczenie liczby mieszkań wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego o ok. 146 lokali. Należy jednak pokreślić, 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 36 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 Mysłowice w 2030 roku.

Na 120 użytkowanych budynków mieszkalnych, które znajdują się w zasobie mieszkaniowym Miasta Mysłowice aż 113 to budynki wybudowane przed rokiem 1939. Tylko 7 budynków zostało wybudowanych w latach 1949 – 1976. Przy czym 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 120 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 z 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	Bez WC	Bez łazienki i WC	Bez CO	Ślepa kuchnia	O metrażu poniżej 20 m ²
Mieszkania znajdujące się w:						
budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta	84	16	172	665	153	32
budynkach wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych	18	1	8	163	13	11
budynkach będących w posiadaniu samoistnym Miasta	11	7	54	236	12	6
Razem	113	24	234	1 064	178	49

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 21 budynków miejskich posiada 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 2023 – 2026 planuje się termomodernizację budynków przy ulicy Strażackiej 4, Strażackiej 3, Bytomskiej 17, 17a, 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 obejmie 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.

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 2023 – 2027 planuje się przeprowadzenie remontu 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 2023 – 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 2023 – 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. Czynnosc 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 2023 roku planuje się sprzedaż, w trybie przetargowym, 8 nw. mieszkań wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego, które znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Lp.	Adres	Wartość z operatu szacunkowego	Planowany termin przetargu
1	Chopina 11/12	163 000,00 zł	wrzesień
2	Armii Krajowej 14/33	82 000,00 zł	wrzesień
3	Armii Krajowej 25/34	94 000,00 zł	sierpień
4	Armii Krajowej 25b/12	92 000,00 zł	wrzesień
5	Górnicza 5/43	123 000,00 zł	wrzesień
6	Katowicka 29a/17	126 900,00 zł	listopad
7	Krakowska 14c/5	107 000,00 zł	wrzesień
8	Krakowska 14a/8	104 000,00 zł	wrzesień
		891 900,00 zł	

Tabela nr 15

W 2024 roku planuje się sprzedaż, w trybie przetargowym, 33 nw. mieszkań wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego, które znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Lp.	Adres	Powierzchnia w m ²
1	Armii Krajowej 1C/3	48,40
2	Armii Krajowej 4/11	37,52
3	Armii Krajowej 6A/18	34,80
4	Armii Krajowej 6A/21	30,80
5	Armii Krajowej 6B/47	34,80
6	Armii Krajowej 10B/16	30,80
7	Armii Krajowej 12A/41	35,80
8	Armii Krajowej 16C/24	47,50
9	Armii Krajowej 21/20	38,60
10	Armii Krajowej 27B/5	30,26
11	Boczna 10H/87	43,48
12	Brzezińska 51A/8	24,87
13	Chopina 2B/34	46,70
14	Dąbrowskiego 1/2	98,99
15	Dąbrowskiego 1/19	55,54
16	Dąbrowskiego 1/22	21,85
17	Dąbrowskiego 1/23	55,48
18	Katowicka 9/3	33,60
19	Katowicka 9/7	39,00
20	Katowicka 9/12	32,00
21	Kołłątaja 14/25	38,70
22	Korfanego 17/2	49,00
23	Krakowska 14B/9	41,00
24	Krakowska 14C/7	48,00
25	Morcinka 6B/14	20,07
26	Morcinka 7A/14	63,00
27	Powstańców 21/11	73,30
28	Powstańców 21/13	48,60
29	Powstańców 21/15	76,16
30	Robotnicza 9/6	34,60
31	Robotnicza 9/11	38,10
32	Różyckiego 3C/7	33,18
33	Wyspiańskiego 6/9	56,50
RAZEM		1 441,00

Tabela nr 16

Szacowany dochód ze sprzedaży 41 ww. mieszkań to ok. 4 755 300 zł (1 441 m² x 3 300 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. 3 500 000 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	
	RAZEM	2 185,95	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 w w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Aktualnie 506 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. 21 829 500 zł (13 230 m² x 3 300 zł = 43 659 000 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 7,50 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) 60 % - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po 2022 roku,
- 2) 30 % - 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 wykonanej po 2020 roku bez remontu klatki schodowej,
- 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) 50% - 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 30 % 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 wg stanu na wrzesień wypłacono 8 117 dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę 2 897 479,50 zł, w tym 3 421 dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę 1 227 259,03 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 2023 – 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 2023 – 2026, termomodernizacji budynków przy ulicy Strażackiej 4, Strażackiej 3, Bytomskiej 17, 17a, 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. **60 000 000 zł.**

5. Remont budynków wraz z przebudową/remontem lokali:

1) koszt, zaplanowanego na lata 2025 – 2027, kompleksowego remontu wraz z przebudową lokali budynków przy ulicy Bytomskiej 27a, Bytomskiej 17 – 17a szacowany jest na ok. **12 000 000 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 2023 – 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 – 2025 planuje się:

1) wprowadzenie programu restrukturyzacji zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice.

2) wprowadzenie Cyfrowej Książki Obiektu Budowlanego.

Załącznik nr 1

do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Mysłowice na lata
2023-2030

Tabela nr 1

MIESZKANIA W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ MIASTA MYŚLOWICE			
LP.	Adres	Rok budowy	Ogólna liczba mieszkań w budynku
1.	Robotnicza 21,21a	1976	75
2.	Robotnicza 17, 19	1936	68
3.	Słupecka 4, 4a-e	1951	68
4.	Reja 18	bd	56
5.	Reja 18A	1968	50
6.	Brzezińska 48	bd	43
7.	Robotnicza 7, 11, 15	1939	36
8.	Robotnicza 3	1925	32
9.	Wojska Polskiego 10	1935	28
10.	Chopina 12, 12A	1960	24
11.	Bytomska 29	1901	23
12.	Bytomska 27A	1902	22
13.	Bytomska 17, 17A	1900	19
14.	Robotnicza 18	1926	19
15.	Szymanowskiego 2, 2A	1911	17
16.	Bytomska 37	1907	17
17.	Katowicka 18B	1936	16
18.	Skośna 1, 3	1938	16
19.	Katowicka 7	1907	15
20.	Oświęcimska 16	1905	15
21.	Robotnicza 16	1927	15
22.	Chopina 6	1903	14
23.	Katowicka 18C	1936	14
24.	Krakowska 8, 8a	1900	14
25.	Wałowa 3,3a	1900	14
26.	Wojska Polskiego 10A	1925	14
27.	Ziętka 49	1920	14
28.	Bytomska 27	1901	13
29.	Grunwaldzka 22	1892	13
30.	Katowicka 9A	1912	13
31.	Oświęcimska 9	1881	13
32.	Dworcowa 15	1890	12
33.	Grunwaldzka 2	1890	12
34.	Partyzantów 74	1880	12

35.	Towarowa 13	1890	12
36.	Portowa 6	1889	12
37.	Bytomska 13	1900	11
38.	Chrzanowska 7	1870	11
39.	Grunwaldzka 20	1901	11
40.	Kołatąja 7	1905	11
41.	Oświęcimska 11	1931	11
42.	Powstańców 7A-B	1910	11
43.	Wyspiańskiego 10	1925	11
44.	Oświęcimska 24	1904	10
45.	Powstańców 15	1900	10
46.	Słupecka 9	1875	10
47.	Strażacka 3	1916	10
48.	Świerczyny 36	1900	10
49.	Świerczyny 40	1900	10
50.	Wyspiańskiego 5	1908	10
51.	Rynek 16	1900	10
52.	Brzezińska 21	1880	9
53.	Chrzanowska 4	1902	9
54.	Oświęcimska 30	1932	9
55.	Strażacka 4	1915	9
56.	Towarowa 5	1935	9
57.	Powstańców 21A - oficyna	1905	9
58.	Długa 19	1910	8
59.	Katowicka 18	1935	8
60.	Kopernika 15	1890	8
61.	Miarki 9	1907	8
62.	Oświęcimska 4,4a	1902	8
63.	Powstańców 7	1915	8
64.	Słupecka 3	1880	8
65.	Strażacka 2	1914	8
66.	Wyspiańskiego 13	1902	8
67.	Bytomska 21	1900	7
68.	Bytomska 33	1890	7
69.	Oświęcimska 66	1932	7
70.	Powstańców 23	1925	7
71.	Sienkiewicza 4	1890	7
72.	Towarowa 12	1890	7
73.	Wojska Polskiego 23	1925	7
74.	Wyspiańskiego 10A	1925	7
75.	Brzezińska 22	1920	6
76.	Bytomska 7	1900	6
77.	Długa 67	1930	6
78.	Janowska 31	1920	6
79.	Katowicka 3	1899	6
80.	Kościelna 5	bd	6
81.	Krakowska 10	1887	6
82.	Rynek 21-22	1900	6
83.	3 Maja 24	1920	5
84.	Armii Krajowej 33	1932	5
85.	Grunwaldzka 10	1890	5
86.	Gwarków 7	1900	5
87.	Jagiellońska 4	1890	5
88.	Ofiar Września 52	1927	5
89.	Rynek 2	1890	5
90.	3 Maja 28	1936	4
91.	Długa 63	1932	4

92.	Długa 90	1970	4
93.	Grunwaldzka 22B	1892	4
94.	Grunwaldzka 8	1890	4
95.	Jagiellońska 2	1890	4
96.	Jagiellońska 6	1890	4
97.	Janowska 23	1936	4
98.	Robotnicza 14	1880	4
99.	Rynek 4	1890	4
100.	Katowicka 18A	1902	4
101.	Brzezińska 26	1926	3
102.	Dworcowa 11	1920	3
103.	Dworcowa 5	bd	3
104.	Janowska 131	1910	3
105.	Mieszka I 26	1910	3
106.	PCK 221	1932	3
107.	PCK 94	1920	3
108.	Grunwaldzka 9	1890	3
109.	Portowa 4	1900	3
110.	1000-lecia Państwa Polskiego 8	1970	2
111.	Bytomska 5	1890	2
112.	Bytomska 6	1890	2
113.	Bytomska 9	1897	2
114.	Chrzanowska 62	1892	2
115.	Grunwaldzka 22A	1892	2
116.	Starowiejska 2	bd	2
117.	Zielona 8	1949	2
118.	Żwirki i Wigury 2	1890	2
119.	Emila Caspariego 3	przełom XIX / XX w.I ćwierć XX w.	2
120.	Rynek 21A	1920	2
121.	Szymanowskiego 4A	1900	2
122.	Brzezińska 24	1926	1
123.	Jabłoniowa 14	1930	1
124.	Jabłoniowa 16	1930	1
125.	Jabłoniowa 17	1930	1
126.	Jabłoniowa 18	1930	1
127.	Jabłoniowa 8	1930	1
128.	Rynek 20A	1890	1
129.	Świerczyny 41	bd	1
130.	Jabłoniowa 10	1930	1
131.	Jabłoniowa 12	1930	1
132.	Jabłoniowa 19	1930	1
133.	Jabłoniowa 20	1930	1
134.	Jabłoniowa 6	1930	1
135.	Plac Wolności 7	1910	1
136.	Stoińskiego 12	1977	1
Podsumowanie			1402

Tabela nr 2

MIESZKANIA W BUDYNKACH KTÓRE SĄ WSPÓŁWŁASNOŚCIĄ MIASTA			
LP.	Adres	Rok budowy	Ogólna liczba mieszkań w budynku
1.	Miarki 7	1907	11
2.	Mickiewicza 6-8	1914	6
3.	Portowa 27	1900	4

4.	Zielona 4	1930	4
Podsumowanie			25

Tabela nr 3

MIESZKANIA ZNAJDUJĄCE SIĘ W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH		
LP.	Adres	Ogólna liczba mieszkań gminnych w budynku
1.	Armii Krajowej 2	32
2.	Armii Krajowej 10	28
3.	Robotnicza 5,9,13	26
4.	Armii Krajowej 6	25
5.	Armii Krajowej 25	23
6.	Chopina 9,11,13,15	23
7.	Dąbrowskiego 1	21
8.	Górnicza 5	21
9.	Katowicka 29	21
10.	Kołątaja 14	18
11.	Armii Krajowej 12	17
12.	Armii Krajowej 16,18	15
13.	Różyckiego 3,3a-d	15
14.	Chopina 2	14
15.	Krakowska 14	13
16.	Armii Krajowej 20,22,24	13
17.	Wyspiańskiego 6	13
18.	Powstańców 21	12
19.	Mickiewicza 13	11
20.	Armii Krajowej 1	10
21.	Armii Krajowej 27	10
22.	Kołątaja 12	10
23.	Armii Krajowej 14	10
24.	Morcinka 7	10
25.	Katowicka 9	9
26.	Kwiatowa 14,14a-e	9
27.	Morcinka 8	9
28.	Wielka Skotnica 3, 3a	9
29.	Armii Krajowej 21	9
30.	Kawy 12	8
31.	Morcinka 4	8
32.	Wysockiego 2	8
33.	Armii Krajowej 4,4a	7
34.	Brzezińska 51, 51A	7
35.	Brzezińska 55, 55A	7
36.	Chopina 3,5,7	7
37.	Plac Wolności 8	7
38.	Różyckiego 6,6a-c	7
39.	Reymonta 8,10,12	6
40.	Wielka Skotnica 11	6
41.	Wielka Skotnica 5,5a	6
42.	Wielka Skotnica 9,9a	6
43.	Wojska Polskiego 8	6
44.	Brzezińska 47, 47A	5
45.	Chopina 8	5
46.	Korfantego 17	5
47.	Reja 22	5

48.	Robotnicza 20	5
49.	Armii Krajowej 23	5
50.	Armii Krajowej 8	4
51.	Miarki 32	4
52.	Morcinka 10	4
53.	Morcinka 2	4
54.	Morcinka 6	4
55.	Wyspiańskiego 4	4
56.	Armii Krajowej 44	3
57.	Armii Krajowej 7	3
58.	Boczna 10	3
59.	Brzezińska 49	3
60.	Słupecka 15	3
61.	Wielka Skotnica 1	3
62.	Brzezińska 53	2
63.	Grunwaldzka 4	2
64.	Wielka Skotnica 13, 13a	2
65.	Armii Krajowej 42	1
66.	Chopina 17	1
67.	Morcinka 5	1
68.	Reja 20	1
69.	Robotnicza 6	1
70.	Rynek 8,9	1
71.	Słupecka 13	1
72.	Stalmacha 9c	1
Podsumowanie		638

Tabela nr 4

MIESZKANIA ZNAJDUJĄCE SIĘ W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH			
LP.	Adres	Rok budowy	Ogólna liczba mieszkań gminnych w budynku
1.	Brzęczkowska 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 nr 5

MIESZKANIA W BUDYNKACH KTÓRE POZOSTAJĄ W SAMOISTNYM POSIADANIU MIASTA			
LP.	Adres	Rok budowy	Ogólna liczba mieszkań w budynku
1.	Miarki 11	1910	17
2.	Oświęcimska 6	1942	16
3.	Towarowa 4	1902	15
4.	Mikołowska 2	1901	14
5.	Mickiewicza 1	1942	12
6.	Robotnicza 8	1932	12
7.	Wyspiańskiego 15	1902	12
8.	Dąbrowskiego 3,3a	1900	11
9.	Katowicka 13	1910	10

10.	Powstańców 12A	1900	10
11.	Towarowa 7	1902	10
12.	Powstańców 12	1900	9
13.	Słowackiego 10	1900	9
14.	Laryska 97	1870	8
15.	Matejki 6	1900	8
16.	Słupecka 5	1932	8
17.	Świerczyny 38	1900	8
18.	Wyspiańskiego 11	1907	8
19.	Piastowska 14	1912	7
20.	Piastowska 16	1912	7
21.	Stadionowa 3	1900	7
22.	Świerczyny 13	1901	7
23.	Jasińskiego 7	1890	6
24.	Matejki 2A	1900	6
25.	Matejki 4	1894	6
26.	Kościuszki 6	1930	5
27.	Janowska 104	1890	4
28.	Matejki 2	1860	4
29.	Sobieskiego 18	1900	3
30.	Słowackiego 10A	1900	2
Podsumowanie			261

Załącznik nr 2

do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Mysłowice na lata
2023-2030

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.	Bytomska 37	17	Do remontu
2.	Portowa 6	12	Do rozbiórki
3.	Rynek 16	10	Do remontu
4.	Powstańców 21a	5	Do rozbiórki
5.	Katowicka 18A	4	Do sprzedaży
6.	Grunwaldzka 9	3	Do sprzedaży
7.	Portowa 4	3	Do rozbiórki
8.	Emila Caspariego 3	2	Do sprzedaży
9.	Rynek 21A	2	Do sprzedaży
10.	Szymanowskiego 4A	2	Do rozbiórki
11.	Jabłoniowa 10	1	Do sprzedaży
12.	Jabłoniowa 12	1	Do sprzedaży
13.	Jabłoniowa 19	1	Do sprzedaży
14.	Jabłoniowa 20	1	Do sprzedaży
15.	Jabłoniowa 6	1	Do sprzedaży
16.	Plac Wolności 7	1	Do sprzedaży
17.	Stoińskiego 12	1	Do sprzedaży
18.	Armii Krajowej 10B/16	1	Do sprzedaży
19.	Armii Krajowej 12A/41	1	Do sprzedaży
20.	Armii Krajowej 14/33	1	Do sprzedaży

21.	Armii Krajowej 16C/24	1	Do sprzedaży
22.	Armii Krajowej 1C/3	1	Do sprzedaży
23.	Armii Krajowej 21/20	1	Do sprzedaży
24.	Armii Krajowej 25/34	1	Do sprzedaży
25.	Armii Krajowej 25B/12	1	Do sprzedaży
26.	Armii Krajowej 27B/5	1	Do sprzedaży
27.	Armii Krajowej 4/11	1	Do sprzedaży
28.	Armii Krajowej 6A/18	1	Do sprzedaży
29.	Armii Krajowej 6A/21	1	Do sprzedaży
30.	Armii Krajowej 6B/47	1	Do sprzedaży
31.	Boczna 10H/87	1	Do sprzedaży
32.	Brzezińska 51A/8	1	Do sprzedaży
33.	Chopina 11/12	1	Do sprzedaży
34.	Chopina 2B/34	1	Do sprzedaży
35.	Dąbrowskiego 1/19	1	Do sprzedaży
36.	Dąbrowskiego 1/2	1	Do sprzedaży
37.	Dąbrowskiego 1/22	1	Do sprzedaży
38.	Dąbrowskiego 1/23	1	Do sprzedaży
39.	Górnicza 5/43	1	Do sprzedaży
40.	Katowicka 29A/17	1	Do sprzedaży
41.	Katowicka 9/12	1	Do sprzedaży
42.	Katowicka 9/3	1	Do sprzedaży
43.	Katowicka 9/7	1	Do sprzedaży
44.	Kołątaja 14/25	1	Do sprzedaży
45.	Korfańskiego 17/2	1	Do sprzedaży
44.	Kołątaja 14/25	1	Do sprzedaży
45.	Korfańskiego 17/2	1	Do sprzedaży
46.	Krakowska 14A/8	1	Do sprzedaży
47.	Krakowska 14B/9	1	Do sprzedaży
48.	Krakowska 14c/5	1	Do sprzedaży
49.	Krakowska 14C/7	1	Do sprzedaży
50.	Morcinka 6B/14	1	Do sprzedaży
51.	Morcinka 7A/14	1	Do sprzedaży
52.	Powstańców 21/11	1	Do sprzedaży
53.	Powstańców 21/13	1	Do sprzedaży
54.	Powstańców 21/15	1	Do sprzedaży
55.	Robotnicza 9/11	1	Do sprzedaży
56.	Robotnicza 9/6	1	Do sprzedaży
57.	Różyckiego 3C/7	1	Do sprzedaży
58.	Wyspiańskiego 6/9	1	Do sprzedaży
	RAZEM	108	X

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.