

Projekt

z dnia 29 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WODZISŁAWIA ŚLĄSKIEGO**

z dnia 2024 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisław Śląski na lata 2025-2029

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz 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 (tj. Dz.U.2024 poz. 695) oraz po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art.3 ust.3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tj. Dz.Uz 2023 r. poz. 571, z 2024r. poz. 834)

**Rada Miejska Wodzisławia Śląskiego
uchwala, co następuje:**

§ 1.

Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisławia Śląskiego na lata 2025-2029", który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wodzisławia Śląskiego.

§ 3.

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

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego

z dnia.....2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisławia Śląskiego na lata 2025-2029

1. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj, Dz.U.2024 r. poz. 695).
- 2) Miasto - należy przez to rozumieć Miasto Wodzisław Śląski,
- 3) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Wodzisławia Śląskiego, w brzmieniu ustawy,
- 4) Prezydencie Miasta - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego,
- 5) ...Domaro Sp z o.o. - należy przez to rozumieć ...Domaro Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wodzisławiu Śląskim,

2. Rokiem bazowym dla wszystkich danych zawartych w niniejszym programie jest rok 2023. Program opracowano we współpracy z ...Domaro Spółka z o.o. w Wodzisławiu Śląskim.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Miasta Wodzisławia Śląskiego na dzień 31.12.2023 r. tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność:

- 1) Miasta Wodzisław Śląski, bądź będących w samoistnym posiadaniu Miasta - 407 lokali,
- 2) Wspólnot Mieszkaniowych, w których Miasto jest współwłaścicielem - 1642 lokali,
- 3) Stanowiących własność ...Domaro Sp. z o.o., której Miasto powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej - 45 lokali.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu według stanu na dzień 31.12.2023r. oraz prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1.

Obecna i prognozowana wielkość zasobu

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta	2094	2045*	2020	1995	1970	1945	1920

Źródło: Miasto Wodzisław Śląski

* - ilość sprzedanych mieszkań na dzień 20.11.2024 r.

4. Miasto może tworzyć zasób pomieszczeń tymczasowych na wynajem w szczególności poprzez zmianę przeznaczenia lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych, na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta.

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest ściśle powiązany z ich wiekiem. Średniomiesięcznie notowanych jest około 300 awarii, na które składają się m.in. awarie instalacji, uszkodzenia i dewastacje. Strukturę wiekową przedstawia Tabela nr 2.

Tabela nr 2. Struktura wiekowa budynków, w których usytuowane są lokale mieszkalne.

Lp.	Lata budowy	Sztuki	Udział procentowy w całości
1.	Wybudowane przed 1910	2	2,2 %
2.	Wybudowane w latach 1911-1930	4	3%
3.	Wybudowane w latach 1931-1950	8	6,7%
4.	Wybudowane w latach 1951-1960	42	31%
5.	Wybudowane w latach 1961-1970	65	52,6%
6.	Wybudowane w latach 1971-1980	5	3%
7.	Wybudowane po 1980	2	1,6%
	Razem	127	100%

Źródło: ...Domaro Sp. z o.o.

6. Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych (81 sztuki), w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do Miasta Wodzisław Śląski jest mocno zróżnicowany, co jest wynikiem wysokości stawek funduszy remontowych oraz ich okresem płatności. Aktualny stan techniczny ww. budynków przedstawia Tabela nr 3

Tabela nr 3.

Budynki wymagające bieżących konserwacji i napraw	Budynki wymagające remontów	Budynki wymagające znacznych inwestycji	Budynki wymagające całkowitej modernizacji
40	30	10	1*

Źródło: ...Domaro Sp z o.o., Miasto Wodzisław Śląski

* Budynek przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 8. Budynek ulega notorycznej degradacji, a lokale mieszkalne usytuowane pod tym adresem zostały wyłączone z oferty najmu z uwagi na zły stan techniczny. W bieżącym roku Miasto rozpoczęło procedurę sprzedaży udziałów w ww. nieruchomości.

7. Stan techniczny budynków w 100 % gminnych, będących w samoistnym posiadaniu oraz ...Domaro Sp. z o.o., z uwagi na wiek wymaga ponoszenia nakładów remontowych i modernizacyjnych, przywracających im właściwy stan techniczny oraz wartość użytkową. Dotyczy to przede wszystkim remontów elewacji wraz z wymianą stolarki okiennej, dachów, utrzymania estetyki klatek schodowych, wymiany instalacji sanitarnych i elektrycznych, przebudowy, modernizacji przewodów kominowych i wentylacyjnych, docieplenia ścian oraz odwodnienia i izolacji ścian piwnic budynków (ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy Starego Miasta).

8. Wyposażenia techniczne lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisław Śląski przedstawia Tabela nr 4.

Tabela nr 4.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Sztuki	Udział procentowy w całości
1.	Ogrzewanie	2094	100%
	a) ogrzewanie centralne	1993	95,20%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	77	3,6%
	c) ogrzewanie węglowe	18	0,9%
	d) ogrzewanie gazowe	6	0,3%
2.	Instalacja elektryczna	2094	100%
3.	Instalacja wodno - kanalizacyjna	2094	100%
4.	Instalacja gazowa	1999	95,5%
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	712	34%
6.	Lokale z dostępem do łazienki i WC	2083	99,5%

Źródło: Miasto Wodzisław Śląski, ...Domaro Sp. z o.o.

Tabela nr 5. Prognoza stanu technicznego budynków miejskich, będących w samoistnym posiadaniu Miasta oraz spółki ...Domaro sp z o.o.

Stan techniczny*/ Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bardzo dobry	3	3	5	6	6	21
Dobry	19	22	24	26	30	16
Średni	13	10	6	4	1	0
Zły	3	3	2	1	0	0
Bardzo zły	1	1	1	0	0	0

Źródło: ...Domaro sp z o.o.

* Stan techniczny określony na podstawie zaleceń z protokołów przeglądów, wg poniższej klasyfikacji:

- bardzo dobry – wymagane jedynie drobne naprawy konserwacyjne
- dobry – zachodzi potrzeba remontu jednego elementu oraz drobnych napraw konserwacyjnych,
- średni – konieczność remontów minimum dwóch elementów
- zły – istnieje pilna potrzeba generalnego remontu nieruchomości
- bardzo zły – przeznaczone do wyłączenia z eksploatacji i sprzedaży.

Rozdział 2.

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

1. Zakładając systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Wodzisławia Śląskiego za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie napraw głównych, napraw bieżących, konserwacji i remontów w większości budynków stanowiących własność Miasta, będących w samoistnym posiadaniu Miasta, budynków mieszkalnych będących w posiadaniu ...Domaro Sp.z o.o. oraz współwłasność Miasta (Wspólnoty Mieszkaniowe). Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Miasta określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym.

2. Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia, stanów awaryjnych
- 2) remonty elementów konstrukcyjnych budynków, ze szczególnym uwzględnieniem odwodnienia ścian piwnic w strefie Starego Miasta,
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- 4) wymiana pozostałych pieców węglowych,
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6) termomodernizacja budynków.

3. W przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych remonty i modernizacje będą realizowane przez zarządców zgodnie z decyzją właścicieli, według podjętych uchwał.

4. Partycypacja Miasta Wodzisław Śląskiego w remontach budynków stanowiących współwłasność Miasta odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych. Każdego roku, w oparciu o potrzeby oraz możliwości finansowe zarządca ww. budynków przygotowuje plan gospodarczy, który zatwierdzany jest przez właścicieli do realizacji.

5. W stosunku do budynków, gdzie Miasto jest 100 % właścicielem, samoistnym posiadaczem, bądź będących własnością ... Domaro Sp z o.o. wydatki na planowane remonty, modernizacje, inwestycje, bieżące utrzymanie oraz konserwacje mogą być realizowane do wysokości kwot przyjętych w budżecie Miasta danego roku z przeznaczeniem na ten cel, środków przekazanych do...Domaro Sp z o.o w ramach czynności zarządzania, bądź środków finansowych wypracowanych z bieżącej działalności przez ...Domaro Sp z o.o.

Analiza potrzeb remontowych przeprowadzana jest na podstawie zapisów protokołów przeglądów technicznych budynków i lokali, wykonanych ekspertyz, zestawień niezrealizowanych remontów z lat ubiegłych oraz potrzeb zgłaszanych przez lokatorów. Nadmienić należy, iż 28 budynków znajduje się pod nadzorem konserwatorskim.

Potrzeby inwestycyjno - remontowe:

- docieplenia budynków oraz stropów wraz z uwzględnieniem wymiany koniecznej stolarki drzwiowej i okiennej - 7 budynków,
- odwodnienia ścian piwnic – 28 budynków,
- remont dachu, bądź całkowita wymiana nawierzchni dachu wraz z dociepleniem - 15 budynków,
- całkowity remont instalacji c.o. wraz modernizacją węzła cieplnego - 1 budynek
- modernizacja instalacji c.o. - 5 budynków,
- wymiana osprzętu elektrycznego w ramach remontów bieżących - 10 budynków (w ramach bieżącej konserwacji)
- modernizacja placyków gospodarczych - 3 szt.
- modernizacja dziedzińców z uwzględnieniem zieleni na Starówce - 4 szt.
- wymiana stolarki okiennej - wg. zgłaszanych potrzeb.

Wszystkie budynki wymagają nakładów finansowych na poprawę estetyki zewnętrznej i wewnętrznej. Należy zwrócić uwagę, iż większość inwestycji wymaga przygotowania dokumentacji projektowej wraz z uzgodnieniami konserwatorskimi.

6. Planowane nakłady finansowe wg najpilniejszych potrzeb remontowych budynków miejskich, będących w samoistnym posiadaniu oraz będących własnością ...Domaro Sp z o.o. zawarto w Tabeli nr 6.

Tabela nr 6

Lp.	Rodzaj robót	Planowane realizacje potrzeb remontowych (w tys. zł.)						Ogółem
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	
1.	Remonty dachów	375	825	850	600	600	600	3850
2.	Remonty instalacji grzewczych*	80	200	800	300	300	300	1980
3.	Remonty lokali mieszkalnych	-	100	100	150	150	200	700
4.	Rozbiórki i prace zabezpieczające	-	50	50	-	-	-	100
5.	Termomodernizacja Nieruchomości	357	525	450	2000	750	750	4832
6.	Remonty różne	250	330	400	400	500	500	2380
7.	Odwodnienie ścian piwnic	-	1150	1265	1010	800	800	5025
	Ogółem	1062	3180	3915	4460	3100	3150	18867

Źródło: Miasto Wodzisław Śląski przy udziale...Domaro Sp z o.o.

*remonty instalacji c.o., modernizacje kotłowni,

7. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego administrowanego przez...Domaro Sp. z o.o. w Wodzisławiu Śląskim oszacowano na podstawie ponoszonych kosztów metodą porównawczą oraz kosztorysów sporządzonych na podstawie programów kosztorysowych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego odbywać się będzie na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Wodzisławia Śląskiego.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest:

- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta,
- częściowa prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- pozyskiwanie środków na podnoszenie standardów zasobów.

3. Najemcom nie wyrażającym woli skorzystania z pierwszeństwa w ramach prywatyzacji całkowitej w nabyciu lokalu Prezydent Miasta na mocy art.21 ust 4 ustawy, zaoferuje wynajęcie innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

4. Wolne lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których najemcy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mogą być przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu.

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców oraz sprzedaży wolnych lokali w drodze przetargu.

6. W czasie obowiązywania programu w latach 2025-2029, planuje się sprzedaż 125 lokali mieszkalnych. Ilość ta może ulec zwiększeniu o niewykorzystaną liczbę przeznaczonych do sprzedaży lokali mieszkalnych w latach poprzednich. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego w latach obrazuje tabela nr 7.

Tabela nr 7. Planowana sprzedaż lokali na lata 2025-2029

Rok	Sprzedaż lokali komunalnych
2025	25
2026	25
2027	25
2028	25
2029	25
Razem	125

Źródło: Miasto Wodzisław Śląski

7. O wykup najmowanego lokalu mogą ubiegać się osoby, które zajmują lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych Nieruchomości, w których Miasto posiada udziały w nieruchomości wspólnej. Nie prowadzi się sprzedaży w budynkach, które są 100% własnością Miasta Wodzisław Śląski bądź w jego samoistnym posiadaniu oraz własnością ...Domaro Sp. z o.o.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. 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 Wodzisławia Śląskiego wynikające w niniejszego programu.

2. Dla mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu,
- 3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe,

3. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

4. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego ustala Prezydent Miasta, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami czynszu najmu lokali mieszkalnych, prognozuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji Programu.

5. Stawka bazowa czynszu w danym roku będzie podwyższana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni.

6. Wprowadza się podział strefowy Miasta Wodzisławia Śląskiego (trzy strefy) oraz czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) I Strefa

1	ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 3-9
2	ul. Świętego Jana 12
3	ul. Apteczna 1
4	ul. Apteczna 3
5	ul. Świętego Jana 21
6	ul. Świętego Jana 23
7	ul. Wincentego Styczyńskiego 2
8	ul. Wincentego Styczyńskiego 4
9	ul. Wincentego Styczyńskiego 6
10	ul. Sądowa 2
11	ul. Sądowa 4
12	ul. Kościelna 2
13	ul. Kościelna 4
14	ul. Kościelna 8
15	ul. Kościelna 10
16	ul. Rynek 17
17	ul. Rynek 18
18	ul. Rynek 13
19	ul. Rynek 14
20	ul. Rynek 16
21	ul. Rynek 20
22	ul. Rynek 29
23	ul. Władysława Opolskiego 1
24	ul. Władysława Opolskiego 4
25	ul. Rynek 22
26	ul. Rynek 23
27	ul. Rynek 24
28	ul. Apteczna 2
29	ul. Apteczna 4
30	ul. Księżnej Konstancji 2
31	ul. Pszowska 2
32	ul. Targowa 1
33	ul. Władysława Opolskiego 2
34	ul. Rynek 19
35	ul. Świętego Jana 13
36	ul. Świętego Jana 15

2) II Strefa

1	ul. dr. Lucjana Mendego 4
2	ul. Bolesława Prusa 1-3
3	ul. 26 Marca 23
4	ul. 26 Marca 116
5	ul. Adama Asnyka 2-8
6	ul. Adama Asnyka 10-12
7	ul. Adama Asnyka 14-16
8	ul. Stefana Żeromskiego 2-12
9	ul. Stefana Żeromskiego 14-18
10	ul. Stefana Żeromskiego 20-30
11	ul. Stefana Żeromskiego 32-42
12	ul. Stefana Żeromskiego 1
13	ul. Stefana Żeromskiego 3
14	ul. Stefana Żeromskiego 5
15	ul. Stefana Żeromskiego 7
16	ul. Stefana Żeromskiego 9
17	ul. Elizy Orzeszkowej 2-12

18	ul. Elizy Orzeszkowej 14-18
19	ul. Elizy Orzeszkowej 20-24
20	ul. Bolesława Prusa 2-4-6
21	ul. Bolesława Prusa 8-10-12
22	ul. Bolesława Prusa 14-16-18
23	ul. Bolesława Prusa 20-22-24
24	ul. Bolesława Prusa 26-28-30
25	ul. Bolesława Prusa 13-15-17
26	ul. Harcerska 2-4-6-8
27	ul. Słoneczna 1-3-5-7-9-11
28	ul. 26 Marca 20-24
29	ul. 26 Marca 26-30
30	ul. 26 Marca 32-36
31	ul. 26 Marca 6-8
32	ul. 26 Marca 4/ks. płk. Wilhelma Kubsza 25
33	ul. Tysiąclecia 1-11
34	ul. Tysiąclecia 13-23
35	ul. Tysiąclecia 12-22
36	ul. Tysiąclecia 24-34
37	ul. Tysiąclecia 36-46
38	ul. Tysiąclecia 48-58
39	ul. Tysiąclecia 60-64
40	ul. Tysiąclecia 66-76
41	ul. Tysiąclecia 78 i 92
42	ul. Tysiąclecia 80-84
43	ul. Tysiąclecia 86-90
44	ul. Piastowska 2-6
45	ul. Piastowska 1-11
46	ul. PCK 2-4
47	ul. PCK 6-8
48	ul. PCK 10-12
49	ul. Pokoju 7-13
50	ul. Pokoju 2-10
51	ul. 26 Marca 74-80
52	ul. 26 Marca 82-92
53	ul. 26 Marca 17
54	ul. 26 Marca 19
55	ul. 26 Marca 21
56	ul. Plac Zwycięstwa 6
57	ul. Plac Zwycięstwa 8
58	ul. Plac Zwycięstwa 10
59	ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 2-12
60	ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 33-37
61	ul. 26 Marca 42
62	ul. Ks. płk. Wilhelma Kubsza 15
63	ul. Piastowska 8-12
64	ul. Piastowska 14-18
65	ul. Górnicza 1-3
66	ul. Górnicza 2-6
67	ul. Górnicza 9-11
68	ul. Górnicza 10-14
69	ul. Górnicza 13-15
70	ul. Górnicza 20-22
71	ul. Górnicza 24-26
72	ul. Górnicza 28-30
73	ul. Górnicza 32-36
74	ul. Górnicza 38-40
75	ul. Górnicza 42-44
76	ul. Górnicza 46-48
77	ul. Górnicza 50-52
78	ul. Górnicza 54-56
79	ul. Górnicza 58-60
80	ul. Kokoszycka 180
81	ul. Wojska Polskiego 16-20
82	ul. Szkolna 10-12

3) III Strefa - pozostałe nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi nie wymienione w strefie I i II

4) Czynniki podwyższające stawki czynszu:

- a) budynki znajdujące się w I Strefie 12%
- b) budynki znajdujące się w II Strefie 10 %
- c) budynki po termomodernizacji (I,II i III Strefa) 10%

- d) instalacja centralnego ogrzewania (I,II i III strefa) 5%
- e) domofon (I,II i III Strefa) 1%
- f) wideodomofon (I,II i III Strefa) 1%
- g) winda (II Strefa) 1%
- h) lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych nieruchomości (II i III Strefa) 5%

5) Czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) Brak łazienki lub WC i brak obu elementów w obrębie mieszkania (III Strefa) 5%
- b) mieszkanie na parterze (I,II i III Strefa) 2%
- c) budynki przed termomodernizacją (I,II, III Strefa) 1%
- d) budynki nieposiadające centralnego ogrzewania (III Strefa) 1%
- e) budynki znajdujące się w III Strefie 2%

7. Obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek mogą być udzielane najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego w przypadku, jeżeli stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie, co najmniej 3,0% wartości odtworzeniowej lokali w skali roku.

8. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w pkt 7 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art.21 ust.1pkt 2 i ust.3 pkt 1 ustawy.

Rozdział 5.

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego zarządza Prezydent Miasta.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta polega m.in. na utrzymaniu stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi w okresie jego użytkowania, prowadzeniu gospodarki lokalami, kształtowaniu wysokości czynszów i polityki mieszkaniowej. Wiąże się także z podejmowaniem decyzji oraz czynności prawnych i procesowych dotyczących m.in. zawierania i rozwiązywania umów najmu, przeprowadzeniem eksmisji, zlecaniem prac remontowych i usuwaniem awarii, rozkładaniem spłaty zadłużenia na raty, odraczaniem terminu zapłaty i zawieraniem m.in. porozumień.

3. Zakres obowiązków zarówno wynajmującego jak i najemcy szczegółowo określone są w umowie najmu oraz w obowiązujących przepisach Kodeksu cywilnego.

4. W okresie obowiązywania programu nie planuje się zmian w zarządzaniu lokalami mieszkalnymi.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są:

- 1) wpływy z czynszów z najmu lokali mieszkalnych,
- 2) wpływy z czynszów z najmu lokali użytkowych,
- 3) wpływy z odszkodowań,
- 4) wpływy z wynagrodzeń za zajmowany lokal bez tytułu prawnego,
- 5) kredyty,
- 6) dotacje pozyskiwane ze źródeł zewnętrznych,
- 7) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa,

2. Wysokość wpływów opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych i użytkowych przewidywanych w latach 2025-2029 z uwzględnieniem wykupu mieszkań oraz przewidywanej inflacji dla lokali użytkowych przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach (w tys. zł.)

Lata	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Lokale mieszkalne	8830	9709	10546	11450	12435	13500
Lokale użytkowe	800	877	965	1060	1167	1285
Dotacje
Razem	9630	10586	11511	12510	13602	14785

W tabeli uwzględniono sprzedaż 25 lokali mieszkalnych oraz inflację ok. 10%.

3. Finansowanie napraw głównych, napraw bieżących, konserwacji i remontów na nieruchomościach stanowiących własność gminy, będących w samoistnym posiadaniu gminy odbywać się będzie ze środków Miasta Wodzisławia Śląskiego ujętych w budżecie na dany rok kalendarzowy.

4. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

Rozdział 7.

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

1. Planowane koszty na funkcjonowanie mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach, biorąc pod uwagę możliwości finansowe Miasta przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9. Prognozowane potrzeby kosztów na utrzymanie i inwestycje zasobu mieszkaniowego (w tys. zł)

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty bieżących remontów	Koszty modernizacji (inwestycje)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Fundusz remontowy	Razem poz. 2+3+4+5+6
1	2	3	4	5	6	7
2024	6103	761	382	2738	2357	12341
2025	6995	620	580	3012	2593	13800
2026	7695	800	450	3314	2853	15112
2027	8465	1250	4205	3646	3139	20705
2028	9311	1300	1500	4011	3453	19575
2029	10242	1300	1500	4412	3799	21253
Ogółem	48811	6031	8617	21133	18194	102786

Źródło: Miasto Wodzisław Śląski przy udziale ...Domaro Sp. z o.o.

2. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie Miasta wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisławia Śląskiego

Inne działania mające na celu racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta Wodzisławia Śląskiego:

1. Zwiększenie zasobu lokali komunalnych poprzez budownictwo nowych mieszkań.
2. Zasób pomieszczeń tymczasowych będzie tworzony w szczególności poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu oraz adaptacje budynków i pustostanów w miarę potrzeb. Przekwalifikowania lokali mieszkalnych będą dokonywane z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych. Miasto będzie podejmować działania zmierzające do realizacji wyroków bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu tj. kontynuować działania polegające na wynajmowaniu lokali mieszkalnych od innych właścicieli celem ich podnajęcia osobom uprawnionym.
3. Podejmowanie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności budynków poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości Miasta.
4. Zintensyfikowanie zamian lokali o dużych powierzchniach, zajmowanych przez rodziny, które nie są w stanie uregulować opłat związanych z najmem tych lokali lub ze względu na stan zdrowia najemców.
5. Wdrożenie systemu zamiany lokali w celu przeprowadzenia remontu lokalu poprzez dostarczenie lokalu zamiennego w każdym przypadku gdy remont wymagać będzie przeniesienia najemcy do innego lokalu.
6. Utrzymanie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali.
7. Dokładna i kompleksowa weryfikacja wniosków osób o najem mieszkania w oparciu o zasady zawarte w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
8. Zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących za zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i umowy najmu socjalnego lokalu.
9. Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne.

Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisław Śląski jest dla gminy zadaniem obowiązkowym. Obowiązek jego opracowania nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu Cywilnego. Przepis ten ustala jednocześnie katalog zagadnień, którego program powinien obejmować, co też stanowi podstawę do jego opracowania.

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 cyt. powyżej ustawy program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- prognozę, dotyczącą wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
- 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,
- opis innych działań, mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wodzisław Śląski stanowi formalną podstawę do realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta Wodzisław Śląski.

Przyjęte w programie założenia i rozwiązania będą kształtować politykę Miasta Wodzisław Śląski i mają na celu zapewnienie zachowania substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonej.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji niniejszej uchwały.