UCHWAŁA NR XXIX/579/21
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 24 czerwca 2021 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy na lata 2021-2026

Na podstawie art. 4 ust. 1, 2 i 3, 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 2020 r. poz. 611), art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756) na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury oraz Komisję Finansów Publicznych

Rada Miasta Tychy uchwala:

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy na lata 2021-2026, zgodnie z załącznikiem do uchwały

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 3

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Tychy

Barbara Konieczna

Załącznik do uchwały
Nr XXIX/579/21
Rady Miasta Tychy
z dnia 24 czerwca 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA TYCHY NA LATA 2021- 2026

Wstęp

§ 1

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zgodnie z przepisami ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest zadaniem własnym gminy.
2. W celu właściwej realizacji zadań ustawowych, o których mowa w ust.1, Gmina Miasta Tychy będzie wykorzystywać własny zasób mieszkaniowy, jak również korzystać z rozwiązań wynikających z obowiązujących przepisów prawa, które umożliwiają realizację nowych form budownictwa mieszkaniowego, w tym przy udziale podmiotów zewnętrznych z wykorzystaniem nowych instrumentów finansowych przewidzianych m.in. w przepisach ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, ustawy z 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości oraz innych ustaw umożliwiających pozyskiwanie środków na działania z zakresu gospodarki mieszkaniowej.
3. Mając na uwadze możliwości finansowe Gminy Miasta Tychy, uwzględniając jednocześnie nowe instrumenty finansowe wspierające rozwój mieszkalnictwa przyjmuje się, że efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy oparte będzie na następujących instrumentach:
   1) polityce czynszowej uwzględniającej urealnienie stawek bazowych czynszu,
   2) polityce remontowej i inwestycyjnej zakładającej wzrost nakładów finansowych na poprawę stanu technicznego posiadanej substancji mieszkaniowej i stworzenia oferty mieszkaniowej uwzględniającej m.in. potrzeby gospodarstw domowych o dochodach wymagających pomocy gminy,
   3) polityce zamian lokali umożliwiającej racjonalne wykorzystanie lokali w zasobie mieszkaniowym gminy, w tym ewentualnych wyburzeń oraz realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego lub konieczności wskazywania tymczasowych pomieszczeń,
   4) polityce zasobowej uwzględniającej odpowiednią wielkość powierzchni przeznaczanej na najem socjalny, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali mieszkalnych (w tym lokali zamiennych), uwzgledniającej aspekt społeczny, politykę senioralną oraz politykę remontów wolnostanów, tzn. lokali przekazanych do dyspozycji wynajmującego po ustaniu stosunku najmu.
4. Polityka czynszowa będzie realizowana z uwzględnieniem:
   1) zróżnicowania stawek czynszowych,
   2) zapewnienia odpowiednich środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, uwzględniających konieczne nakłady na modernizacje oraz remonty bieżące,
   3) prowadzenia działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw o niskich dochodach, kontynuacji wypłat dodatków

mieszkaniowych i dodatków energetycznych,
4) wzmocnienia działań windykacyjnych opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych za lokale mieszkalne, najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia.

5. Podstawę do opracowania założeń Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy na lata 2021-2026 stanowiła diagnoza według stanu na 31 grudnia 2020 r. w zakresie:
   1) liczebności zasobu mieszkaniowego według typów lokali i pomieszczeń, znajdujących się w budynkach w 100% własności gminy, wspólnot mieszkaniowych,
   2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego lokali,
   3) potrzeb modernizacyjnych i remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu,
   4) potrzeb mieszkaniowych uwzględniających liczbę osób, wobec których orzeczone zostały wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz oczekujących na rozpatrzenie złożonych wniosków o przydział lokalu.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 2

1. Z uwagi na obowiązki gminy określone szczegółowo w obowiązujących przepisach prawa, celowym jest dalsze kontynuowanie działań umożliwiających tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
   Realizacja założeń określonych w niniejszym Programie możliwa będzie m.in. przy założeniu pozyskania nowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy - w tym lokali przeznaczonych na najem socjalny lokali i tymczasowe pomieszczenia i utrzymywanie zasobu mieszkaniowego gminy na takim poziomie, aby zaspokajał bieżące potrzeby mieszkaniowe osób, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania zasobem, oczekują na najem socjalny lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
2. Mając na uwadze liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, w dalszym ciągu obowiązująca będzie przyjęta wcześniej zasada, że w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia najmu socjalnego lokali, lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń.
3. W celu realizacji przepisów ustawy z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej Gmina Miasta Tychy, w miarę potrzeb będzie udostępniać lokale na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych i treningowych.
4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Tychy wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz prognozę jego zmian przedstawiają tabele nr 1 i nr 2.
5. Zakłada się, że zmiany w liczbie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego w tym w liczbie najmu socjalnego lokali w kolejnych latach obowiązywania Programu oraz uwzględniające pomieszczenia tymczasowe będą wynikiem:
   1) nowego budownictwa komunalnego realizowanego z wykorzystaniem środków zewnętrznych, w oparciu o istniejące Programy umożliwiające nowe budownictwo mieszkaniowe, a także realizowania inwestycji z wykorzystaniem potencjału Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oraz przy ewentualnym udziale innych podmiotów działających na terenie gminy,
   2) wynajmu i partycypacji w Tyskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
   3) adaptacji budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne lub

tymczasowe pomieszczenia,
4) przeznaczania lokali mieszkalnych na najem socjalny lokalu lub tymczasowe pomieszczenia,
5) najmu lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na listach przydziałów i zamian, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych,
6) nowego budownictwa z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa, m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
7) przejęcia budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, nabycie z mocy prawa, celem adaptacji na lokale mieszkalne, najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia.
8) zbywania budynków i lokali,
9) wyburzenia budynków w przypadku zaistnienia takiej konieczności.

6. Dla skutecznej realizacji zadań, o których mowa w Programie, których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i zapobieganie wykluczeniu społecznemu, dopuszcza się możliwość wynajmowania budynków lub lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom uprawnionym, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz w oparciu o inne przepisy prawa miejscowego dotyczące gospodarki mieszkaniowej.
7. Na 31 grudnia 2020 r. na weryfikację oczekuje około 900 wniosków o przydział lokalu komunalnego. Średnio co roku wpływa 350 nowych wniosków o przydział lokalu komunalnego, z czego 30% spełnia warunki do najmu socjalnego lokalu. Na realizację oczekują 83 wyroki z prawem do najmu socjalnego lokalu, z czego 31 wyroków pozostaje do faktycznego wykonania. Ponadto w związku z wyrokami eksmisyjnymi co roku wpływa średnio 35 wniosków o najem socjalny lokalu, a realizowanych jest średnio 36 wyroków eksmisyjnych. Co roku średnio odzyskiwanych jest 70 lokali, które przeznaczane są do najmu na czas nieoznaczony i 50 lokali, które przeznaczane są do najmu socjalnego lokalu. Na 31 grudnia 2020 r. brak wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego lokalu z obcego zasobu.
8. Obecny stan techniczny, strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy, wyposażenie lokali w urządzenia techniczne oraz prognozy jego zmian w poszczególnych latach obowiązywania Programu przedstawiają tabele od nr 3 do nr 3.6, tabele od nr 4 do nr 4.6, tabele od nr 5 do nr 5.6.

Rozdział II

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

§ 3

1. Znajomość stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków i lokali pozwala na racjonalne planowanie remontów nieruchomości i lokali, co ma bezpośredni wpływ na prawidłowe zarządzanie posiadanym zasobem mieszkaniowym, dlatego też w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane będą sporządzane oceny stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.
2. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz propozycje corocznych harmonogramów remontów budynków i lokali mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynków.
3. Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek

budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków, dotychczas wykonane remonty, konserwacje i sposób użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw. Uzasadnionym jest kontynuowanie wcześniej przyjętej polityki w zakresie inwestycji i remontów w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy tak, aby nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

4. Przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy pierwszeństwo będą miały działania związane z usuwaniem stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców, ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a kolejno kontynuowanie działań w zakresie odnawiania elewacji, fasad i dachów nieruchomości wraz z równoległą ich termomodernizacją - w szczególności w nieruchomościach, które położone są w rejonach miasta, objętych Lokalnym Programem Rewitalizacji.
5. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków, o których mowa w ust. 2 tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy Miasta Tychy na kolejny rok .
6. Na mocy Uchwały Sejmiku Województwa Śląskiego z 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, Gmina Miasta Tychy jest zobowiązana dokonać wymiany kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródło ciepła. Dlatego też w latach obowiązywania Programu Gmina Miasta Tychy nadal będzie podejmowała działania celem zlikwidowania nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego gminy, w których działania te jeszcze nie zostały zrealizowane.
7. Zakłada się, że w miarę możliwości finansowych, podejmowane działania remontowe i modernizacyjne uzupełnione zostaną o działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości przez:
   1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
   2) remonty dróg i chodników,
   3) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych,
   4) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz wykluczenia społecznego.
8. Analizę potrzeb, plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy przedstawia tabela nr 6. Szacunkowe potrzeby finansowe przedstawia tabela nr 8.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy.

§ 4

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych w odrębnych przepisach prawa miejscowego.
2. Realizując sprzedaż lokali mieszkalnych, o której mowa w ust.1 należy mieć w szczególności

na uwadze:
   1) przemyślaną prywatyzację zasobu mieszkaniowego, która nie spowoduje trudności w realizacji zadań, do których zobowiązana jest Gmina Miasta Tychy określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
   2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.
4. Gmina Miasta Tychy może odmówić zbycia lokalu w szczególności w każdym przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.
5. Szacuje się średnioroczną sprzedaż około 30 lokali mieszkalnych.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5

Z uwagi na obowiązki gminy w zakresie dbania o właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w tym: konieczność utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia ich standardu technicznego, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Miasta Tychy wynikające z niniejszego Programu.

§ 6

Coraz wyższe koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, spowodowane m.in. rosnącymi kosztami usług związanych z gospodarką mieszkaniową i wzrostem cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność realizacji bieżących działań w kierunku systematycznej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez działania remontowe i modernizacyjne budynków, likwidację niskiej emisji w budynkach, remonty lokali - powodują konieczność systematycznych zmian stawek bazowych czynszu za wynajem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy przynajmniej do poziomu pokrycia kosztów utrzymania eksploatacyjnego zasobu.

§ 7

Wysokość stawek czynszu najmu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń ustala Prezydent Miasta Tychy w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego Programu.

§ 8

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.
2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające, mające wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu:
   1) wynikające z położenia budynku: lokale mieszkalne położone na peryferiach tj. Urbanowice, Jaroszowice, Cielmice, Czułów, Wilkowyje, Mąkołowiec, Wartogłowiec – o

5%

2) wynikające z położenia lokalu w budynku:
   a) lokale mieszkalne położone powyżej IV kondygnacji w budynkach bez windy- o 5%
   b) lokale mieszkalne położone na poddaszu, a wykonane w trakcie budowy budynku - o 5%
   c) niski stopień nasłonecznienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z wykazem zatwierdzonym przez Prezydenta Miasta Tychy - o 5%
3) wynikające z wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:
   a) wspólna kuchnia, brak kuchni, kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - o 12%
   b) brak c.o. z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej - o 12%
   c) brak wody i kanalizacji - o 12%
   d) wspólne wc - o 12%
   e) brak gazu - o 12%
   f) niesprawnie działające istniejące instalacje i urządzenia, w które wyposażony jest budynek i lokal, których stan techniczny utrudnia najemcom korzystanie ze źródeł ciepła – o 5%
4) wynikające z ogólnego stanu technicznego:
   a) lokale nie wyposażone we wszystkie media, bez łazienek lub z ogrzewaniem piecowym - o 5%
   b) lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji - o 10%

3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające, mające wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu:
   1) wynikające z położenia lokalu w budynku:
      a) lokale mieszkalne położone na II kondygnacji, za wyjątkiem lokali bezpośrednio usytuowanych nad lokalami użytkowymi, piwnicami i pomieszczeniami gospodarczymi - o 5%
   2) wynikające z ogólnego stanu technicznego budynku:
      a) lokale mieszkalne w budynkach, w których wykonano kompleksową termomodernizację polegającą na ociepleniu ścian zewnętrznych, dachów, stropodachów, stropów nad piwnicami i nad ostatnią kondygnacją z wykonanym remontem instalacji c.o. obejmującym wymianę grzejników oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych - o 10%
      b) lokale mieszkalne w budynkach gdzie nastąpiła częściowa termomodernizacja polegająca na wykonaniu co najmniej dwóch elementów wymienionych w lit a lub wykonano kompleksowe odnowienie elewacji budynku - o 5%
4. Zapisów ust. 2 pkt 3 lit. b i e nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych lub budynkach zmodernizowanych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe i c.o., zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu, oraz w przypadku gdy z uwagi na powierzchnię lokalu lub uzasadniony wniosek najemcy instalacja gazowa zastąpiona zostanie instalacją elektryczną.
5. Czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową czynszu nie stosuje się w przypadku stawek czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenia.

§ 9

1. Z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.
2. W przypadku wystąpienia warunku, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące obniżki

czynszu w stosunku do stawki czynszu określonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Tychy
1) o 10% w stosunku do stawki czynszu po spełnieniu kryteriów dochodowych uzasadniających zastosowanie obniżki określonych w § 14 ust. 1 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy,
2) o 20% w stosunku do stawki czynszu po spełnieniu kryteriów dochodowych uzasadniających zastosowanie obniżki określonych w § 14 ust. 2 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy.

Rozdział V

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

§ 10

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności zapewnienie:
   1) właściwej gospodarki finansowej nieruchomości,
   2) bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości,
   3) odpowiedniej polityki remontowej i modernizacyjnej,
   4) możliwości zamian lokali
   5) niezbędnej podaży powierzchni pod najem socjalny oraz lokali mieszkalnych (w tym lokali zamiennych),
   6) uzasadnionego ekonomicznie inwestowania w zasób mieszkaniowy.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy wykonuje Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach, a w odniesieniu do lokali komunalnych wynajmowanych od Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - spółka w oparciu o stosowną umowę.
3. Zarządzanie i eksploatacja zasobów mieszkaniowych prowadzona jest w sposób bezpośredni przez gminę za pośrednictwem zakładu budżetowego lub spółkę, o której mowa w ust. 2, a obecny model zarządzania zasobem zapewnia pełne wykorzystanie funkcji właścicielskich przez gminę i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania oraz optymalizacji kosztów i efektywność świadczonych usług, w związku z czym nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania zasobem.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej 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.

§ 11

1. Finansowanie wydatków dotyczących gospodarki mieszkaniowej w tym: w zakresie modernizacji, inwestycji i remontów nieruchomości w których Gmina Miasta Tychy jest

właścicielem lub współwłaścicielem następuje z przychodów własnych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz ze środków ujętych w budżecie gminy.

2. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach obowiązywania Programu t.j. w latach 2021 – 2026, będzie budżet gminy w tym:
   1) wpływy z tytułu najmu lub dzierżawy lokali mieszkalnych i użytkowych,
   2) dotacje z budżetu państwa,
   3) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach dostępnych programów,
   4) pożyczki i kredyty,

   Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przedstawia tabela nr 7.
3. Koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym to w szczególności:
   1) opłaty niezależne od właściciela – koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali,
   2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe wydatki dotyczące zasobu, takie jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, podatki, ochrona mienia i inne,
   3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Miasta Tychy jest współwłaścicielem,
   4) koszty remontów bieżących budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw,
   5) koszty adaptacji, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, doposażenia w instalacje oraz remonty główne oraz prace rozbiórkowe,
   6) koszty budownictwa komunalnego,
   7) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.

§ 12

1. Z zastrzeżeniem zapisu ust. 2 finansowanie inwestycji i remontów w nieruchomościach stanowiących współwłasność Gminy Miasta Tychy, następuje w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych w danej nieruchomości udziałów. Decyzje związane z wysokością kosztów niezbędnych do utrzymania nieruchomości wspólnej, uzależnione są od decyzji współwłaścicieli nieruchomości, dlatego szacunek kosztów przypadających na Gminę Miasta Tychy w kolejnych latach odnosi się do kosztów poniesionych w 2020 r..
2. Wysokość ponoszonych kosztów w kolejnych latach obowiązywania Programu, o których mowa w ust.1 ulegać będzie zmianom w związku z polityką gminy dotyczącą prywatyzacji zasobu oraz pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych do zasobu.
3. Mając na uwadze priorytety określone w § 3 ust. 4 uchwały, w nieruchomościach stanowiących współwłasność Gminy Miasta Tychy, a administrowanych w oparciu o stosowne umowy przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych dopuszcza się możliwość ustalenia odmiennych niż określone w ust.1 zasad finansowania inwestycji w szczególności w zakresie odnawiania elewacji, fasad i dachów nieruchomości wraz z równoległą ich termomodernizacją w oparciu o odrębnie przyjęte w tym zakresie uchwały Rady Miasta Tychy.
4. Zasady finansowania, o których mowa w ust. 2, mogą dotyczyć tylko tych nieruchomości w których właściciele lokali podjęli uchwałę o rocznym planie gospodarczym oraz o wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, uwzględniającą planowane inwestycje i remonty nieruchomości i gdy posiadają zawartą umowę o administrowanie nieruchomością z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych, dysponującym w imieniu Gminy Miasta Tychy stosownymi środkami finansowymi.

§ 13

1. Wysokość środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy powinna wzrastać zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w

mieszkaniowym zasobie gminy – która winna być ustalana na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Aby zrealizować cele określone w Programie związane z posiadaniem dostatecznej liczby lokali mieszkalnych, w tym lokali z najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń oraz właściwego, zgodnego z obowiązującymi przepisami standardu zasobu mieszkaniowego, zakłada się systematyczny wzrost wydatków na ten cel.
3. Szacuje się, że koszty na cele określone w Programie będą kształtować się na poziomie przedstawionym w tabeli nr 8 z zastrzeżeniem, że wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł przychodowych budżetu gminy oraz czynników zewnętrznych m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej gminy w danym roku kalendarzowym oraz dostępności do środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianom.

Rozdział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy.

§ 14

1. Dążąc do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy w okresie obowiązywania Programu mogą być podejmowane działania w zakresie:
   1) dalszej systematycznej weryfikacji zawartych umów najmu i prawidłowego wykorzystywania zgodnego z zawartą umową lokali mieszkalnych, w tym lokali z najmem socjalnym, tymczasowych pomieszczeń i wypowiadanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub nie przestrzegają postanowień zawartych umów najmu,
   2) przeprowadzanie zamian lokali mieszkalnych mających na celu m.in.:
      a) racjonalne prowadzenie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzedzone dostarczeniem lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu docelowym w przypadkach określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy lub związanych z koniecznością realizacji zadań określonych Lokalnym Programem Rewitalizacji,
      b) „przenoszenie" najemców lokali z budynków podlegających modernizacji, przebudowie lub nadbudowie w ramach przyjętych planów remontowych lub Lokalnego Programu Rewitalizacji m.in. do nowych lokali pozyskanych przez gminę, również z możliwością zastosowania stawek czynszu pokrywającego pełne koszty utrzymania lokali,
      c) likwidację ewentualnych dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne),
   3) dokonywaniu systematycznej - w miarę wystąpienia potrzeb – bieżącej analizy dotyczącej niezbędnej liczby lokali mieszkalnych dla realizacji zamian lokali dla najemców wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy - celem przeprowadzenia koniecznych remontów budynków i lokali (na dzień sporządzenia Programu zidentyfikowano potrzeby w zakresie zamian lokali związane z planowanymi w latach 2021-2026 remontami budynków i lokali w ilości 6 lokali w roku 2021, w pozostałych latach potrzeb nie zidentyfikowano);
   4) dalsza realizacja zasady, że najem socjalny lokali będzie realizowany w sposób „rozproszony" w całym zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Tychy,

5) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i realizację działań związanych z przeciwdziałaniem groźbie eksmisji,
6) dalsza realizacja Programu odpracowania zadłużeń czynszowych,
7) podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które Gmina Miasta Tychy wypłaca wierzycielom odszkodowania za brak wskazania lokalu socjalnego,
8) realizacja działań związanych z racjonalną sprzedażą lokali na rzecz ich najemców na poziomie ok. 30 lokali rocznie,
9) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiadaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
10) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy dopuszcza się:
   1) rozważenie możliwości zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych poprzez realizacje nowych programów mieszkaniowych wynikających z przepisów przywołanych w § 1 ust. 2 oraz Programu „Lokal za grunt”,
   2) zwiększenie oferty mieszkaniowej dla członków wspólnoty samorządowej,
   3) nabywanie lokali na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami w tym od TBS, właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
   4) nabywanie budynków mieszkalnych od innych podmiotów – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
   5) powiększanie zasobu lokali mieszkalnych w wyniku nabycia spadku (dziedziczenie ustawowe),
   6) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
   7) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy,
   8) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Załącznik nr 1
do wieloletniego
programu
gospodarowania
mieszkaniowym
zasobem Gminy
Miasta Tychy na
lata 2021-2026

Tabela nr 1.
Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy w 2020 r. wraz z prognozą zmian w latach 2021-2026 według typów lokali

Wyszczególnienie			Lata						
			Stan wyjściowy 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem wraz z tymczasowymi pomieszczeniami		**liczba**	**4 969**	**4 939**	**4 942**	**4 909**	**4 881**	**4 853**	**4 836**
		pu m²	**212 173,44**	**210 824,95**	**211 380,95**	**209 945,32**	**208 697,32**	**207 489,32**	**206 724,32**
Mieszkaniowy zasób gminy w administrowaniu MZBM		**liczba**	**4 879**	**4 849**	**4 822**	**4 789**	**4 761**	**4 733**	**4 716**
		pu m²	**207 274,81**	**205 926,32**	**204 709,32**	**203 273,69**	**202 025,69**	**200 817,69**	**200 052,69**
w tym:									
lokale mieszkalne	pełnostandardowe	liczba	4 470	4 441	4 414	4 387	4 359	4 331	4 314
		pu m²	194 065,07	192 760,07	191 543,07	190 323,07	189 075,07	187 867,07	187 102,07
	o obniżonym standardzie	liczba	99	69	57	39	27	15	3
		pu m²	3 227,44	2 001,45	1 665,45	1 113,82	777,82	441,82	105,82
najem socjalny lokalu		liczba	310	339	351	363	375	387	399
		pu m²	9 982,30	11 164,80	11 500,80	11 836,80	12 172,80	12 508,80	12 844,80
Mieszkaniowy zasób gminy w administrowaniu TTBS		**liczba**	**90**	**90**	**120**	**120**	**120**	**120**	**120**
		pu m²	**4 898,63**	**4 898,63**	**6 671,63**	**6 671,63**	**6 671,63**	**6 671,63**	**6 671,63**
w tym:									
lokale mieszkalne pełnostandardowe		liczba	90	90	120	120	120	120	120
		pu m²	4 898,63	4 898,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63

I. Założenia dot. zmiany ilości zasobu mieszkaniowego gminy:

1. sprzedaż 30 lokali/rok o średniej powierzchni użytkowej 45 m²
2. pozyskanie 1 lokalu/rok w wyniku spraw spadkowych o średniej powierzchni uzytkowej 45 m²
3. pozyskanie lokali w wyniku zmiany sposobu użytkowania:
   - 2022 rok: 2 lokale mieszkalne o pow. 88 m² przy ul. Katowickiej 145 (najem socjalny)
   - 2023 rok: 2 lokale mieszkalne o pow. 85 m² przy ul. Estetycznej 3
   - 2024 rok: 1 lokal mieszkalny o pow. 57 m² przy ul. Bukowej 20
   - 2025 rok: 1 lokal mieszkalny o pow. 97 m² przy Arkadowej 9c
4. zmniejszenie zasobu w wyniku rozbiórki budynów
   - 2023 rok: 7 lokali mieszkalnych o pow. 230,7 m² przy ul. Mikołowskiej 172 (w tym 1 pomieszczenie tymczasowe na 3 miejsca o powierzchni 15,07 m²)
5. pozyskanie lokali w wyniku budowy budynków
   - 2026 rok: 12 lokali o pow. 540 m² przy ul. Mikołowskiej 172 (najem socjalny)
6. pozyskanie lokali w wyniku budowy budynków przez TTBS
   - 2022 rok: 30 lokali mieszkalnych o pow. 1700 m² przy ul. Oświęcimskiej 256

II. Założenia dot. zmiany typu lokali i standardu zasobu mieszkaniowego gminy:

1. podwyższenie standardu lokali mieszkalnych
   - 2021 rok: ul. Sienkiewicza 106 b: 1 lokal o pow. 60 m² z przeznaczeniem go na najem socjalny
   - ul. Katowicka 237: z 13 lokali o pow. 582,53 m2 powstanie 12 lokali o pow. 539,04 m² z przeznaczeniem ich na najem socjalny
   - 2022 rok: ul. Katowicka 145: 6 lokali o pow. 191,18 m2 (w tym 3 o pow. 76,24 m² lokale z najmem socjalnym) z przeznaczeniem ich na najem socjalny

III. Założenia dot. zmiany typu lokali zasobu mieszkaniowego gminy:

1. odzysk 50 lokali/rok przeznaczanych na najem socjalny
2. 83 wyroki z prawem do lokalu socjalnego, w tym 31 do wykonania w 2021 w tym do 16 lokali mieszkalnych o pow. 580 m²
3. 35 wniosków o najem socjalny / rok (w 2021 do 16 lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie o pow. 583,46 m2)
4. 36 realizowanych wyroków eksmisyjnych / rok

Załącznik nr 2
do wieloletniego
programu
gospodarowania
mieszkaniowym
zasobem Gminy
Miasta Tychy na
lata 2021-2026

Tabela nr 2.
Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Tychy w 2020 r. wraz z prognozą zmian w latach 2021-2026 z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie			Lata						
			Stan wyjściowy 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem wraz z tymczasowymi pomieszczeniami		**liczba**	**4 969**	**4 939**	**4 942**	**4 909**	**4 881**	**4 853**	**4 836**
		pu m^2	**212 173,44**	**210 824,95**	**211 380,95**	**209 945,32**	**208 697,32**	**207 489,32**	**206 724,32**
lokale w budynkach w 100% stanowiących własność gminy	ogółem	liczba	399	397	399	393	393	393	405
		pu m^2	16 474,41	16 370,92	16 458,92	16 243,29	16 243,29	16 243,29	16 783,29
	lokale mieszkalne	liczba	267	253	250	244	244	244	244
		pu m^2	11 909,96	11 267,43	11 191,19	10 975,56	10 975,56	10 975,56	10 975,56
	najem socjalny lokalu	liczba	132	144	149	149	149	149	161
		pu m^2	4 564,45	5 103,49	5 267,73	5 267,73	5 267,73	5 267,73	5 807,73
lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	ogółem	liczba	4 480	4 452	4 423	4 396	4 368	4 340	4 311
		pu m^2	190 800,40	189 555,40	188 250,40	187 030,40	185 782,40	184 574,40	183 269,40
	lokale mieszkalne	liczba	4 302	4 257	4 221	4 182	4 142	4 102	4 073
		pu m^2	185 382,55	183 494,09	182 017,33	180 461,33	178 877,33	177 333,33	176 232,33
	najem socjalny lokalu	liczba	178	195	202	214	226	238	238
		pu m^2	5 417,85	6 061,31	6 233,07	6 569,07	6 905,07	7 241,07	7 037,07
lokale, w budynkach TTBS	ogółem	liczba	90	90	120	120	120	120	120
		pu m^2	4 898,63	4 898,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63
	lokale mieszkalne	liczba	90	90	120	120	120	120	120
		pu m^2	4 898,63	4 898,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63	6 671,63

Załącznik nr 3
do wieloletniego
programu
gospodarowania
mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasta Tychy na
lata 2021-2026

Tabela nr 3.
Struktura wiekowa budynków w 100% własności Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1.	Wybudowane przed 1900 r.	6	12%
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	9	18%
3.	Wybudowane w latach 1946-2010	36	71%
4.	Wybudowane w latach 2011-2018*)	-	0%
Razem		**51**	**100%**

Tabela nr 3. 1
Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1.	Wybudowane przed 1900 r.	6	12%
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	9	18%
3.	Wybudowane w latach 1946-2010	36	71%
4.	Wybudowane w latach 2011-2018*)	-	0%
Razem		**51**	**100%**

Tabela nr 3. 2
Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1.	Wybudowane przed 1900 r.	6	12%
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	9	18%
3.	Wybudowane w latach 1946-2010	36	71%

4.	Wybudowane w latach 2011-2018*)	-	0%
Razem		**51**	**100%**

Tabela nr 3. 3
Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1.	Wybudowane przed 1900 r.	6	12%
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	8	16%
3.	Wybudowane w latach 1946-2010	36	72%
4.	Wybudowane w latach 2011-2018*)	-	0%
Razem		**50**	**100%**

Tabela nr 3.4
Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1.	Wybudowane przed 1900 r.	6	12%
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	8	16%
3.	Wybudowane w latach 1946-2010	36	72%
4.	Wybudowane w latach 2011-2018*)	-	0%
Razem		**50**	**100%**

Tabela nr 3.5
Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1.	Wybudowane przed 1900 r.	6	12%
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	8	16%
3.	Wybudowane w latach 1946-2010	36	72%
4.	Wybudowane w latach 2011-2018*)	-	0%

Razem	**50**	**100%**

Tabela nr 3.6
Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2026 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1.	Wybudowane przed 1900 r.	6	12%
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	8	16%
3.	Wybudowane w latach 1946-2010	36	71%
4.	Wybudowane w latach 2011-2018*)	1	2%
Razem		**51**	**100%**

*) nie ujęto budynków stanowiących własność TTBS

Załącznik nr 4
do wieloletniego
programu
gospodarowania
mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasta Tychy na
lata 2021-2026

Tabela nr 4.
Aktualny poziom wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2020 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1.	Ogrzewanie	4 969	101,8%
	a) centralne ogrzewanie	4 730	96,9%
	b) ogrzewanie elektryczne	23	0,5%
	c) ogrzewanie gazowe	105	2,2%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	111	2,3%
2.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	4 894	100,3%
3.	Instalacja gazowa	4 520	92,6%
4.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	221	4,5%
5.	Lokale z łazienką i w.c. w lokalu	4 820	98,8%
6.	Lokale tylko z w.c.	3	0,1%
7.	Lokale bez łazienki i w.c. w lokalu	155	3,2%

Tabela nr 4. 1
Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2021 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1.	Ogrzewanie	4 939	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	4 701	95,2%
	b) ogrzewanie elektryczne	23	0,5%
	c) ogrzewanie gazowe	118	2,4%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	97	2,0%
2.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	4 865	98,5%
3.	Instalacja gazowa	4 504	91,2%
4.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	221	4,5%

5.	Lokale z łazienką i w.c. w lokalu	4 790	97,0%
6.	Lokale tylko z w.c.	3	0,1%
7.	Lokale bez łazienki i w.c. w lokalu	155	3,1%

Tabela nr 4. 2
Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2022 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1.	Ogrzewanie	4 942	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	4 665	94,4%
	b) ogrzewanie elektryczne	23	0,5%
	c) ogrzewanie gazowe	157	3,2%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	97	2,0%
2.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	4 868	98,5%
3.	Instalacja gazowa	4 514	91,3%
4.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	221	4,5%
5.	Lokale z łazienką i w.c. w lokalu	4 793	97,0%
6.	Lokale tylko z w.c.	3	0,1%
7.	Lokale bez łazienki i w.c. w lokalu	155	3,1%

Tabela nr 4. 3
Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2023 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1.	Ogrzewanie	4 909	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	4 638	94,5%
	b) ogrzewanie elektryczne	23	0,5%
	c) ogrzewanie gazowe	157	3,2%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	91	1,9%
2.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	4 836	98,5%
3.	Instalacja gazowa	4 485	91,4%
4.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	221	4,5%

5.	Lokale z łazienką i w.c. w lokalu	4 761	97,0%
6.	Lokale tylko z w.c.	3	0,1%
7.	Lokale bez łazienki i w.c. w lokalu	154	3,1%

Tabela nr 4.4
Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2024 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1.	Ogrzewanie	4 881	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	4 610	94,4%
	b) ogrzewanie elektryczne	23	0,5%
	c) ogrzewanie gazowe	157	3,2%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	91	1,9%
2.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	4 808	98,5%
3.	Instalacja gazowa	4 457	91,3%
4.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	221	4,5%
5.	Lokale z łazienką i w.c. w lokalu	4 733	97,0%
6.	Lokale tylko z w.c.	3	0,1%
7.	Lokale bez łazienki i w.c. w lokalu	154	3,2%

Tabela nr 4.5
Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2025 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1.	Ogrzewanie	4 853	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	4 582	94,4%
	b) ogrzewanie elektryczne	23	0,5%
	c) ogrzewanie gazowe	157	3,2%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	91	1,9%
2.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	4 780	98,5%
3.	Instalacja gazowa	4 429	91,3%
4.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	221	4,6%

5.	Lokale z łazienką i w.c. w lokalu	4 705	97,0%
6.	Lokale tylko z w.c.	3	0,1%
7.	Lokale bez łazienki i w.c. w lokalu	154	3,2%

Tabela nr 4.6
Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2026 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1.	Ogrzewanie	4 836	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	4 553	94,1%
	b) ogrzewanie elektryczne	23	0,5%
	c) ogrzewanie gazowe	169	3,5%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	91	1,9%
2.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	4 763	98,5%
3.	Instalacja gazowa	4 412	91,2%
4.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	221	4,6%
5.	Lokale z łazienką i w.c. w lokalu	4 688	96,9%
6.	Lokale tylko z w.c.	3	0,1%
7.	Lokale bez łazienki i w.c. w lokalu	154	3,2%

Załącznik nr 5
do wieloletniego programu
gospodarowania
mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasta Tychy na lata
2021-2026

Tabela nr 5.
Stan techniczny lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2020 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1.	bardzo dobry	lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych w tym po kompleksowej termomodernizacji	294	5,9%
2.	dobry	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw, w tym po częściowej termomodernizacji	2 594	52,2%
3.	średni	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat, w tym przed termomodernizacją	1 896	38,2%
4.	zadawalający	lokale nie wyposażone we wszystkie media, bez łazienek lub z ogrzewaniem piecowym	179	3,6%
5.	zły	lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	6	0,1%
		Razem	**4 969**	**100%**

Tabela nr 5.1
Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2021 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1.	bardzo dobry	lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych w tym po kompleksowej termomodernizacji	317	6,4%
2.	dobry	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw, w tym po częściowej termomodernizacji	2 664	53,9%
3.	średni	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat, w tym przed termomodernizacją	1 787	36,2%
4.	zadawalający	lokale nie wyposażone we wszystkie media, bez łazienek lub z ogrzewaniem piecowym	165	3,3%
5.	zły	lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	6	0,1%
		Razem	**4 939**	**100%**

Tabela nr 5.2
Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2022 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1.	bardzo dobry	lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych w tym po kompleksowej termomodernizacji	372	7,5%
2.	dobry	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw, w tym po częściowej termomodernizacji	2 734	55,3%
3.	średni	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat, w tym przed termomodernizacją	1 671	33,8%
4.	zadawalający	lokale nie wyposażone we wszystkie media, bez łazienek lub z ogrzewaniem piecowym	159	3,2%
5.	zły	lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	6	0,1%
		Razem	**4 942**	**100%**

Tabela nr 5.3
Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2023 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1.	bardzo dobry	lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych w tym po kompleksowej termomodernizacji	384	7,8%
2.	dobry	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw, w tym po częściowej termomodernizacji	2 804	57,1%
3.	średni	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat, w tym przed termomodernizacją	1 562	31,8%
4.	zadawalający	lokale nie wyposażone we wszystkie media, bez łazienek lub z ogrzewaniem piecowym	159	3,2%
5.	zły	lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	-	0,0%
		Razem	**4 909**	**100%**

Tabela nr 5.4
Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2024 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1.	bardzo dobry	lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych w tym po kompleksowej termomodernizacji	395	8,1%
2.	dobry	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw, w tym po częściowej termomodernizacji	2 874	58,9%
3.	średni	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat, w tym przed termomodernizacją	1 453	29,8%
4.	zadawalający	lokale nie wyposażone we wszystkie media, bez łazienek lub z ogrzewaniem piecowym	159	3,3%
5.	zły	lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	-	0,0%
		Razem	**4 881**	**100%**

Tabela nr 5.5
Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2025 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1.	bardzo dobry	lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych w tym po kompleksowej termomodernizacji	406	8,4%
2.	dobry	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw, w tym po częściowej termomodernizacji	2 944	60,7%
3.	średni	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat, w tym przed termomodernizacją	1 344	27,7%
4.	zadawalający	lokale nie wyposażone we wszystkie media, bez łazienek lub z ogrzewaniem piecowym	159	3,3%
5.	zły	lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	-	0,0%
		Razem	**4 853**	**100%**

Tabela nr 5.6
Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tychy według stanu na 31.12.2026 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1.	bardzo dobry	lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach głównych w tym po kompleksowej termomodernizacji	428	8,9%
2.	dobry	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw, w tym po częściowej termomodernizacji	3 014	62,3%
3.	średni	lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych dziesięciu lat, w tym przed termomodernizacją	1 235	25,5%
4.	zadawalający	lokale nie wyposażone we wszystkie media, bez łazienek lub z ogrzewaniem piecowym	159	3,3%
5.	zły	lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	-	0,0%
		Razem	**4 836**	**100%**

Załącznik nr 6
do wieloletniego
programu
gospodarowania
mieszkaniowym
zasobem Gminy
Miasta Tychy na lata
2021-2026

Tabela nr 6.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata w nieruchomościach stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy (w zł/rok)

Wyszczególnienie	Lata					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Budynki stanowiace współwłasność gminy						
Udział Gminy Miasta Tychy w funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych	**3 770 754 zł**	**3 932 034 zł**	**4 101 879 zł**	**4 278 234 zł**	**4 462 937 zł**	**4 652 951 zł**
Budynki stanowiące 100 % własność gminy						
Potrzeby w zakresie modernizacji i remontów budynków, w tym:	**440 000 zł**	**528 000 zł**	**633 600 zł**	**760 320 zł**	**912 384 zł**	**1 094 861 zł**
Dachy	60 000 zł	72 000 zł	86 400 zł	103 680 zł	124 416 zł	149 299 zł
Instalacje	50 000 zł	60 000 zł	72 000 zł	86 400 zł	103 680 zł	124 416 zł
Ogólnobudowlane	330 000 zł	396 000 zł	475 200 zł	570 240 zł	684 288 zł	821 146 zł
Lokale stanowiące własność gminy						
Potrzeby w zakresie modernizacji i remontów lokali, w tym:	**2 890 451 zł**	**3 111 313 zł**	**3 353 260 zł**	**3 620 829 zł**	**3 742 348 zł**	**4 044 180 zł**
Modernizacje lokali	**973 150 zł**	**1 098 147 zł**	**1 239 435 zł**	**1 401 313 zł**	**1 411 856 zł**	**1 597 164 zł**
w tym stolarka okienna i drzwiowa	182 150 zł	191 257 zł	200 820 zł	210 861 zł	221 404 zł	232 474 zł
Remonty lokali	**1 917 301 zł**	**2 013 166 zł**	**2 113 825 zł**	**2 219 516 zł**	**2 330 492 zł**	**2 447 016 zł**
w tym remont wolnostanów	1 800 278 zł	1 890 292 zł	1 984 806 zł	2 084 047 zł	2 188 249 zł	2 297 662 zł
Budynki i lokale stanowiące własność gminy						
Inwestycje	**379 811 zł**	**14 966 655 zł**	**510 000 zł**	**342 000 zł**	**582 000 zł**	**3 240 000 zł**
Dofinansowanie inwestycji m.in. z BGK	62 801 zł	11 940 700 zł	408 000 zł	273 600 zł	465 600 zł	2 592 000 zł

Załącznik nr 7
do wieloletniego
programu
gospodarowania
mieszkaniowym
zasobem Gminy
Miasta Tychy na lata
2021-2026

Tabela nr 7.
Przewidywane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 (w zł/rok)

Wyszczególnienie	Lata					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Potrzeby finansowe	**19 931 262 zł**	**36 930 259 zł**	**25 235 541 zł**	**28 259 043 zł**	**32 008 817 zł**	**38 932 059 zł**
Źródła finasowania - budżet Gminy Miasta Tychy, w tym:	**19 931 262 zł**	**36 930 259 zł**	**25 235 541 zł**	**28 259 043 zł**	**32 008 817 zł**	**38 932 059 zł**
wpływy z tytułu najmu lub dzierżawy lokali mieszkalnych i użytkowych	14 177 526 zł	15 480 848 zł	16 885 411 zł	18 432 539 zł	20 124 430 zł	22 021 440 zł
dotacje z budżetu Państwa	- zł	11 940 700 zł	408 000 zł	273 600 zł	465 600 zł	2 592 000 zł
dotacje z Unii Europejskiej	62 801 zł	300 000 zł	363 000 zł	- zł	- zł	- zł
kredyty i pożyczki	5 690 935 zł	9 208 711 zł	7 579 130 zł	9 552 904 zł	11 418 787 zł	14 318 619 zł

Załącznik nr 8
do wieloletniego
programu
gospodarowania
mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta
Tychy na lata 2021-
2026

Tabela nr 8.
Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego rocznie w latach 2021-2026 (w zł/rok)

Wyszczególnienie	Lata					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty konserwacji	185 418 zł	193 540 zł	201 793 zł	210 584 zł	219 792 zł	229 903 zł
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	5 635 339 zł	6 584 042 zł	7 683 997 zł	8 975 089 zł	10 484 681 zł	12 275 967 zł
Koszty eksploatacji w budynkach 100 % własność gminy	321 683 zł	368 796 zł	422 345 zł	484 069 zł	554 897 zł	637 532 zł
Koszty zarządzania i administrowania zasobem gminy	6 302 806 zł	7 240 879 zł	8 323 667 zł	9 582 918 zł	11 044 778 zł	12 751 665 zł
Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł
Koszty remontów i modernizacji budynków w 100% własność gminy	1 413 150 zł	1 626 147 zł	1 873 035 zł	2 161 633 zł	2 324 240 zł	2 692 025 zł
w tym modernizacje	*791 000 zł*	*906 890 zł*	*1 038 615 zł*	*1 190 452 zł*	*1 190 452 zł*	*1 364 689 zł*
Koszty remontów i modernizacji lokali gminych	1 917 301 zł	2 013 166 zł	2 113 825 zł	2 219 516 zł	2 330 492 zł	2 447 016 zł
w tym modernizacje	*182 150 zł*	*191 257 zł*	*200 820 zł*	*210 861 zł*	*221 404 zł*	*232 474 zł*
Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych udział gminy)	3 770 754 zł	3 932 034 zł	4 101 879 zł	4 278 234 zł	4 462 937 zł	4 652 951 zł
w tym modernizacje	*3 393 679 zł*	*3 538 830 zł*	*3 691 691 zł*	*3 850 411 zł*	*4 016 643 zł*	*4 187 656 zł*
Inwestycje	379 811 zł	14 966 655 zł	510 000 zł	342 000 zł	582 000 zł	3 240 000 zł
Razem koszty	**19 931 262 zł**	**36 930 259 zł**	**25 235 541 zł**	**28 259 043 zł**	**32 008 817 zł**	**38 932 059 zł**
Dofinansowanie inwestycji m.in. z BGK	62 801 zł	11 940 700 zł	408 000 zł	273 600 zł	465 600 zł	2 592 000 zł