

**Projekt**

Prezydenta Miasta Zabrze

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA ZABRZE**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze  
na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), na wniosek Prezydenta Miasta Zabrze

**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2026-2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Zabrze.

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

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miasta Zabrze

z dnia.....2025 r.

**Wieloletni program  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze  
na lata 2026-2030**

**Wprowadzenie**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 725 – zwanej w dalszej części uchwały „ustawą”) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w tej ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W celu zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych oraz zaspokojenia potrzeb gospodarstw domowych o niskich dochodach gmina będzie utrzymywać zasób mieszkaniowy.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pozostałych członków wspólnoty samorządowej Gmina będzie tworzyć warunki do realizacji na terenie miasta mieszkaniowych inwestycji budowlanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego, budownictwa deweloperskiego i indywidualnego. Priorytetowym zadaniem w tym zakresie będzie kontynuowanie prac związanych z powstawaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzbrajaniem działek budowlanych, co pozwoli na zdynamizowanie przygotowywania i zbywania przez gminę nieruchomości gruntowych pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze stanowi średniookresowy dokument planistyczny wspierający Prezydenta Miasta w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

O kształcie programu decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnianiu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych. Jednym z kluczowych aspektów wieloletniego programu gospodarowania jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi.

#### A. Charakterystyka komunalnych zasobów mieszkaniowych w latach 2020-2024

Miasto Zabrze dysponuje mieszkaniowym zasobem gminy, w skład którego wchodzi lokale mieszkalne położone w budynkach: komunalnych, wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Zabrze oraz prywatnych, pozostających w posiadaniu spółki komunalnej.

Poniżej przedstawiono informację o wielkości zasobu komunalnego w latach 2020-2024, z której wynika, że mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze ulega stopniowemu pomniejszeniu:

| WYSZCZEGÓLNIENIE                 | LATA /STAN NA KONIEC |         |         |         |         |
|----------------------------------|----------------------|---------|---------|---------|---------|
|                                  | 2020                 | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    |
| Liczba lokali mieszkalnych       | 10 964               | 10 530  | 9 971   | 9 582   | 9 309   |
| Powierzchnia lokali mieszkalnych | 507 771              | 487 127 | 460 647 | 443 178 | 431 461 |
| Przeciętna wielkość mieszkania   | 46,31                | 46,26   | 46,20   | 46,25   | 46,35   |

| WYSZCZEGÓLNIENIE                       | LATA /STAN NA KONIEC |        |        |        |        |
|----------------------------------------|----------------------|--------|--------|--------|--------|
|                                        | 2020                 | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   |
| Liczba mieszkań z najmem socjalnym     | 1 126                | 1 056  | 1 044  | 1 079  | 1 079  |
| Powierzchnia lokali z najmem socjalnym | 46 596               | 43 613 | 42 898 | 44 279 | 44 664 |
| Przeciętna wielkość mieszkania         | 41,38                | 41,30  | 41,09  | 41,04  | 41,39  |

Spadek wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Zabrze w głównej mierze jest wynikiem dokonywania sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży. Poniżej przedstawiono informację dotyczącą prowadzonej sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2020-2024:

| SPRZEDAŻ MIESZKAŃ                     | LATA |      |      |      |      |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|
|                                       | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych | 307  | 524  | 542  | 366  | 272  |

#### B. Liczba osób ubiegających się o mieszkania komunalne

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznacza liczba złożonych w Urzędzie Miejskim wniosków o przyznanie mieszkania. Wydział Zarządzania Mieniem prowadzi:

1. Listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.
2. Lista osób ubiegających się o najem socjalny lokalu.

| <b>WNIOSKI O MIESZKANIE KOMUNALNE</b>                                                                                                 | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Graniczna pozycja nadana na liście ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony na dzień 31.12. kolejnego roku | 26 514      | 26 899      | 27 428      | 28 038      | 28 564      |
| Liczba niezrealizowanych wniosków mieszkaniowych złożonych do dnia 31.12. kolejnego roku                                              | 5 519       | 5 427       | 5 570       | 5 439       | 3 716       |

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale objęte najmem socjalnym i pozostałe lokale mieszkalne**

**1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy**

Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Zabrze z podziałem na poszczególne typy budynków przedstawiono w poniższej tabeli, która obejmuje lokale mieszkalne komunalne, jak również lokale będące przedmiotem najmu socjalnego i tymczasowe pomieszczenia:

| <b>TYP BUDYNKU</b>            | <b>ZARZĄDCA LOKALI</b> | <b>POWIERZCHNIA /m<sup>2</sup>/<br/>LOKALI<br/>MIESZKALNYCH</b> | <b>ILOŚĆ LOKALI<br/>MIESZKALNYCH</b> |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>KOMUNALNY</b>              | JGN                    | 175 096                                                         | 3 744                                |
| <b>WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA</b> | JGN                    | 185 492                                                         | 4 138                                |
| <b>W UŻYTKOWANIU</b>          | ZBM - TBS              | 84 823                                                          | 1 917                                |
| <b>PRYWATNY</b>               | ZBM - TBS              | 30 713                                                          | 589                                  |
| <b>RAZEM</b>                  |                        | <b>476 125</b>                                                  | <b>10 388</b>                        |

W poniższych tabelach przedstawiono wydzielony zasób lokali będących przedmiotem najmu socjalnego oraz tymczasowych pomieszczeń w rozbiciu na poszczególne typy budynków.

| <b>TYP BUDYNKU</b>                 | <b>ZARZĄDCA LOKALI</b> | <b>POWIERZCHNIA /m<sup>2</sup>/<br/>LOKALI Z NAJMEM<br/>SOCJALNYM</b> | <b>ILOŚĆ LOKALI<br/>Z NAJMEM<br/>SOCJALNYM</b> |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>BUDYNKI KOMUNALNE/WSPÓLNOTY</b> | JGN                    | 42 315                                                                | 1 028                                          |
| <b>W UŻYTKOWANIU</b>               | ZBM - TBS              | 243                                                                   | 6                                              |
| <b>PRYWATNY</b>                    | ZBM - TBS              | 2 106                                                                 | 45                                             |
| <b>RAZEM</b>                       |                        | <b>44 664</b>                                                         | <b>1 079</b>                                   |

| <b>TYP BUDYNKU</b>       | <b>ZARZĄDCA LOKALI</b> | <b>POWIERZCHNIA /m<sup>2</sup>/<br/>TYMCZASOWYCH<br/>POMIESZCZEŃ</b> | <b>ILOŚĆ<br/>TYMCZASOWYCH<br/>POMIESZCZEŃ</b> |
|--------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>BUDYNKI KOMUNALNE</b> | JGN                    | 303                                                                  | 25                                            |

## 2. Pomniejszanie zasobu mieszkaniowego gminy

Pomniejszanie gminnego zasobu mieszkaniowego w prognozowanym okresie będzie następować poprzez:

- 1) zbywanie lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze przetargu,
- 3) rozbiórkę budynków,
- 4) zwrot właścicielom zarządu nieruchomościami.

## 3. Powiększanie zasobu mieszkaniowego gminy

Powiększanie gminnego zasobu mieszkaniowego w prognozowanym okresie będzie następować poprzez:

- 1) przejęcia zakładowych budynków mieszkalnych,
- 2) nabywanie budynków w drodze sprzedaży, darowizny na wniosek zainteresowanych podmiotów lub zrzeczenia się przez dotychczasowego właściciela,
- 3) budownictwo mieszkaniowe.

## 4. Zasób lokali będących przedmiotem najmu socjalnego

W prognozowanym okresie gmina będzie pozyskiwać lokale w ramach najmu socjalnego w drodze:

- 1) adaptacji budynków użytkowych na cele mieszkalne,
- 2) przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego,
- 3) przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego w budynkach z przewagą tego typu lokali, opuszczanych przez najemców, korzystających z możliwości zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal komunalny.

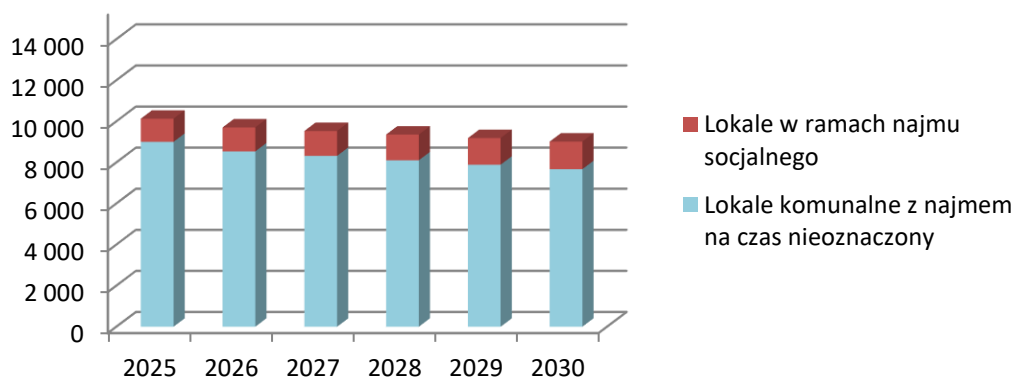
## 5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach

W latach 2026-2030 mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszaniu, w przeważającej mierze wskutek sprzedaży lokali na rzecz najemców.

| SYMULACJA ILOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH | LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH |       |       |       |       |
|--------------------------------------|----------------------------|-------|-------|-------|-------|
|                                      | 2026                       | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  |
| STAN NA POCZĄTEK ROKU                | 9 004                      | 8 536 | 8 318 | 8 103 | 7 888 |
| SPRZEDAŻ                             | -460                       | -210  | -210  | -210  | -210  |
| ROZBIÓRKI                            | -8                         | -8    | -5    | -5    | -5    |
| STAN NA KONIEC ROKU                  | 8 536                      | 8 318 | 8 103 | 7 888 | 7 673 |

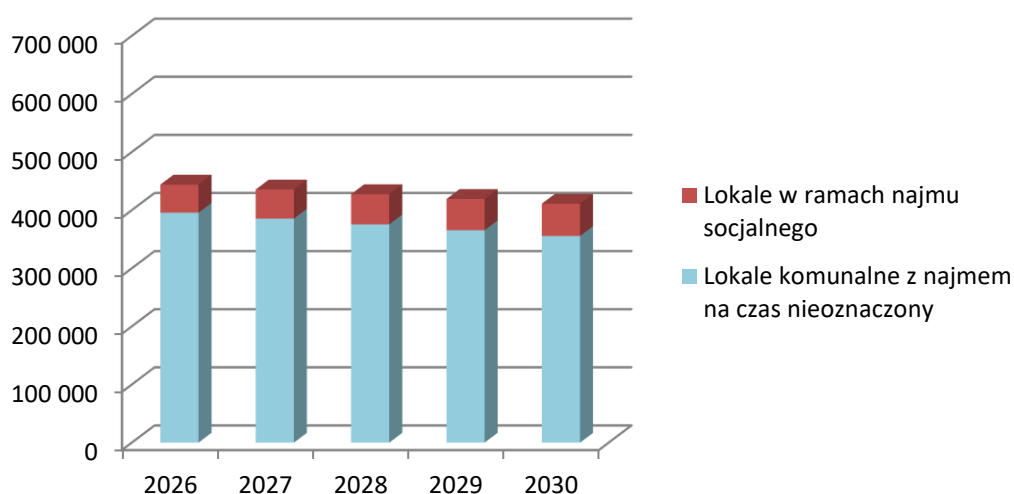
| SYMULACJA ILOŚCI LOKALI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM NAJMU SOCJALNEGO          | LICZBA LOKALI Z NAJMEM SOCJALNYM/<br>TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ |       |       |       |       |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
|                                                                        | 2026                                                          | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  |
| STAN NA POCZĄTEK ROKU                                                  | 1 124                                                         | 1 169 | 1 212 | 1 255 | 1 298 |
| REMONTY PUSTOSTANÓW                                                    | 50                                                            | 50    | 50    | 50    | 50    |
| PRZEKWALIFIKOWANIE LOKALU NA LOKAL BĘDĄCY PRZEDMIOTEM NAJMU SOCJALNEGO | 10                                                            | 8     | 8     | 8     | 8     |
| UTRATA STATUSU LOKALU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM NAJMU SOCJALNEGO            | -15                                                           | -15   | -15   | -15   | -15   |
| STAN NA KONIEC ROKU                                                    | 1 169                                                         | 1 212 | 1 255 | 1 298 | 1 341 |

## Proгноza liczby lokali mieszkalnych w latach 2026-2030



| SYMULACJA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALI  |         |         |         |         |         |
|-----------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| stan na dzień 31 grudnia                | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    | 2030    |
| <b>LOKALI MIESZKALNYCH</b>              | 395 633 | 385 529 | 375 564 | 365 599 | 355 634 |
| <b>LOKALI OBJĘTYCH NAJMEM SOCJALNYM</b> | 48 389  | 50 169  | 51 949  | 53 729  | 55 509  |

## Symulacja powierzchni lokali mieszkalnych w latach 2026-2030



## 6. Dostarczanie lokali będących przedmiotem najmu socjalnego w celu realizacji wyroków eksmisyjnych

Priorytetowym zadaniem gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej staje się dostarczanie lokali będących przedmiotem najmu socjalnego w celu realizacji wyroków eksmisyjnych, zarówno w obrębie własnego zasobu, jak i zasobów mieszkaniowych należących do innych gestorów.

Według stanu na dzień 31.12.2024 roku na mieszkanie będące przedmiotem najmu socjalnego oczekuje 2322 gospodarstw domowych, w tym 1691 uprawnionych do jego otrzymania na podstawie wyroku sądu orzekającego eksmisję z zajmowanego lokalu. Pozostałe osoby oczekują na przyznanie mieszkania będącego przedmiotem najmu socjalnego na podstawie uchwały rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zabrze.

| <b>LICZBA WYROKÓW EKSMISYJNYCH<br/>Z PRAWEM DO LOKALU W RAMACH NAJMU SOCJALNEGO</b> |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>WŁAŚCICIEL LOKALU</b>                                                            | <b>IŁOŚĆ<br/>WYROKÓW</b> |
| MIASTO ZABRZE                                                                       | 1 049                    |
| SRK S.A./TERMA-DOM SP. Z O.O.                                                       | 389                      |
| GSM LUIZA                                                                           | 32                       |
| ZABRZAŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA                                                | 21                       |
| LOKALNE ZRZESZENIE WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI                                        | 78                       |
| AGAREX SP. Z O.O.                                                                   | 6                        |
| POZOSTALI                                                                           | 116                      |
| <b>RAZEM</b>                                                                        | <b>1 691</b>             |

W wypadku, gdy sąd orzekając eksmisję z zajmowanego lokalu mieszkalnego, nie przyzna dłużnikowi prawa do lokalu w ramach najmu socjalnego, wierzyciel lub gmina mogą wskazać eksmitowanemu tymczasowe pomieszczenie. Poniżej przedstawiono w formie tabeli informację o ilości wyroków eksmisyjnych z prawem do tymczasowego pomieszczenia:

| <b>LICZBA WYROKÓW EKSMISYJNYCH Z PRAWEM<br/>DO TYMCZASOWEGO POMIESZCZENIA</b> |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>WŁAŚCICIEL LOKALU</b>                                                      | <b>IŁOŚĆ<br/>WYROKÓW</b> |
| MIASTO ZABRZE                                                                 | 438                      |
| SRK S.A./TERMA-DOM SP. Z O.O.                                                 | 77                       |
| GSM LUIZA                                                                     | 17                       |
| ZABRZAŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA                                          | 10                       |
| LOKALNE ZRZESZENIE WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI                                  | 7                        |
| SM MAKOSZOWIANKA                                                              | 3                        |
| POZOSTALI                                                                     | 97                       |
| <b>RAZEM</b>                                                                  | <b>649</b>               |

Na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wypadku gdy gmina nie dostarczy lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego osobie uprawnionej do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję, właściciel lokalu może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za poniesione straty z tego tytułu.

Gmina nie jest w stanie zapewnić wystarczającej ilości lokali będących przedmiotem najmu socjalnego w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego dla zabezpieczenia realizacji wyroków eksmisyjnych, zatem konieczne jest poszukiwanie innych rozwiązań.

Z uwagi na ograniczone możliwości w zakresie dostarczania lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, wobec kolejnych wezwań do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie takich lokali kierowanych pod adresem gminy, kwestię powetowania strat gestorów zasobów mieszkaniowych rozwiązano poprzez zawieranie z nimi porozumień określających wysokość odszkodowania na niedostarczenie lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego. W razie braku woli ugodowego zaspokojenia roszczenia, rozstrzygnięcie w kwestii wysokości odszkodowania należeć będzie do sądu powszechnego.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, odpowiadające co do zasady wysokości dotychczasowego czynszu. Aktualnie dłużnik oczekujący na wykonanie wyroku eksmisyjnego z prawem do najmu socjalnego jest zobowiązany do wnoszenia odszkodowania w wysokości czynszu z tytułu najmu socjalnego, obowiązującej w Gminie. Gmina jest natomiast zobowiązana do pokrycia właścicielowi różnicy między wysokością odszkodowania należnego z opłaconego przez lokatora spoczywa na Gminie.

Poniżej przedstawiono w formie tabeli wydatki na odszkodowania w latach 2021-2024:

| ODSZKODOWANIA ZA NIEDOSTARCZENIE LOKALI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM NAJMU SOCJALNEGO |           |           |           |            |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| LATA                                                                          | 2021      | 2022      | 2023      | 2024       |
| WYDATKI                                                                       | 2 901 209 | 2 071 865 | 1 690 928 | 10 096 102 |

| PROGNOZA WYSOKOŚCI ODSZKODOWAŃ ZA NIEDOSTARCZENIE LOKALI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM NAJMU SOCJALNEGO |           |           |           |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| LATA                                                                                           | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | 2030      |
| PROGNOZA                                                                                       | 3 500 000 | 3 500 000 | 3 250 000 | 3 250 000 | 3 000 000 |

Uzupełniającą formą dostarczania lokali w ramach najmu socjalnego jest ich wynajmowanie od gestorów innych zasobów mieszkaniowych celem wskazania ich jako mieszkania będącego przedmiotem najmu socjalnego osobom oczekującym na realizację wyroku orzekającego opróżnienie innego lokalu w zasobach tego gestora. Aktualnie takie rozwiązanie stosowane jest we współpracy z GSM „Luiza” (133 lokali) i ZBM TBS sp. z o.o. (76 lokali).

## 7. Podział mieszkaniowego zasobu gminy na kategorie

Mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze dzieli się na trzy kategorie.

- 1) **Kategoria A** obejmuje lokale mieszkalne, znajdujące się przymusowym zarządzie lub będące własnością gminy, które nie zostaną sprywatyzowane i będą służyły realizacji potrzeb gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych, zamiennych oraz lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.
- 2) **Kategoria B** obejmuje lokale mieszkalne znajdujące się:
  - w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych,
  - w budynkach komunalnych stanowiących część budynków wieloklatkowych, będących architektoniczną całością, a podzielonych na odrębne nieruchomości, w których znajduje się przynajmniej jedna wspólnota mieszkaniowa, a pozostała część budynku wieloklatkowego jest komunalna,
  - w budynkach komunalnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie budynków wspólnot mieszkaniowych.

Lokale należące do kategorii B mogą zostać zbyte na wniosek najemcy, bądź - jako pustostany - w drodze przetargu lub negocjacji.



- 3) **Kategoria C** obejmuje lokale mieszkalne, które zostaną przeznaczone do sprzedaży w pierwszej kolejności, a znajdujące się w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych, w których udział Miasta Zabrze wynosi mniej niż 20%.

| KATEGORIA<br>ZASOBU                                       | LOKALE MIESZKALNE POŁOŻONE<br>W BUDYNKACH                                       | SYMBOL<br>KATEGORII |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| WYŁĄCZONY<br>Z PRYWATYZACJI                               | ➤ komunalnych przeznaczonych na lokale<br>socjalne lub zamienne                 | A                   |
| PRZEZNACZONY<br>DO PRYWATYZACJI                           | ➤ istniejących wspólnot mieszkaniowych<br>➤ planowanych wspólnot mieszkaniowych | B                   |
| PRZEZNACZONY<br>DO PRYWATYZACJI<br>W PIERWSZEJ KOLEJNOŚCI | ➤ wspólnot mieszkaniowych, w których udział<br>Miasta Zabrze wynosi poniżej 20% | C                   |

Prezydent Miasta Zabrze dokonał podziału mieszkaniowego zasobu gminy na przedstawione powyżej kategorie w drodze zarządzenia nr 66/ZN/08 z dnia 20.02.2008 r. w sprawie podziału mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze na kategorie.

W oparciu o przedmiotowe zarządzenie dokonano wytypowania nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na podstawie zarządzenia nr 389/ZN/08 Prezydenta Miasta Zabrze z dnia 11.07.2008 roku w sprawie przyjęcia wykazu nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi przeznaczonych do prywatyzacji.

#### 8. Struktura wiekowa mieszkaniowego zasobu gminy

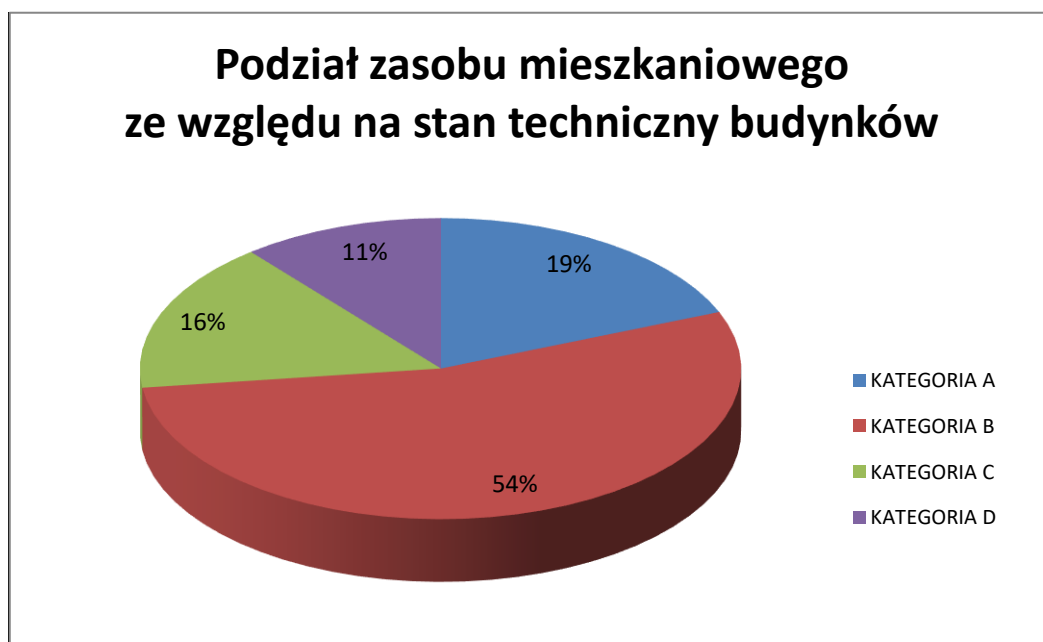
Mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze pochodzi w przeważającej mierze sprzed drugiej wojny światowej. Z uwagi na wiek, a w konsekwencji postępujące zużycie eksploatacyjne, jest poważnie zdekapitalizowany i wymaga stałych nakładów finansowych na utrzymywanie go w stanie zdatnym do eksploatacji. W najlepszym stanie technicznym znajdują się budynki położone na osiedlu Jodłowa, wybudowane w latach 2004-2006 w ramach budownictwa zamiennego w związku z powstaniem Drogowej Trasy Średnicowej.



## 9. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

Poniżej przedstawiono klasyfikację budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, uwzględniając ich stan techniczny:

| KATEGORIA | KLASYFIKACJA BUDYNKÓW                                                     | STAN TECHNICZNY                                                                                                                                                          |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A         | Wymagający prac remontowych w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców | Budynek wykwaterowany lub przeznaczony do rozbiórki<br>Konieczność wymiany instalacji gazowej lub uszczelnienia przewodów kominowych                                     |
| B         | Wymagający prac celem zapobiegania degradacji substancji budynku          | Konieczność remontu dachu, naprawy elewacji, wymiany instalacji wodnej lub kanalizacyjnej                                                                                |
| C         | Wymagający poprawy standardu                                              | Konieczność wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznej, termorenowacji, likwidacji szamb i suchych ubikacji, przeprowadzenia robót ogólnobudowlanych |
| D         | Niewymagający prac remontowych                                            | W najbliższym czasie nie zachodzi konieczność prowadzenia prac remontowych                                                                                               |

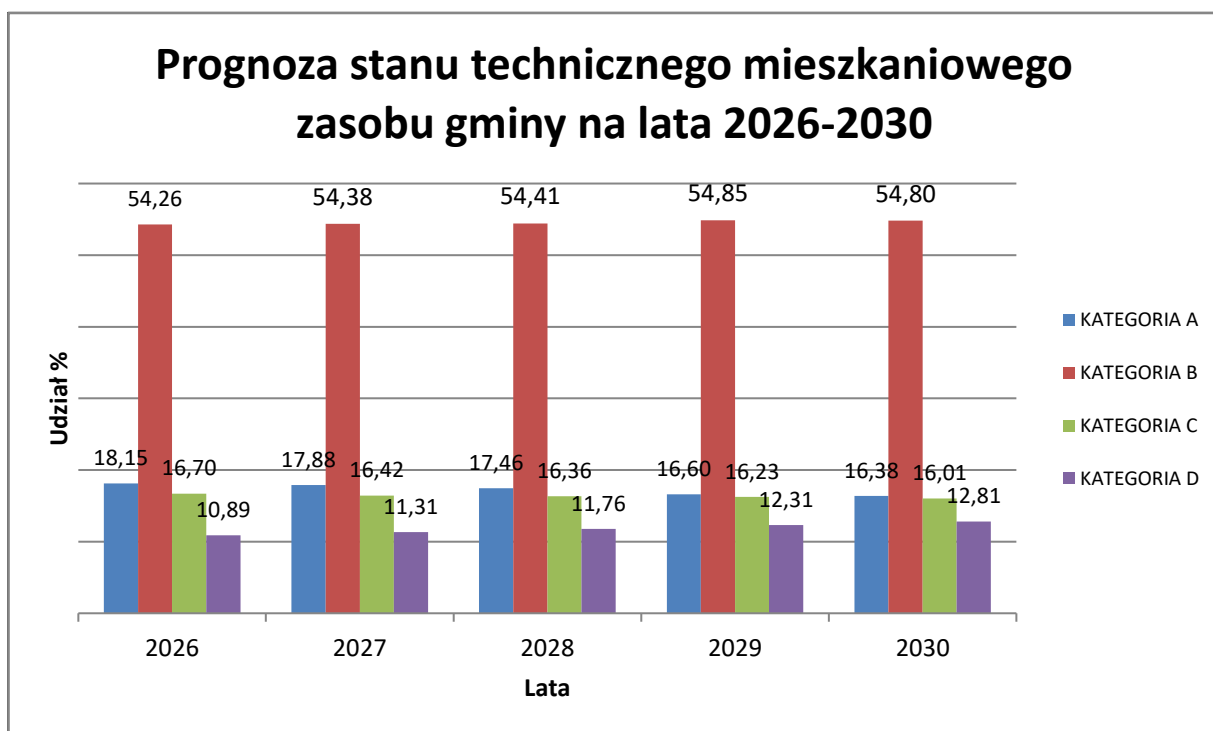
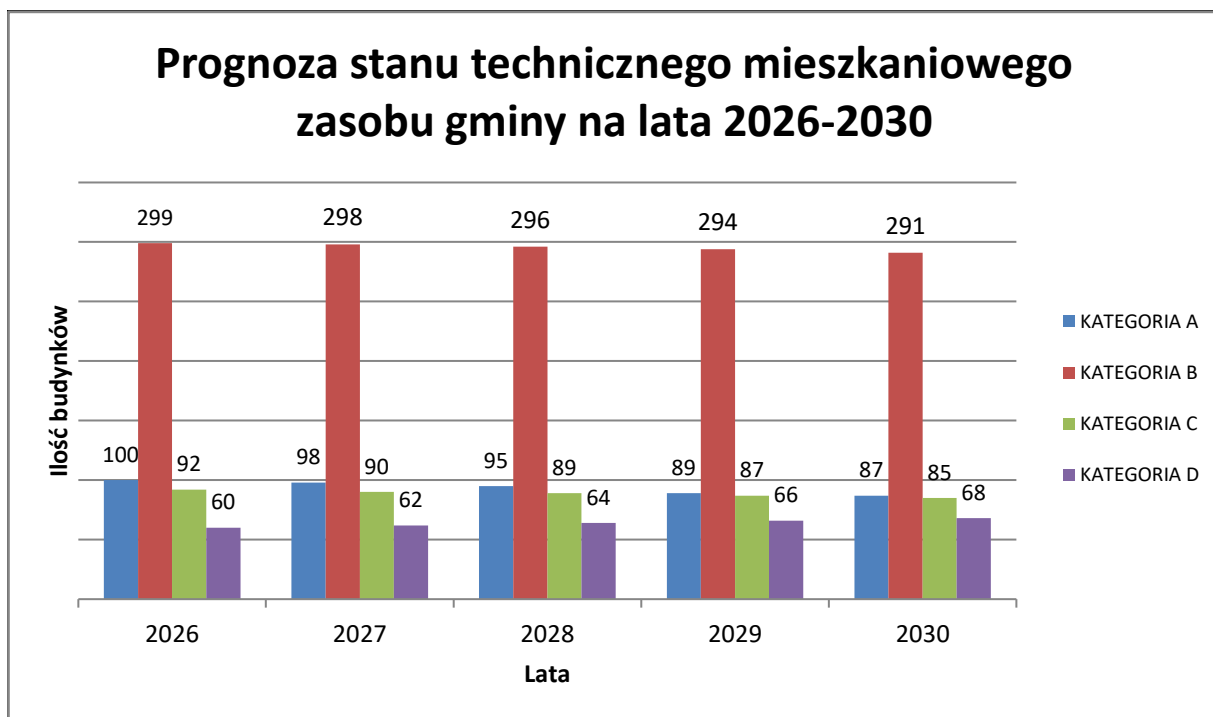


Kwalifikacji budynku do poszczególnej kategorii dokonano w oparciu o coroczne i pięcioletnie przeglądy obiektu budowlanego, uwzględniając zalecenia w nich zawarte.

Z powyższego wykresu wynika, że większość budynków komunalnych wymaga przeprowadzenia prac celem zapobiegania degradacji substancji budynku, w szczególności remontu dachu, naprawy elewacji, wymiany instalacji wodnej lub kanalizacyjnej, jak również podniesienia standardu poprzez wymianę stolarki okiennej lub drzwiowej, instalacji elektrycznej, termorenowacji, likwidacji szamb i suchych ubikacji, bądź przeprowadzenia robót ogólnobudowlanych.

Roboty remontowe najintensywniej prowadzone są w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Zabrze partycypuje wnosząc miesięczne zaliczki na koszty remontów (fundusz remontowy).

W latach 2026-2030, stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych, w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych najemców. Priorytetem będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a także zmiana sposobu ogrzewania w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania.



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

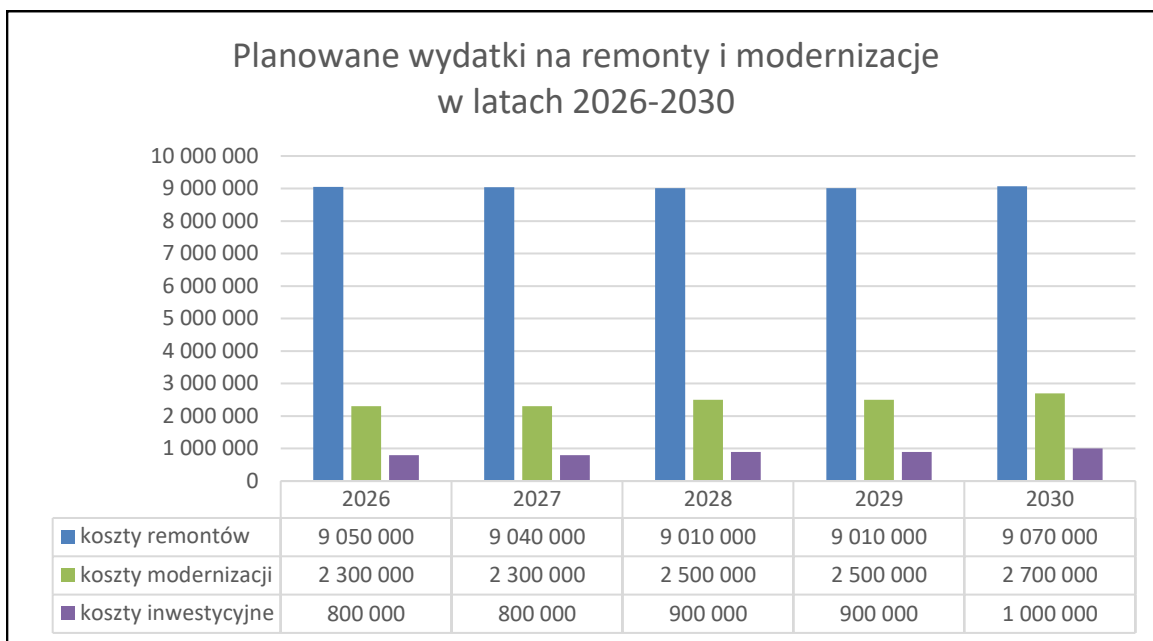
### **1. Analiza potrzeb w zakresie remontów zasobu Miasta Zabrze**

Zakres niezbędnych potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego finansowanego z budżetu Miasta Zabrze wg stanu na 2025 rok oraz ich szacunkowy koszt przedstawia poniższa tabela:

| <b>TYPY ROBÓT</b>                                                        | <b>SZACUNKOWA WARTOŚĆ</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Roboty dekarско-błacharskie wraz z naprawą kominów                       | 26 900 000                |
| Roboty instalacyjne elektryczne                                          | 5 900 000                 |
| Roboty instalacyjne gazowe                                               | 2 350 000                 |
| Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne                                  | 2 500 000                 |
| Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej                                    | 3 800 000                 |
| Wymiana / naprawa urządzeń grzewczych                                    | 250 000                   |
| Utworzenia terenów / wykonanie dojść do budynków                         | 3 000 000                 |
| Rozbiórki budynków                                                       | 5 000 000                 |
| Remonty lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali zamiennych | 15 000 000                |
| Roboty ogólnobudowlane                                                   | 14 000 000                |
| <b>RAZEM</b>                                                             | <b>78 700 000</b>         |

### **2. Plan remontów i modernizacji w latach 2026-2030**

1. Priorytetem remontów budynków i lokali jest usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz substancji budynku.
2. Priorytetem modernizacji budynków i lokali jest poprawa standardu zamieszkiwania mieszkańców.
3. Remonty lokali mieszkalnych oraz budynków będą wykonywane przez Miasto Zabrze i Jednostkę Gospodarki Nieruchomościami na podstawie corocznie przygotowywanych planów remontów, jak również poza planem w razie zaistnienia nagłych zdarzeń powodujących konieczność natychmiastowego wykonania robót remontowych.
4. W pierwszej kolejności wykonywane będą roboty budowlane i rozbiórki, których konieczność wykonania wynika z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.



### 3. Zakres niezbędnych robót remontowych w mieszkaniowym zasobie Miasta Zabrze

Uwzględniając wysokość planowanych w latach 2026-2030 wydatków na remonty, modernizacje oraz inwestycje planowany zakres robót budowlanych wraz ze wskazaniem ich prognozowanych kosztów kształtuje się następująco:

#### 1) Prognozowana wysokość wydatków na remonty bieżące zasobu gminy w latach 2026-2030 (w tys. zł)

| Wyszczególnienie                                                         | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Roboty dekarско-blacharskie wraz z naprawą kominów                       | 2 200 | 2 300 | 2 700 | 2 700 | 3 000 |
| Roboty instalacyjne elektryczne                                          | 400   | 400   | 500   | 600   | 600   |
| Roboty instalacyjne gazowe                                               | 200   | 230   | 250   | 300   | 320   |
| Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne                                  | 200   | 230   | 250   | 260   | 300   |
| Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej                                    | 100   | 130   | 160   | 200   | 200   |
| Wymiana / naprawa urządzeń grzewczych                                    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    |
| Utwierdzenia terenów / wykonanie dojeżdż do budynków                     | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   |
| Rozbiórki budynków                                                       | 400   | 300   | 300   | 300   | 300   |
| Remonty lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali zamiennych | 2 400 | 2 500 | 2 500 | 2 700 | 2 700 |
| Roboty ogólnobudowlane                                                   | 3 000 | 2 800 | 2 200 | 1 800 | 1 500 |

- 2) Prognozowana wysokość wydatków na modernizację i inwestycje zasobu gminy w latach 2026-2030 (w tys. zł)

| Wyszczególnienie                        | 2026         | 2027         | 2028         | 2029         | 2030         |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Koszty modernizacji zasobu, w tym:      | <b>2 300</b> | <b>2 300</b> | <b>2 500</b> | <b>2 500</b> | <b>2 700</b> |
| - wymiana źródeł ogrzewania             | 1 100        | 1 100        | 1 100        | 1 100        | 1 100        |
| - docieplenia ścian budynków            | 800          | 800          | 900          | 900          | 1 000        |
| - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej | 400          | 400          | 500          | 500          | 600          |
| Wydatki inwestycyjne                    | <b>800</b>   | <b>800</b>   | <b>900</b>   | <b>900</b>   | <b>1 000</b> |

### III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

- Sprzedaż lokali w latach 2026-2030 będzie realizowana w ramach:
  - prywatyzacji rozproszonej,
  - prywatyzacji selektywnej.
- Prywatyzacja rozproszona polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy, tj. na umożliwianiu nabycia lokalu w budynkach przeznaczonych do prywatyzacji przez:
  - dotychczasowego najemcę,
  - osoby trzecie w przypadku zbywania pustostanów.
- Prywatyzacja selektywna polegać będzie na wytypowaniu w mieście budynków do całkowitego sprywatyzowania przez sprzedaż lokali. Do całkowitej prywatyzacji Prezydent Miasta przeznaczać będzie lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Zabrze posiada mniej niż 20% udziałów w nieruchomości wspólnej.
- Najemcom lokali komunalnych w nieruchomościach, o których mowa w pkt. 3, będzie proponowane ich nabycie z przysługującą bonifikatą.
- W ofercie nabycia lokalu mieszkalnego najemca uzyska pełną informację dotyczącą:
  - przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu,
  - ceny nabycia i przysługujących bonifikat,
  - dalszego sposobu postępowania w sytuacji, gdy najemca skorzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu.
- Najemcom wyrażającym wolę skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu zostanie on sprzedany z zachowaniem przewidzianych w prawie lokalnym bonifikat.
- Najemcom nie wyrażającym woli skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, Prezydent Miasta może zaoferować wynajęcie innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.
- Wolne lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których najemcy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu i zawarli umowę najmu innego lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta Zabrze, przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargu, a w razie nieskuteczności procedury przetargowej - w drodze negocjacji.
- Prezydent Miasta w drodze zarządzenia w sprawie przyjęcia wykazu nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi przeznaczonych do prywatyzacji ustala wykaz nieruchomości, w których prowadzona będzie sprzedaż lokali na rzecz najemców bądź sprzedaż pustostanów w drodze przetargu lub negocjacji zgodnie z podziałem na kategorie przewidziane w rozdziale I pkt 7.
- Poniżej w formie tabelarycznej przedstawiono prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2026-2030, zakładając stopniowe zmniejszenie liczby zbywanych lokali w związku z konsekwentną realizacją wniosków najemców w ostatnich latach:

## Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2026-2030

| Sprzedaż      | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---------------|------|------|------|------|------|
| Liczba lokali | 460  | 210  | 210  | 210  | 210  |

### IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

#### § 1

#### Zasady polityki czynszowej Miasta Zabrze w latach 2026-2030

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jej wysokość określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.
2. Bazowa stawka czynszowa ulega zróżnicowaniu o czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wymienione w poniższej tabeli:

| Lp. | Czynniki wpływające na obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej                                      | % obniżenia (-) lub podwyższenia (+) w stosunku do stawki bazowej |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Położenie budynku w strefie:                                                                          |                                                                   |
|     | dzielnica Grzybowice                                                                                  | -2%                                                               |
|     | dzielnica Makoszowy                                                                                   |                                                                   |
|     | os. Jodłowa (z wyjątkiem lokali zamiennych)                                                           | +20%                                                              |
|     | ul. Hagera 4                                                                                          | +20%                                                              |
| 2.  | Położenie lokalu w budynku:                                                                           |                                                                   |
|     | lokal na poddaszu o wysokości poniżej 2,20 m lub suterenie                                            | -10%                                                              |
|     | lokal w budynku jedno lub dwurodzinnym                                                                | +30%                                                              |
| 3.  | Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:                      |                                                                   |
|     | brak toalety w lokalu                                                                                 | -5%                                                               |
|     | brak toalety w budynku                                                                                | -10%                                                              |
|     | brak instalacji gazowej w lokalu i w budynku                                                          | -5%                                                               |
|     | instalacje w budynku i lokalu zakwalifikowane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do wymiany | -5%                                                               |
|     | instalacja centralnego ogrzewania w lokalu                                                            | +5%                                                               |
| 4.  | Ogólny stan techniczny budynku                                                                        |                                                                   |
|     | ogólny stan techniczny budynku ograniczający możliwość korzystania z lokalu zgodnie z umową najmu     | -15%                                                              |

3. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalona zostaje jako iloczyn bazowej stawki czynszu oraz sumy wskaźników procentowych przypisanych czynnikom korygującym wpływającym na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej.
4. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tymczasowego pomieszczenia odpowiada wysokości stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, będącego przedmiotem najmu socjalnego.
6. Wysokość stawki bazowej czynszu może ulec podwyższeniu nie więcej niż o 20% i nie częściej niż co 2 lata na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta, o którym mowa w pkt. 1.
7. Podniesienie standardu mieszkania przez najemcę we własnym zakresie w trakcie trwania stosunku najmu nie wpływa bezpośrednio na wysokość ustalonego czynszu.
8. W przypadku zmian wprowadzonych przez wynajmującego w lokalu mieszkalnym wpływających na wysokość stawki czynszu, zmianę czynszu wprowadza się po dokonanych odbiorze technicznym, w wysokości określonej według zasad ustalonych w zarządzeniu, o którym mowa w pkt. 1.
9. Najemcy lokali, którzy dokonali: przyłączenia do lokalu mieszkalnego zaadaptowanej powierzchni niemieszkalnej, innego lokalu mieszkalnego lub jego części, bądź podziału dotychczas zajmowanego lokalu

opłacają czynsz według stawki bazowej określonej dla dotychczas zajmowanego lokalu, niezależnie od wielkości jego powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników korygujących wynikających z zarządzenia, o którym mowa w pkt. 1, w odniesieniu do całości lokalu.

10. Osoby, z którymi zawarto umowę najmu w związku z brakiem możliwości kontynuacji najmu socjalnego wskutek przekroczenia kryterium dochodowego, opłacają czynsz według stawki bazowej określonej w zarządzeniu, o którym mowa w pkt. 1, z uwzględnieniem czynników korygujących wynikających z tego zarządzenia.
11. Najemcy lokali, z którymi zawarto umowę najmu po dokonaniu zamiany, opłacają czynsz według stawki bazowej określonej dla poprzedniego najemcy, niezależnie od wielkości powierzchni użytkowej tego lokalu oraz trybu zawarcia umowy najmu.
12. Stawka czynszu za lokale mieszkalne, których umowy najmu zostały zawarte w trybie przetargu lub negocjacji wysokości stawki czynszowej, podlega jeden raz w roku podwyżce o wysokość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
13. W wypadku weryfikacji dochodu gospodarstwa domowego w trybie przewidzianym w art. 21c ustawy, wysokość czynszu po jej dokonaniu nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
14. Celem zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, prowadzonej na podstawie gminnego programu rewitalizacji, w wypadku przeprowadzenia w ramach prac rewitalizacyjnych remontu lub modernizacji budynku poprawiających stan techniczny i komfort zamieszkiwania w lokalu komunalnym, wysokość czynszu po ich dokonaniu nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

## § 2

### Warunki obniżania czynszu

1. Obniżka czynszu przyznawana jest najemcom lokali komunalnych w wypadku, jeżeli wysokość stawki bazowej czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w skali roku przekroczy 4% wskaźnika przeliczeniowego, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Warunkiem udzielenia obniżki czynszu jest bieżące regulowanie czynszu i opłat niezależnych od właściciela lub rzetelne wywiązywanie się z zawartej ugody na ratalną spłatę zobowiązań wobec Miasta Zabrze przez okres 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu.
3. Obniżka czynszu nie przysługuje osobom otrzymującym w dniu złożenia wniosku o jej udzielenie dodatek mieszkaniowy.
4. Wysokość obniżki uzależniona jest od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i wynosi:
  - 1) 50% - w przypadku, gdy średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wynajmującemu oświadczenia nie przekraczał 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 25% tej kwoty na każdego kolejnego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym,
  - 2) 25% - w przypadku, gdy średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wynajmującemu oświadczenia wyniósł od 50% do 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i od 25% do 50% tej kwoty na każdego kolejnego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym.
5. Szczegółowy tryb składania i rozpatrywania wniosków o obniżkę czynszu określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

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

#### **1. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym w latach 2026-2030, analogicznie jak dotychczas, realizowane będzie dwutorowo poprzez:



- **Jednostkę Gospodarki Nieruchomościami;**
- **Zarząd Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.**

Obszarem działania JGN będą nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność Miasta Zabrze oraz lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Zabrze, które nie zostały obciążone prawem użytkowania na rzecz ZBM - TBS sp. z o.o.

Obszarem działania ZBM - TBS sp. z o.o. będą wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta Zabrze, które powierzyły zarządzanie nieruchomością wspólną tej spółce oraz lokale komunalne w tych nieruchomościach, które zostały obciążone prawem użytkowania na rzecz spółki oraz budynki prywatne pozostające w jej władaniu.

### **1.1. Jednostka Gospodarki Nieruchomościami**

Jednostka Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami została utworzona na podstawie uchwały nr XLIV/537/05 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 12 września 2005 r. w tej sprawie.

Uchwałą nr XXVII/299/16 Rady Miasta Zabrze z dnia 27 czerwca 2016 r. dokonano zmiany nazwy Jednostka Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami na Jednostka Gospodarki Nieruchomościami.

Zakres zadań ww. jednostki określa uchwała nr XLV/561/05 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 17 października 2005 r. w sprawie nadania Statutu jednostce budżetowej pod nazwą Jednostka Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami, zmieniona uchwałą nr XXV/264/16 Rady Miasta Zabrze z dnia 16.05.2016 r. uwzględniającą zmianę nazwy jednostki budżetowej.

Przedmiot działania Jednostki Gospodarki Nieruchomościami określa § 5 pkt 1 uchwały nr XLV/561/05 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 17 października 2005 r. w sprawie nadania Statutu jednostce budżetowej pod nazwą Jednostka Gospodarki Nieruchomościami, natomiast zadania jednostki - § 5 pkt 2 tej uchwały.

### **1.2. Zarząd Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.**

Zarząd Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o., powstały z przekształcenia Zarządu Budynków Komunalnych w Zabrzu sp. z o.o., jest jednoosobową spółką Miasta Zabrze i kontynuatorem działalności Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej, które powstało w 1953 roku. W prognozowanym okresie spółka zarządzać będzie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie umów użytkowania oraz porozumienia nr CRU/959/2006.

#### **1.2.1. Prawo użytkowania ustanowione na rzecz ZBM - TBS sp. z o.o.**

Na podstawie uchwały nr XXXII/413/08 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 17.11.2008 r. w sprawie określenia zasad obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Zabrze zostanie ustanowione prawo użytkowania na nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych oraz na nieruchomościach zabudowanych stanowiących całkowitą własność gminy. Celem zapewnienia sprawnego zarządzania przy kwalifikowaniu nieruchomości z udziałem Miasta Zabrze do obciążenia prawem użytkowania przyjęto założenie, że przedmiotem obciążenia będzie udział w nieruchomościach wspólnych zarządzanych przez ZBM - TBS sp. z o.o.

Prawo użytkowania ustanawiane jest na okres 3 lat. Obecnie obowiązują umowy spisane w formie aktu notarialnego zawarte na lata 2025-2027. Po upływie tego okresu istnieje możliwość zawarcia kolejnych umów użytkowania na kolejne okresy trzyletnie. ZBM - TBS sp. z o.o. jest zainteresowany taką formą powierzenia nieruchomości w zarządzanie.

Zakres uprawnień i obowiązków użytkownika określony jest zarządzeniem Prezydenta Miasta Zabrze w tej sprawie i stanowi podstawę do określenia wzajemnych relacji stron w umowach użytkowania.

#### **1.2.2. Nieruchomości oddane w przymusowy zarząd w latach 1953-1994**

W dniu 31.03.2006 roku Miasto Zabrze i Zarząd Budynków Komunalnych w Zabrzu sp. z o.o. (obecnie ZBM - TBS sp. z o.o.) zawarły porozumienie nr CRU/959/2006, którego przedmiotem były nieruchomości niestanowiące mienia gminnego, w stosunku do których gmina sprawowała zarząd, w szczególności nieruchomości, które w latach 1953–1994 zostały przejęte w przymusowy zarząd państwowy na podstawie decyzji administracyjnych wydanych na rzecz poprzedników prawnych ZBK w Zabrzu sp. z o.o. lub Miasta Zabrze.

Na podstawie tego porozumienia Miasto Zabrze odstąpiło od sprawowania zarządu nad wspomnianymi nieruchomościami począwszy od dnia 01 kwietnia 2006 roku, natomiast zarządu nad ww. nieruchomościami podjął się ZBM - TBS sp. z o.o. Na podstawie tego porozumienia ZBM - TBS sp. z o.o. pobiera wszystkie przychody z tytułu najmu z ww. nieruchomości i z uzyskanych środków pokrywa wszystkie koszty związane

z utrzymaniem nieruchomości oraz płaci należy podatek od nieruchomości. ZBM - TBS sp. z o.o. jest zobowiązany również do wykonywania w ww. nieruchomościach wszystkich czynności wynikających ze sprawowania zwykłego zarządu, tj. podejmowania wszelkich decyzji i dokonywania czynności prawnych, faktycznych i procesowych w ramach obowiązujących przepisów prawnych i przepisów prawa lokalnego, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz przydatnym do użytkowania, zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia. Z nadwyżki przychodów nad kosztami zarządca zobowiązany jest do przeprowadzania drobnych prac remontowych i modernizacyjnych w przekazanych nieruchomościach.

Dzięki sukcesywnie prowadzonemu procesowi nabywania nieruchomości prywatnych przez Miasto Zabrze w drodze spadkobrania lub zasiedzenia (bądź komunalizacji nieruchomości nabytych w tym trybie przez Skarb Państwa), stopniowo zmniejsza się liczba budynków o nieuregulowanym stanie prawnym.

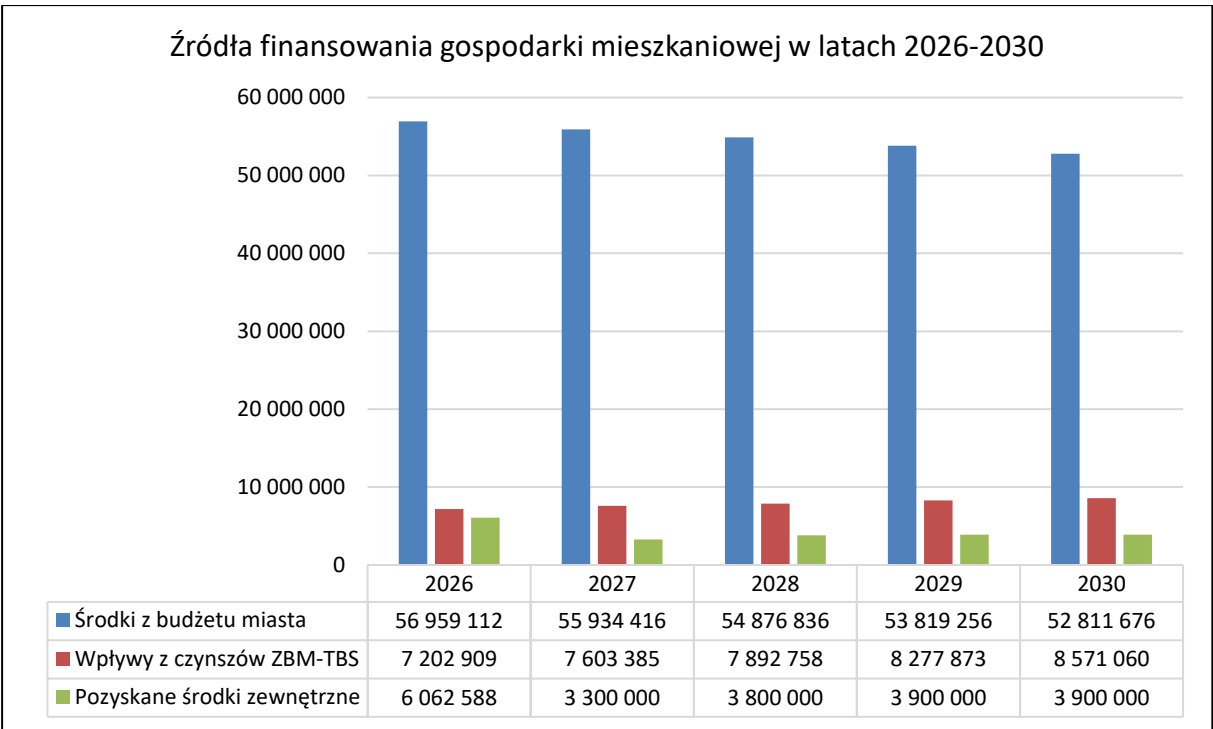
2. Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą dochody własne miasta pozyskiwane z następujących źródeł:

- 1) środki z budżetu miasta,
- 2) wpływy z czynszów ZBM-TBS,
- 3) pozyskane środki zewnętrzne z funduszy europejskich i krajowych.



VII. 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. Z bieżącym utrzymaniem budynków mieszkalnych związane są wymienione poniżej koszty, których prognozowaną wysokość zestawiono w tabeli przedstawionej poniżej. Jako podstawę obliczeń przyjęto wydatki poniesione faktycznie w 2024 roku. Założono, że powierzchnia zasobu komunalnego będzie

ulegać stopniowemu zmniejszeniu, w sposób przedstawiony w rozdziale I, natomiast wydatki, w oparciu o prognozowane podwyżki opłat za media i stale rosnące koszty wykonania prac remontowych w zasobach mieszkaniowych, będą wzrastać.

2. W latach 2026-2030 wydatki inwestycyjne mogą być powiększane o środki pozyskane w ramach projektów realizowanych we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego oraz inne środki pomocowe, jak również w oparciu o preferencyjne celowe kredyty bankowe. Pozyskanie dodatkowych środków finansowych pozwoliłoby na prowadzenie prac remontowych zapobiegających postępującej dekapitalizacji substancji mieszkaniowej.
3. Sukcesywne pozyskiwanie dotacji z wykorzystaniem środków zewnętrznych, w tym m.in. środków Unii Europejskiej i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, pozwala na planowanie wydatków inwestycyjnych, z których sfinansowane zostaną termomodernizacje i modernizacje budynków mieszkalnych.

| WYDATKI                                   | 2026              | 2027              | 2028              | 2029              | 2030              |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| koszty bieżące eksploatacji               | 26 120 848        | 29 148 138        | 30 676 028        | 31 704 528        | 33 219 955        |
| koszty remontów                           | 9 050 000         | 9 040 000         | 9 010 000         | 9 010 000         | 9 070 000         |
| koszty modernizacji                       | 2 300 000         | 2 300 000         | 2 500 000         | 2 500 000         | 2 700 000         |
| koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 20 807 200        | 21 610 880        | 22 461 844        | 23 362 245        | 24 314 344        |
| koszty inwestycyjne                       | 800 000           | 800 000           | 900 000           | 900 000           | 1 000 000         |
| <b>RAZEM</b>                              | <b>59 078 048</b> | <b>62 899 018</b> | <b>65 547 872</b> | <b>67 476 773</b> | <b>70 304 299</b> |

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym gmina może zaproponować zamianę dotychczas zajmowanego lokalu najemcom:
  - 1) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji,
  - 2) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach z przewagą lokali będących przedmiotem najmu socjalnego,

pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.
2. Na wniosek najemcy gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal wchodzący w skład jej zasobu mieszkaniowego w przypadku, gdy:
  - 1) najemca nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania aktualnie zajmowanego lokalu i wnioskuje o jego zamianę na lokal mniejszy, bądź o gorszym wyposażeniu technicznym,
  - 2) najemca lub członek jego gospodarstwa domowego są osobami z niepełnosprawnościami, a w dotychczas zajmowanym lokalu nie jest możliwe zapewnienie: właściwych warunków bytowych, rehabilitacji lub usunięcia barier architektonicznych,
  - 3) najemca zamieszkuje z co najmniej trojgiem małoletnich dzieci, a powierzchnia mieszkalna w zajmowanym lokalu mieszkalnym nie przekracza 5m<sup>2</sup> na osobę mającą prawo do zamieszkiwania, pod warunkiem braku zaległości z tytułu opłat związanych z zajmowaniem mieszkania.
3. Gmina zobowiązana jest w szczególności do zawierania umów najmu lokali zamiennych w następujących przypadkach:
  - 1) przeznaczenia budynku do modernizacji lub remontu,
  - 2) rozbiórki budynku,

- 3) uznania dotychczasowego lokalu za niemieszkalny,
  - 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
  - 5) wykwaterowania najemców z budynków użyteczności publicznej, których Gmina jest wyłącznym właścicielem,
  - 6) przeznaczenia budynku do sprzedaży.
4. Gmina podejmie działania w celu stopniowej likwidacji lokali niesamodzielnych poprzez scalanie mieszkań korzystających ze wspólnych pomieszczeń w razie opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu przez jednego z najemców.
  5. Gmina podejmować będzie starania w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości poprzez nabycie ich własności w drodze zasiedzenia lub spadkobrania.
  6. Gmina stwarzać będzie warunki do przyznania pierwszeństwa w otrzymaniu mieszkań w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego lokatorom, którzy złożą oświadczenie o rezygnacji z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
  7. Gmina będzie przygotowywała kolejne lokale będące przedmiotem najmu socjalnego lub mieszkania chronione oraz składała wnioski o dofinansowanie ich remontu w ramach środków przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.
  8. Gmina będzie przygotowywać nieruchomości gruntowe celem zbycia pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe. Powstanie nowych lokali mieszkalnych spowoduje migrację części osób dotychczas zajmujących mieszkania komunalne do nowych zasobów mieszkaniowych, co pozwoli na ponowne zasiedlenie mieszkań komunalnych przez osoby oczekujące na przyznanie mieszkania komunalnego.

## **Uzasadnienie**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy zobowiązana została do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, 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, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

Przedstawiony projekt wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze zawiera elementy wyliczone w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Dotyczy on bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań gminy, którym jest zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Stanowi on podstawę do ustalania wysokości stawek czynszu, głównego źródła pokrycia kosztów bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego, jak również źródła finansowania gospodarki remontowej. Wskazuje również optymalny model organizacji zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz kierunek działań niezbędny do podjęcia w celu jego wprowadzenia.