

z dnia....., zgłoszony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta
Bielska-Białej na lata 2025-2030 "**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024, poz. 1465) i 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)

**Rada Miejska
postanawia**

§ 1. Uchwalić „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2025-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Bielska-Białej.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr XV/340/2020 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 28 stycznia 2020 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Bielska-Białej na lata 2020-2024”.

§ 3. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i zachowuje ważność do czasu jej uchylenia.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA BIELSKA-BIAŁEJ NA LATA 2025-2030

WSTĘP

Uchwalenie przez Radę Miejską Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2025-2030 (Programu) stanowi realizację obowiązku ustawowego wyrażonego w art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Program określa zasady racjonalnego i skutecznego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta. Ponadto pełni także funkcję dokumentu operacyjnego (wykonawczego) względem celów określonych w Strategii Rozwoju Miasta Bielska-Białej do 2030 r. Niniejszy Program stanowi co do zasady kontynuację poprzedniego Programu w zakresie celów i oczekiwanych efektów ze szczególnym zwróceniem uwagi na zwiększanie liczby dostępnych mieszkań. Nie bez znaczenia w kontekście założeń gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest kontynuacja ograniczenia prywatyzacji zasobu poprzez sprzedaż lokali na rzecz najemców. Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż realizacja celów Programu będzie w znacznym stopniu uzależniona od okoliczności niezależnych od Miasta, w tym od ogólnej sytuacji gospodarczej oraz dostępności zewnętrznych środków finansowych będących w założeniu głównym planowanym źródłem finansowania ich realizacji. Założenia programowe zostały sformułowane w oparciu o diagnozę zasobu i realizacji poprzedniego programu, która stanowi załącznik do Programu.

Dział I

Dane ogólne i otoczenie prawne dla Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2025-2030

Rozdział 1

Podstawowe informacje o dokumencie

§ 1. 1. Program oprócz elementów wymaganych przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* – art. 21 ust. 2 ustawy zawiera także odniesienie do innych dokumentów programowych obowiązujących w mieście takich jak Strategia oraz GPR w zakresie w jakim dokumenty te dotyczą materii związanej z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta. Realizacja Programu będzie monitorowana przez mierniki określone w treści Programu, w tym takie jak liczba udostępnionych do wynajęcia lokali, czy liczba zlikwidowanych pieców na paliwo stałe. Program będzie realizowany głównie przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

2. Oprócz Programu zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta określają:

- 1) Uchwała Nr XXV/624/2020 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 17 listopada 2020 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej”;
- 2) Uchwała Nr XXXVII/891/2021 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie określania warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy lub Miasta na prawach powiatu Bielsko-Biała na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym;

- 3) Zarządzenie Prezydenta Miasta Bielska-Białej w sprawie utworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń Miasta Bielska-Białej z przeznaczeniem na wynajem;
- 4) Zarządzenie Prezydenta Miasta Bielska-Białej w sprawie określenia wysokości stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta Bielska-Białej.

Rozdział 2

Wyjaśnienie pojęć i skrótów

§ 2. Ilekroć w treści jest mowa o:

- 1) **Mieście** - należy przez to rozumieć miasto na prawach powiatu Bielsko-Biała ,
- 2) **Strategii** - należy przez to rozumieć Strategię Rozwoju Bielska-Białej do 2030 roku, ustanowioną Uchwałą nr XLV/1048/2022 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 19 maja 2022 r.,
- 3) **GPR** - należy przez to rozumieć Gminny Program Rewitalizacji Bielska-Białej do roku 2030, przyjęty uchwałą nr LXVIII/1525/2024 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 22 lutego 2024 r.,
- 4) **Programie** - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2025-2030,
- 5) **ZGM** - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej,
- 6) **MZG** - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy,
- 7) **CUW** - należy przez to rozumieć Centrum Usług Wspólnych,
- 8) **GUS** - należy przez to rozumieć Główny Urząd Statystyczny.

Rozdział 3

Realizowane cele Strategii oraz GPR.

§3. 1. Strategia jest dokumentem o charakterze ogólnym, który nakreśla wizję rozwoju miasta do 2030 r. Zakłada on, że urzeczywistnienie tej wizji będzie możliwe dzięki realizacji 6 celów strategicznych w 6 obszarach:

OBSZAR	CEL
LUDZIE	• Bielsko-Biała miastem zaangażowanym w sprawy mieszkańców i wspierającym rozwój społeczeństwa obywatelskiego
ŻYCIE	• Bielsko-Biała miastem wygodnym do życia, stwarzającym możliwości dla realizacji aspiracji swoich mieszkańców
ZARZĄDZANIE	• Bielsko-Biała miastem gwarantującym dostępność i wysoką jakość usług publicznych oraz skuteczność miejskich polityk rozwojowych
MOBILNOŚĆ	• Bielsko-Biała miastem kompaktowym, rozwijającym ekologiczny system transportowy
ŚRODOWISKO	• Bielsko-Biała miastem zielonej transformacji - wykorzystującym racjonalnie i odpowiedzialnie zasoby środowiska naturalnego, prowadzącym świadomą transformację energetyczną oraz skutecznie zarządzającym ryzykami wynikającymi ze zmian klimatu
EKONOMIA	• Bielsko-Biała wiodącym ośrodkiem gospodarczym województwa śląskiego, rozwijającym się w oparciu o lokalne zasoby

2. Program stanowi dokument wykonawczy w stosunku do działań określających kierunki w poszczególnych obszarach Strategii. Cele Programu stanowią rozwinięcie działań określonych w Startegii w 3 z 6 obszarów, tj. ŻYCIE, MOBILNOŚĆ, ŚRODOWISKO:

1)

ŻYCIE	
	
Kierunek: 1. Skuteczne zarządzanie zmianami demograficznymi i migracyjnymi oraz ich konsekwencjami dla rozwoju miasta.	Kierunek 8. Poprawa estetyki miasta poprzez racjonalne zarządzanie przestrzenią.
	
Działanie 1.2. Działania na rzecz poprawy stanu miejskiego zasobu komunalnego i rozwój budownictwa społecznego w celu zwiększenia potencjału rezydencjonalnego.	Działanie 8.3. Poprawa stanu (remonty) zabytkowych kamienic oraz odtworzenie utraconych lub nadanie im nowych funkcji, w tym o charakterze społecznym oraz publicznym.

2)

MOBILNOŚĆ

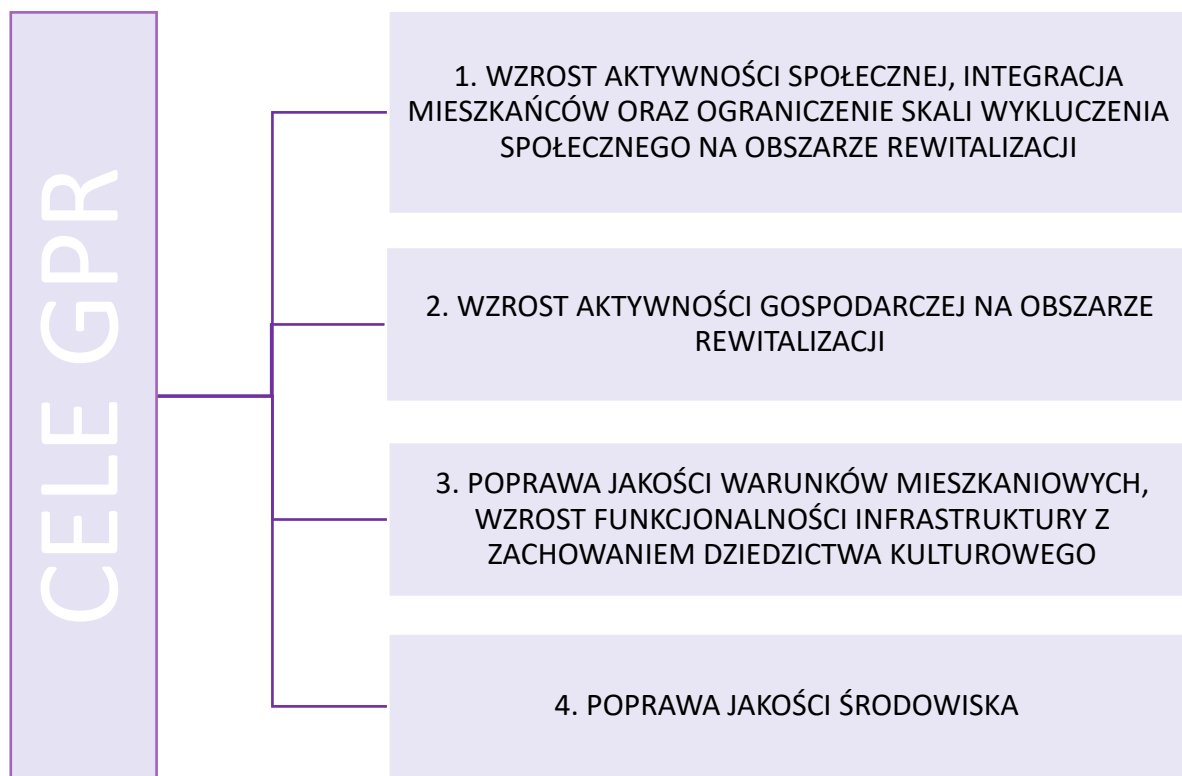
Kierunek 1. Wsparcie zmian preferencji komunikacyjnych mieszkańców w kierunku bardziej ekologicznych form mobilności.

Działanie: 1.2. Likwidacja występujących w przestrzeni miasta barier architektonicznych utrudniających poruszanie się osobom o szczególnych potrzebach.

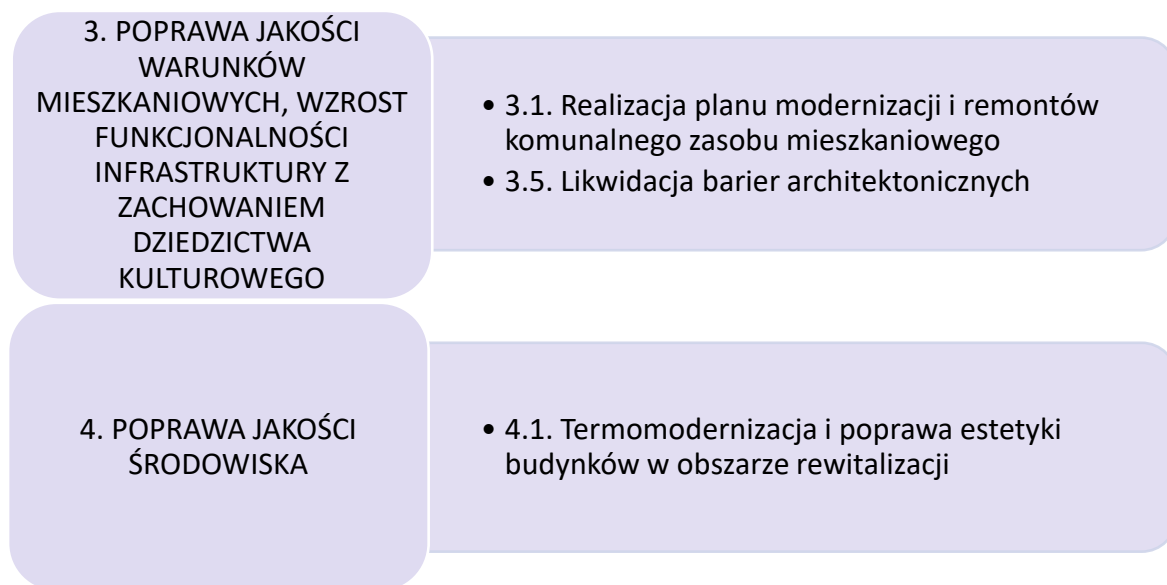
3)

ŚRODOWISKO		
		
Kierunek 2. Działania na rzecz poprawy jakości powietrza wpływające na jakość życia w mieście oraz stan zdrowia mieszkańców.		
		
Działanie: 2.1. Wymiana nieefektywnych źródeł ciepła opartych na paliwach stałych.	Działanie 2.6. Działania na rzecz poprawy efektywności energetycznej budynków publicznych i mieszkalnych.	Działanie 2.7. Miejski program wymiany źródeł ciepła w budynkach wielomieszkaniowych, w szczególności obejmujący przyłączanie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej.

3. Program uwzględnia także w zakresie swojego oddziaływania, cele określone w GPR. GPR formułuje 4 cele główne:



4. Program bezpośrednio realizuje cel nr 3 a także wspiera realizację celu nr 4, co obrazują działania wyartykułowane w ramach tych 2 celów:



Rozdział 4

Cele i mierniki realizacji Programu na lata 2025-2030

§4. Program będzie realizować następujące cele:

Tabela 1. Cele Programu na lata 2025-2030.

Cel	Miernik
1. Zwiększanie bazy dostępnych lokali mieszkalnych dla osób o niskich dochodach.	a) liczba udostępnionych do wynajmu lokali mieszkalnych w każdym roku
2. Likwidacja źródeł niskiej emisji w lokalach mieszkalnych.	a) liczba lokali, w których zlikwidowano piece na paliwo stałe w MZG.
3. Poprawa stanu technicznego oraz funkcjonalności zasobu mieszkaniowego, w tym zmniejszanie liczby lokali bez łazienek i wc, zwiększanie liczby lokali z ciepłem systemowym, dostosowywanie powierzchni oraz układów funkcjonalnych mieszkań do aktualnych potrzeb.	a) liczba lokali z łazienkami, b) liczba lokali z wc wewnątrz lokalu, c) liczba lokali z ciepłem systemowym,
4. Zwiększenie dostępności mieszkaniowego zasobu gminy dla osób z niepełnosprawnościami.	a) liczba lokali z ułatwieniami dostępu dla osób z niepełnosprawnościami ruchowymi

Rozdział 5

Analiza SWOT mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej

§ 5 1. Mocne strony mieszkaniowego zasobu Miasta:

- 1) duży zasób lokali, pozwalający na elastyczne zarządzanie zasobem i dostosowanie oferty do potrzeb mieszkańców ,
- 2) znaczące zmniejszenie tzw. niskiej emisji w budynkach należących do MZG w przeciągu ostatnich 5 lat,
- 3) intensyfikacja procesu modernizacji budynków w zasobie – poprawa standardu MZG w ostatnich 5 latach,
- 4) możliwość finansowania gospodarki mieszkaniowej wpływami z najmu lokali użytkowych.

2. Słabe strony mieszkaniowego zasobu Miasta:

- 1) niewystarczająca liczba wolnych, przygotowanych do zamieszkania mieszkań w stosunku do potrzeb,
- 2) istnienie w zasobie lokali niskostandardowych, bez łazienek i wc wewnątrz lokali,
- 3) bardzo duży odsetek budynków miejskich, które zostały wybudowane przed 1945 r. (ok. 74% zasobu) i najczęściej są objęte opieką konserwatora zabytków – wysokie koszty modernizacji, ograniczenia w zakresie dostosowania do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, niska efektywność energetyczna budynków i wysokie zapotrzebowanie na energię,
- 4) wciąż duża ilość lokali ogrzewanych kotłami na paliwo stałe oraz znaczna ilość budynków znajdujących się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 5) mała ilość lokali dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

3. Szanse dla mieszkaniowego zasobu Miasta:

- 1) rozwój infrastruktury, który umożliwi podłączenie większej liczby budynków do sieci ciepłowniczej,
- 2) pojawienie się programów dofinansowań wspierających poprawę efektywności energetycznej budynków,
- 3) utrzymanie wysokiego poziomu bezzwrotnego dofinansowania do budownictwa mieszkaniowego i remontów pustostanów oraz zwiększenie kwot zasilających Fundusz Dopłat,
- 4) efekty zmian ustawowych umożliwiających weryfikację dochodów najemców, a tym samym weryfikację uprawnień do udzielonej pomocy mieszkaniowej.

4. Zagrożenia dla mieszkaniowego zasobu Miasta:

- 1) wzrost wydatków na likwidację niskiej emisji w zasobie, w związku z transformacją energetyczną oraz koniecznością odejścia od urządzeń zasilanych gazem na rzecz droższych rozwiązań wykorzystujących energię elektryczną
- 2) obniżenie poziomu dostępności zasobu dla osób o niskich dochodach (w wyniku znacznego zwiększenia kosztów ogrzewania lokali (wejście w życie w okresie programowym zasad tzw. ETS2) i związane z tym zagrożenie wzrostu zadłużenia w opłatach za udostępniane w ramach MZG lokale,
- 3) wzrost cen usług i materiałów budowlanych (zagrożenie zmniejszenia zdolności do wykonywania remontów budynków i lokali),

Dział II Założenia Programowe

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

§ 6. W okresie programowym zakłada się stopniowe zmniejszanie liczby budynków w złym stanie technicznym. Efekt ten planuje się osiągnąć zarówno w wyniku remontów budynków, jak też w związku ze sprzedażą niektórych z nich. Sprzedaż będzie obejmowała budynki puste, których wyremontowanie nie jest uzasadnione. Założeniem programowym jest stopniowe wyzbywanie się z zasobu budynków, których remont z uwagi na ich potencjał wykorzystania w zasobie w przyszłości jest niewielki biorąc pod uwagę konieczne nakłady na remont oraz spodziewany uzysk ilościowy i jakościowy lokali.

Tabela 2. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność miasta Bielska-Białej.

Rok	liczba budynków ogółem	Stan techniczny dobry	Stan techniczny zadowalający	Stan techniczny niezadowalający	Stan techniczny zły
2024 (stan wyjściowy)	491	92	235	136	28
2025	494	100	234	135	25
2026	492	103	234	132	23
2027	490	110	234	130	16
2028	488	112	238	124	14
2029	486	114	236	124	12
2030	484	117	234	122	11

§ 7. 1. W latach 2025 – 2030 planowane jest wyhamowanie dotychczasowego trendu zmniejszania liczby lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Zmniejszenie liczby lokali wynikające z zaplanowanych sprzedaży budynków lub koniecznego ich wyburzenia ma zostać skompensowane oddaniem do użytku ponad 200 nowych lokali w 6 budynkach przy ul. Wapiennej/Ludwika Solskiego (inwestycja ma się zakończyć w II kwartale 2025 r.). W poprzednim okresie programowym liczba lokali mieszkalnych spadła z 6420 do 6165 na koniec października 2024 r. Wg prognozy na obecny okres programowy planuje się zwiększenie liczby lokali w stosunku do stanu obecnego na koniec okresu programowego.

Tabela 3. Prognoza stanu technicznego lokali stanowiących własność miasta Bielska-Białej

Rok	Ogółem	Stan techniczny dobry	Stan techniczny zadowalający	Stan techniczny niezadowalający	Stan techniczny zły
2024 stan wyjściowy	6165	3834	1498	634	199
2025	6349	4057	1484	623	185
2026	6320	4113	1481	560	166

2027	6290	4231	1497	482	80
2028	6270	4286	1510	406	48
2029	6220	4295	1517	369	39
2030	6200	4300	1528	349	23

2. W okresie programowym planuje się stopniową poprawę standardu mieszkaniowego zasobu Miasta. Mając na uwadze, że w okresie programowym, w związku z wytycznymi polityki europejskiej zacznie się proces stopniowego odchodzenia od paliw kopalnych, zmiana sposobu ogrzewania, a konkretnie zastępowanie pieców na węgiel będzie realizowana głównie poprzez podłączanie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej. Maksymalne wykorzystanie sieci miejskiej zapewnia użytkownikom lokali bezpieczne i komfortowe warunki korzystania z energii cieplnej. Oprócz wyposażania lokali w centralne ogrzewanie, standard zasobu będzie podwyższany poprzez wprowadzanie do lokali łazienek oraz wc przy okazji wykonywanych remontów kompleksowych budynków lub modernizacji pojedynczych lokali w ramach remontów pustostanów.

Tabela 4. Prognoza liczby lokali bez ogrzewania piecowego, z łazienkami i z wc w poszczególnych latach wraz z udziałem procentowym tych lokali w całości zasobu.

Rok	Liczba lokali bez ogrzewania piecowego	% lokali z centralnym ogrzewaniem	Liczba lokali z łazienkami	% lokali z łazienkami	Liczba lokali z wc wewnątrz lokalu	% lokali z wc wewnątrz lokalu
2024 (stan wyjściowy)	4876	79,09%	5134	83,28%	5098	82,69%
2025	5131	80,82%	5359	84,41%	5315	83,71%
2026	5201	82,29%	5410	85,60%	5350	84,65%
2027	5351	85,07%	5560	88,39%	5470	86,96%
2028	5451	86,94%	5620	89,63%	5500	87,72%
2029	5551	89,24%	5670	91,16%	5560	89,39%
2030	5651	91,15%	5720	92,26%	5610	90,48%

Rozdział 2

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Oddział 1. Analiza potrzeb remontowych

§8. MZG w ostatnich latach zmienił swoje oblicze. Wyremontowano kompleksowo 57 budynków, oddano do użytku 1256 pustostanów oraz zlikwidowano piece kaflowe w ponad 1500 lokali. W ramach remontów kompleksowych wyposażano budynki w udogodnienia dla osób z niepełnosprawnościami, w tym w 2 budynkach zamontowano windy. Pomimo tego, zasób w dalszym ciągu wymaga zarówno bieżących napraw jak i modernizacji w następujących kategoriach:

- 1) remonty bieżące budynków i lokali zamieszkałych,
- 2) remonty pustostanów,
- 3) remonty kompleksowe budynków,
- 4) likwidacja pieców na paliwo stałe.

§9. Remonty bieżące.

1. Potrzeby remontowe w zakresie bieżącego utrzymania zasobu określone są w oparciu o przeprowadzane przeglądy roczne oraz pięcioletnie budynków. Bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego jest wykonywane przede wszystkim w budynkach, które nie są przeznaczone w najbliższym czasie do remontu kompleksowego i polega przede wszystkim na:

- 1) wykonywaniu izolacji przeciwwilgociowych,
 - 2) robotach dekarsko-błacharskich,
 - 3) remontach przewodów kominowych,
 - 4) wymianie instalacji elektrycznej,
 - 5) wymianie instalacji wod-kan,
 - 6) wymianie pieców gazowych do ogrzewania w zakresie obciążającym wynajmującego,
 - 7) wymianie zużytej stolarki okiennej.
2. Zakres bieżących remontów jest ustalany na bieżąco i ma swoje odzwierciedlenie w planie finansowym ZGM.

§10. Remonty pustostanów.

Remonty pustostanów są jednym z głównych zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej, którego realizacja posiada wymierne przełożenie na możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach. Na dzień 31.10.2024 r. na listach wynajmu mieszkań oczekiwało na realizację 152 wnioski, a kolejne 486 wniosków pozostawało pozytywnie zweryfikowanych i oczekiwało na umieszczenie na listach wynajmu. Ponadto, na realizację oczekiwały 122 wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokalu oraz 39 wniosków o zamianę. Na dzień 30.11.2024 r. w mieszkaniowym zasobie Miasta znajdowało się 759 pustostanów przeznaczonych do remontu, w tym 386 w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które przed wykonaniem remontów pustostanów muszą przeprowadzić remonty części wspólnych, w tym głównie dostosowanie przewodów kominowych lub wykonanie instalacji centralnego ogrzewania. Pozostałe pustostany typowane są do remontu na bieżąco lub po zleceniu i uzyskaniu dokumentacji projektowej na modernizację lokali (wykonanie instalacji c.o., wprowadzenie łazienek i pomieszczeń wc). W celu niezbędnego zaspokojenia potrzeb w zakresie realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokali z prawem do najmu socjalnego lokalu, zapewnienia lokali zamiennych oraz zamian lokali, a także w zakresie realizacji list wynajmu mieszkań – ZGM planuje oddawać do dyspozycji najemców około 200 lokali rocznie.

§11. Remonty kompleksowe budynków.

Potrzeby remontowe w zakresie remontów kompleksowych określone są w oparciu o analizę stanu technicznego budynków oraz analizę potencjału poszczególnych budynków w zakresie liczby oraz układu funkcjonalnego lokali, a także możliwości podłączania budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej. Na dzień 30.11.2024 r. 164 budynki w mieszkaniowym zasobie Miasta znajdują się w złym lub niezadowolającym stanie technicznym, a na dzień sporządzania niniejszego Programu ZGM ma wytypowane do remontu ponad 60 budynków, które w przeważającej większości są przewidziane do podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej. Koszt kompleksowego remontu tych budynków wyniósłby ponad 300 mln zł.

§12. Likwidacja pieców na paliwo stałe

Na dzień sporządzania Programu w mieszkaniowym zasobie Miasta jest jeszcze ok. 1289 lokali, w których źródłem ogrzewania są piece na paliwo stałe, z czego ok. 600 w lokalach zamieszkałych.

Oddział 2. Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata

§13 1. Plan remontów bieżących – w związku z tym, iż remonty bieżące wykonywane są w oparciu o przeglądy roczne oraz stwierdzane usterki i awarie plan z podziałem na kolejne lata może być przedstawiony w ujęciu kwotowym, które przedstawia poniższa tabela:

Tabela 5. Plan remontów bieżących w latach 2025-2030.

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kwota wydatków	3.707.000 zł	3.780.000 zł	3.856.000 zł	3.933.000 zł	4.020.000 zł	4.100.000 zł

2. Remonty pustostanów z podziałem na kolejne lata:

Tabela 6. Plan remontów pustostanów w latach 2025-2030

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali oddanych do dyspozycji najemców	200	200	200	200	200	200

3. Plan kompleksowej modernizacji budynków:

Kierunek kompleksowej modernizacji budynków w okresie programowym wyznacza ogólne założenie, aby łączyć poprawę standardu budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta z podłączaniem budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej. W przeważającej części plany kompleksowej modernizacji budynków związane są z ich wcześniejszym opróżnianiem i zapewnianiem lokatorom lokali zamiennych. W konsekwencji tego po zakończonych remontach, zasób mieszkaniowy Miasta zyska wyremontowane „pod klucz” i dostosowane do współczesnych standardów lokale. Do priorytetów należy realizacja następujących remontów kompleksowych:

- 1) remont kompleksowy i nadbudowa 6 budynków mieszkalnych przy ul. Jana Sobieskiego 432-442 – remont zaplanowany na lata 2025-2027,
- 2) remont kompleksowy budynku przy ul. Jana Sobieskiego 430a – remont zaplanowany na lata 2025-2027,
- 3) remont kompleksowy budynku przy ul. Michała Grażyńskiego 67 – remont zaplanowany na lata 2028-2029,
- 4) remont kompleksowych ciągu 6 budynków przy ul. Towarowej 12-22 – remont zaplanowany na lata 2029-2030,
- 5) dokończenie remontu budynku przy ul. Norberta Barlickiego 3 – planowane zakończenie rok 2025,
- 6) dokończenie remontu budynku przy ul. Jana Sobieskiego 21 – planowane zakończenie rok 2025,
- 7) remont kompleksowy budynku przy ul. Kolistej 18 – remont zaplanowany na lata 2025-2026,
- 8) remont kompleksowy budynku przy ul. 11 Listopada 82 – remont zaplanowany na lata 2025-2027.

Realizacja planu remontowego uzależniona jest od wielu czynników i okoliczności, w tym m. in. od wykonania przez P.K. Therma sieci ciepłowniczej w celu możliwości podłączenia budynków do ciepła systemowego czy też czasu potrzebnego na wykwaterowanie lokatorów do lokali zamiennych. Najważniejszym jednak czynnikiem decydującym o skutecznej realizacji planu kompleksowych remontów budynków jest dostępność funduszy zewnętrznych.

4. Plan likwidacji źródeł niskiej emisji

Tabela 7. Plan likwidacji źródeł niskiej emisji w latach 2025-2030

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali ze zlikwidowanymi piecami na paliwo stałe	50	70	150	100	100	100

Rozdział 3 Budownictwo mieszkaniowe

§14. W zakresie budownictwa mieszkaniowego w okresie obowiązywania Programu zostanie oddana do użytku największa inwestycja w historii bielsko-bialskiego samorządu. W 6 budynkach przy ul. Wapiennej/Ludwika Solskiego w trzecim kwartale 2025 roku zostanie udostępnione do mieszkaniowego zasobu Miasta 205 nowych

lokali. Lokale te będą posiadały współczesny standard, ciepło systemowe, a także będą wykończone „pod klucz”. Część lokali będzie dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

Rozdział 4 **Planowana sprzedaż lokali**

§15. Plan sprzedaży lokali w podziale na poszczególne lata zawarty jest w tabeli poniżej:

Tabela 8. Planowana liczba lokali do sprzedaży w latach 2025-2030

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Planowana liczba lokali do sprzedaży	15	15	15	15	15	15

Rozdział 5 **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§16. 1. Celem polityki czynszowej jest utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta w odpowiednim stanie technicznym oraz uzyskanie środków na jego remonty i modernizacje, a w efekcie poprawa warunków mieszkaniowych najemców przy jednoczesnym dostosowaniu wysokości stawek czynszu do:

1) wartości użytkowej lokali poprzez stosowanie czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu,

2) sytuacji najemców o niskich dochodach, poprzez stosowanie systemu obniżek czynszu ze względu na kryterium dochodowe.

2. Stawkę bazową czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, wartość kwotową punktu dodatniego oraz ujemnego, oraz wartość kwotową wynikowej liczby punktów dodatnich i ujemnych, obliczonych na podstawie poniższej tabeli, ustala Prezydent Miasta w drodze zarządzenia, zgodnie z zasadami, o których mowa w niniejszym Programie.

3. W celu zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, stawki czynszu najmu w zasobie komunalnym zlokalizowanym na tym obszarze, nie mogą przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokali, liczonej w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztów odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

4. Maksymalna wartość jednego punktu dodatniego i ujemnego nie może przekraczać 10% stawki bazowej czynszu, przy czym wartość punktu dodatniego i ujemnego może być różna.

5. Stawkę czynszu najmu dla danego lokalu ustala się poprzez:

1) wyliczenie wynikowej liczby punktów dla danego lokalu stanowiącej sumę czynników obniżających (punkty ujemne) i czynników podwyższających (punkty dodatnie) wartość użytkową lokalu, które są określone w tabeli,

2) pomniejszenie lub powiększenie stawki bazowej o iloczyn wynikowej liczby punktów i ustalonej wartości kwotowej punktu ujemnego lub dodatniego.

Tabela 9. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.

Lp.	Wyszczególnienie	Punkty dodatnie (+)	Punkty ujemne (-)
I.	Położenie budynku		

1.	Budynki w obszarze miasta lub budynki na peryferiach, z dostępem do przystanków komunikacji miejskiej w odległości 1 km.	+2	
2.	Budynki na peryferiach miasta z uciążliwościami komunikacyjnymi (dotyczy budynków położonych powyżej 1 km od przystanku komunikacji miejskiej)		-1
II.	Położenie lokalu w budynku		
1.	Małe budynki mieszkalne (do 4 lokali mieszkalnych)	+3	
2.	Budynki mieszkalne wybudowane zgodnie z Polskimi Normami (PN), spełniające wszystkie warunki określone w przepisach prawa budowlanego w brzmieniu po 2000 r. (powyżej 4 lokali mieszkalnych), budownictwo osiedlowe	+4	
3.	Pozostałe budynki		-1
4.	I i II piętro	+1	
5.	Powyżej IV piętra w budynku bez windy bądź suterena		-1
III.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje z zastrzeżeniem §17 i §18 Programu		
1.	Brak łazienki lub wc w mieszkaniu, wc poza budynkiem		-4
2.	Wysokość pomieszczeń w pokojach i kuchni < 240 cm lub > 350 cm		-1
3.	Ciepła woda w łazience lub kuchni uzyskana z sieci miejskiej, piecyka gazowego lub podgrzewacza elektrycznego	+4	
4.	Instalacja gazowa lub elektryczna umożliwiająca podłączenie urządzenia do gotowania posiłków	+3	
5.	Trzon kuchenny węglowy		-2
6.	Ogrzewanie centralne lub etażowe (z sieci miejskiej, gazowe lub elektryczne)	+4	
7.	Ogrzewanie piecowe lub elektryczne (z wyłączeniem ogrzewania centralnego lub etażowego)		-2
IV.	Ogólny stan techniczny budynku		
1.	Budynki po przeprowadzonej termomodernizacji obejmującej co najmniej docieplenie ścian	+8	
2.	Budynki nowe (budynki wybudowane po 2010 r.) lub po remoncie gruntownym obejmującym łącznie co najmniej wymianę pokrycia dachowego, odnowienie elewacji, remont klatki schodowej oraz wymianę lub wykonanie instalacji wod-kan, c.o. i elektrycznej)	+12	
3.	Budynki w złym stanie technicznym (budynki, których stan techniczny podczas przeglądów okresowych został określony jako awaryjny)		-2
Suma punktów dodatnich:			X
Suma punktów ujemnych:		X	

V. WYNIKOWA LICZBA PUNKTÓW:	
------------------------------------	--

W punkcie II w poz. 1 i 2 oraz w punkcie IV w poz. 1 i 2 punkty dodatnie wzajemnie się wykluczają.

Maksymalna suma punktów dodatnich (poz. I - IV) = 30

Maksymalna suma punktów ujemnych (poz. I – IV) =14

§17. W celu umożliwienia najemcom rozliczenia ulepszeń dokonanych w lokalach w czasie trwania stosunku najmu wprowadza się, z zastrzeżeniem art. 6d i art. 6e ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego możliwość okresowego lub stałego odstąpienia od stosowania określonych w tabeli czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu w przypadku gdy najemca:

- 1) w okresie trwania umowy, za pisemną zgodą wynajmującego, dokonał we własnym zakresie i na własny koszt ulepszeń, wymienionych w pkt III 1, III 3, III 6 tabeli czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu oraz zawarł z wynajmującym pisemne porozumienie dotyczące rozliczenia wartości ulepszeń, o których mowa powyżej, po zakończeniu stosunku najmu i zdaniu lokalu;
- 2) w okresie trwania umowy, za pisemną zgodą wynajmującego i przy jego udziale finansowym, we własnym zakresie wykonał instalację centralnego ogrzewania oraz zawarł z wynajmującym pisemne porozumienie dotyczące rozliczenia wartości ulepszenia po zakończeniu stosunku najmu i zdaniu lokalu; wysokość dofinansowania udzielanego przez wynajmującego nie może być wyższa niż 50% wartości ulepszenia; przy ustalaniu wartości użytkowej lokalu, zamiast wartości wynikającej z pkt III 6 tabeli czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, uwzględnia się 2 punkty dodatnie.

§ 18. Wprowadza się, z zastrzeżeniem art. 664 § 1, § 2 i § 3 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny możliwość okresowego lub stałego odstąpienia od stosowania określonych w tabeli czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu w przypadku wystąpienia:

- 1) okresowego lub stałego braku sprawności wyposażenia lokalu lub instalacji, za wyjątkiem przyczyn leżących po stronie najemcy,
- 2) okresowego lub stałego pogorszenia stanu technicznego budynku lub lokalu, za wyjątkiem przyczyn leżących po stronie najemcy.

§19. 1. Stawka czynszu ustalona w przypadkach określonych w § 18 nie może być niższa niż stawka czynszu ustalona dla najmu socjalnego lokalu.

2. Stawkę czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenia ustala Prezydent Miasta w drodze zarządzenia, zgodnie z zasadami, o których mowa w niniejszym Programie.

3. Czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenia a także dla lokali zamiennych na czas remontu.

4. Obniżek czynszu ze względu na kryteria dochodowe nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenia a także za najem lokalu wynajmowanego na czas trwania stosunku pracy.

§20. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach stosuje się obniżki czynszu zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Obniżki udziela się na podstawie kompletnego wniosku. Poprzez wskaźnik przeciętnego wynagrodzenia należy rozumieć kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, ogłaszaną na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych w komunikacie Prezesa GUS.

2. Wysokość obniżek dochodowych przedstawia poniższa tabela:

Tabela 10. Wysokość obniżek dochodowych

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka w %
Do 20% przeciętnego wynagrodzenia	Do 12% przeciętnego wynagrodzenia	60%
Powyżej 20% do 25% przeciętnego wynagrodzenia	Powyżej 12% do 16% przeciętnego wynagrodzenia	40%
Powyżej 25 % do 33% przeciętnego wynagrodzenia	Powyżej 16% do 24% przeciętnego wynagrodzenia	20%

3. Obniżek czynszu, o których mowa w ust. 1 nie udziela się jeżeli w dacie składania wniosku o obniżkę najemca korzysta z dodatku mieszkaniowego.

§21. Prognozowaną wysokość wypłacanych dodatków mieszkaniowych w latach 2025-2030 przedstawia poniższa tabela:

Tabela 11. Prognozowana wysokość wypłacanych dodatków mieszkaniowych w latach 2025-2030

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kwota ogółem (w zł)	7.200.000,00 z	7.400.000,00	7.600.000,00	7.800.000,00	8.000.000,00	8.200.000,00
w tym kwota (w zł) dla mieszkańców mieszkań komunalnych:	3.700.000,00	3.900.000,00	4.100.000,00	4.300.000,00	4.500.000,00	4.700.000,00

Rozdział 6

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

§ 22. 1. Dla zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta określa się następujące sposoby zarządzania:

- 1) dla zarządzania nieruchomościami będącymi własnością Miasta a także pozostającymi w posiadaniu samoistnym Miasta przyjmuje się zarządzanie nimi przez gminną jednostkę organizacyjną, która realizuje jednocześnie polecenia właściciela - Miasta w zakresie sposobu zawierania umów i określenia wysokości opłat czynszowych,
- 2) dla lokali w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych w udziale Miasta przyjmuje się administrowanie przez gminną jednostkę organizacyjną, której powierzono to zadanie, przy czym właściciela - Miasto we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje imiennie wskazany przedstawiciel,
- 3) dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w obiektach szkół i placówek oświatowych przyjmuje się zarządzanie przez gminną jednostkę organizacyjną, której powierzono obsługę administracyjną, finansową i organizacyjną tych placówek.

2. Zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta w okresie programowym oparte będzie na następujących zasadach:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków i lokali poprzez dokonywanie wymaganych przepisami prawa przeglądów i konserwacji oraz bieżącego usuwania usterek,
- 2) zapewnienie właściwej eksploatacji terenów przyległych do budynków poprzez zapewnienie ich koszenia, pielęgnacji żywopłotów oraz odśnieżania,
- 3) planowanie remontów kompleksowych budynków w sposób zapewniający optymalne wykorzystanie potencjału zasobu oraz maksymalne wykorzystanie możliwości uzyskiwania dofinansowania na remonty ze źródeł zewnętrznych,
- 4) planowanie remontów lokali pustych z uwzględnieniem zapotrzebowania na lokale biorąc pod uwagę powierzchnie, liczbę izb mieszkalnych, lokalizację oraz standard lokali potrzebnych w celu wskazywania osobom uprawnionym,
- 5) aktywna kontrola realizacji umów najmu, w tym kontrola faktycznej liczby osób zamieszkujących lokale, kontrola przestrzegania przez najemców regulaminu porządku domowego,
- 6) zapewnianie niezbędnej liczby lokali w celu realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję, z których wynika prawo do najmu socjalnego lokalu,
- 7) prowadzenie prawidłowej gospodarki lokalami mieszkalnymi, użytkowymi w tym garażami w sposób zapewniający utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
- 8) ograniczanie przeznaczania do sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i zajmowanych na podstawie umów najmu - w celu zahamowania zmniejszania się tego zasobu. Dopuszcza jednak ewentualne pojedyncze przypadki zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców w przypadkach, kiedy zbycie danego lokalu wynika z zasad racjonalnej gospodarki zasobem, w szczególności kiedy koszty utrzymania danego lokalu w zasobie są znacząco wyższe, niż osiąganе przychody z jego wynajmu.

3. W latach 2025-2030 planuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu i zasad zarządzania nieruchomościami oraz nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§23. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) przychody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych,
- b) przychody z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych,
- c) przychody z tytułu czynszu najmu garaży, pomieszczeń gospodarczych, dzierżaw terenów pod kioski, ogródki przydomowe, powierzchnie reklamowe itp.,
- d) przychody z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych,
- e) środki własne Miasta,
- f) środki zewnętrzne z funduszy europejskich,
- g) środki zewnętrzne z funduszy krajowych,

2. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej realizowane z budżetu ZGM w kolejnych latach zawiera poniższa tabela:

Tabela 12. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej realizowane z budżetu ZGM w latach 2025-2030

Przychody	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Czynsze lokali mieszkalnych	32 500 000,00 zł	33 150 000,00 zł	33 813 000,00 zł	34 489 260,00 zł	35 179 045,00 zł	35 882 626,00 zł
Czynsze lokali użytkowych	14 650 000,00 zł	14 943 000,00 zł	15 241 860,00 zł	15 546 697,00 zł	15 857 631,00 zł	16 174 784,00 zł
Inne przychody z najmu	740 000,00 zł	754 800,00 zł	769 896,00 zł	785 294,00 zł	801 000,00 zł	817 020,00 zł

Dotacje	12 000 000,00 zł	20 750 000,00 zł	21 500 000,00 zł	7 000 000,00 zł	11 500 000,00 zł	12 000 000,00 zł
- celowa	9 500 000,00 zł	18 250 000,00 zł	19 000 000,00 zł	4 500 000,00 zł	9 000 000,00 zł	9 500 000,00 zł
- przedmiotowa	2 500 000,00 zł	2 500 000,00 zł	2 500 000,00 zł	2 500 000,00 zł	2 500 000,00 zł	2 500 000,00 zł
Różne dochody (w tym odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokali)	4 800 000,00 zł	4 896 000,00 zł	4 993 920,00 zł	5 093 798,00 zł	5 195 674,00 zł	5 299 587,00 zł
Ogółem	64 690 000,00 zł	74 493 800,00 zł	76 318 676,00 zł	62 915 049,00 zł	68 533 350,00 zł	70 174 017,00 zł

* w przypadku braku dostępności środków zewnętrznych w określonych latach założone inwestycje/modernizacje nie będą realizowane

3. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej realizowane z budżetu Miasta i jednostek budżetowych (CUW) w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela 13. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej realizowane z budżetu Miasta i jednostek budżetowych (CUW) w latach 2025-2030

Przychody	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Czynsze najmu	169 787,47 zł	169 787,47 zł	169 787,47 zł	169 787,47 zł	169 787,47 zł	169 787,47 zł
Ogółem	169 787,47 zł	169 787,47 zł	169 787,47 zł	169 787,47 zł	169 787,47 zł	169 787,47 zł

Rozdział 8

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

§ 24. 1. Wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta pokrywane są w znacznej mierze z przychodów uzyskiwanych przez ZGM, w ramach rocznych planów finansowych ZGM.

2. Planowane wydatki inwestycyjne na budownictwo komunalne sfinansowane zostaną bezpośrednio z budżetu Gminy.

3. Przewidywane koszty utrzymania MZG w kolejnych latach, ponoszone przez ZGM przedstawia poniższa tabela:

Tabela 14. Prognozowane koszty utrzymania MZG ponoszone przez ZGM w latach 2025-2030

Koszty	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja	33 490 000 zł	34 119 800 zł	34 762 196 zł	35 417 439 zł	36 085 788 zł	36 767 504 zł
Remonty	15 700 000 zł	16 004 000 zł	16 314 080 zł	16 630 362 zł	16 952 969 zł	17 282 028 zł
- budynki Gminy	10 700 000 zł	10 904 000 zł	11 112 080 zł	11 324 322 zł	11 540 808 zł	11 761 624 zł
- budynki wm	5 000 000 zł	5 100 000 zł	5 202 000 zł	5 306 040 zł	5 412 161 zł	5 520 404 zł
Modernizacje*	9 500 000 zł	18 250 000 zł	19 000 000 zł	4 500 000 zł	9 000 000 zł	9 500 000 zł
Koszty eksploatacji i wynagrodzenia zarządcy we wspólnotach	6 000 000 zł	6 120 000 zł	6 242 400 zł	6 367 248 zł	6 494 593 zł	6 624 485 zł
Ogółem	64 690 000 zł	74 493 800 zł	76 318 676 zł	62 915 049 zł	68 533 350 zł	70 174 017 zł

* w przypadku braku dostępności środków zewnętrznych w określonych latach założone inwestycje/modernizacje nie będą realizowane

4. Przewidywane koszty utrzymania MZG w kolejnych latach, ponoszone przez Miasto oraz CUW przedstawia poniższa tabela:

Tabela 15. Prognozowane koszty utrzymania MZG przez Miasto i CUW w latach 2025-2030

Koszty	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja	11 443,68 zł	11 443,68 zł	11 443,68 zł	11 443,68 zł	11 443,68 zł	11 443,68 zł
Remonty	2 884,08 zł	2 884,08 zł	2 884,08 zł	2 884,08 zł	2 884,08 zł	2 884,08 zł
Modernizacje	292,68 zł	292,68 zł	292,68 zł	292,68 zł	292,68 zł	292,68 zł
Koszty zarządu	2 244,64 zł	2 244,64 zł	2 244,64 zł	2 244,64 zł	2 244,64 zł	2 244,64 zł
Dotacje dla ZGM*	12 000 000,00 zł	20 750 000,00 zł	21 500 000,00 zł	7 000 000,00 zł	11 500 000,00 zł	12 000 000,00 zł
- celowa	9 500 000,00 zł	18 250 000,00 zł	19 000 000,00 zł	4 500 000,00 zł	9 000 000,00 zł	9 500 000,00 zł
- przedmiotowa	2 500 000,00 zł	2 500 000,00 zł	2 500 000,00 zł	2 500 000,00 zł	2 500 000,00 zł	2 500 000,00 zł
Ogółem:	12 016 865,08 zł	20 766 865,08 zł	21 516 865,08 zł	7 016 865,08 zł	11 516 865,08 zł	12 016 865,08 zł

* w przypadku braku dostępności środków zewnętrznych w określonych latach dotacje nie będą udzielane

Rozdział 9

Inne działania podejmowane w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

§25. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta w okresie objętym Programem planowane są:

- 1) działania związane z zapewnieniem prawidłowego wykonywania zawartych umów najmu, w tym:
 - a) monitorowanie uiszczania należności z tytułu użytkowania lokali, w tym szybko i skuteczną windykację należności,
 - b) monitorowanie przestrzegania przez użytkowników lokali regulaminu porządku domowego oraz prowadzenie postępowań przeciwko osobom zakłócającym porządek domowy,
 - c) okresowe sprawdzanie wysokości dochodów najemców, którzy zawarli umowy najmu po 21 kwietnia 2019 roku,
 - d) monitorowanie niezgodnego z prawem udostępniania lokali osobom nieuprawnionym,
 - e) monitorowanie zamieszkiwania lokali przez najemców oraz podejmowanie działań w kierunku odzyskiwania lokali niezamieszkałych powyżej 12 miesięcy;
- 2) sprzedaż pustych budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, których utrzymywanie w zasobie nie jest uzasadnione, w tym m. in.:
 - a) ul. Rumiankowa 65,
 - b) Juliusza Słowackiego 2a,
 - c) ul. Olszynowa 8,
 - d) ul. Rynek 22,
 - e) ul. Piwowska 3,
 - f) ul. Jana Sobieskiego 446,
 - g) ul. Jana Sobieskiego 140,
 - h) ul. Łukowa 15,
 - i) ul. Łukowa 17,
 - j) ul. Jana Sobieskiego 191,
 - k) ul. Sukiennicza 3,

- l) ul. Pogodna 1,
 - m) ul. Norberta Barlickiego 20,
 - n) ul. Botaniczna 5,
 - o) ul. Cieszyńska 153,
 - p) ul. Dumna 5,
 - q) ul. Krakowska 445 B;
- 3) zapewnienie lokali zamiennych w związku z planowanymi remontami kompleksowymi następujących budynków:
- a) ul. Jana Sobieskiego 29 -3 lokale,
 - b) ul. Szkolna 28 – 1 + 1 na rotacyjne
 - c) ul. Jana Sobieskiego 35 – 1 lokal,
 - d) ul. Jana Sobieskiego 66 – 3 lokale,
 - e) ul. 11 Listopada 46 – 5 lokali,
 - f) ul. 11 Listopada 46a – 2 lokale,
 - g) ul. Towarowa 12 – 2 lokale,
 - h) ul. Towarowa 14 – 3 lokale,
 - i) ul. Towarowa 16 – 3 lokale,
 - j) ul. Towarowa 18 – 5 lokali,
 - k) ul. Towarowa 20 – 2 lokale,
 - l) ul. Towarowa 22 – 2 lokale,
 - m) ul. Michała Grażyńskiego 67 – 8 lokali;
- 4) analiza racjonalnego wykorzystania zasobu i realizacja wniosków o zamiany lokali, w przypadku gdy wymaga tego racjonalna gospodarka lokalami oraz jest to zgodne z uchwałą, o której mowa w §1 ust. 2 pkt 1 niniejszego Programu;
- 5) kontynuację aktualizacji bazy danych o stanie mieszkaniowego zasobu Miasta, połączonej z weryfikacją umów najmu, w celu ustalenia wyposażenia lokali, w tym urządzeń i instalacji, ustalenia liczby osób faktycznie korzystających z lokali oraz ich sytuacji finansowej oraz wypowiedzanie umów najmu najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 6) kontynuowanie skutecznej windykacji należności z tytułu czynszu najmu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali – nawiązywanie bezpośredniego kontaktu z najemcami mającymi problemy z terminowym regulowaniem opłat za zajmowany lokal, w celu udzielenia informacji o możliwości skorzystania z dostępnych form pomocy;
- 7) dążenie do uregulowania stanów prawnych nieruchomości – postępowania sądowe o zasiedzenie, o stwierdzenie nabycia spadku, o zniesienie współwłasności,
- 8) podejmowanie działań zmierzających do przystosowania budynków do potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 9) rozwijanie i aktualizowanie zintegrowanego systemu informatycznego zawierającego baze danych o lokalach i najemcach;
- 10) zwiększanie zasięgu wykorzystania istniejących zasobów lokalowych do osiągnięcia celów pomocy społecznej (piecza zastępcza, mieszkania treningowe/wspomagane, programy wsparcia);
- 11) realizowanie działań związanych z zapewnieniem możliwości prawidłowego funkcjonowania budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste gruntów Miasta.
5. W przypadkach, o których mowa w §25 ust. 1 pkt 3 Programu, należy w miarę możliwości zapewnić lokatorom możliwość powrotu do lokalu, który wymagał opróżnienia w związku z remontami kompleksowymi lokali lub budynków bądź też należy złożyć propozycję zamieszkania w innej lokalizacji na obszarze GPR.

Rozdział III

System monitorowania realizacji Programu

§26. 1. Program będzie w zakresie administrowania MZG realizowany przez ZGM, natomiast w zakresie zbywania lub nabywania przez Urząd Miejski w Bielsku-Białej.

2. Program będzie monitorowany w oparciu o założone cele i mierniki na bieżąco i raportowany w okresach rocznych (w ramach Raportu o stanie miasta).

Rozdział IV

Zakończenie

§ 27. W okresie obowiązywania niniejszego Programu kontynuowane będą dotychczasowe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta. Ich realizacja zapewni spójną politykę mieszkaniową. W przypadku wprowadzenia istotnych zmian ustawowych, mających wpływ na kształt niniejszego Programu Miasto podejmie działania w kierunku jego nowelizacji.

Spis tabel w Programie:

1. Tabela 1. Cele Programu na lata 2025-2030,
2. Tabela 2. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność miasta Bielska-Białej.
3. Tabela 3. Prognoza stanu technicznego lokali stanowiących własność miasta Bielska-Białej
4. Tabela 4. Prognoza liczby lokali z c.o., łazienkami i wc w poszczególnych latach wraz z udziałem procentowym tych lokali w całości zasobu.
5. Tabela 5. Plan remontów w latach 2025-2030.
6. Tabela 6. Plan remontów pustostanów w latach 2025-2030
7. Tabela 7. Plan likwidacji źródeł niskiej emisji w latach 2025-2030
8. Tabela 8. Planowana liczba lokali do sprzedaży w latach 2025-2030
9. Tabela 9. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.
10. Tabela 10. Wysokość obniżek dochodowych
11. Tabela 11. Prognozowana wysokość wypłacanych dodatków mieszkaniowych w latach 2025-2030
12. Tabela 12. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej realizowane z budżetu ZGM w latach 2025-2030
13. Tabela 13. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej realizowane z budżetu Miasta i jednostek budżetowych (CUW) w latach 2025-2030
14. Tabela 14. Prognozowane koszty utrzymania MZG w latach 2025-2030
15. Tabela 15. Prognozowane koszty utrzymania MZG przez Miasto i CUW w latach 2025-2030

Diagnoza do Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Bielska-Białej za lata 2020-2024

Wstęp

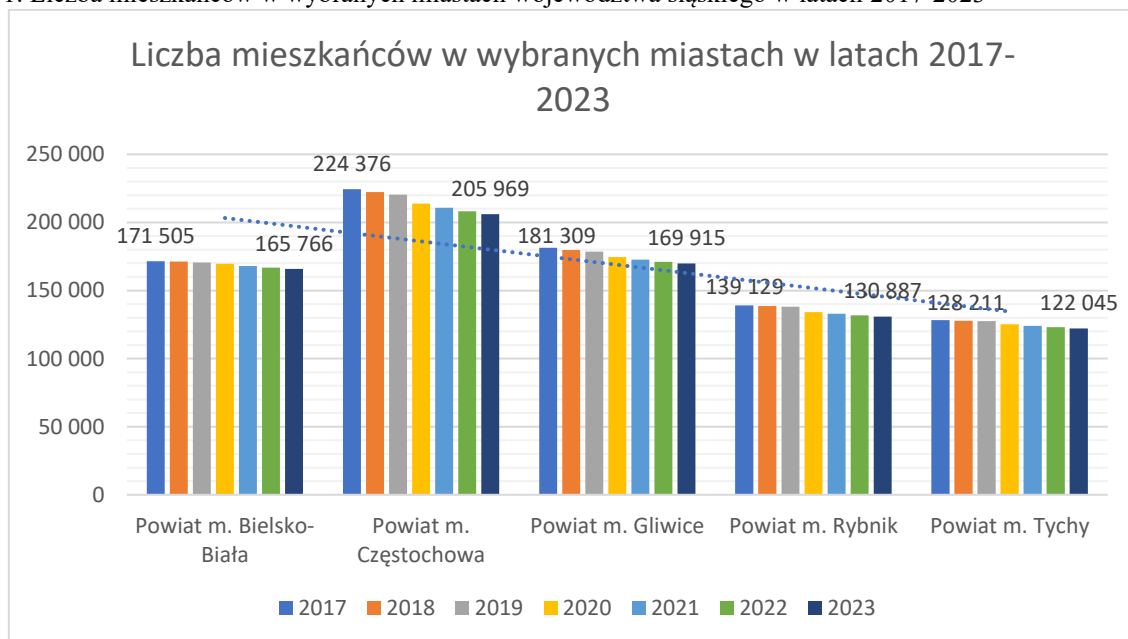
Określenie założeń programowych w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem musi uwzględniać procesy zachodzące w obszarze prawnym, społecznym, gospodarczym i funkcjonalnym. Stwierdzenie ogólnych warunków i tendencji w tych obszarach stanowi kontekst dla lokalnych uwarunkowań i pozwala na zauważenie wzajemnych relacji pomiędzy nimi.

Przedmiotowa diagnoza obejmuje okres obowiązywania Programu, tj. lata 2020-2024, oraz w niektórych przypadkach, dane z lat wcześniejszych co umożliwia zaobserwowanie pewnych tendencji w dłuższej perspektywie czasowej. Prezentowane informacje opracowane zostały na podstawie ogólnodostępnych najbardziej aktualnych danych Głównego Urzędu Statystycznego oraz danych Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej i miejskich jednostek organizacyjnych. Z uwagi na sposób i terminy agregacji danych przez GUS analiza poszczególnych aspektów prowadzona była w różnych ujęciach i perspektywach czasowych.

I. Dane dotyczące sytuacji demograficznej oraz mieszkaniowej w Bielsku-Białej na tle innych miast.

1. Sytuacja mieszkaniowa w Bielsku-Białej i innych porównywalnych miastach (Bielsko-Biała, Gliwice, Tychy, Rybnik, Częstochowa)

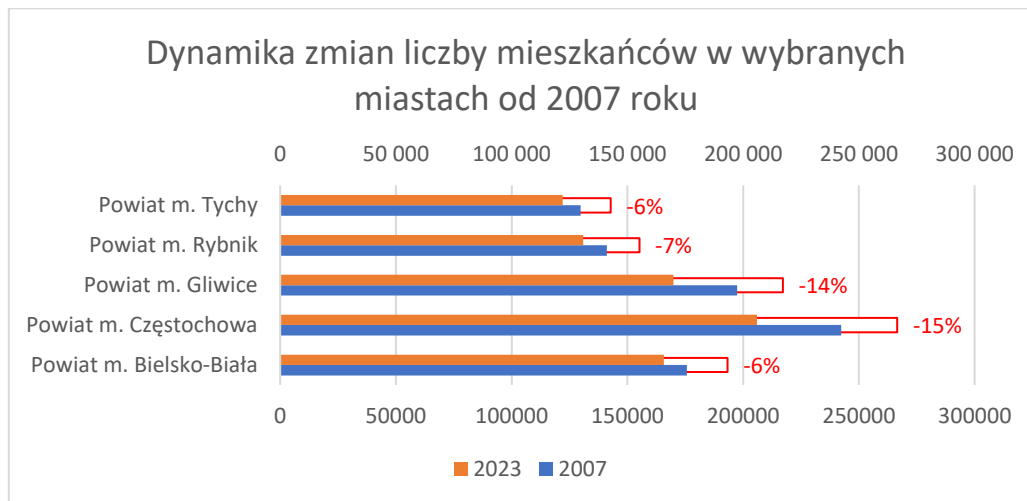
Wykres 1. Liczba mieszkańców w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2017-2023



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Jak widać, spadek liczby mieszkańców dotyczy wszystkich porównywanych miast. Jest to po części efekt ogólnego zjawiska spadku liczby ludności w skali kraju, a po części migracji ludności. W odniesieniu do analizowanych miast, trend ten utrzymuje się od kilkunastu lat i jest szczególnie dobrze widoczny w dłuższej perspektywie czasowej, co prezentuje poniższy wykres.

Wykres 2. Dynamika zmian liczby mieszkańców w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2007-2023

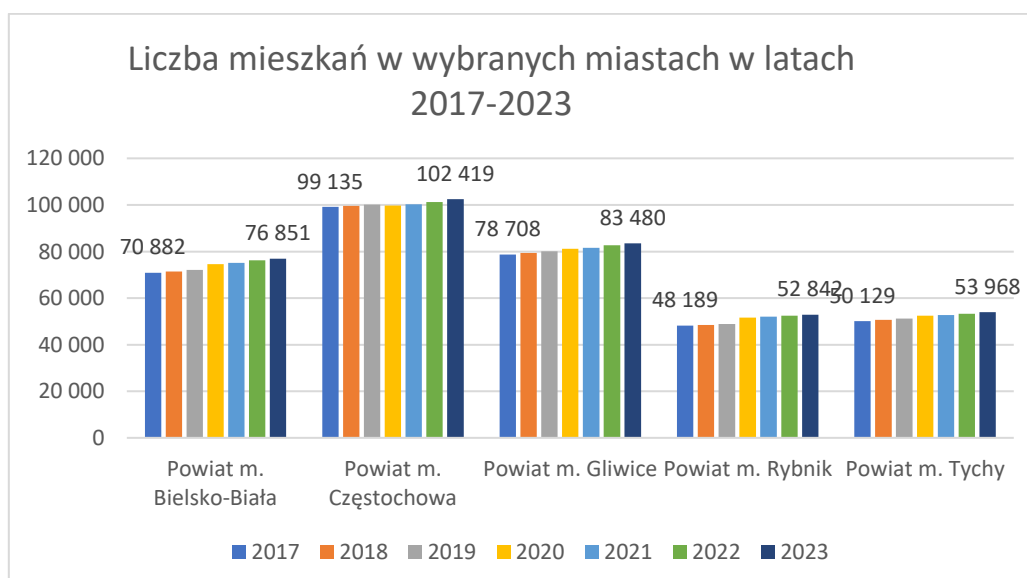


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Jak wspomniano powyżej, problem zmniejszającej się liczby mieszkańców dotyczy wszystkich porównywanych miast jednak w największym stopniu dotyczy on Częstochowy i Gliwic. Najmniej mieszkańców ubyło w Tychach i Bielsku-Białej (6%). Należy mieć jednak na uwadze, że są to miasta o niższej liczbie mieszkańców niż Częstochowa czy Gliwice.

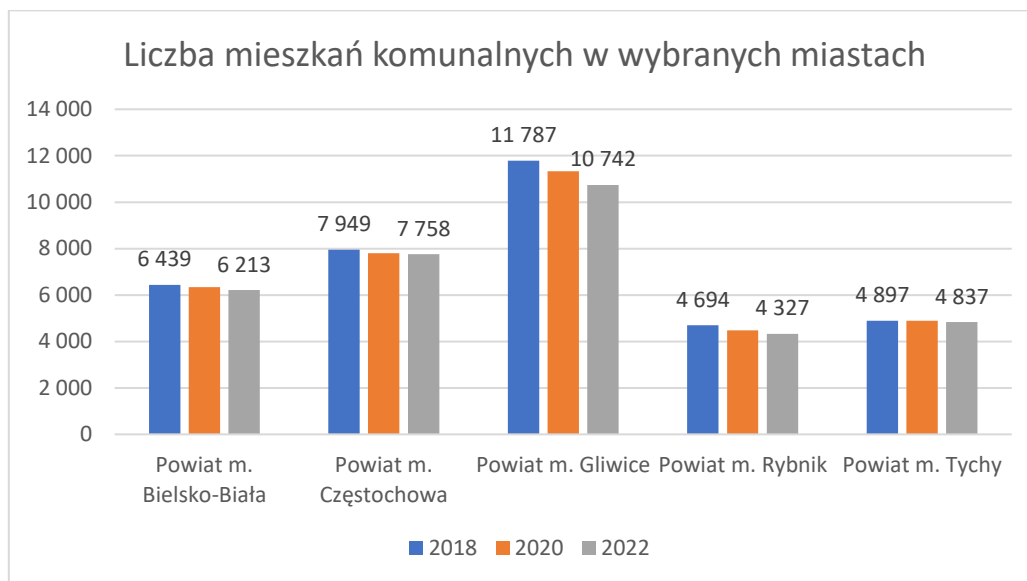
Odwrotny, bo wzrostowy trend można zauważyć natomiast w obszarze liczby mieszkań w porównywanych miastach.

Wykres 3. Liczba mieszkań ogółem w wybranych miastach



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 4. Liczba mieszkań komunalnych w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2018-2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wzrost ogólnej liczby mieszkań w wybranych miastach nie przekłada się na wzrost liczby mieszkań komunalnych. Nasuwa to wniosek, że ubytki w zasobie spowodowane m. in. jego zbywaniem, nie są rekompensowane w wystarczającym stopniu jego poszerzaniem czy to poprzez nabywanie czy też budowę nowych mieszkań komunalnych.

Wykres 5. Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w wybranych miastach w latach 2018-2022.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 6. Sprzedaż lokali w latach 2018-2022 w wybranych miastach – ujęcie procentowe.

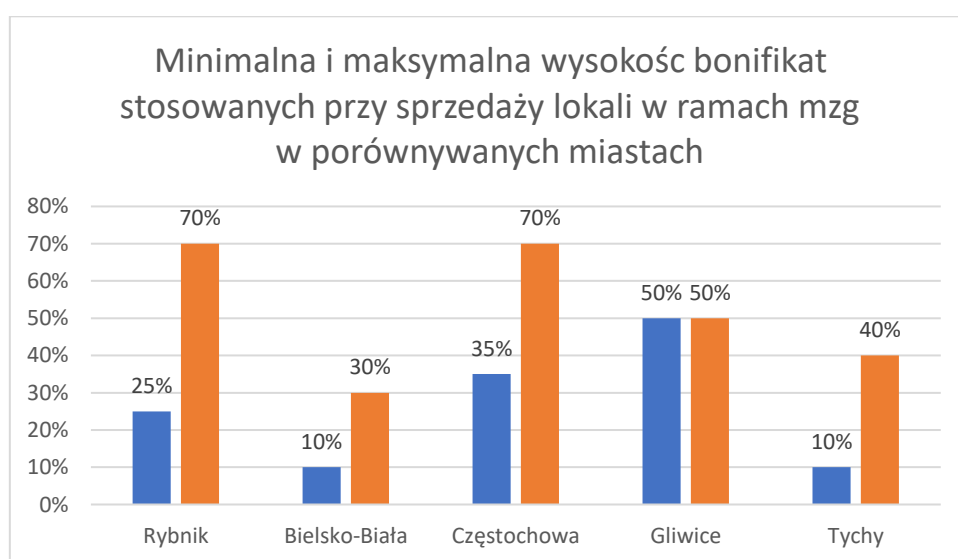


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Spośród porównywanych miast największy zasób posiadają Gliwice. W Gliwicach zauważyć można także najwyższą liczbę sprzedanych mieszkań w analizowanym okresie. Bielsko-Biała, choć spośród analizowanych miast posiada trzeci co do wielkości zasób to odnotowało najniższą liczbę sprzedanych lokali. Sama sprzedaż budynków/lokalii mieszkalnych nie jest zjawiskiem negatywnym, jednak powinna być ona wynikiem racjonalnej gospodarki a zwłaszcza rachunku ekonomicznego (np. dany budynek z uwagi na swój stan techniczny i konieczność remontu generuje znacznie wyższe koszty aniżeli sama jego wartość).

W tym miejscu warto wspomnieć o warunkach sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które wpływają na zainteresowanie zakupem takich lokali. Jednym z nich jest wysokość bonifikat, jakich dana gmina może udzielić zainteresowanym wykupem najemcom mieszkań komunalnych. Poniższy wykres przedstawia minimalne i maksymalne wysokości bonifikat w porównywanych miastach:

Wykres 7. Minimalna i maksymalna wysokość bonifikat, jakie funkcjonują w porównywanych miastach wg stanu na dzień 30 listopada 2024 r.

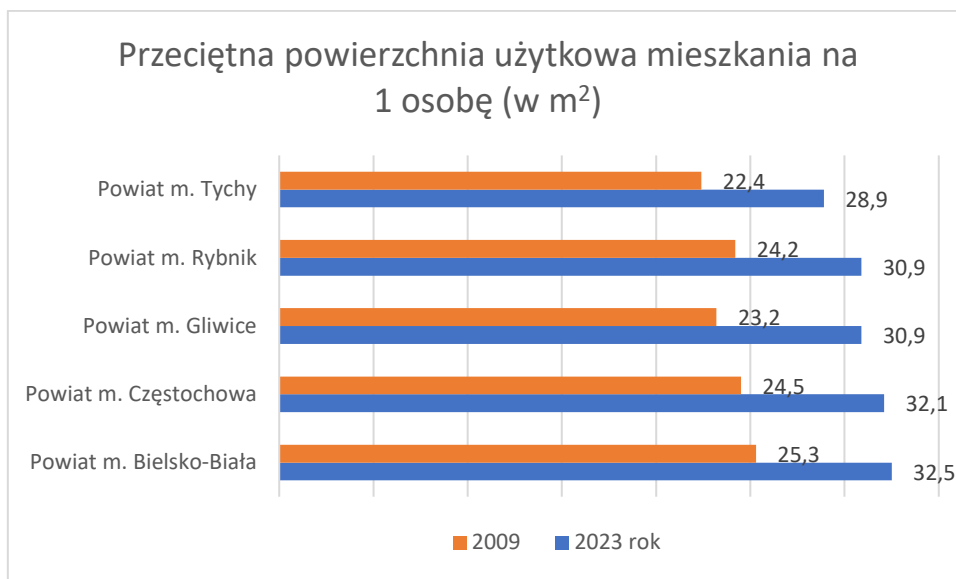


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Ograniczenie zbywania lokali na rzecz najemców jest zatem wypadkową z jednej strony stosowania zasad racjonalnej gospodarki z punktu widzenia danej gminy (w tym rachunku ekonomicznego) oraz ewentualnej

polityki w zakresie udzielania bonifikat a z drugiej strony możliwości finansowych samych zainteresowanych wykupem najemców.

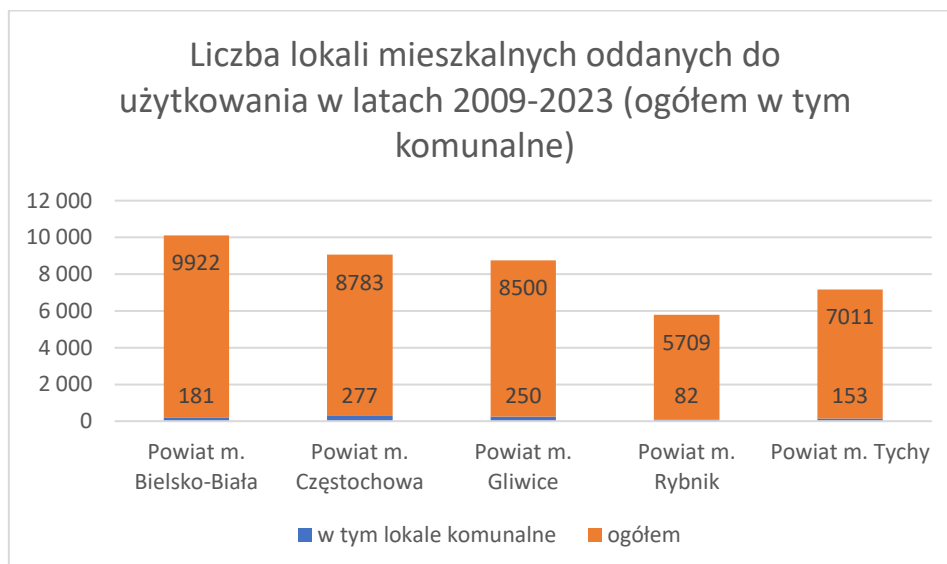
Wykres 8. Przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę w wybranych miastach wg stanu na koniec 2009 r. i 2023 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę we wszystkich analizowanych miastach zwiększyła się na przestrzeni ostatnich 14 lat, co wynika z przyrostu liczby samych lokali. Efektem tego jest spadek wskaźników liczby osób przypadających na lokal oraz na 1 izbę w lokalu. To z kolei pozwala wysnuć wniosek, że ogólne warunki zamieszkiwania w kontekście tzw. „przegęszczania” gospodarstw domowych uległy poprawie.

Wykres 9. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w wybranych miastach w latach 2009-2023 – z wyszczególnieniem lokali komunalnych.

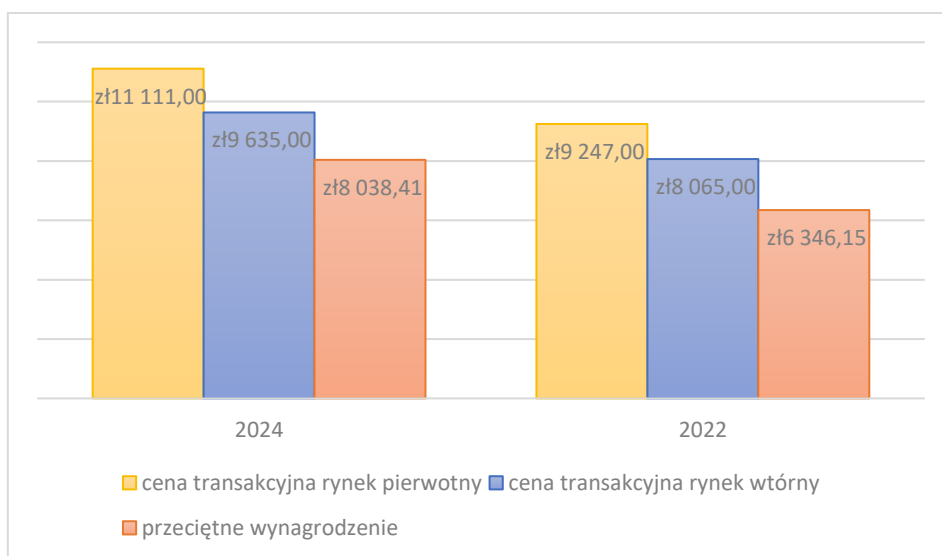


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W badanym okresie, spośród analizowanych miast na prawach powiatu, w Bielsku-Białej przybyło 9922 mieszkań. Najniższa w tym okresie liczba lokali oddanych do użytkowania została zarejestrowana w Rybniku tj. 5709.

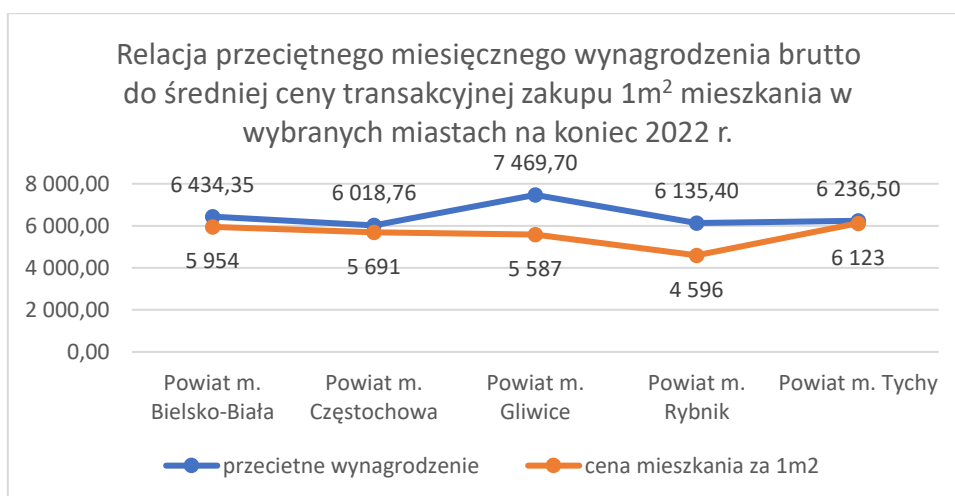
Przyrost liczby mieszkań przełożył się na zwiększenie ich fizycznej dostępności co jednak nie jest równoznaczne ze zwiększeniem możliwości ich nabycia. Przedstawione poniżej dane dotyczące relacji przeciętnego wynagrodzenia brutto do cen transakcyjnych zakupu 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2022 oraz 2024 w dużych miastach, a także dane w tym samym zakresie dla miast badanych za 2022 rok (brak danych za rok 2024) nie wskazują, aby siła nabywcza wynagrodzeń w zakresie nabywania mieszkań na własność uległa znaczącej zmianie, a biorąc pod uwagę znaczący wzrost stóp procentowych kredytów hipotecznych począwszy od 2022 r. możliwość nabycia mieszkania na własność uległa pogorszeniu.

Wykres 10. Średnioroczne ceny transakcyjne zakupu 1m² mieszkania w dużych miastach w 2022 r. i 2024 r. w relacji do przeciętnego wynagrodzenia w II kwartale 2024 r.



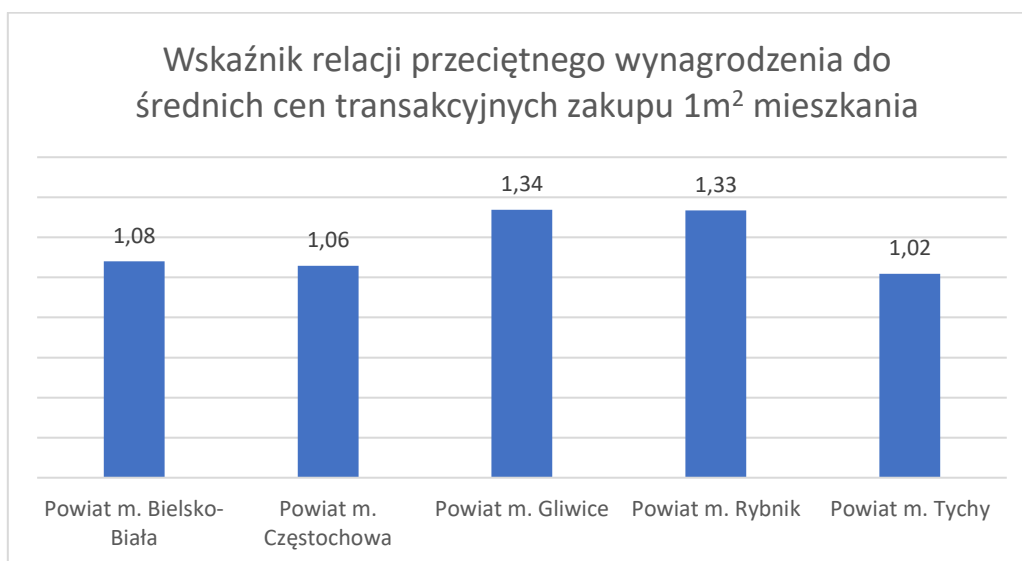
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych <https://realitytools.pl/ceny-mieszkan-w-polsce>
 *podane ceny zawierają podatek VAT i są zaokrąglone do pełnych złotych

Wykres 11. Relacja przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto do średniej ceny transakcyjnej 1m² mieszkania w wybranych miastach wg stanu na koniec 2022 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 12. Wskaźnik relacji przeciętnego wynagrodzenia do średnich cen transakcyjnych zakupu 1m² mieszkania wg. stanu na koniec 2022 roku.

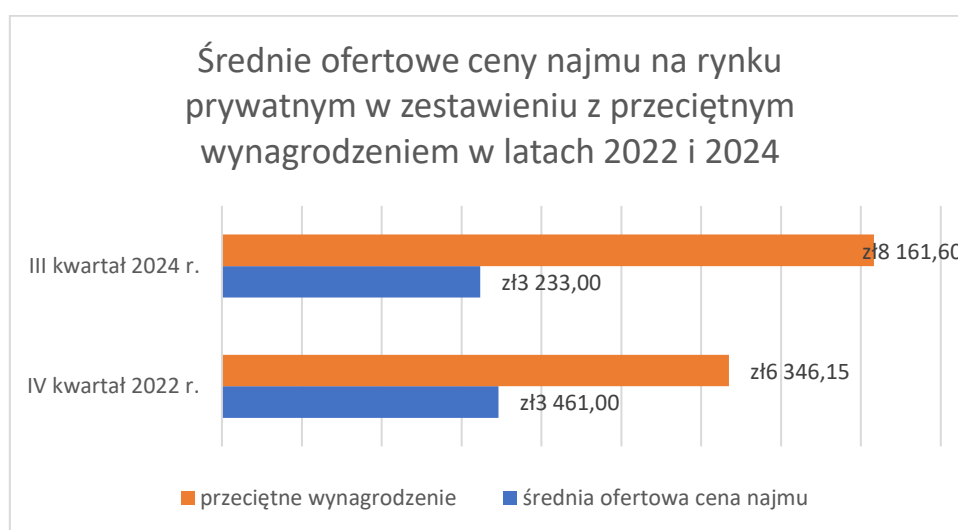


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rynek najmu

Gospodarstwa domowe, które nie mają wystarczających środków finansowych na zakup mieszkania za gotówkę lub nie mają zdolności kredytowej zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe na rynku najmu. Rynek ten funkcjonuje na trzech poziomach, zróżnicowanych zarówno pod względem ilości oferowanych lokali, wysokości czynszu, a także zasad dostępu. Największy zasób lokali oferuje rynek prywatny, na którym ceny najmu są kilkukrotnie wyższe, niż na rynku mieszkań oferowanych w ramach budownictwa społecznego oraz w ramach najmu komunalnego. Według danych Otodom Analytics, zamieszczanych w kwartalnikach mieszkaniowych, sytuacja na rynku najmu kształtowała się następująco:

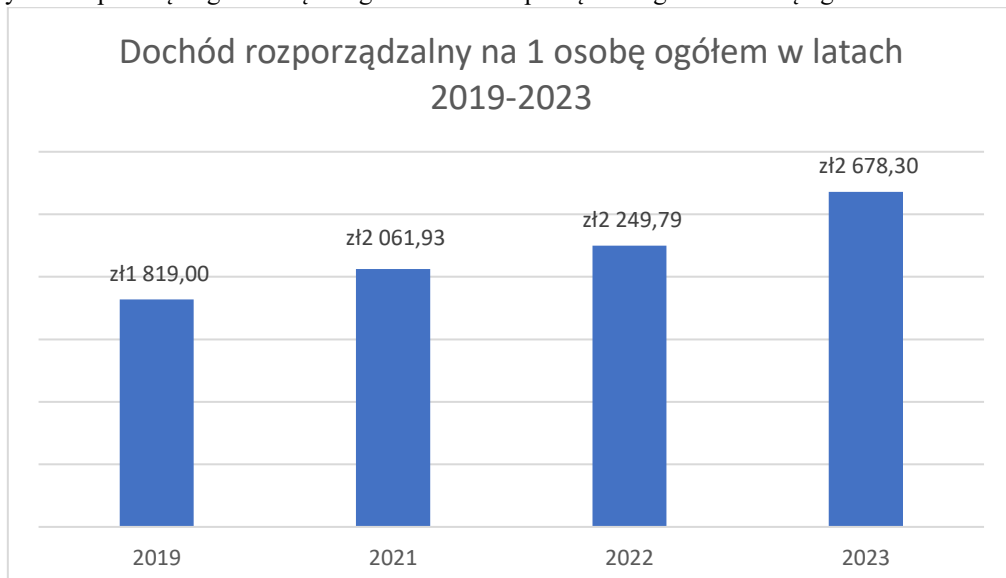
Wykres 13. Zestawienie wysokości średnich ofertowych cen najmu lokali mieszkalnych na rynku prywatnym z przeciętnym wynagrodzeniem w IV kwartale 2022 r. i III kwartale 2024 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Otodom Analytics:

<https://www.otodom.pl/wiadomosci/kupuje/inwestycje/kwartalnik-mieszkaniowy-q42022#pobierz>

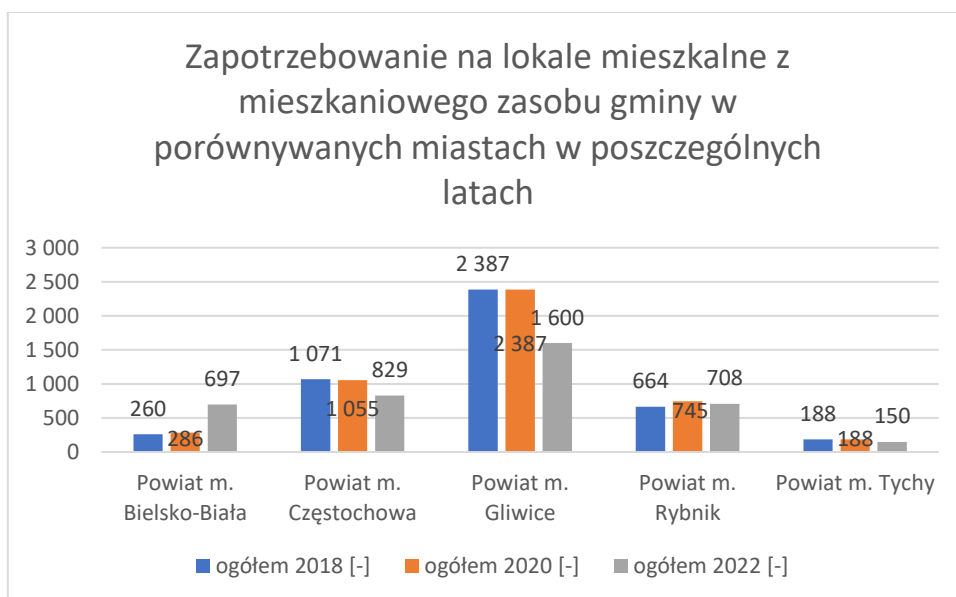
Wykres 14. Wysokość przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na 1 osobę ogółem w latach 2019-2023.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

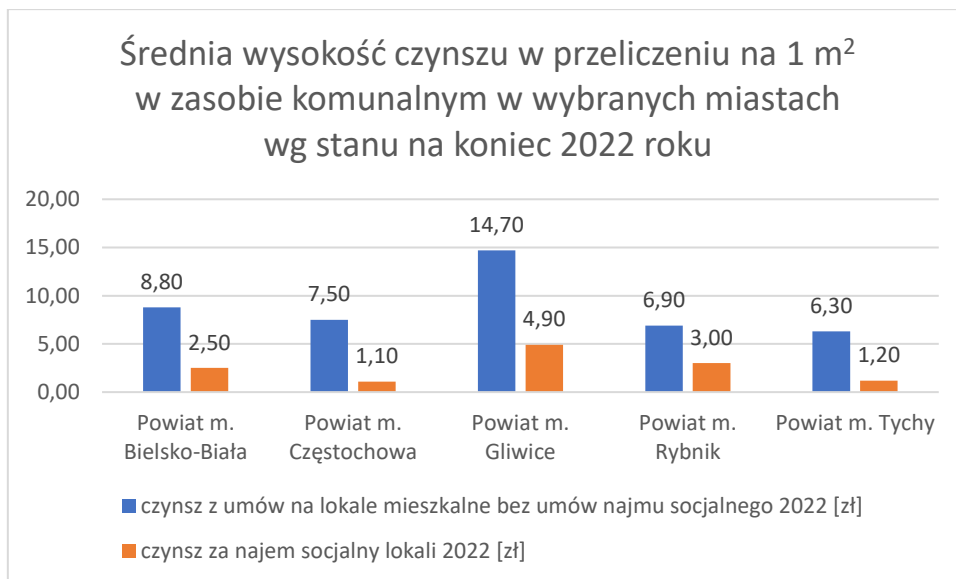
Obserwując historię wartości przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na 1 osobę ogółem, należy zauważyć, że portfel jakim dysponują poszczególne gospodarstwa domowe i ich członkowie wzrasta. Jednak pomimo wzrostu dochodu rozporządzalnego, ceny najmu na rynku prywatnym mogą pozostawać poza zasięgiem wielu gospodarstw domowych, w szczególności gospodarstw jednoosobowych. Taka sytuacja może determinować wzrost liczby gospodarstw domowych zainteresowanych najmem komunalnym w przyszłości.

Wykres 15. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy w porównywanych miastach w poszczególnych latach.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

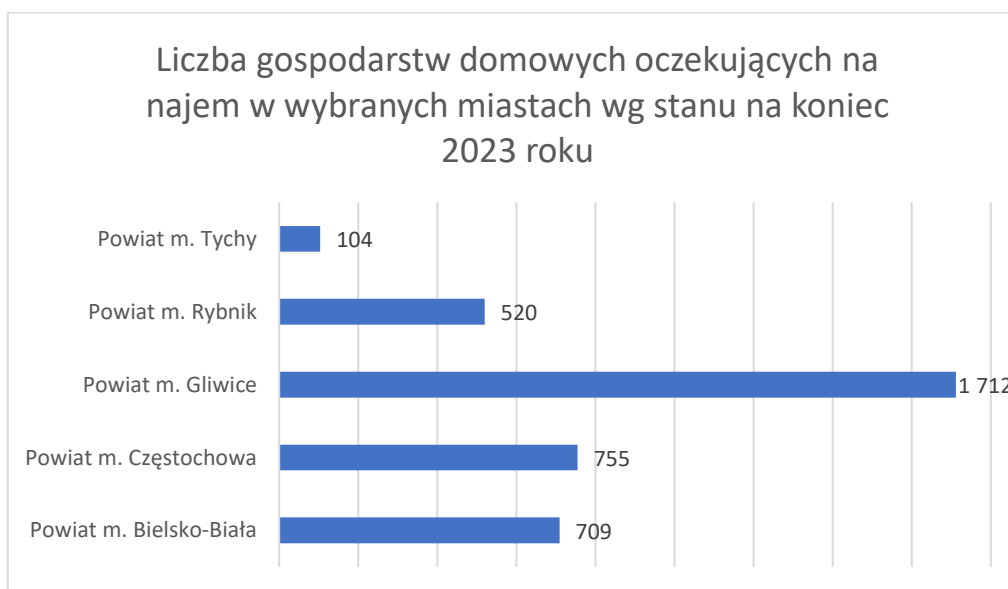
Wykres 16. Średnia wysokość czynszu najmu lokalu w zasobach komunalnych w przeliczeniu na 1 m² w wybranych miastach.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

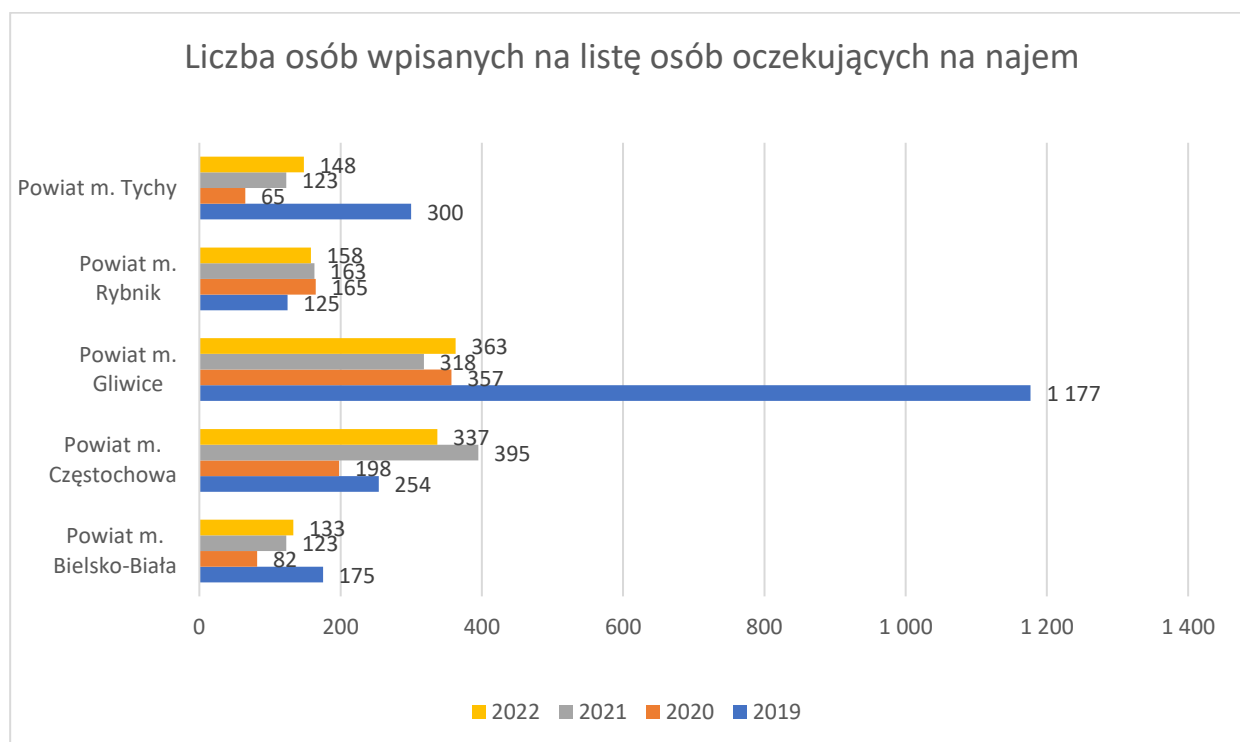
W zakresie gospodarstw domowych oczekujących na wsparcie mieszkaniowe w ramach mieszkaniowego zasobu gminy to sytuacja w wybranych miastach na koniec 2023 r. kształtowała się następująco:

Wykres 17. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy (z wyłączeniem lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń) wg stanu na koniec 2023 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

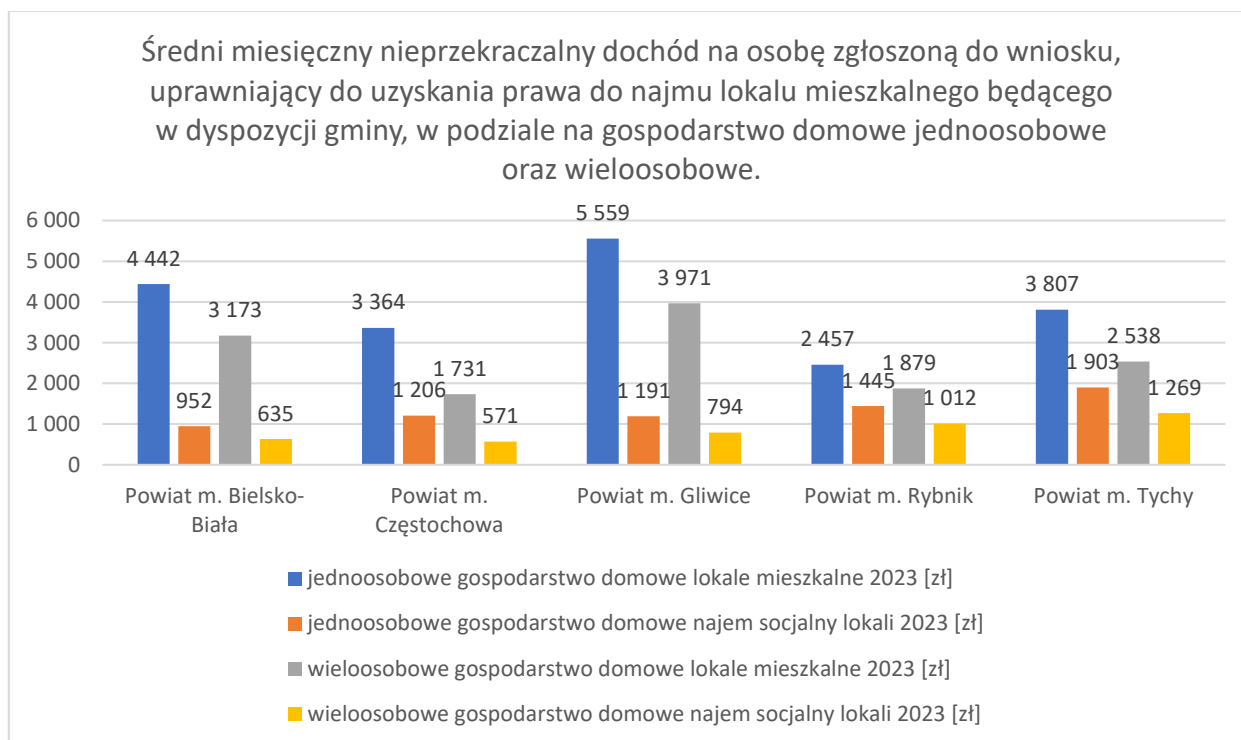
Wykres 18. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy wpisanych na listę oczekujących (z wyłączeniem lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń)*



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

*w GUS brak danych za rok 2023

Wykres 19. Średni miesięczny nieprzekraczalny dochód na osobę zgłoszoną do wniosku, uprawniający do uzyskania prawa do najmu lokalu mieszkalnego będącego w dyspozycji gminy, w podziale na gospodarstwo domowe jednoosobowe oraz wieloosobowe wg stanu na koniec 2023 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

We wszystkich porównywanych miastach dają się zauważyć podobne tendencje w zakresie sytuacji demograficznej oraz szeroko rozumianej sytuacji mieszkaniowej. We wszystkich miastach spada systematycznie

liczba mieszkańców a jednocześnie rośnie liczba zasobu mieszkaniowego ogółem, co przekłada się na zmniejszanie liczby osób przypadających na jedno mieszkanie oraz na stopniowe rozgęszczanie mieszkań czyli zwiększanie ilości m² przypadających na jednego mieszkańca. Podobieństwa między porównywanymi miastami widać także w kontekście komunalnego zasobu mieszkaniowego. We wszystkich miastach spada liczba mieszkań komunalnych, co jest wynikiem prowadzenia w ubiegłych latach aktywnej polityki sprzedaży tychże lokali. W przypadku większości danych Bielsko-Biała nie wykazuje znacznych odchyleń. Należy zauważyć, iż Bielsko-Biała ma najmniejszy procent sprzedanych lokali, a wynik ten będzie się jeszcze poprawiał z uwagi na przyjętą politykę ograniczania sprzedaży mieszkaniowego zasobu Miasta. W Bielsku-Białej oddawane jest również do użytku najwięcej mieszkań, co należy powiązać z atrakcyjnym położeniem Miasta. Nie koreluje z tym liczba oddawanych do użytku nowych mieszkań komunalnych, aczkolwiek sytuacja ta ulegnie poprawie po zakończeniu w 2025 roku inwestycji związanej z budową 205 lokali komunalnych przy ul. Wapiennej/Solskiego. Sytuacja na rynku sprzedaży mieszkań w kontekście zarobków mieszkańców nie wykazuje skrajnych tendencji, więc za jedno przeciętne wynagrodzenie można nabyć niewiele ponad 1 m² mieszkania.

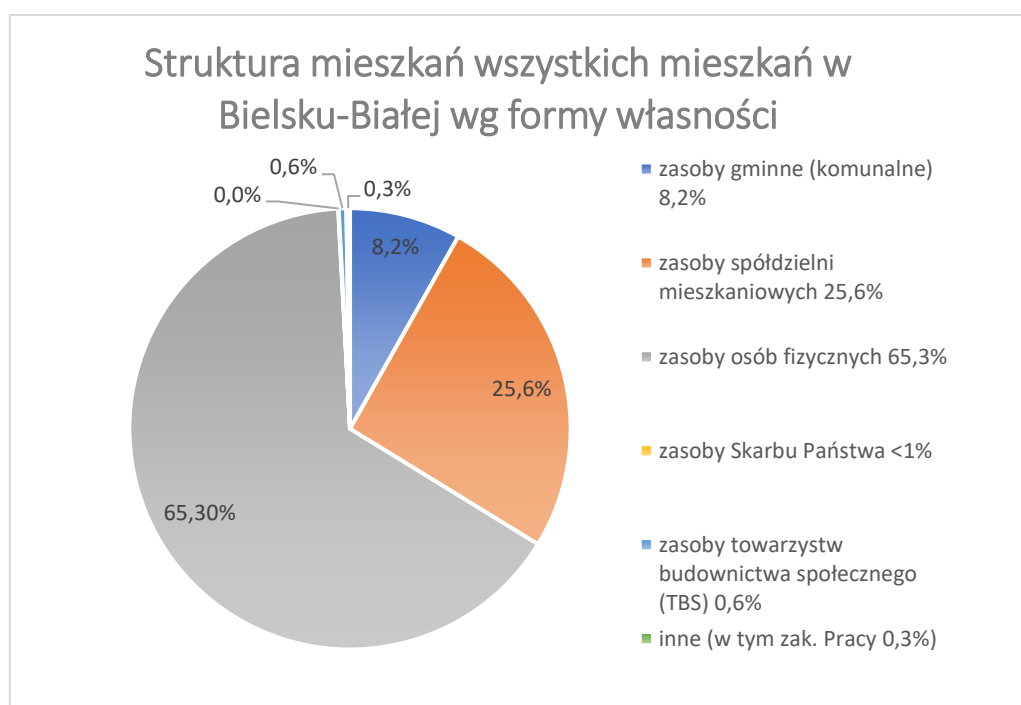
W kontekście celów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy duże znaczenie ma liczba wnioskodawców oczekujących na lokal komunalny. Wartości te uzależnione są zarówno od czynników zewnętrznych, takich jak ogólna sytuacja gospodarcza w kraju czy wysokość czynszów najmu na rynku prywatnym, jak też od czynników lokalnych, w tym progów „wstępu” do zasobu kreowanych przez akty prawa miejscowego oraz dostępności lokali komunalnych.

Mając na względzie zróżnicowanie analizowanych miast pod względem charakterystyki zasobów, sytuacji gospodarczej i demografii, trzeba zauważyć, że liczba gospodarstw domowych, oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy w Bielsku-Białej jest jedną z niższych – obok Rybnika i Tychów.

2. Sytuacja mieszkaniowa i demografia w Bielsku-Białej

Na koniec 2023 roku liczba wszystkich mieszkań w Bielsku-Białej (Wykres 3) wynosiła 76 851. Na koniec 2022 r. liczba ta wynosiła 76 188 lokali z czego zasób mieszkaniowy gminy stanowiło 6213 lokali czyli ok 8-9% całości zasobu. Udział ten zmalał w stosunku do roku 2009 (kiedy wynosił ok 12% ogółu mieszkań w Bielsku-Białej) o ok. 4 punkty procentowe.

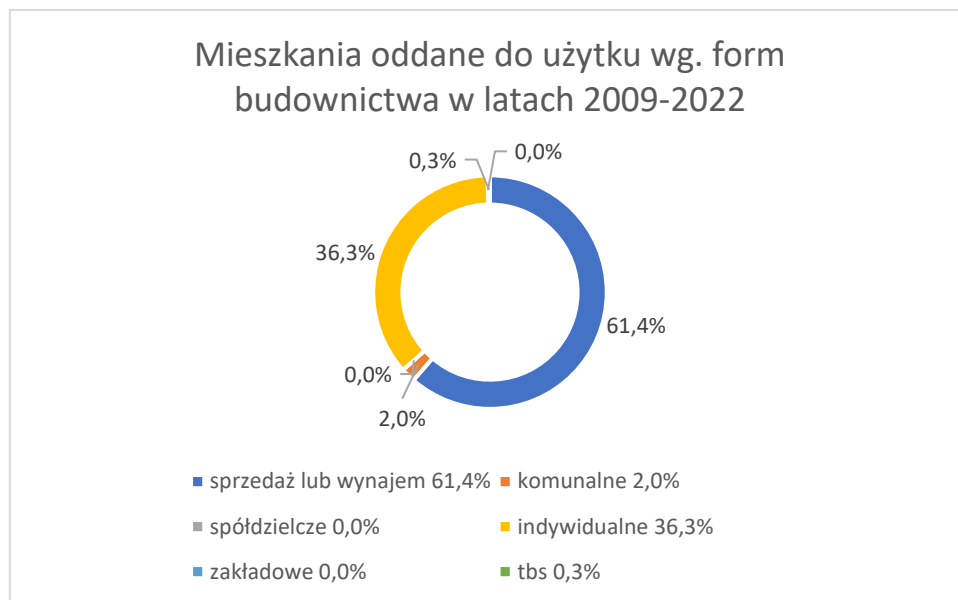
Wykres 20. Struktura wszystkich mieszkań w Bielsku-Białej wg stanu na koniec 2022 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Najwyższy odsetek lokali mieszkalnych na terenie Bielska-Białej należy do sektora prywatnego (w tym wspólnoty mieszkaniowe). Następna grupa lokali to lokale spółdzielcze, a następnie komunalne. Zasoby TBS oraz innych gestorów, w tym zakładów pracy wynoszą poniżej 1% ogółu mieszkań.

Wykres 21. Mieszkania oddane do użytkowania w Bielsku-Białej wg form budownictwa w latach 2009-2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Inwestorzy prywatni jak widać są dominującym sektorem w zakresie budownictwa mieszkaniowego w Bielsku-Białej. Zasadniczo przyrost lokali powinien oddziaływać na liczbę ludności i gęstość jej zaludnienia w określonych obszarach.

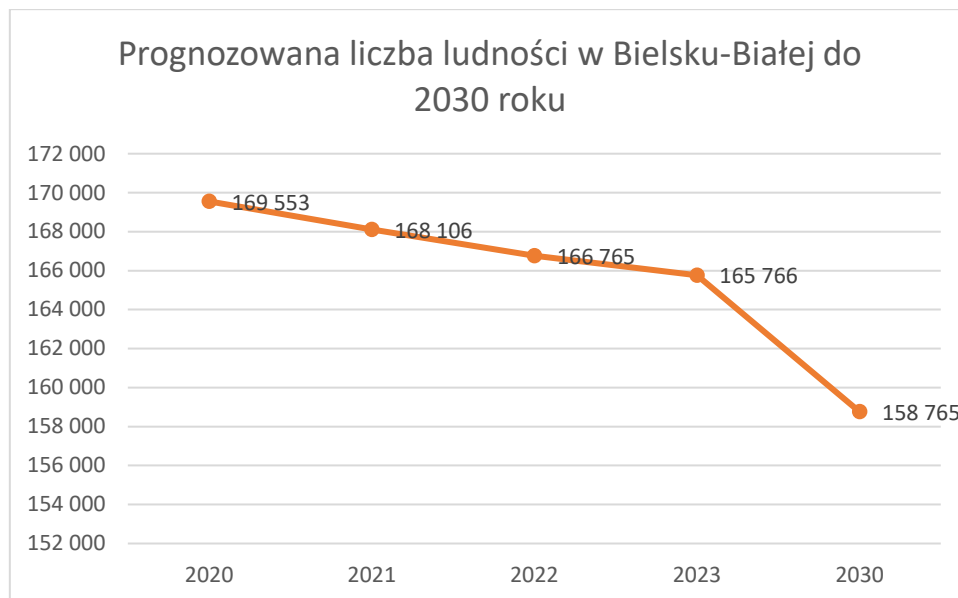
Wykres 22. Struktura gospodarstw domowych wg stanu na koniec 2021 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Największy udział pod względem liczebności osób w gospodarstwie domowym stanowią gospodarstwa jedno- i dwuosobowe bo aż 53%. Jest to informacja istotna o tyle, że dane te determinują zapotrzebowanie na lokale o określonej wielkości.

Wykres 23. Prognozowana liczba mieszkańców na podstawie danych GUS do 2030 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wnioski:

- 1) liczba ludności w Bielsku-Białej spada,
- 2) liczba lokali mieszkalnych wzrasta, a udział mieszkaniowego zasobu gminy w ogóle lokali mieszkalnych spada,
zapotrzebowanie na pomoc mieszkaniową utrzymywało się w ostatnich latach na podobnym poziomie, jednak ogólna sytuacja rynkowa w tym wzrost cen a także zmiany społeczne i demograficzne może determinować wzrost liczby osób wymagających wsparcia mieszkaniowego,
- 3) zmniejszenie liczby wolnych lokali (niezamieszkałych) wymaga pozyskania środków finansowych lub przyspieszenia decyzji o sprzedaży zasobu nieopłacalnego (koszt remontu przewyższa wartość nieruchomości).

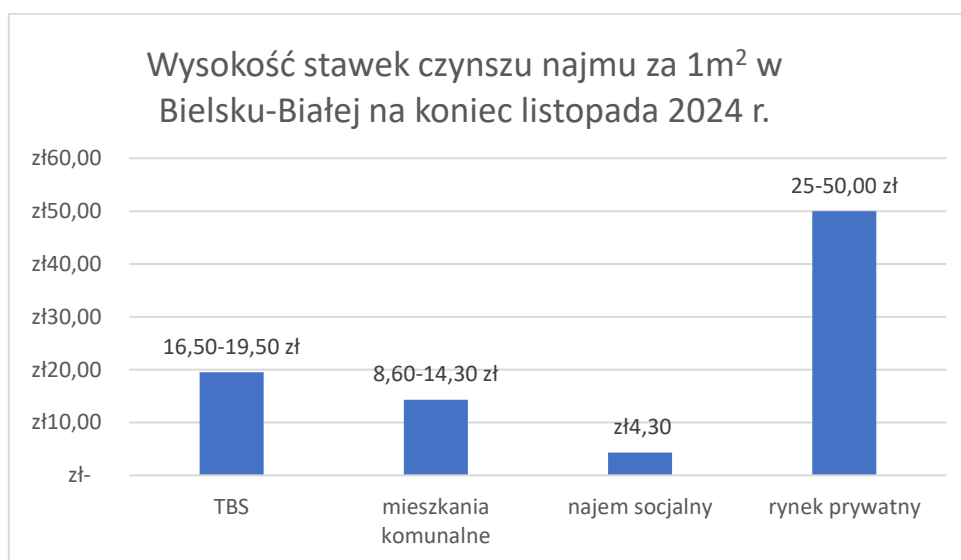
3. Mieszkaniowy zasób gminy – miejsce w strukturze „rynku mieszkaniowego”.

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy jest jednym z elementów polityki mieszkaniowej gminy. Do pozostałych należy z pewnością społeczne budownictwo czynszowe, a także polityka miasta w zakresie zagospodarowania przestrzennego, która determinuje podaż gruntów pod mieszkalnictwo wielo i jednorodzinne w sektorze prywatnym. Każdy z ww. „sektorów” dedykowany jest grupie osób o określonym pułapie dochodów i dla każdego z nich gmina ma za zadanie tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych – dla osób najzamożniejszych gminy powinny planować i tworzyć przestrzeń pod budownictwo mieszkaniowe zarówno jedno- jak i wielorodzinne, dla osób nieposiadających zdolności kredytowej i o dochodach zbyt wysokich na zasób komunalny dedykowane powinno być społeczne budownictwo czynszowe, natomiast dla osób o najniższych dochodach miasto powinno posiadać zasób, który udostępnia na najem socjalny lokali oraz najem lokalu na czas nieoznaczony. Do zadań Gminy należy także zapewnianie tymczasowych pomieszczeń. Osobom zaś, które wymagają wsparcia w funkcjonowaniu lub usamodzielnianiu się gminy powinny zapewniać mieszkania wspomagane/treningowe.

Miasto Bielsko-Biała w ostatnich latach realizowało politykę obejmującą wszystkie powyższe formy wsparcia mieszkaniowego. Widać to przez pryzmat wzrostu liczby oddawanych mieszkań na rynku prywatnym, budowie nowych mieszkań przez BBTBS sp. z o.o. a także w zakresie mieszkaniowego zasobu Miasta, w ramach którego udostępniono ponad 1256 mieszkań w wyniku remontu pustostanów, kompleksowych remontów budynków, a także przekształcania lokali użytkowych w mieszkalne.

Przy czym, w zakresie najmu lokali, wysokość osiąganych dochodów przez poszczególne grupy mieszkańców ma przełożenie na wysokość czynszów jakie w danym sektorze obowiązują (im trudniejsza jest sytuacja najemcy tym niższy czynsz), co jest także w przypadku mieszkań komunalnych oraz mieszkań udostępnianych przez BBTBS sp. z o.o. uwarunkowane przepisami prawa. Podkreślenia wymaga, iż rozwój mieszkalnictwa komunalnego oraz społecznego, a tym samym poszerzanie kręgu osób mogących korzystać z tych obszarów rynku najmu może wspierać zwiększanie atrakcyjności miasta i zapobiegać jego wyludnieniu. Zwiększenie podaży mieszkań z niższym czynszem komunalnym pośrednio może także wpływać na zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem. Gdy więcej osób może korzystać z lokali na wynajem z atrakcyjnym czynszem, spadają także czynsze na rynku prywatnym.

Wykres 24. Przedział kwotowy stawek czynszu za 1m² w poszczególnych sektorach mieszkalnictwa za 1m² w Bielsku-Białej wg stanu na dzień 30 listopada 2024 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych własnych

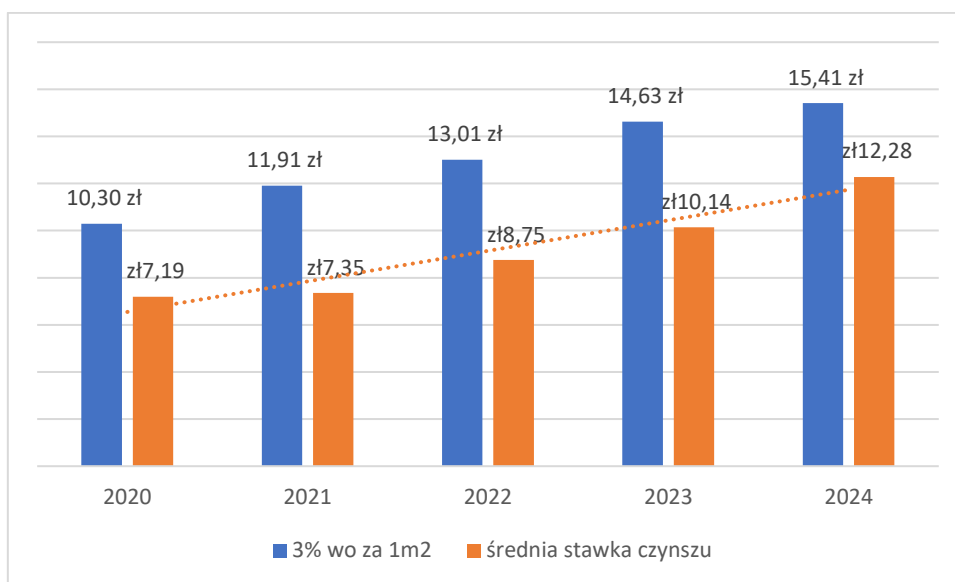
Czynsz jest świadczeniem okresowym określonym w pieniądzu (choć może być też świadczeniem innego rodzaju jeżeli strony umowy tak ustaliły), należnym właścicielowi od najemcy z tytułu użytkowania lokalu. Jego wysokość ma gwarantować właścicielowi zwrot nakładów i kosztów utrzymania lokalu, ale także godziwy zysk (z wyłączeniem najmu socjalnego). W zakresie mieszkaniowego zasobu gminy ustawodawca nakazał, aby stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględniała czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu. Te czynniki dotyczą takich cech lokalu jak: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, ich stan oraz ogólny stan techniczny budynku.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy każda rada gminy w Polsce powinna w Programie ustalić zasady polityki czynszowej, które z założenia powinny być adekwatne do posiadanego przez gminy zasobu i uwzględniać wszystkie czynniki mające wpływ na wysokość czynszu. Ustawa zastrzega jednak, że w przypadku najmu

socjalnego stawka czynszu nie może być wyższa niż połowa najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy.

Stawka czynszu, zgodnie z założeniami polityki czynszowej, w skali roku nie powinna przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (ogłaszany kwartalnie przez wojewodów). Poniższy wykres przedstawia relację ww. wskaźnika do średniej stawki czynszu obowiązującej w zasobie.

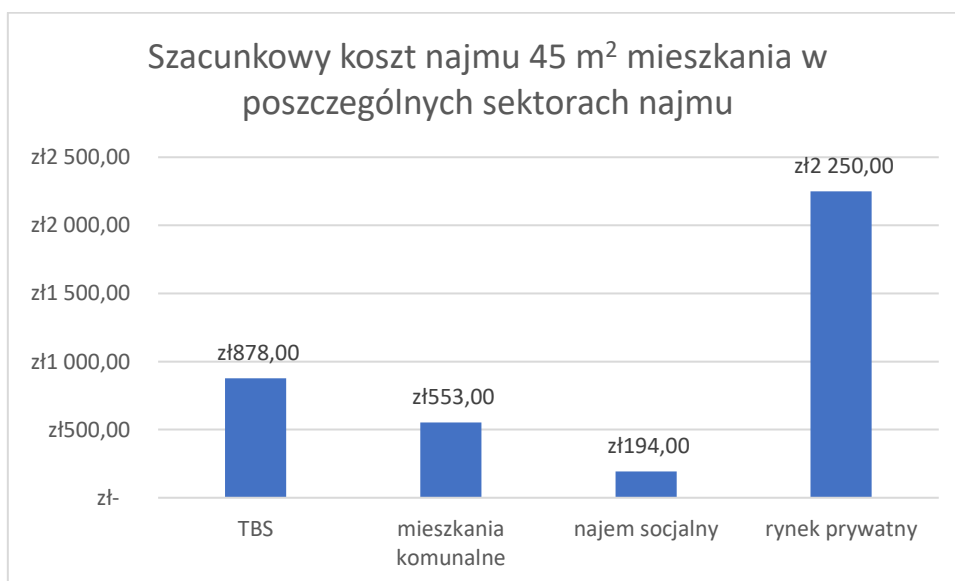
Wykres 25. Relacja wskaźnika wartości odtworzeniowej lokalu do średniej stawki czynszu obowiązującej w zasobie komunalnym w Bielsku-Białej w latach 2020-2024:



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Dziennika Urzędowego Województwa Śląskiego oraz danych własnych.
*dane za 2024 opracowane wg stanu na dzień 30 listopada.

Dla przykładu średni koszt najmu lokalu o pow. 45 m² kształtowałby się następująco w zależności od sektora (nie uwzględniono mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych gdyż spółdzielcy nie uiszczają czynszu najmu):

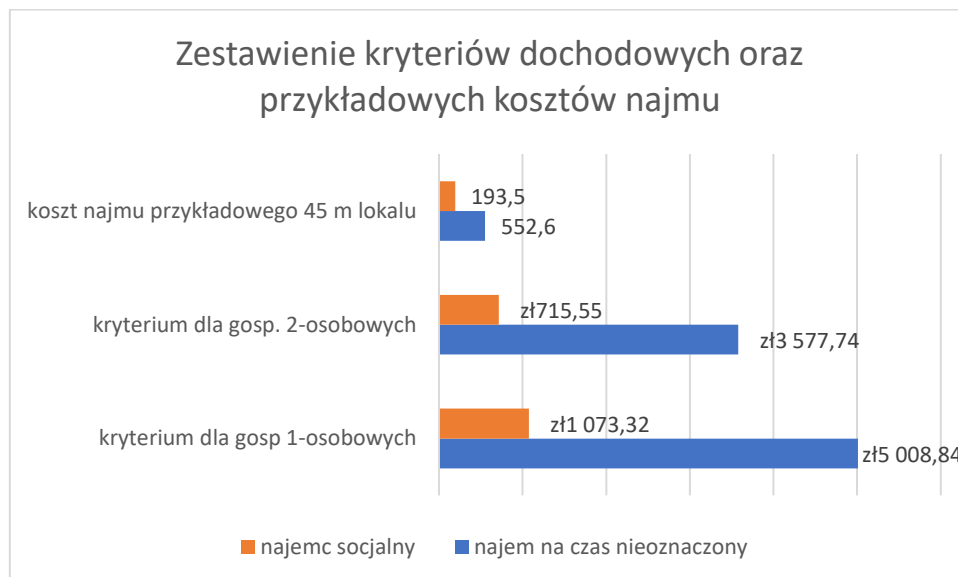
Wykres 26. Szacowane koszty wynajmu 45m² lokalu w poszczególnych sektorach na koniec listopada 2024 r. (bez mediów)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych własnych i <https://www.domiporta.pl/ceny/mieszkanie/wynajem/wtorny/slaskie/bielsko-biala>

Koszty powyższe rozpatrywać należy w kontekście portfela jakim dysponują najemcy. Wg danych GUS przeciętny miesięczny rozporządzalny dochód na 1 osobę wg stanu na koniec 2023 r. wyniósł 2678,30 zł (Wykres 14), natomiast wydatki wyniosły 1636 zł i stanowiły 61,1% dochodu rozporządzalnego. Kryteria dochodowe ustalone w oparciu o wskaźnik przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej liczone w oparciu o definicję dochodu w rozumieniu świadczeń rodzinnych (świadczenia pomocowe (zasiłki) nie są wliczane do dochodu) w kontekście ponoszonych kosztów z tytułu czynszu, kształtowały się następująco:

Wykres 27. Kryteria dochodowe w zestawieniu z kosztami najmu dla lokalu najmowanego na czas nieoznaczony oraz w ramach najmu socjalnego wg stanu na koniec listopada 2024 r. .



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych własnych.

Mieszkaniowy zasób miasta zarządzany jest przez ZGM, działający w formie samorządowego zakładu budżetowego. Kilkanaście lokali mieszkalnych, znajdujących się w placówkach oświatowych na terenie Miasta zarządzanych jest przez CUW. ZGM w ramach zarządzanego zasobu udostępnia lokale Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej na realizację zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej. Uzyskanie tytułu prawnego (najmu) do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta może nastąpić wyłącznie na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Uchwały Nr XXV/624/2020 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 17 listopada 2020 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej”.

4. Mieszkaniowy zasób Miasta Bielska-Białej – uwarunkowania do formułowania założeń programowych

A- Stan techniczny zasobu

Wg stanu na koniec listopada 2024 roku zasób lokalowy, należący do Miasta Bielska-Białej, położony jest w 1374 budynkach z czego:

- 840 budynków stanowi własność lub współwłasność Miasta (bez wspólnot mieszkaniowych) lub pozostaje w posiadaniu samoistnym Miasta przy czym w 491* budynkach położone są lokale mieszkalne, a 349 budynków to obiekty użyteczności publicznej, przynależne, gospodarcze, pomocnicze i użytkowe,
- 531 budynków stanowi współwłasność Miasta i osób fizycznych tworzących wspólnoty mieszkaniowe,
- 3 budynki należą do spółdzielni mieszkaniowych.

* z uwzględnieniem budynków będących w posiadaniu jednostek podległych CUW.

Tabela 1. Struktura wiekowa zasobu budynkowego z podziałem na Miasto i wspólnoty mieszkaniowe (WM)

	Miasto		WM	
	liczba	udział %	liczba	udział %
Przed 1900 r.	260	30,95%	85	16,01%
z lat 1900-1945	362	43,10%	236	44,44%
z lat 1946-1970	139	16,55%	172	32,39%
Po 1970 r.	79	9,40%	38	7,16%
RAZEM	840	100%	531	100%

Na dzień 30 listopada 2024 r. na zasób mieszkaniowy Miasta składało się 6165 lokali mieszkalnych położonych w 1025 budynkach z czego 491 budynków to własność Miasta i budynki pozostające w posiadaniu samoistnym Miasta, 531 budynków to współwłasność Miasta i osób fizycznych tworzących wspólnoty mieszkaniowe, a 3 to budynki spółdzielni mieszkaniowych. Zatem przeszło 52% posiadanego zasobu znajduje się w budynkach niebędących w zarządzie ZGM.

Wykres 28. Struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne będące własnością Miasta.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych własnych

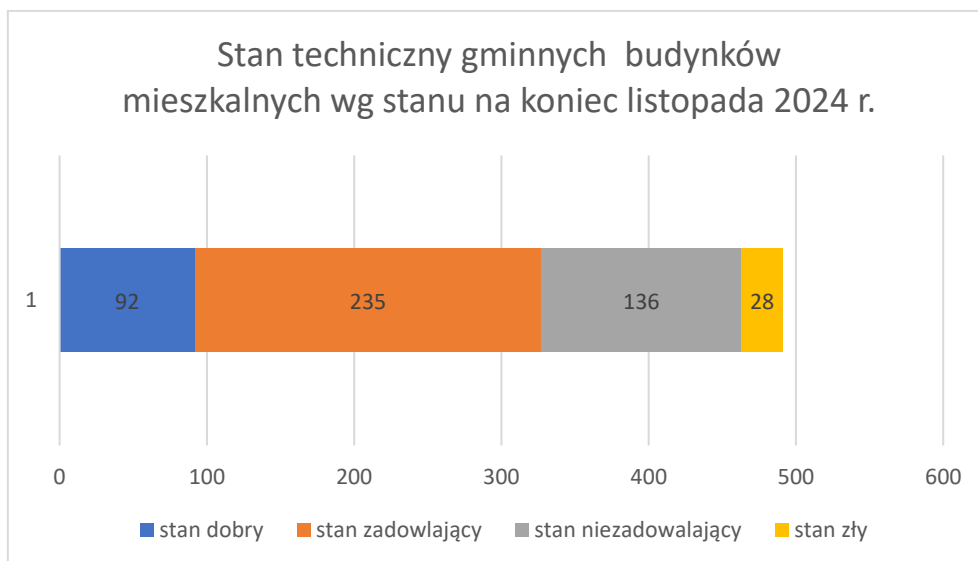
Stan techniczny budynków został określony w odniesieniu do tych stanowiących w 100% własność Miasta. Zasób został pogrupowany z uwagi na swój stan techniczny na 4 grupy:

- stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw
- stan zadowalający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, elewacje, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych)
- stan niezadowalający – drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany (np. balkony, wymiana instalacji)
- stan zły – elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnej naprawy.

Na stan zasobu wpływa m. in. wiek budynku, rodzaj konstrukcji, sposób wykonania, sposób eksploatacji czy zużycie techniczne wynikające z wykonywania lub niewykonywania niezbędnych napraw. Ok 74% całego zasobu to budynki wybudowane przed 1945 r. Stan budynków monitorowany jest na bieżąco, zgodnie z obowiązującymi przepisami, za pomocą przeglądów okresowych oraz doraźnie w sytuacjach tego

wymagających (np. po wystąpieniu szkody lub zakończeniu prac remontowych). Powyższy podział budynków z uwagi na ich stan techniczny, wg stanu na koniec listopada 2024 r. przedstawia poniższy wykres.

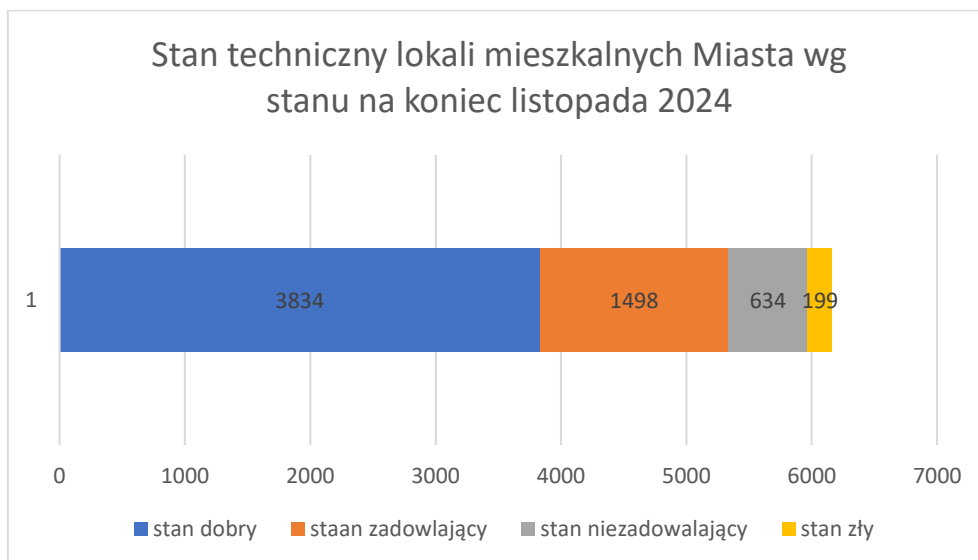
Wykres 29. Stan techniczny budynków będących w 100% własnością Miasta, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wg stanu na koniec listopada 2024 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych własnych.

Analogiczny podział został przeprowadzony względem lokali i prezentuje go poniższy wykres (wg stanu na koniec listopada 2024 r. w MZG znajdowało się 6165 lokali mieszkalnych):

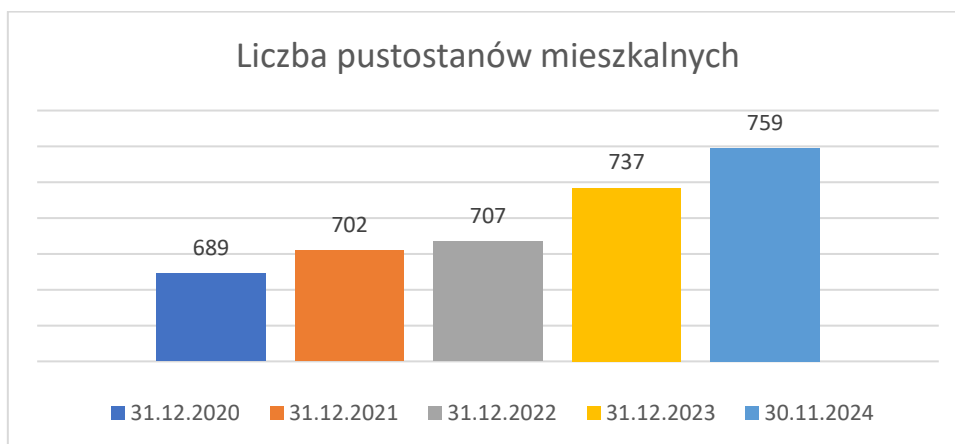
Wykres 30. Stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wg stanu na koniec listopada 2024 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych własnych

Naturalnym i stałym elementem gospodarowania lokalami są pustostany. Element ten wynika z rotacji najemców, przy czym im większy zasób tym rotacja ta jest większa. Pustostany znajdują się zarówno w budynkach będących w ciągłej eksploatacji jak i w budynkach wyłączonych z eksploatacji (np. w związku z przygotowywaniem ich do remontu kompleksowego). Wg stanu na koniec listopada 2024 r. ogólna liczba pustostanów wyniosła 759 co stanowi ok 12% całości zasobu.

Wykres 31. Liczba pustostanów wg stanu na koniec listopada 2024 r.



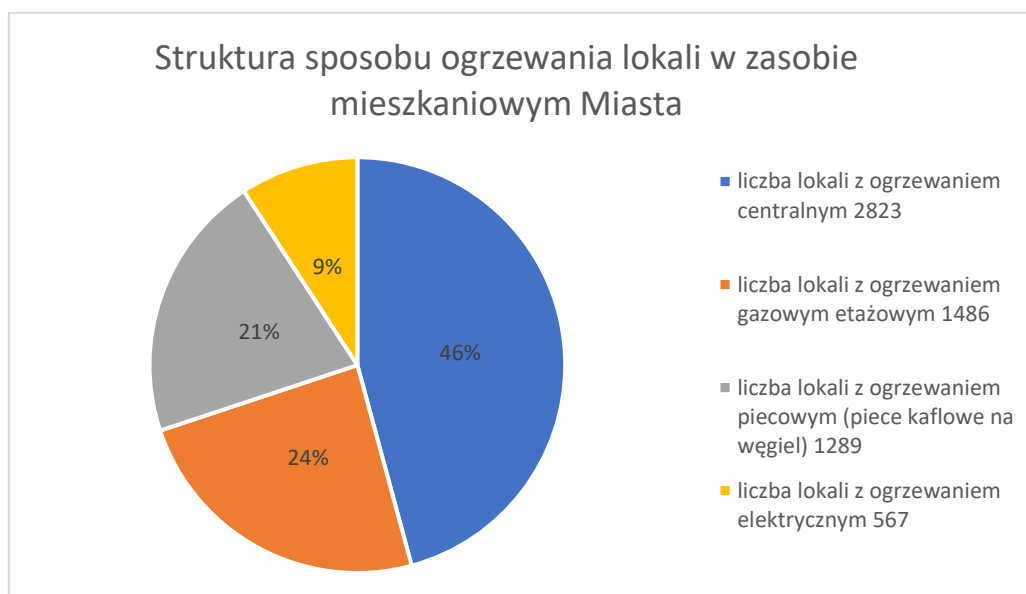
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych własnych.

Komentarza wymaga liczba lokali niezamieszkałych w mieszkaniowym zasobie Miasta. Liczba tzw. pustostanów wynika ze świadomej polityki rewitalizacji zasobu mieszkaniowego. Obok pustostanów, które przeznaczone są do remontu bieżącego niezwłocznie po ich odzyskaniu (przeważnie to pustostany w budynkach znajdujących się w dobrym stanie technicznym) znaczna część pustostanów oczekuje na remont kompleksowy w ramach modernizacji budynków. W związku z tym, iż proces inwestycyjny, czyli opróżnianie budynków, projektowanie, montaż finansowy, postępowanie przetargowe oraz realizacja prac jest rozciągnięty na wiele lat, wiele lokali po opróżnieniu oczekuje przez długi czas w stanie wolnym.

Miasto Bielsko-Biała sukcesywnie podejmowało i podejmuje działania w celu modernizacji jak największej liczby lokali. Tylko w ciągu ostatnich 6 lat (2019-2024) wyremontowało 1256 pustostanów. Utrzymanie tempa remontów pustostanów jest uzależnione od pozyskania środków finansowych.

B – Standard zasobu

Wykres 32. Sposób ogrzewania lokali komunalnych (z uwzględnieniem pustostanów i lokali położonych we wspólnotach mieszkaniowych) wg stanu na dzień 30 listopada 2024 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych własnych.

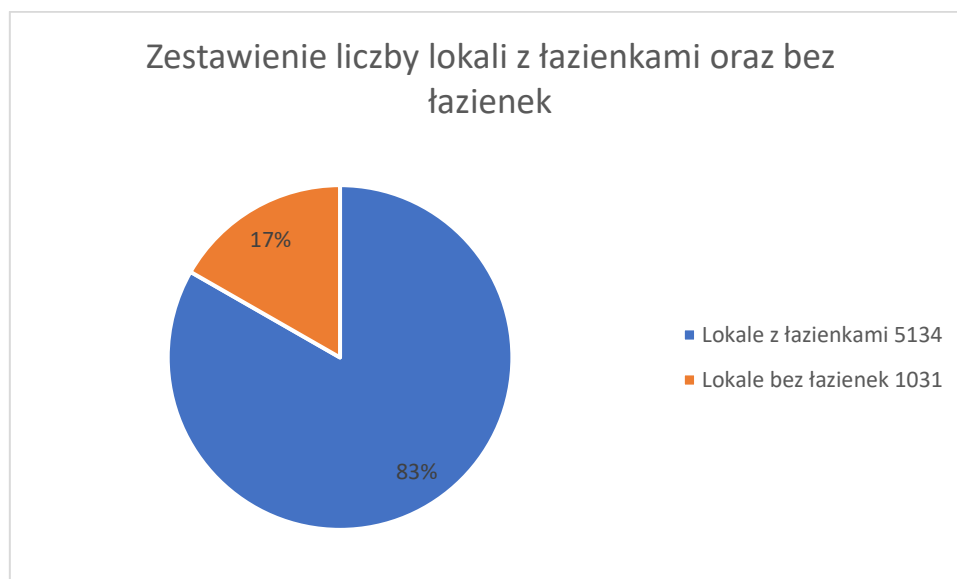
Wykres 33. Stosunek lokali wyposażonych w ogrzewanie piecowe do lokali ogrzewanych w inny sposób wg stanu na dzień 30 listopada 2024 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych własnych.

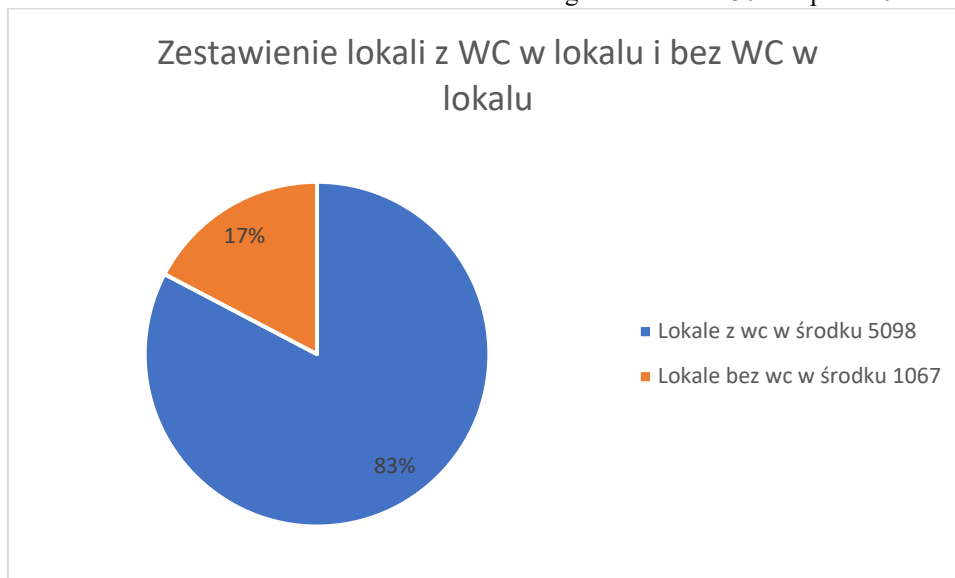
W tym miejscu należałoby wskazać, że w ostatnich 6 latach Miasto zlikwidowało piece na paliwo stałe w ponad 1500 lokalach na rzecz c.o.

Wykres 34. Zestawienie lokali z łazienkami, wc i bez wg stanu na dzień 30 listopada 2024 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych własnych

Wykres 35 . Lokale mieszkalne z WC w lokalu i bez WC w lokalu wg stanu a dzień 30 listopada 2024 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych własnych

C- Wysokość przychodów i kosztów utrzymania i zarządzania zasobem

Przychody osiągnięte w związku z udostępnianiem zasobu pochodzą głównie z:

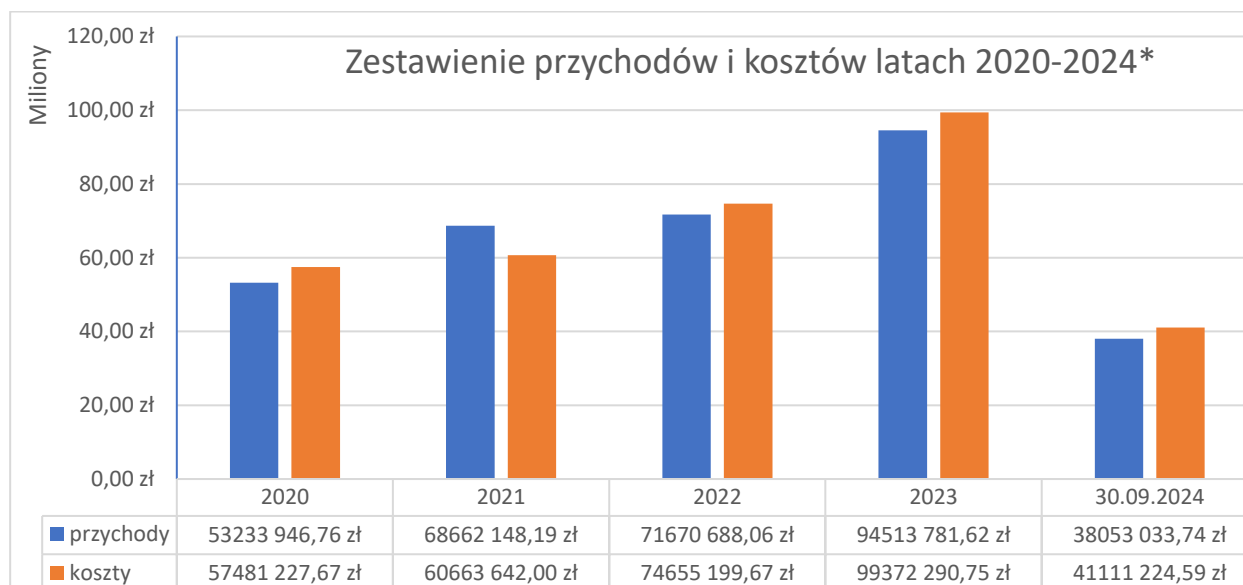
- najmu lokali mieszkalnych,
- najmu lokali użytkowych,
- innych przychodów z najmu (tereny zielone, ogródki)
- odszkodowań i wynagrodzeń za bezumowne zajmowanie lokali,
- dotacji z budżetu Miasta.

Na koszty składają się natomiast:

- koszty usług dostarczanych do lokali,
- koszty bieżącej eksploatacji (koszty administrowania, obsługa techniczna, utrzymanie porządku i czystości, ubezpieczenie, ochrona mienia, dezynfekcja),
- koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zaliczki do wspólnot mieszkaniowych – eksploatacyjne i remontowe (fundusz remontowy),
- koszty remontów i modernizacji budynków i lokali.

W okresie programowym 2020-2024 stosunek przychodów i kosztów przedstawiał się następująco:

Wykres 36. Osiągnięte przychody z czynszów i koszty utrzymania i modernizacji zasobu mieszkaniowego w latach 2020-2024*

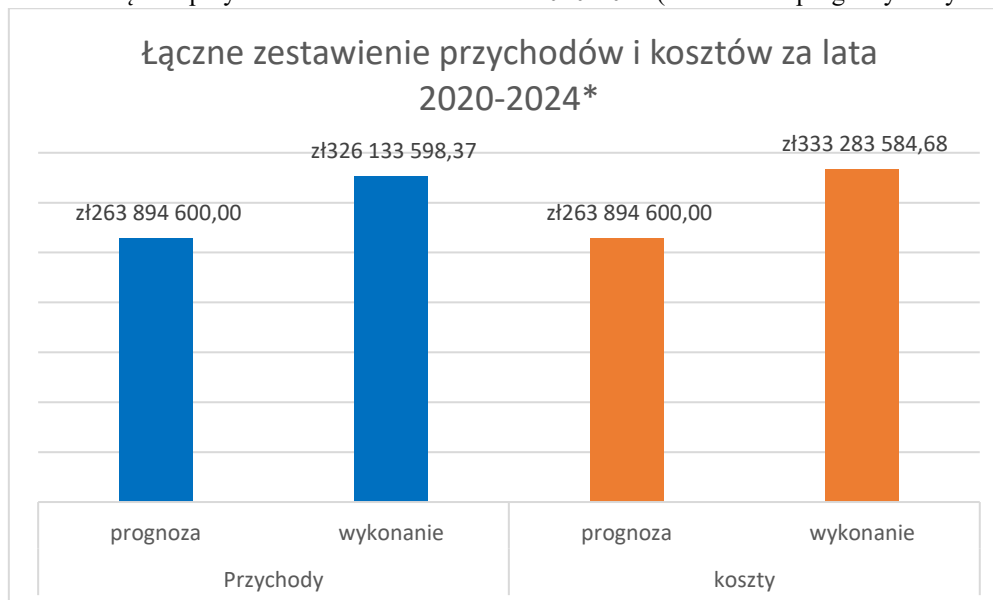


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych własnych

*wg stanu na dzień 30 września 2024 r.

W sumie w latach 2020-2024 Miasto osiągnęło przychody i poniosło koszty w następujących wartościach:

Wykres 37. Zestawienie łączne przychodów i kosztów w latach 2020-2024 (zestawienie prognozy + wykonania)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych własnych. *wg stanu na dzień 30 września 2024 r.

3. Realizacja Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2020-2024

Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2020-2024 określa 4 cele główne:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach,

- 2) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta, ze szczególnym uwzględnieniem osób z niepełnosprawnościami,
- 3) określenie zasad udzielania pomocy lokatorom o niskich dochodach,
- 4) zwiększenie liczby lokali komunalnych poprzez budownictwo mieszkaniowe.

3.1 Realizacja celu 1 - Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach.

W latach 2020-2024 wg. stanu na dzień 30 września 2024 r. ZGM zawarł 1464 umowy najmu lokali mieszkalnych w tym:

- 455 umów najmu w ramach realizacji list wynajmu,
- 102 umów najmu socjalnego w ramach realizacji wyroków,
- 907 umów innych (lokale zamienne, zamiany lokali, lokale związane ze stosunkiem pracy, umowy zawierane po ustaniu przyczyny wypowiedzenia, wstąpienia w stosunek najmu, itp.)

Realizacja przedmiotowego celu w okresie programowym miała swoją specyfikę związaną zarówno z realizowaną polityką remontową, jak również z otoczeniem zewnętrznym. Zwraca uwagę przede wszystkim znaczna liczba umów zawartych w związku z koniecznością zapewnienia lokali zamiennych dla najemców zajmujących lokale w budynkach przeznaczonych do remontów kompleksowych w najbliższych latach. Wiele z tych budynków powróciło już do puli dostępnych mieszkań po przeprowadzonej rewitalizacji, a kolejne czekają na realizację prac w następnym okresie programowym. Swoją rolę pozostawiły również takie wydarzenia jak pandemia Covid – 19 oraz agresja Rosji na Ukrainę. Obydwa te wydarzenia stanowiły wyzwanie i rodziły konieczność adaptowania się do zmieniającego otoczenia prawnego i gospodarczego. Wybuch pandemii spowodował zawieszenie wykonywania wyroków eksmisyjnych na terenie całego kraju, co zaburzyło proces odzyskiwania lokali, a także wprowadzał zawirowania w działalności wykonawców działających na zlecenie ZGM. Z kolei agresja Rosji na Ukrainę spowodowała drastyczny wzrost cen materiałów i usług budowlanych – w ostatnich latach ceny części materiałów wzrosły w zakresie 100-400%, a usług nawet o ponad 100%.

Jeżeli chodzi o proces realizacji list wynajmu lokali, jest on ściśle powiązany z liczbą dostępnych lokali na wynajem, co z kolei wiąże się z realizacją celu nr 2 i 4. Przygotowane lokale w pierwszej kolejności zabezpieczane są na potrzeby realizacji wyroków eksmisyjnych, z których wynika prawo do najmu socjalnego, następnie na lokale zamienne i realizację list wynajmu lokali.

Warunkiem niezbędnym do zapewniania pomocy mieszkaniowej osobom o niskich dochodach jest odpowiednia polityka czynszowa. W okresie programowym stawki czynszu były kształtowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, uwzględniając stan techniczny budynków oraz wyposażenie i standard lokali. Stawki czynszu w lokalach o najwyższym standardzie nie przekraczały 3 % wartości odtworzeniowej w skali roku liczonej zgodnie z aktualnymi wskaźnikami przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie śląskim. Czynsz w lokalach komunalnych pozostaje ok. 3-4 razy niższy niż czynsz na wolnym rynku. Ponadto, osoby uzyskujące najniższe dochody mogą korzystać z obniżek dochodowych w wysokości od 20 do 60 % czynszu.

3.2 Realizacja celu 2 - poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta, ze szczególnym uwzględnieniem osób z niepełnosprawnościami.

Poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy która nastąpiła w okresie programowym 2020-2024 jest największym sukcesem w zakresie realizacji celów programu. W przeciągu 5 lat wyremontowanych 57 budynków gminnych oraz 5 budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta za kwotę ponad 100 mln zł. Taka duża rewitalizacja mieszkaniowego zasobu gminy jest bezprecedensowa w stosunku do lat poprzednich, a korzyści ze zrealizowanych inwestycji są wielowymiarowe. Należą do nich

poprawa stanu wizualnego miasta dzięki nowym elewacjom, poprawa standardu lokali (centralne ogrzewanie, wprowadzanie łazienek, poprawa układu funkcjonalnego lokali), czy też wreszcie likwidacja źródeł niskiej emisji poprzez zastąpienie pieców kaflowych centralnym ogrzewaniem.

W okresie 2019-2024 zlikwidowano - w wyniku inwestycji o których mowa powyżej, jak też w wyniku innych działań – piece kaflowe w ponad 1500 lokalach mieszkalnych. W trakcie trwania okresu programowania weszły w życie m. in. przepisy dotyczące zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Przepisy te zobowiązują, aby rewitalizacja lub też tworzenie, głównie przez podmioty publiczne, nowych przestrzeni, w tym budynków wielomieszkaniowych, zapewniały np. osobom starszym lub/i niepełnosprawnym, komfortowe funkcjonowanie w tych przestrzeniach. Każda inwestycja polegająca na modernizacji danego budynku na etapie planowania obejmowała sprawdzenie, czy i na ile możliwe będzie przystosowanie budynku i lokali do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Nie zawsze jest to możliwe przez wzgląd na zabytkowy charakter ok. 75% budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

3.3 Realizacja celu 3 - określenie zasad udzielania pomocy lokatorom o niskich dochodach.

W okresie trwania Programu na lata 2020-2024* ZGM udzielił najemcom obniżek dochodowych na łączną kwotę 6 714 589,47 zł.

Wykres 38. Wysokość obniżek dochodowych udzielonych najemcom lokali komunalnych w latach 2020-2024*



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych własnych ZGM.

*wg prognozowanego stanu na koniec grudnia 2024 r.

Ponadto w tym samym czasie Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej przyznał najemcom lokali komunalnych dodatki mieszkaniowe w łącznej kwocie 12 803 845,00 zł, co stanowiło ok 52% wszystkich przyznanych dodatków mieszkaniowych (dodatki wpływają bezpośrednio na konto ZGM).

3.4 Realizacja celu 4 - zwiększenie liczby lokali komunalnych poprzez budownictwo mieszkaniowe.

W zakładanym w Programie terminie, z przyczyn nie leżących po stronie Miasta Bielska-Białej, nie została ukończona, inwestycja polegająca na budowie 6 budynków wielomieszkaniowych przy ul. Wapiennej i Solskiego. Aktualny termin zakończenia prac przewidywany jest na II kwartał 2025 roku a inwestycja zasili mieszkaniowy zasób o 205 lokali mieszkalnych wraz z infrastrukturą (m. in. parking, plac zabaw).

4. Wyzwania na nowy okres programowy.

Cele na nowy okres programowy wynikają z przedstawionej powyżej diagnozy i należy do nich zaliczyć:

- dalsze zwiększanie bazy dostępnych lokali mieszkalnych dla osób o niskich dochodach,
- likwidacja źródeł niskiej emisji w pozostałych 1289 lokalach mieszkalnych,
- poprawa stanu technicznego oraz funkcjonalności zasobu mieszkaniowego, w tym zmniejszanie liczby lokali bez łazienek i wc, zwiększanie liczby lokali z niskoemisyjnym centralnym ogrzewaniem, dostosowywanie powierzchni oraz układów funkcjonalnych mieszkań do aktualnych potrzeb.
- zwiększenie dostępności mieszkaniowego zasobu gminy dla osób z niepełnosprawnościami.

Wyzwania i czynniki ryzyka związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy w najbliższych latach to m. in.

- ryzyko większej presji na zapewnianie mieszkań komunalnych z niskim czynszem w wyniku zmniejszenia możliwości wynajmu lokali na rynku prywatnym (w wyniku dużego wzrostu wysokości czynszów, dalszego wzrostu cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym lub spadku siły nabywczej zarobków, wzrostu kosztów mediów), a co za tym idzie zwiększenie „kolejki mieszkaniowej”,
- wzrost kosztów utrzymania lokali w związku z planowanym wdrożeniem od 2027 roku dyrektywy PE w zakresie ETS 2, co będzie wiązało się ze wzrostem cen paliwa gazowego i zwiększonymi kosztami ogrzewania dla najemców i ryzykiem wzrostu zadłużenia najemców związanego z zajmowaniem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy
- niepewność w zakresie dostępności w kolejnych latach środków finansowych z tzw. Funduszu Dopłat, który ma być głównym źródłem finansowania realizacji celów programowych. Brak finansowania z tego źródła spowoduje znaczne spowolnienie modernizacji zasobu oraz obniży ilość udostępnianych mieszkań na tani wynajem.
- zwiększone koszty likwidacji niskiej emisji w budynkach, które nie są położone w zasięgu miejskiej sieci ciepłowniczej. Wykonywanie instalacji ogrzewania gazowego w kontekście braku dofinansowań zewnętrznych na tego typu inwestycje oraz rosnących w perspektywie od 2027 kosztów takiego ogrzewania rodzi konieczność szukania innych rozwiązań. Brak dostępności sieci ciepłowniczej na terenie całego miasta pozostawia jako dostępne tylko ogrzewanie elektryczne, które w zabytkowym zasobie, jakim jest mieszkaniowy zasób gminy, jest problematyczne. Problemy związane są z niską efektywnością energetyczną budynków zabytkowych (brak możliwości docieplenia) i wysokim zapotrzebowaniem na energię oraz ograniczeniami w zakresie montażu urządzeń OZE (fotowoltaika) oraz pomp ciepła.

Spis wykresów w diagnozie

1. Wykres 1. Liczba mieszkańców w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2017-2023
2. Wykres 2. Dynamika zmian liczby mieszkańców w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2007-2023
3. Wykres 3. Liczba mieszkań ogółem w wybranych miastach
4. Wykres 4. Liczba mieszkań komunalnych w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2018-2022
5. Wykres 5. Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w wybranych miastach w latach 2018-2022.
6. Wykres 6. Sprzedaż lokali w latach 2018-2022 w wybranych miastach – ujęcie procentowe.

7. Wykres 7. Minimalna i maksymalna wysokość bonifikat, jakie funkcjonują w porównywanych miastach wg stanu na dzień 30 września 2024 r.
8. Wykres 8. Przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę w wybranych miastach wg stanu na koniec 2023 r.
9. Wykres 9. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w wybranych miastach w latach 2007-2023 – z wyszczególnieniem lokali komunalnych.
10. Wykres 10. Średnioroczne ceny transakcyjne zakupu 1m² mieszkania w dużych miastach w 2024 r. w relacji do przeciętnego wynagrodzenia w II kwartale 2024 r.
11. Wykres 11. Relacja przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto do średniej ceny transakcyjnej 1m² mieszkania w wybranych miastach wg stanu na koniec 2022 r.
12. Wykres 12. Wskaźnik relacji przeciętnego wynagrodzenia do średnich cen transakcyjnych zakupu 1m² mieszkania wg. stanu na koniec 2022 roku.
13. Wykres 13. Zestawienie wysokości średnich ofertowych cen najmu lokali mieszkalnych na rynku prywatnym z przeciętnym wynagrodzeniem w IV kwartale 2022 r. i III kwartale 2024 r.
14. Wykres 14. Wysokość przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na 1 osobę ogółem w latach 2019-2023.
15. Wykres 15. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy w porównywanych miastach w poszczególnych latach.
16. Wykres 16. Średnia wysokość czynszu najmu lokalu w zasobach komunalnych w przeliczeniu na 1 m² w wybranych miastach.
17. Wykres 17. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy (z wyłączeniem lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń) wg stanu na koniec 2023 r.
18. Wykres 18. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy wpisanych na listę oczekujących (z wyłączeniem lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń)*
19. Wykres 19. Średni miesięczny nieprzekraczalny dochód na osobę zgłoszoną do wniosku, uprawniający do uzyskania prawa do najmu lokalu mieszkalnego będącego w dyspozycji gminy, w podziale na gospodarstwo domowe jednoosobowe oraz wieloosobowe wg stanu na koniec 2023 r..
20. Wykres 20. Struktura wszystkich mieszkań w Bielsku-Białej wg stanu na koniec 2022 r.
21. Wykres 21. Mieszkania oddane do użytkowania w Bielsku-Białej wg form budownictwa w latach 2002-2022
22. Wykres 22. Struktura gospodarstw domowych wg stanu na koniec 2021 roku
23. Wykres 23. Prognozowana liczba mieszkańców na podstawie danych GUS do 2030 roku
24. Wykres 24. Przedział kwotowy stawek czynszu za 1m² w poszczególnych sektorach mieszkalnictwa za 1m² w Bielsku-Białej wg stanu na dzień 30 września 2024 r.
25. Wykres 25. Relacja wskaźnika wartości odtworzeniowej lokalu do średniej stawki czynszu obowiązującej w zasobie komunalnym w Bielsku-Białej w latach 2020-2024:
26. Wykres 26. Szacowane koszty wynajmu 45m² lokalu w poszczególnych sektorach na koniec września 2024 r. (bez mediów)
27. Wykres 27. Kryteria dochodowe w zestawieniu z kosztami najmu dla lokalu najmowanego na czas nieoznaczony oraz w ramach najmu socjalnego wg stanu na koniec września 2024 r. .
28. Wykres 28. Struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne będące własnością Miasta.
29. Wykres 29. Stan techniczny budynków będących w 100% własnością Miasta, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wg stanu na koniec września 2024 r.
30. Wykres 30. Stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta
31. Wykres 31. Liczba pustostanów wg stanu na koniec listopada 2024 r.
32. Wykres 32. Sposób ogrzewania lokali komunalnych (z uwzględnieniem pustostanów i lokali położonych we wspólnotach mieszkaniowych) wg stanu na dzień 30 września 2024 r.
33. Wykres 33. Stosunek lokali wyposażonych w ogrzewanie piecowe do lokali ogrzewanych w inny sposób.
34. Wykres 34. Zestawienie lokali z łazienkami, wc i bez wg stanu na dzień 30.09.2024 r.
35. Wykres 35 . Lokale mieszkalne z WC w środku i bez WC w środku
36. Wykres 36. Osiągnięte przychody z czynszów i wydatki na utrzymanie i modernizację zasobu mieszkaniowego
37. Wykres 37. Zestawienie łączne przychodów i kosztów w latach 2020-2023
38. Wykres 38. Wysokość obniżek dochodowych udzielonych najemcom lokali komunalnych w latach 2020-2024

Uzasadnienie

1. Omówienie podstawy prawnej

Art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na rady gmin obowiązek w zakresie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

2. Przedmiot regulacji

Prezentowany projekt uchwały jest dokumentem programowym, zawierającym określone w art. 21 ust. 2 ww. ustawy dane dotyczące m. in. wielkości i stanu zasobu mieszkaniowego Miasta Bielska-Białej oraz sformułowane w oparciu o przeprowadzoną diagnozę, prognozy w tym zakresie. Program odzwierciedla także założenia wynikające ze Strategii Rozwoju Bielska-Białej oraz Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Bielska-Białej odnoszących się do zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Okres programowy, zgodnie z ww. ustawą powinien obejmować co najmniej 5 kolejnych lat. Mając na uwadze, że Strategia Rozwoju Miasta obejmuje założenia do 2030, program gospodarowania, jako dokument operacyjny względem Strategii, obejmuje ten sam okres programowy.

3. Uzasadnienie merytoryczne

W związku upływem okresu obowiązywania Uchwały Nr XV/340/2020 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 28 stycznia 2020 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2020-2024” (t.j. Dz. U. Woj. Śl. z 2022 r. poz. 8041), konieczne jest podjęcie uchwały na kolejny okres programowy.

Przedłożony projekt programu stanowi realizację obowiązku wyrażonego w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ww. ustawy. Zawiera wszystkie niezbędne elementy określone ustawą w tym m. in. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, zasady polityki czynszowej czy źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach. Ponadto uwzględnia założenia Strategii Rozwoju Bielska-Białej (również w zakresie formy – zawiera diagnozę, określone cele wraz ze wskaźnikami oraz miernikami) oraz Gminnego Programu Rewitalizacji.

Proponowany program zakłada kontynuację dotychczas realizowanych założeń w zakresie:

- walki z niską emisją
- termomodernizacji budynków,
- remontów pustostanów,
- polepszania warunków mieszkaniowych w tym zwiększania dostępności mieszkaniowego zasobu gminy dla osób z niepełnosprawnościami.
- zamian lokali.

4. Ocena skutków regulacji

Proponowany projekt uchwały realizuje obowiązki wynikające z przepisów ustawowych i nie wpływa bezpośrednio na budżet Miasta. Realizacja założeń programowych w dużej mierze będzie uzależniona od dostępności środków zewnętrznych przeznaczonych na cele programu.