

wpłynęło 15. 09. 2023

Sosnowiec, dnia 14.09.2023 r.

Znak sprawy:  
WGL.0012.2.2023

L. dz. .... zał. ....  
Podpis .....

15.09.2023

z up. Prezydenta Miasta  
I ZASTĘPCA PREZYDENTA

Michał Zatrzeźniński

Pan  
Piotr Dudek  
Przewodniczący  
Komisji Gospodarki Komunalnej  
i Komunikacji  
Rady Miejskiej  
w Sosnowcu

dotyczy: posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej i Komunikacji w dniu 20.09.2023 r. w zakresie tematu : Sytuacja mieszkaniowa w mieście. Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi.

Szanowny Panie Przewodniczący

W załączeniu przekazuję materiał informacyjny dotyczący **Sytuacji mieszkaniowej w mieście. Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi**, który będzie tematem posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej i Komunikacji w dniu 20.09.2023 r.

2 porozumienia

NACZELNIK WYDZIAŁU  
Gospodarki Lokalowej

mgr Iwona Tokarska

## Sytuacja mieszkaniowa w mieście. Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi.

Mieszkalnictwo jest jednym z ważniejszych obszarów interwencjonizmu publicznego w gospodarce rynkowej ze względu na funkcję ekonomiczną i społeczną mieszkania. Specyfika dobra, jakim jest prawo do mieszkania, które z jednej strony jest dobrem kapitałochłonnym, a z drugiej zaspokaja podstawowe potrzeby ludzkie, zwłaszcza potrzebę schronienia, powoduje, że na szczeblu państwa i samorządów terytorialnych niezbędne jest stworzenie odpowiednich warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

W zakresie mieszkaniowym Gmina zobowiązana jest do realizacji potrzeb członków wspólnoty samorządowej, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają wprost z ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2023r., poz. 725)) tj. do zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych. Drugą grupą są osoby występujące do gminy o przydział lokali komunalnych. Jest to pomoc fakultatywna gminy, jednak zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom o niskich dochodach jest również określone w ww. ustawie jako jedno z zadań własnych gminy.

Jeżeli chodzi o stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, wobec których Gmina posiada obowiązek bezpośredniego zaspokojenia tych potrzeb w ostatnich latach doprowadzono do zwiększenia stopnia realizacji tego obowiązku, biorąc pod uwagę liczbę wniosków pozostających do rozpatrzenia. Obecnie znacznie skrócony został okres oczekiwania na mieszkanie z zasobów Gminy.

Rada Miejska w Sosnowcu, na zasadach i w przypadkach określonych w ww. ustawie, w uchwale Rady Miejskiej nr 704/XL/2021 z dnia 15 kwietnia 2021r. (ze zm.) w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec uchwaliła obowiązujące prawo miejscowe w tym zakresie.

Zgodnie z § 4 ust. 2 i ust. 3 ww. uchwały o najem mieszkań komunalnych na terenie Sosnowca występować mogą pełnoletni mieszkańcy Gminy (czyli osoby faktycznie zamieszkujące w Sosnowcu, ale niekoniecznie tu zameldowane), którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągają dochód nie większy niż 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym (tj. obecnie 3.346,88zł) i 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym (tj. obecnie 2.676,88 zł na osobę).

Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby, które spełniają co najmniej jedną z poniższych przesłanek:

1) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 7 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny ubiegającego się o najem lub osoby z nim zamieszkującej niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy ubiegającego się z nim o najem lub małoletniego zamieszkującego z wnioskodawcą legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji - na 1 osobę przypada nie więcej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej); zgodnie z § 2 pkt. 6 ww. uchwały w lokalu jednoosobowym za powierzchnię mieszkalną uznaje się powierzchnię użytkową lokalu pomniejszoną o 4m<sup>2</sup>);

- 2) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) pozostają bezdomne na skutek braku miejsca zamieszkania, jeżeli fakt bezdomności potwierdzony zostanie przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej;
- 4) opuszczają domy dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki wychowawcze, jeżeli przed umieszczeniem posiadały miejsce zamieszkania na terenie Gminy Sosnowiec.

Wniosek, złożony przez osobę spełniającą kryteria ww. poddawany jest procesowi kwalifikacji punktowej warunków zamieszkiwania. Ilość punktów ustalonych w tym procesie decyduje następnie o uzyskaniu, bądź nie uprawnienia do najmu lokalu komunalnego w danym okresie (większa liczba punktów zwiększa szansę na uzyskanie uprawnienia). Punkty dodatnie są przyznawane m.in. za zagęszczenie, dochód gospodarstwa, okres zamieszkiwania w Sosnowcu, warunki mieszkalne, bezdomność, posiadany stopień niepełnosprawności, zamieszkiwanie z osobami z niepełnosprawnościami, zaświadczenie: „Za życiem”, pobyt w pieczy zastępczej. Punkty ujemne zaś są przyznawane m.in. za zadłużenie. Lista osób uprawnionych do najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego Gminy Sosnowiec jest tworzona nie częściej niż raz na kwartał roku kalendarzowego, a liczba osób umieszczonych na tej liście zależy od liczby wolnych lokali przeznaczonych do wynajmu w danym okresie.

Obecnie projekt listy uprawnionych do najmu w systemie punktowym jest sporządzany przez Wydział Gospodarki Lokalowej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu, nie częściej niż raz na kwartał roku kalendarzowego, w oparciu o rozpatrzone wnioski złożone w okresie do końca miesiąca poprzedzającego tworzenie tego projektu. Termin tworzenia projektu listy ustala Zastępca Prezydenta (w którego kompetencji znajdują się sprawy mieszkaniowe) w zależności od liczby i standardu lokali będących w dyspozycji Zarządcy i przeznaczonych do wynajęcia. Kolejność osób umieszczanych w projekcie listy wynika z liczby uzyskanych punktów w toku przeprowadzonej kwalifikacji punktowej wniosków, złożonych przez osoby spełniające obowiązujące kryteria w oparciu o system punktowy, który został opisany w rozdziale 12 uchwały Rady Miejskiej w Sosnowcu nr 704/XL/2021 z dnia 15 kwietnia 2021r. (ze zm.) Sporządzony projekt przedstawiany jest Prezydentowi Miasta, który ustala listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Liczba osób umieszczonych na liście również zależy od liczby wolnych lokali przeznaczonych do wynajmu w danym okresie.

W 2022 roku na **486** złożonych wniosków przyznano łącznie w ramach list uprawnionych do najmu **96** uprawnień do najmu (I półrocze - 53; II półrocze - 43), natomiast w I półroczu 2023 r. uprawionych zostało **58** wnioskodawców. W 2023 roku do 31.08.2023 r. złożono **370** wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Obecnie trwają prace związane z tworzeniem kolejnej listy wnioskodawców spełniających kryteria obowiązujące przy ubieganiu się o najem mieszkania komunalnego. W październiku br. zostanie ona przedstawiona Prezydentowi Miasta.

Jednocześnie informuję, iż ww. uchwała daje również możliwość występowania o najem mieszkań komunalnych do remontu przez przyszłego najemcę.

Zgodnie z zapisami ww. uchwały, o lokale mieszkalne znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy Sosnowiec, a zakwalifikowane do remontu, mogą ubiegać się mieszkańcy Gminy (czyli osoby faktycznie zamieszkujące w Sosnowcu, ale niekoniecznie tu zameldowane), którzy wykażą że spełniają:

- kryterium dochodowe, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego dochód nie może przekroczyć obecnie kwoty 6.353,76 zł/osobę, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego dochód nie może przekroczyć obecnie kwoty 3.971,10 zł/osobę.

- kryterium metrażowe (powierzchnia pokoi na jedną osobę w miejscu zamieszkania wnioskodawcy nie może przekroczyć 10 m<sup>2</sup>)
- kryterium nieposiadania zobowiązania finansowego z tytułu korzystania z lokalu, bezumownego zajmowania lokalu lub roszczenia regresowego wobec Gminy Sosnowiec.

Do realizacji postanowień uchwały dotyczących najmu lokali do remontu ze środków własnych wskazywane są lokale będące pustostanami przez okres dłuższy niż 3 miesiące, które nie zostaną przyjęte przez co najmniej 3 osoby z list oczekujących na wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w § 24 uchwały. Lista lokali mieszkalnych oddawanych w najem do remontu przez przyszłego najemcę sporządzana jest przez Zarządcę, a zatwierdzana przez Prezydenta Miasta. Przedmiotowa lista tworzona jest raz na kwartał i publikowana w drugi poniedziałek pierwszego miesiąca każdego kwartału.

Na dzień 23.08.2023 r. wykazie osób, których wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu do remontu przez przyszłego najemcę zostały zakwalifikowane do postępowania w sprawie przydzielenia lokalu oddawanego w najem do remontu figurowało 255 wnioskodawców. Kolejność osób w wykazie wynika z daty złożenia wniosku.

Od początku realizacji list do remontu ze środków własnych ( tj. od 2015 r. - 32 edycje) do najmu takiego lokalu uprawnionych zostało łącznie 392 wnioskodawców. Na dzień 31.07.2023 r. na realizację otrzymanego uprawnienia na najem z listy punktowej oczekiwały nadal 124 gospodarstwa domowe (z czego 56 oczekujących gospodarstw domowych uprawnienie do najmu uzyskało w latach 2017 - 2021; natomiast 68 gospodarstw uprawnienie do najmu uzyskało w 2022 i 2023 roku.

Poniżej przedstawiono liczbę wniosków złożonych do Wydziału dotyczących najmu lokali mieszkalnych w systemie punktowym oraz do remontu ze środków własnych

	2021	2022	2023 (do dnia 31.08)
Liczba wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego	503	486	370
Liczba wniosków do remontu ze środków własnych	259	202	153
	<b>762</b>	<b>688</b>	<b>523</b>

Na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U z 2023 r., poz. 725) ustawodawca nałożył na gminy obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokali na rzecz wszystkich osób uprawnionych do ich najmu w wyrokach eksmisyjnych, zamieszkujących w zasobach spółdzielczych, zakładowych oraz budynkach/lokalach, stanowiących własność osób fizycznych. Ustawodawca postanowił jednocześnie, że obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokali dla osób eksmitowanych ze wszystkich zasobów mieszkaniowych znajdujących się na terenie danej gminy ciąży wyłącznie na gminie.

Ustawą z dnia 31.08.2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów (Dz.U. Nr 224, poz. 1342), która zaczęła obowiązywać od dnia 16.11.2011 r., ustawodawca zobowiązał ponadto gminy do utworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych przeznaczonych na wynajem dla osób, którym Sąd w wyroku eksmisyjnym nie przyznał uprawnienia do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

Z uwagi na ograniczony zasób mieszkaniowy gmina nie jest w stanie wywiązać się z nałożonych przez prawo obowiązków. Powoduje to wydłużanie się oczekujących na przyznanie najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych.

Obowiązek gminy w zakresie wskazywania pomieszczeń tymczasowych powstaje w momencie złożenia wniosku w tej sprawie przez komornika - obowiązek gminy nie powstaje, gdy stosowne pomieszczenie wskaże wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia. Z dotychczasowej praktyki wynika, że obowiązek dostarczenia pomieszczenia tymczasowego (poza kilkoma wyjątkami) spada w całości na Gminę. Nakładając powyższe obowiązki na gminy - w celu wywarcia presji na ich realizację - ustawodawca uprawnili właścicieli lokali, w których zamieszkują osoby, wobec których sąd orzekł eksmisję - do występowania z roszczeniami odszkodowawczymi przeciwko gminom za niewskazanie najmu socjalnego lokali oraz pomieszczeń tymczasowych.

Wydział Gospodarki Lokalowej prowadzi sprawy związane z wpływającymi do Gminy roszczeniami wierzycieli w sprawach wypłaty odszkodowań z tytułu niedostarczenia najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych. Poza kompletowaniem dokumentacji w przedmiotowych sprawach, pracownicy Wydziału podejmują działania mające na celu określenie zasadności wypłaty odszkodowania i zmniejszenia wysokości roszczeń (m.in. przeprowadzają wizje lokalne u dłużników, uczestniczą w mediacjach z wierzycielami oraz współpracują z MOPS, MZZL i BRP Urzędu).

Wysokość wypłaconych na przestrzeni ostatnich lat odszkodowań przedstawiono poniżej :

	2020	2021	2022	2023 (do dnia 31.05)
Wysokość odszkodowań wypłaconych przez Gminę (łącznie)	640 089,53 zł	269 811,77 zł	1 158 852,54 zł	373 047,75 zł
Wysokość odszkodowań wypłaconych osobom prawnym (§ 4600)	629 599,97 zł	269 697,05 zł	1 115 543,55 zł	373 047,75 zł
Wysokość odszkodowań wypłaconych osobom fizycznym (§ 4590)	10 489,56 zł	114,72 zł	43 308,99 zł	-

W celu odzyskania wymagalnych należności Gminy wypłaconych z tytułu odszkodowania za niedostarczenie najmu socjalnego lokalu lub pomieszczenia tymczasowego, Wydział prowadzi czynności w zakresie postępowania regresowego. W obszarze dotyczącym postępowań regresowych pracownicy Wydziału wystosowują wobec osób partycypujących w zadłużeniu przedsądowe wezwania do zapłaty, przeprowadzają rozmowy mediacyjne z dłużnikami oraz opracowują propozycje dotyczące udzielania ulg w spłacie należności wynikających z przedmiotowych roszczeń, na podstawie analizy zgromadzonej dokumentacji. Ponadto Wydział sporządza niezbędne dokumenty do Wydziału Finansowego oraz do Biura Radców Prawnych i Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miejskiego celem przekazania spraw

związanych z regresami na drogę postępowania sądowego. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego następuje wszczęcie egzekucji komorniczej.

Wysokość dochodów z tytułu prowadzonych postępowań regresowych w ostatnich latach kształtuje się, jak zobrazowano poniżej :

	2020	2021	2022	2023 (do dnia 31.05)
Dochody z tytułu postępowań regresowych (łącznie)	162 066,14 zł	189 279,21 zł	213 639,90 zł	113 183,84 zł

W 2023 roku zakończyła się sztandarowa inwestycja mieszkaniowa Gminy Sosnowiec pod nazwą „Budowa 4 budynków mieszkalnych przy ul. Stanisława Jędryki 1, 2, 3, 4 (dawna Traugutta) w Sosnowcu” (biorąc pod uwagę, że od ponad 20 lat miasto nie budowało osiedli z przeznaczeniem na najem komunalny). Przedmiotowa inwestycja zasilła mieszkaniowy zasób Gminy 88 lokalami mieszkalnymi, wyposażonymi w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną i centralne ogrzewanie. W czterech pięcio-kondygnacyjnych budynkach najmniejsze mieszkanie ma powierzchnię 38 m<sup>2</sup>, a największe 58 m<sup>2</sup>, w tym :

- 32 lokale 3-izbowe o powierzchni 57 m<sup>2</sup>,
- 32 lokale 2-izbowe o powierzchni od 38 m<sup>2</sup> do 40 m<sup>2</sup>,
- 16 lokali 2-izbowych o powierzchni 48 m<sup>2</sup>,
- 8 lokali 2-izbowych na parterze, dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych o powierzchni od 50 m<sup>2</sup> do 58 m<sup>2</sup>.

W ramach przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej powstało również 20 garaży, po 5 w każdym z budynków. Wszystkie garaże znalazły najemców. Ponadto w ramach budowy przedmiotowego kompleksu mieszkaniowego utworzony został także parking oraz plac zabaw. Media w częściach wspólnych zasilane są z instalacji fotowoltaicznej. Przedmiotowa inwestycja realizowana była w latach 2020 - 2022 przy udziale 80 % dofinansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego. Pierwsze zasiedlenia miały miejsce w styczniu 2023r. Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu zaplanował kontynuację przedmiotowej inwestycji budowlanej.

Pozostałe inwestycje mieszkaniowe w trakcie realizacji na terenie Sosnowca to m.in.

- Budowa Osiedla mieszkaniowego w zasobach TBS DOMBUD Sp. z o.o. powstałego przy udziale finansowym Gminy Sosnowiec, położonego przy ul. Naftowej w Sosnowcu oraz przy wsparciu finansowym Banku Gospodarstwa Krajowego. Realizacja przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polega na powstaniu 288 lokali mieszkalnych w sześciu budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami - z przeznaczeniem na wynajem. Dla przedmiotowej inwestycji zaplanowano indywidualne garaże, stanowiące element zagospodarowania terenu, ponadto miejsca postojowe w podziemnych parkingo-garażach, położonych w kondygnacji podziemnej pod pięcioma budynkami oraz zewnętrzne miejsca postojowe na parkingu zewnętrznym. W ramach budowy osiedla powstanie także plac zabaw. Nowo wybudowane lokale mieszkalne nie będą stanowiły mieszkaniowego zasobu Gminy, jednakże zawarta przez Gminę umowa z inwestorem umożliwi miastu wskazywanie przyszłych najemców. W październiku br. planowany jest nabór wniosków do zasiedlenia przedmiotowych budynków. Zasady najmu przyjęte zostały uchwałą Rady Miejskiej w Sosnowcu nr 955/LIX/2022 z dnia 26 maja 2022 r. (ze zm.)

w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa dla mieszkań co do których mogą być stosowane dopłaty do czynszu w ramach pomocy państwa, w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

- Realizacja przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego SIM Zagłębie Sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu, którego Gmina jest współnikiem polegającego na budowie dwóch budynków wielorodzinnych 6-kondygnacyjnych, składających się z 94 lokali mieszkalnych z parkingiem i zagospodarowaniem terenu wokół inwestycji, w wyniku czego powstaną mieszkania na wynajem. Gmina będzie miała prawo do wskazywania najemców wszystkich lokali mieszkalnych utworzonych w ramach realizacji przedsięwzięcia. Planowany nabór wniosków - styczeń 2024 r.
- Spółka SIM Zagłębie przy udziale Gminy Sosnowiec planowała również realizację inwestycji przy ul. Szczecińskiej w Sosnowcu, polegającej na adaptacji istniejącego budynku. W związku z zaistniałą sytuacją tj. konieczności ingerencji w część działki Gminy zagospodarowanej przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości Lotników 1 AC i Lotników 1 B, biorąc pod uwagę interes mieszkańców sąsiednich nieruchomości odstąpiono od realizacji ww. inwestycji. W chwili obecnej Gmina zaproponowała przekazanie Spółce działki niezabudowanej usytuowanej przy ul. Staszica w Sosnowcu na której może powstać budynek mieszkalny jednorodzinny.
- Przedmiotem inwestycji mieszkaniowej w zasobach MZBM-TBS Sp. z o.o. przy udziale finansowym Gminy oraz wsparciu finansowym Banku Gospodarstwa Krajowego jest budowa 68 lokali mieszkalnych przy ul. Żelaznej w dwóch budynkach mieszkalnych, wielorodzinnych, z przeznaczeniem na wynajem. Gmina będzie posiadać prawo podnajęcia tych lokali, osobom fizycznym, spełniającym warunki określone przez Gminę do otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

NACZELNIK WYDZIAŁU  
Gospodarki Lokalowej

*mgr Iwona Tokarska*

Zastępca Naczelnika Wydziału  
Gospodarki Lokalowej

*mgr Renata Kwaśniewska*