

**Informacja o stanie zasobów mieszkaniowych
oraz o zaspokajaniu potrzeb w zakresie
mieszkań socjalnych i komunalnych
na terenie miasta i gminy Syców**

Syców, dnia 17 marca 2025 r.

1. Ilość budynków i lokali:

Komunalny zasób lokalowy Gminy Syców obejmuje zasoby o charakterze mieszkalnym i użytkowym.

Aktualnie Gmina jest właścicielem 347 lokali, w tym 289 lokali mieszkalnych i 58 lokali użytkowych. W budynkach stanowiących 100% własności Gminy znajduje się 114 lokali mieszkalnych i 32 lokale użytkowe. Natomiast w budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina jest właścicielem 175 lokali mieszkalnych i 26 użytkowych.

Szczegółowy wykaz posiadanych zasobów lokalowych przedstawia poniższe zestawienie:

Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy

| | |
|-------------------------------------|-----|
| budynki | 77 |
| lokale ogółem | 201 |
| lokale mieszkalne lokatorskie | 175 |
| lokale użytkowe lokatorskie..... | 26 |

Budynki stanowiące 100% własność Gminy

| | |
|------------------------|-----|
| budynki | 26 |
| lokale ogółem..... | 146 |
| lokale mieszkalne..... | 114 |
| lokale użytkowe..... | 32 |

2. Sprzedaż lokali

Stan ilościowy zasobu mieszkaniowego gminy zmniejsza się na skutek sprzedaży lokali na rzecz najemców.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/166/04 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26 sierpnia 2004 r. ze zm. przy sprzedaży mieszkań na rzecz najemców stosuje się następujące bonifikaty: 80% przy wykupie lokali mieszkalnych w budynkach powyżej 5 lokali, 70% przy wykupie lokali mieszkalnych w budynkach do 5 lokali, 50% przy wykupie domu jednorodzinnego.

Jeżeli najemca wykupuje mieszkanie za gotówkę wówczas bonifikatę zwiększa się o 10%.

W 2024 roku Gmina sprzedała na rzecz najemców 6 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal mieszkalny w drodze przetargu nieograniczonego.

3. Wysokość czynszu

Aktualnie stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych wynosi 3,13 zł/m²Pu/m-c.

Stawka ta obowiązuje od 15 czerwca 2022 r. i została ustalona na podstawie Zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Syców Nr 824/2022.

W latach 2000-2009 stawka wynosiła 1,20 zł/m²Pu/m-c, w 2009 roku stawka została podwyższona o 15 % do 1,38 zł/m²Pu/m-c, w 2011 roku stawka została podwyższona o kolejne 15% do 1,57 zł/m²Pu/m-c, w 2012 roku dokonano podwyżki stawki o 15 % do 1,80 zł/m²Pu/m-c, w 2016 r. dokonano podwyżki stawki o 15% do 2,07 zł/m²Pu/m-c, w 2019 r. dokonano podwyżki stawki o 15% do kwoty 2,38 zł/m²Pu/m-c, w 2021 r. dokonano podwyżki stawki o 15% do kwoty 2,73 zł/m²Pu/m-c. W 2022 r. dokonano podwyżki czynszu o 15% do kwoty 3,13 zł/m²Pu/m-c, która obowiązuje obecnie.

Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego może ulec podwyższeniu lub obniżeniu w oparciu o niżej wymienione czynniki:

1. Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

| | |
|--|-----|
| położenie lokalu w budynku na terenie miasta | 20% |
| wyposażenie w instalację gazową | 30% |
| wyposażenie w centralne ogrzewanie | 20% |
| łazienka w lokalu | 30% |
| wc w lokalu | 20% |

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

| | |
|----------------------------|-----|
| wc poza lokalem | 10% |
| łazienka poza lokalem | 15% |
| ciemna kuchnia | 10% |
| lokal położony w suterenie | 10% |

Powyższe czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Aktualnie średnia stawka czynszu za lokale mieszkalne zgodnie z danymi uzyskanymi z Sycowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. administrującego zasobem mieszkaniowym gminy wynosi około 5,00 zł/m²Pu/m-c.

4. Stan techniczny obiektów oraz przeprowadzone i planowane remonty.

Stan techniczny budynków należących do zasobu mieszkaniowego gminy jest uzależniony przede wszystkim od wieku tych budynków. Na 26 budynków stanowiących 100% własności gminy 19 budynków ma powyżej 100 lat, 5 budynków ma od 50 do 100 lat

oraz 2 budynki mają poniżej 50 lat. Z powyższych względów potrzeby remontowe są stosunkowo duże.

W roku 2024 na modernizacje i remonty w zasobie mieszkaniowym gminy wydatkowano kwotę: 1.574.593,65 zł, w tym:

- zadania inwestycyjne: 686.117,57 zł,

- drobne remonty i konserwacje: 585.076,59 zł

Natomiast udział gminy w funduszach remontowych Wspólnot Mieszkaniowych wyniósł w 2024 r.: 303.399,49 zł.

Zadania inwestycyjne:

W ramach zadań inwestycyjnych w 2024 roku wykonano :

1. Modernizację budynku przy ul. Kaliskiej 41 w Sycowie

Wartość inwestycji: 454.862,39 zł.

2. Przyłącza kanalizacji sanitarnej i deszczowej dla budynków położonych w Sycowie przy ul. Ks. Górczycy 2, Pl. Wolności 7, Ks. Rudy 1 i 3

Wartość inwestycji: 231.255,18 zł.

W ramach bieżących remontów i konserwacji wykonano:

- remont klatki schodowej w budynku Kaliska 41;
- remont klatki schodowej w budynku Ks. Górczycy 2;
- przygotowanie do zasiedlenia lokali mieszkalnych: Szarych Szeregów 1/5, Górczycy 2/4a;
- wymiana instalacji elektrycznych w budynkach: Stradomia W. 13, Kaliska 41, Ks. Górczycy 2;
- wymiana instalacji elektrycznych w lokalach: Ks. Górczycy 2/2, Ogrodowa 7/6, Komorowska 30/7, Szczodrów 32D/10, Kaliska 3/14, Ks. Rudy 4/3;
- naprawa dachów w budynkach: Komorowska 30, Wałowa 26, Zawada 6B;
- wykonanie odwodnienia budynku Stradomia W. 121;
- wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej Stradomia W. 13;
- wymiana kanalizacji sanitarnej w lokalu Ogrodowa 7/5;
- wykonanie odwodnienia kotłowni oraz piwnic w budynku Szczodrów 42;
- wymiana kanalizacji deszczowej w budynku Kaliska 41;
- wykonanie kominów wentylacyjnych w lokalu Kępińska 4/1;
- wymiana pieca w lokalu Działosza 4e/1;

- ponadto wykonywano inne bieżące remonty oraz usuwano awarie w budynkach oraz lokalach będących własnością Gminy.

5. Przydział mieszkań

Warunki i kryteria przydziału lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy reguluje uchwała Rady Miejskiej z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Syców.

Najemcami lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Syców mogą zostać osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniają kryteria dochodowe.

Przy ubieganiu się o przydział lokalu mieszkalnego wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie może przekraczać:

- 200% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych,
- 100% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych.

Natomiast przy ubieganiu się o przydział lokalu socjalnego wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie może przekraczać:

- 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych,
- 50 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych.

Podstawą przydziału lokalu mieszkalnego lub socjalnego z zasobu gminy jest umieszczenie na liście uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

Ponadto do przydziału lokalu socjalnego uprawnione są osoby, którym przysługuje prawo do najmu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego.

Celem umieszczenia na liście osób uprawnionych do najmu lokalu z zasobu gminy należy złożyć stosowny wniosek. Wnioski rozpatruje Komisja Mieszkaniowa złożona z przedstawicieli Rady Miejskiej, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Sycowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego oraz Urzędu Miasta i Gminy.

Komisja Mieszkaniowa tworzy listę osób uprawnionych do najmu lokali mieszkalnych i listę osób uprawnionych do najmu lokali socjalnych.

Warunkiem umieszczenia na liście są niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełnienie kryteriów dochodowych.

O miejscu na liście decydują kryteria dodatkowe :

- okres oczekiwania na mieszkanie z zasobu gminy,
- okres zamieszkiwania na terenie miasta i gminy Syców,
- warunki mieszkaniowe wnioskodawcy,

- niepełnosprawność wnioskodawcy i jego rodziny,
- ilość dzieci w rodzinie wnioskodawcy,
- metraż mieszkania, w którym się aktualnie zamieszkuje,
- opuszczenie przez osobę rodzinnej lub instytucjonalnej pieczy zastępczej w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- utrata lokalu mieszkalnego wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej,
- bezdomność wnioskodawcy,
- zbycie posiadanego wcześniej mieszkania lub domu, rezygnacja z mieszkania komunalnego lub odmowa podpisania umowy najmu (punkty ujemne).

W 2024 r. Komisja Mieszkaniowa przydzieliła 6 mieszkań osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych do najmu lokali z zasobu gminy, w tym 3 lokale mieszkalne i 3 lokale socjalne:

1. Syców, ul. Kaliska 14/5
2. Syców, ul. Waryńskiego 8/2
3. Syców, ul. Kaliska 14/4
4. Syców, ul. Wrocławska 3/9 – najem socjalny
5. Wielowieś 1e/1a – najem socjalny
6. Syców, ul. Ks. Górczycy 2/4 - najem socjalny

Ponadto przydzielono mieszkanie przy ul. Kaliskiej 41/3 na powiększenie mieszkania przy ul. Kaliskiej 41/1 .

W ciągu 2024 roku skreślono z list uprawnionych 6 osób z powodu dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji najmu mieszkań.

W 2024 roku wpłynęło 36 wniosków o najem lokali z zasobu mieszkaniowego gminy.

Komisja Mieszkaniowa dokonała weryfikacji wniosków oraz oględziny sytuacji mieszkaniowej wnioskodawców w miejscu zamieszkania.

Spośród złożonych wniosków zaopiniowano pozytywnie do ujęcia na liście do najmu lokali mieszkalnych 24 osoby oraz do najmu socjalnego 3 osoby. Natomiast negatywnie zaopiniowano wnioski złożone przez 9 osób.

Według stanu na 17 marca 2025 r. na listach osób uprawnionych do najmu lokali z zasobu gminy jest umieszczonych :

- do najmu lokali mieszkalnych – 28 osób
- do najmu socjalnego – 3 osoby
- do zamiany lokali mieszkalnych – 8 osób

Zaktualizowane listy osób uprawnionych do najmu lokali z zasobu gminy zostaną podane do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie MiG oraz siedzibie STBS-u.