

1. Potrzeby remontowe w mieszkaniowych zasobach komunalnych

Sosnowieckie komunalne zasoby mieszkaniowe składają się w znacznej części z budynków starych, wymagających remontów. Niedostateczne finansowanie przyspiesza ich degradację. Racjonalną gospodarkę zasobami komunalnymi utrudnia ponadto fakt, że część budynków ma nieuregulowany stan prawny.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Sosnowiec przedstawia się następująco:

Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Sosnowiec wg stanu na dzień 31.12.2024 roku

budynki wybudowane w latach	własność								
	gminy			wspólnot mieszkaniowych			nieuregulowana		
	budynki	lokale	powierzchnia	budynki	lokale gminne	powierzchnia	budynki	lokale	powierzchnia
	szt.	szt.	m ²	szt.	szt.	m ²	szt.	szt.	m ²
2024 - 2000	19*	163	5 846,96	0	0	0	0	0	0
1999 - 1980	13	23	1 379,85	12	204	10 213,83	0	0	0
1979 - 1950	103	1630	72 569,58	281	4356	182 106,91	0	0	0
przed 1949	148	1372	65 374,59	40	584	25 228,02	38	318	16 257,07
razem	283	3188	145 170,98	333	5144	217 548,76	38	318	16 257,07

* w tym 15 szt. pawilonów socjalnych przy ul. Dobrzańskiego 101

Miejski Zakład Zasobów Lokalowych jako samorządowy zakład budżetowy odpłatnie wykonuje zadania, pokrywając koszty swojej działalności z przychodów własnych. Oznacza to, iż zakład prowadząc gospodarkę komunalnym zasobem mieszkaniowym pokrywa wydatki z wpływów z opłat za korzystanie z lokali komunalnych. Większość opłat za korzystanie z lokali ma charakter zaliczkowo/refundacyjny (media, opłaty za wywóz nieczystości), więc jedynie czynsz najmu ma wartość ekonomiczną, w postaci możliwości przeznaczenia go m.in. na remonty budynków i lokali.

Tabela 2. Przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych uzyskane przez zakład w latach 2023-2024

2023	2024
zł	zł
33 656 594,08	36 945 401,73

W latach 2023-2024 Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu wydał ze środków własnych na remonty budynków i lokali mieszkalnych środki, j.n.:

Tabela 3. Koszty remontów budynków i lokali mieszkalnych – środki własne zakładu budżetowego

rodzaj budynku	2023	2024*
	zł	zł
remonty budynków gminnych i budynków o nieuregulowanym stanie, w tym remonty pustostanów	5 595 026,08 1 860 073,46	4 327 996,41 1 737 007,80
fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	11 659 902,03	12 173 906,61
razem	17 254 928,11	16 501 903,02

*koszty na podstawie danych zaewidencjonowanych w księgach rachunkowych na dzień 22.01.2025

W latach 2023-2024 zakład otrzymał z budżetu Gminy Sosnowiec dotacje przedmiotowe (na wydatki bieżące), j.n.:

Tabela 4. Koszty remontów budynków i lokali mieszkalnych – środki otrzymane z budżetu Gminy Sosnowiec w formie dotacji przedmiotowych

cel dotacji	2023	2024
	zł	zł
remonty pustostanów (Fundusz Dopłat)	997 590,57	1 456 661,55
administrowanie zasobem mieszkaniowym	1 500 000,00	1 500 000,00

Dodatkowo, zakład zatrudnia wykwalifikowaną grupę pracowników w zawodach malarz, elektryk, dekarz, stolarz, monter instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, kierowca samochodu powyżej 3,5 tony realizującą zadania z zakresu bieżącego utrzymania nieruchomości oraz ich remontów.

Remonty mieszkaniowego zasobu komunalnego przeprowadzane w ostatnich latach polegały przede wszystkim na:

- remoncie pustostanów,
- wymianie stolarki okiennej,
- remoncie klatek schodowych,
- remoncie dachów,
- remoncie balkonów,
- wymianie oświetlenia w częściach wspólnych na energooszczędne,
- wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnej (pionów i poziomów),
- wykonaniu izolacji ścian fundamentowych budynków,
- likwidacji pieców kaflowych i zastępowaniu ich ekologicznymi źródłami ciepła,
- montażu instalacji domofonowej.

Dzięki takim działaniom remontowym osoby zajmujące lokale komunalnej mogą płacić mniej za media, a środowisko zyskuje na ograniczonym śladzie węglowym i czystszy powietrze.

Analizując koszty remontów ponoszonych przez zakład i dofinansowanych przez gminę ze środków Funduszu Dopłat nie sposób nie zwrócić uwagi na koszty remontu lokali ponoszone w związku z ich ponownym zasiedleniem, tzw. koszty pustostanów.

Tabela 5. Koszty remontów pustostanów w podziale na źródła finansowania

źródło finansowania	2023	2024*
	zł	zł
środki własne zakładu budżetowego	1 860 073,46	1 837 007,80
dotacja przedmiotowa z budżetu Gminy Sosnowiec	997 590,57	1 456 661,55
razem	2 857 664,03	3 293 669,35

*koszty na podstawie danych zaewidencjonowanych w księgach rachunkowych na dzień 22.01.2025

Konieczność ich ponoszenia wynika bezpośrednio z realizowania przez gminę ustawowego obowiązku zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Aby zmniejszyć koszty zakładu i jednocześnie przyspieszyć przydział lokalu mieszkalnego, osoby uprawnione do najmu lokalu partycypują w kosztach remontu z wynajmującym przy założeniu, że prace mające wpływ na bezpieczeństwo i zdrowie osób zajmujących lokal realizowane są przez zakład. Ponadto w przypadku braku zainteresowania najmem przez osoby umieszczone na listach osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, wolne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec zakwalifikowane do remontu, można oddawać w najem na czas nieoznaczony pełnoletnim mieszkańcom Gminy Sosnowiec o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, którzy na własny koszt zobowiążą się wykonać remont lokalu. W latach 2015-2024 do programu "lokale do remontu przez przyszłego najemcę" wytypowano łącznie 1013 lokali mieszkalnych a uprawnienie do najmu otrzymało 448 osób.

Oprócz remontów, Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu zrealizował w latach 2023-2024 ze środków własnych zadania inwestycyjne, j.n.:

Tabela 6. Zadania inwestycyjne w obszarze budynków i lokali mieszkalnych – środki własne zakładu budżetowego

zadanie inwestycyjne / rodzaj wydatku	2023	2024*
	zł	zł
Budowa zespołu mieszkalnego przy ulicy Traugutta w Sosnowcu	478 367,70	
Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Traugutta i Kalinowej w Sosnowcu	5 420,00	
Rozbudowa osiedla mieszkalnego przy ul. Dobrzańskiego 101		39 360,00
Adaptacja lokalu przy ul. Warszawskiej 6 na potrzeby utworzenia mieszkania dla rodziny zastępczej	109 470,00	
Termomodernizacja budynków mieszkalnych, wielorodzinnych zlokalizowanych przy ulicach Szczecińskiej 1,2,4,5,12,14,15A,16, Wierzbowej 3, Lipowej 18a,20,22, Sobieskiego 18, Andersa 81, 83A, 85, 87, Pułaskiego 9 i Czeladzkiej 25cd w Sosnowcu	206 336,94	0,00
termomodernizacje pozostałe - Sobieskiego 4, Głowackiego 4, Zaruskiego 1, Targowa 18, Piłsudskiego 12, Dęblińska 1, wprowadzenie gazu do lokali	166 157,80	895 226,36
podjazd dla niepełnosprawnych	94 197,00	
altany śmietnikowe	517 101,09	210 701,48
monitoring wizyjny	67 610,09	
modernizacja dźwigów		223 356,00
razem	1 644 660,62	1 368 643,84

*koszty na podstawie danych zaewidencjonowanych w księgach rachunkowych na dzień 22.01.2025

Realizacja dużych zadań inwestycyjnych, nie byłaby możliwa bez udziału środków zewnętrznych pozyskanych na rzecz gminy i przekazanych do zakładu w formie dotacji celowych.

Najczęściej realizowano zadania z zakresu termomodernizacji budynków, polegające na ociepleniu budynków lub/i wprowadzeniu do nich centralnego ogrzewania. Modernizacja budynków komunalnych

w tym kierunku jest niezbędna, aby uniknąć eskalacji ubóstwa energetycznego w zasobie komunalnym, na co wpływ mają niskie i niepewne dochody najemców lokali komunalnych oraz niezadowolający stan techniczny zajmowanych przez nich lokali, często ogrzewanych piecami na węgiel lub ogrzewaniem elektrycznym.

W latach 2023-2024 zakład otrzymał z budżetu Gminy Sosnowiec dotacje celowe na finansowanie kosztów realizacji inwestycji, j.n.:

Tabela 7. Inwestycje dot. budynków i lokali mieszkalnych – środki otrzymane z Gminy Sosnowiec w formie dotacji celowych

zadanie inwestycyjne	2023	2024
	zł	zł
Budowa zespołu mieszkalnego przy ulicy Traugutta w Sosnowcu	1 651 771,49	
Adaptacja lokalu przy ul. Warszawskiej 6 na potrzeby utworzenia mieszkania dla rodziny zastępczej	150 000,00	
Termomodernizacja budynków mieszkalnych, wielorodzinnych zlokalizowanych przy ulicach Szczecińskiej 1,2,4,5,12,14,15A,16, Wierzbowej 3, Lipowej 18a,20,22, Sobieskiego 18, Andersa 81, 83A, 85, 87, Pułaskiego 9 i Czeladzkiej 25cd w Sosnowcu	3 222 512,05	
Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Traugutta i Kalinowej w Sosnowcu	84 870,00	1 400,00
Adaptacja lokalu przy ul. Jodłowej 4 na potrzeby utworzenia świetlicy placówki profilaktyczno-socjoterapeutycznej	226 935,00	
Termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Staropogońskiej 87 i Malczewskiego 6-8 w Sosnowcu		1 624 233,29
razem	5 336 088,54	1 625 633,29

Pomimo starań, w postaci pozyskiwania na rzecz gminy środków zewnętrznych, zakład stale boryka się z problemem niedoboru środków na remonty i modernizacje. Sytuację potęguje wzrost kosztów bieżących i kosztów eksploatacji budynków, w tym kosztów energii w kosztach ogólnych utrzymania zasobu oraz „skłonność” najemców lokali komunalnych do przeznaczania posiadanych środków pieniężnych na potrzeby inne, niż opłaty za zajmowany lokal.

Codziennie w zakładzie jest priorytetowanie zadań remontowych, pozwalające wyeliminować zagrożenia i zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom. Realizacja zaleceń z okresowych kontroli, przeglądów i ekspertyz, eliminacja awarii oraz wprowadzanie rozwiązań energooszczędnych mają pierwszeństwo przed sferą estetyki budynków.

Z kolei plany inwestycyjne dostosowywane są do możliwości finansowych, przede wszystkim otrzymanych przez gminę dofinansowań.

2. Plan remontów i inwestycji na rok 2025

Tabela 8. Plan remontów budynków i lokali mieszkalnych do realizacji w roku 2025 i latach następnych (kontynuacja zadań)

	nazwa zadania	plan (zł)	uwagi
1	Fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych w części dot. lokali mieszkalnych	12 200 000,00	
2	Remonty pustostanów	3 000 000,00	
3	Remont dachu wraz z kominami w budynku wielorodzinnym przy ulicy Obrońców Westerplatte 4a	150 000,00	
4	Remont dachu wraz z kominami w budynku wielorodzinnym przy ulicy Komandosów 7	340 000,00	
5	Remont dachu wraz z kominami w budynku wielorodzinnym przy ulicy Biała 2	150 000,00	
6	Wykonanie remontu klatki schodowej (malowanie, wymiana instalacji elektrycznej) w budynku przy ulicy Saperów 2	250 000,00	
7	Wymiana instalacji elektrycznej w budynku przy ulicy Kilińskiego 7	74 000,00	
8	Wymiana instalacji elektrycznej w budynku przy ulicy Kilińskiego 9	80 000,00	
9	Wymiana instalacji elektrycznej w budynku przy ulicy Chemicznej 6	100 000,00	
10	Wykonanie izolacji ścian fundamentowych w budynku przy ulicy Szczecińskiej 18,18a,20 w Sosnowcu (plus remont chodnika wzdłuż budynku)	210 000,00	
11	Wykonanie izolacji ścian fundamentowych w budynku przy ulicy Targowej 18	93 000,00	
12	Wykonanie izolacji ścian fundamentowych w budynku przy ulicy Kołtąja 9	120 000,00	
13	Wykonanie izolacji ścian fundamentowych w budynku przy ulicy 3 Maja 45a (plus remont chodnika wzdłuż budynku)	520 000,00	
14	Wykonanie izolacji ścian fundamentowych w budynku przy ulicy Jagiełły 1 (plus remont chodnika wzdłuż budynku)	230 000,00	
15	Wykonanie izolacji ścian fundamentowych w budynku przy ulicy Krakowskiej 10	205 000,00	

16	Wykonanie zaleceń PINB w budynku przy ulicy Urbanowicz 5-7	1 200 000,00	Konieczność wykonania prac zgodnie z decyzją nr 1/2023 dnia 12.01.2023 r. (znak sprawy IBO.7041.99.2021.AW) PINB w Sosnowcu. Rozstrzygnięcie postępowania jest zależne od podpisania przez Współwłaścicieli porozumienia. Gmina poniesie połowę kosztów przedsięwzięcia. Brak możliwości podzielenia zadania na części ze względu na to, że budynek stanowi jedną bryłę.
17	Remont kominów w budynkach wielorodzinnych przy ulicy: Grota Roweckiego 36b, Niepodległości 17, Orla 1d	125 000,00	
18	Montaż instalacji domofonowej wraz z wykonaniem projektów w budynkach przy ulicy: Naftowej 23, Małachowskiego 17, 20, Sobieskiego 3D, 16, Czystej 9, Wrzosowej 1	60 000,00	
19	Wykonanie odrębnej instalacji wodociągowej budynku przy ulicy Sobieskiego 52,54	112 000,00	
20	Remont dachu wraz z kominami w budynku wielorodzinnym przy ulicy Warneńczyka 22	0,00	wykonanie siłami własnymi
21	Wykonanie remontu klatki schodowej w budynku przy ulicy Naftowej 23 (malowanie klatki)	0,00	wykonanie siłami własnymi
22	Wykonanie remontu klatki schodowej wraz z piwnicami (malowanie, oświetlenie ADM) w budynku przy ulicy Ostrogórskiej 5a	0,00	wykonanie siłami własnymi
23	Wykonanie remontu klatki schodowej w budynku przy ulicy Małachowskiego 20 malowanie klatki + oświetlenie ADM)	0,00	wykonanie siłami własnymi
24	Wykonanie remontu klatki schodowej w budynku przy ulicy Grota Roweckiego 8 (malowanie klatki + oświetlenie ADM)	0,00	wykonanie siłami własnymi
25	Wykonanie remontu klatki schodowej w budynku przy ulicy Grota Roweckiego 10 (remont instalacji WLZ + ADM + malowanie klatki)	0,00	wykonanie siłami własnymi
26	Wykonanie remontu klatki schodowej w budynku przy ulicy Małachowskiego 17 (malowanie klatki)	0,00	wykonanie siłami własnymi
27	Wykonanie remontu klatki schodowej w budynku przy ulicy Sienkiewicza 18 (malowanie klatki + oświetlenie ADM)	0,00	wykonanie siłami własnymi
28	Wykonanie remontu klatki schodowej w budynku przy ulicy Jodłowa 5 (malowanie klatki)	0,00	wykonanie siłami własnymi
29	Wykonanie remontu klatki schodowej w budynku przy ulicy Narcyzów 4 (malowanie klatki)	0,00	wykonanie siłami własnymi
razem		19 219 000,00	-

Tabela 9. Zadania inwestycyjne do realizacji w roku 2025 i latach następnych (kontynuacja zadań)

	nazwa zadania	plan (zł)	uwagi
1	Rozbudowa osiedla mieszkalnego przy ul. Dobrzańskiego 101	6 000 000,00	planowane złożenie wniosku do BGK o bezzwrotne wsparcie z Funduszu Dopłat (80%).
2	Termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Głowackiego 4	1 660 000,00	planowane złożenie wniosku do BGK o przyznanie premii MZG wraz z grantem (ok. 900 000,00 zł)
3	Termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Dęblińskiej 1	7 000 000,00	31.10.2024 Rada Miejska podjęła Uchwałę nr 110/VII/2024 o przystąpieniu do zmiany MPZP dla ul. Dęblińskiej zgodnie ze wskazaniami konserwatora zabytków. Termin zmiany planu ma wpływ na wykonanie dokumentacji projektowej. Finansowanie inwestycji z działania 02.04 ZIT - planowany nabór wniosków IV kw. 2025 r.
4	Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Traugutta i Kalinowej w Sosnowcu	65 000 000,00	złożono wniosek do BGK o bezzwrotne wsparcie z Funduszu Dopłat (80%)
5	Wykonanie pochylni dla osób niepełnosprawnych do budynku przy ulicy Staropogońskiej 87	100 000,00	
6	Budowa altan śmietnikowych	100 000,00	
	razem	79 860 000,00	-