

**Uchwała Nr LI/612/22
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach**

z dnia 28 czerwca 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czechowice-Dziedzice na lata 2022-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach
uchwała:**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czechowice-Dziedzice na lata 2022-2026” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czechowic-Dziedzic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Damian Żelazny

Załącznik do uchwały Nr LI/612/22
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach
z dnia 28 czerwca 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE NA LATA 2022-2026

WSTĘP

Program opracowano na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie Gminnym (t.j. Dz. U. z dnia 2022 r. poz. 559 z ze zm.), oraz uchwały nr XXXVI/433/21 z dnia 25 maja 2021 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czechowice-Dziedzice.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czechowice-Dziedzice zawiera kierunki działań i prognozy na lata 2022-2026 zmierzające do pozyskania w skład zasobu nowych lokali mieszkalnych (komunalnych), socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, poprawy stanu technicznego dysponowanym zasobem mieszkaniowym Gminy i stopniową ekonomizację polityki czynszowej.

W ramach powyższego zadania gmina zapewnia lokale socjalne i zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe na zasadach i w wypadkach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach. Powyższe gmina może realizować poprzez nowe budownictwo mieszkaniowe, wykorzystanie istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy oraz nabywanie lokali i budynków mieszkalnych do zasobu.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne oraz tymczasowe pomieszczenia.

I CELE PROGRAMU

Celami Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2022-2026 są:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach,
- 2) pomoc gospodarstwom domowym o niskich dochodach, m.in. poprzez stosowanie obniżek czynszów,
- 3) racjonalna polityka czynszowa,
- 4) wykonanie zamian lokali, które będą prowadziły do racjonalnego wykorzystywania zasobu mieszkaniowego Gminy
- 5) powiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy o nowe lokale mieszkalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
- 6) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 7) stabilizacja wypłacanych roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli lokali z tytułu uprawnienia eksmitowanych do lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego,
- 8) sukcesywne zmniejszanie nierównoważonej struktury dochodów i wydatków związanych z mieszkaniowym zasobem Gminy.

II ZADANIA

Zadania, wykonanie których warunkuje uzyskanie ww. celów:

- 1) zapewnienie w wymaganej wysokości nakładów inwestycyjnych w budżecie Gminy oraz pozyskanie zewnętrznych wspierających źródeł finansowania dla realizacji nowych lokali mieszkalnych i socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych,
- 2) zabezpieczenie na kolejne lata realizacji programu w wymaganych wysokościach środków finansowych gwarantujących wykonanie pełnego zakresu potrzeb robót remontowych w tym na remonty bieżące z zakresu utrzymania lokalowego zasobu mieszkaniowego w kwocie nie mniejszej niż 300 tys. zł rocznie oraz na zadania remontowe imiennie określone w okresie 5 lat w wysokości 1,4 mln zł,

- 3) sukcesywne podnoszenie czynszu najmu lokali mieszkalnych przy zastosowaniu ochrony gospodarstw domowych o niskich dochodach, przede wszystkim poprzez dodatki mieszkaniowe,
- 4) podejmowanie działań dla ograniczenia stopnia zadłużenia najemców i użytkowników lokali z tytułu zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Gminy.

III PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne w budynkach położonych na terenie Gminy i będące wyłączną własnością Gminy, lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe oraz lokale mieszkalne stanowiące własność osób fizycznych będące w samoistnym posiadaniu Gminy.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy na dzień 31 grudnia 2021 r. stanowi 587 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 23.681,17 m². Zasób AZK razem z zasobem ZOPO wynosi 596 lokali o pow. 24.136 m².

Mieszkaniowy zasób Gminy tworzy:

- 207 lokali o pow. 6.944,51 m² w 24 budynkach będących w 100% własnością Gminy,
- 346 lokali o pow. 15.368,22 m² w 67 budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe powstałe na bazie zasobów komunalnych,
- 9 lokali o pow. 454,40 m² w 5 obiektach oświatowych stanowiących własność Gminy,
- 5 lokali o pow. 149,07 m² w 4 budynkach spółdzielczych i innych,
- 29 lokali o pow. 1.219,37 m² w 5 budynkach nie stanowiących własności Gminy, będących w jej samoistnym posiadaniu, administrowanych przez Administrację Zasobów Komunalnych.

3. W ramach zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec 2021 r. wydzielonych jest 141 lokali socjalnych o pow. 3.759,59 m² z czego 129 lokali usytuowanych jest w budynkach przy ul. Legionów 28, ul. Narutowicza 42, ul. Kochanowskiego 6, ul. Młyńskiej 13, ul. Sienkiewicza 3 i ul. Kraszewskiego 22. Lokale socjalne stanowią 24 % zasobu mieszkaniowego Gminy. W budynkach będących w pełni własnością Gminy łącznie z lokalami w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Gminy w zarządzie AZK udział lokali socjalnych wynosi 59,7 %. Niezależnie, w podnajmie w Czechowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej wydzielone są 2 lokale socjalne o pow. 60,41 m².

4. W zasobie mieszkaniowym Gminy znajduje się budynek będący w jej samoistnym posiadaniu przy ul. Legionów 38 (4 lokale), który wobec jego stanu technicznego kwalifikuje się do rozbiórki. Obecnie cały budynek jest wyłączony z eksploatacji.

5. Uwzględniając lokale wyłączone z eksploatacji zasób Gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku obejmuje 587 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 23.681,17 m².

6. Stopień zużycia substancji mieszkaniowej przedstawia zestawienie struktury wiekowej budynków sporządzone dla zasobu będącego w pełni własnością Gminy (bez obiektów oświatowych i współwłasności w wspólnotach mieszkaniowych) oraz w jej samoistnym posiadaniu.

Okres (latach)	do 1900	1901-1918	1919 - 1945	1946-1970	1971-1990	1991-2021	Razem
Budynki	7	10	6	5	0	3	31
Lokale	44	61	18	20	0	93	236
Udział budynków (w %)	23,00	32,00	19,00	16,00	0,00	10,00	100,0

Stan na dzień 31.12.2021r.

W zasobach wg kryterium wieku dominują budynki wybudowane do 1945 roku. Łącznie stanowią one 74 % obiektów, w których znajduje się ponad połowa lokali analizowanego zasobu. Obiekty wykazane w przedziale czasowym 1991 – 2021 dotyczą wybudowanego budynku z lokalami socjalnymi przy ul. Legionów 28, adaptowanych na lokale socjalne budynków przy ulicach Kochanowskiego 6 i Narutowicza 42. W 2021 roku oddano do użytku budynek dawnej szkoły specjalnej przy ul. Legionów 59 (budynek zabytkowy z 1879 roku) zaadaptowany na lokale komunalne (powstało 8 lokali mieszkalnych).

Prognozę struktury wiekowej budynków przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Lata budowy	Liczba budynków				
		2022	2023	2024	2025	2026
ROK:		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Do 1900	7	7	7	7	7
2.	1901-1918	10	10	10	10	10
3.	1919-1945	6	6	6	6	6
4.	1946-1970	5	5	5	5	5
5.	1971-1990	0	0	0	0	0
6.	Po 1991	3	3	3	3	3
RAZEM:		31	31	31	31	31

7. Stopień wyposażenia w podstawowe instalacje oraz rodzaj ogrzewania prezentują poniższe tabele sporządzone dla zasobu 236 lokali mieszkalnych w 31 budynkach będących w 100% własnością Gminy (bez oświatowych) oraz będących w jej samoistnym posiadaniu.

Wyszczególnienie	Dostępna instalacja wod - kan	WC w lokalu	Ubikacja poza lokalem	Instalacja elektryczna	Instalacja gazowa
Lokale	236	106	130	236	36
Udział lokali do ogółu (%)	100,00	44,92	55,08	100,00	15,25

Stan na dzień 31.12.2021r.

Analiza w zakresie wyposażenia w podstawowe instalacje wskazuje, że lokale mieszkalne wyposażone są w całości w instalację wodociągową lub instalacja wodna znajduje się w budynkach oraz instalację elektryczną. Ubikacji w mieszkaniach nie posiada 55% lokali, instalacji gazowej dla potrzeb przygotowania posiłku 85% lokali.

Prognozę wyposażenia budynków w podstawowe instalacje przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wykaz instalacji	Liczba lokali				
		2022	2023	2024	2025	2026
ROK:		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Dostępna instalacja wod.-kan.	236	236	239	235	235
2.	WC w lokalu	106	106	109	106	106
3.	Ubikacja poza lokalem	130	130	130	126	126
4.	Instalacja elektryczna	236	236	239	232	232
5.	Instalacja gazowa	36	36	36	36	36

Rodzaj ogrzewania:

Wyszczególnienie	Piecy węglowe	c.o. etażowe węglowe oraz c.w.u.	c.o. węglowe	c.o. kotłownia olejowa	c.o. gazowe	Ogrzewanie elektryczne	Sieć ciepłownicza
Lokale	130	52	6	1	32	6	9
Udział lokali do ogółu (%)	55,09	22,03	2,54	0,42	13,56	2,54	3,82

Stan na dzień 31.12.2021r.

Wyższy standard zamieszkiwania związany z wyposażeniem lokalu w gazowy, olejowy, węglowy centralny system grzewczy lub z sieci ciepłowniczej dotyczy 20,34% lokali. Dominuje tradycyjny indywidualny system ogrzewania lokalu w postaci pieca węglowego. Ten system ogrzewania dotyczy 55% ogółu zasobu. Ogrzewanie węglowe etażowe łącznie z zapewnieniem przygotowania ciepłej wody funkcjonuje w budynkach z lokalami socjalnymi przy ul. Narutowicza 42 oraz ul. Kochanowskiego 6.

Prognozę rodzajów ogrzewania w budynkach przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wykaz instalacji	Liczba lokali				
		2022	2023	2024	2025	2026
ROK:		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Piece węglowe	130	128	128	105	105
2.	c.o. etażowe węglowe oraz c.w.u.	52	52	3	3	3
3.	c.o. węglowe	6	6	6	6	6
4.	c.o. kotłownia olejowa	1	1	4	4	4
5.	c.o. gazowe	32	32	32	32	32
6.	Ogrzewanie elektryczne	6	6	6	1	1
7.	Sieć ciepłownicza	9	11	60	74	74

8. Stopień wyposażenia budynków wspólnot mieszkaniowych, których członkiem jest Gmina z tytułu posiadanych w nich mieszkań gminnych, w podstawowe instalacje z określeniem sposobu ogrzewania prezentują poniższe zestawienia.

Wyszczególnienie	Instalacja wod.-kan.	WC w lokalu	Ubikacja poza lokalem	Instalacja elektryczna	Instalacja gazowa
Lokale	346	310	36	346	294
Udział lokali do ogółu (%)	100,0	89,59	10,41	100,0	84,97

Stan na dzień 31.12.2021r.

Prognozę wyposażenia lokali w instalacje przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wykaz instalacji	Liczba lokali				
		2022	2023	2024	2025	2026
ROK:		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Dostępna instalacja wod.-kan.	346	347	347	347	349
2.	WC w lokalu	310	311	311	311	313
3.	Ubikacja poza lokalem	36	36	36	36	36
4.	Instalacja elektryczna	346	347	347	347	349
5.	Instalacja gazowa	294	295	295	295	297

Rodzaj ogrzewania:

Wyszczególnienie	Piece węglowe	Z sieci ciepłowniczej	C.o. gazowe
Lokale	128	165	53
Udział lokali do ogółu (%)	36,99	47,69	15,32

Stan na 31.12.2021r.

Prognozę rodzajów ogrzewania w lokalach przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wykaz instalacji	Liczba lokali				
		2022	2023	2024	2025	2026
ROK:		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Piece węglowe	128	120	110	100	90
2.	Z sieci ciepłowniczej	165	165	165	165	165
3.	C.o. gazowe	53	62	72	82	94

9. Na koniec 2021 roku rejestruje się zapotrzebowanie na mieszkania w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy ogółem w wielkości 184 lokali na co składa się:

- 57 lokali mieszkalnych (komunalnych) w ramach listy uprawnionych – oczekujących do zawarcia umowy najmu na podstawie skierowania do zamieszkiwania,

- 131 lokali socjalnych z tego 34 dla gospodarstw domowych w ramach listy uprawnionych – oczekujących i 97 lokale dla gospodarstw domowych z publicznych i niepublicznych zasobów mieszkaniowych, gdzie sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł uprawnienie do lokalu socjalnego.

W roku 2021 Gmina z tytułu niedostarczenia osobom uprawnionym do lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego wypłaciła właścicielom lokali odszkodowania w wysokości 150 062,41 zł. Na koniec 2021 r. odszkodowania wypłacane były właścicielom ogółem 12 lokali.

Corocznie na podstawie składanych wniosków na listach uprawnionych – oczekujących na skierowanie do zawarcia umowy najmu lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy figuruje około 90 gospodarstw domowych. Skierowania są realizowane dla 8-10 gospodarstw domowych rocznie.

10. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może być realizowane poprzez:

- przejęcia budynków na podstawie obowiązujących przepisów prawa,
- przejęcia budynków w drodze darowizny na wniosek i za zgodą stron,
- adaptację obiektów komunalnych na cele mieszkaniowe,
- nabywanie budynków i lokali mieszkalnych,
- najem lokali mieszkalnych celem podnajmu.

11. Pomniejszenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może następować w efekcie:

- sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców,
- rozbiórki budynków,
- zwrotu właścicielom lub ich spadkobiercom budynków, które obecnie znajdują się w samoistnym posiadaniu Gminy,
- ewentualnej adaptacji lokali mieszkalnych położonych w obiektach oświatowych na cele dydaktyczno-wychowawcze.

12. Zasób lokali socjalnych będzie tworzony w szczególności poprzez:

- przekwalifikowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- najem lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne od osób prawnych i fizycznych,
- adaptację budynków i pustostanów.

13. Zasób pomieszczeń tymczasowych dla osób bez uprawnienia do lokalu socjalnego będzie tworzony w szczególności poprzez:

- nabywanie lub przejęcie w drodze darowizny obiektów lub lokali spełniających kryteria pomieszczeń tymczasowych albo możliwych do adaptacji na ten cel,
- przekwalifikowania lokali mieszkalnych o bardzo niskim standardzie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

14. Skierowania na lokale socjalne otrzymywać będą osoby uprawnione do lokalu socjalnego na mocy wyroku sądu o eksmisję a także osoby o niskich dochodach w ramach postępowania weryfikacyjno-kwalifikacyjnego skierowane do najmu lokali socjalnych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z uwzględnieniem zasady pierwszeństwa.

15. W przypadku zrealizowania nowo powstałych lokali socjalnych o podwyższonym standardzie skierowania na lokale mogą otrzymywać osoby o niskich dochodach, które znajdują się na liście uprawnionych a także z tytułu zamiany w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.

16. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowiące w 100% własność Gminy i będące w jej samoistnym posiadaniu, w których wszystkie lokale są o obniżonym standardzie, będą podlegały wydzieleniu a lokale w nich usytuowane zostaną przekształcone w lokale socjalne. Do czasu ich opuszczenia przez dotychczasowych najemców będą wynajmowane na warunkach określonych dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony. Lokale mieszkalne w tych budynkach nie będą podlegały sprzedaży.

17. Wydzielanie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy następuje w drodze zarządzenia Burmistrza na wniosek dyrektora Administracji Zasobów Komunalnych.

18. W mieszkaniowym zasobie Gminy wydziela się rezerwę lokali dla osób, które utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

19. Lokale mieszkalne nawet o obniżonym standardzie położone w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych oraz położone w budynkach oświatowych stanowiących własność Gminy, nie mogą być wynajmowane jako lokale socjalne. Powyższe nie dotyczy lokali już wynajmowanych.

20. Mając na uwadze z jednej strony zapewnienie mieszkań dla najuboższych i zapobieganiu bezdomności a z drugiej ograniczenie wypłacanych z budżetu Gminy właścicielom niepublicznych zasobów mieszkaniowych odszkodowań na mocy wyroków sądów z tytułu orzeczenia o uprawnieniu osoby zalegającej z opłatami za mieszkanie do lokalu socjalnego oraz na mocy ustawy o ochronie praw lokatorów, przewiduje się uzyskanie dalszych lokali socjalnych poprzez zmianę statusu dotychczasowych lokali mieszkalnych (komunalnych) na socjalne.

21. Zakłada się zmianę sposobu użytkowania dwóch powierzchni użytkowych stanowiących własność Gminy w budynkach przy ul. Sienkiewicza 4 i ul. Mazańcowickiej 68 na lokale mieszkalne poprzez przeprowadzenie ich adaptacji (powstaną 4 lokale mieszkalne o pow. 94,89 m²).

22. Na bazie nowego budownictwa lokali mieszkalnych (komunalnych) zakłada się uzyskanie dalszych lokali socjalnych w budynkach będących w całości własnością Gminy lub będących w jej samoistnym posiadaniu a które charakteryzuje bardzo niski standard użytkowy. W tym celu należy zapewnić nowe lokale mieszkalne gospodarstwom domowym zamieszkującym w lokalach typowanych do przekwalifikowania na lokale socjalne. Powyższe będzie realizowane poprzez oferowanie przekwaterowania do mieszkania o dobrym standardzie po zwolnieniu lokalu zajmowanego, ewentualne kupno mieszkań lub wybudowanie przez Gminę nowych lokali na wynajem na czas nieoznaczony.

23. W zasobie lokali mieszkalnych znajdujących się w placówkach oświatowych nie przewiduje się zmian (ogółem zasób 9 lokali) aczkolwiek nie należy ich wykluczyć w zależności od potrzeb lokalowych placówek oświaty. W takich sytuacjach zmiana nastąpiłaby na cele statutowe działalności oświatowej.

24. Prognozy kształtowania się wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy prezentują tabele nr 1, 2 i 3 stanowiące załączniki do niniejszego programu.

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

1. Wiek i stan techniczny budynków wymaga przeprowadzania prac remontowych. Wiele budynków stanowiących w 100% własność Gminy i będących w jej samoistnym posiadaniu wymaga remontów kapitalnych, kompleksowej wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, stolarki otworowej, wykonania termomodernizacji.

2. Z uwagi na długoletnie okresy kredytowania działań modernizacyjnych budynków nie należy liczyć na zmniejszenie zaliczek na fundusz remontowy z tytułu udziałów lokali gminnych w wspólnotach mieszkaniowych. Gmina proporcjonalnie do posiadanego udziału w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest zobligowana przeznaczać, zgodnie z podejmowanymi uchwałami zebrań wspólnot mieszkaniowych, odpowiednie środki finansowe na fundusze remontowe.

W 2021 r. łączna wartość zaliczek na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych wyniosła 482.897,25 zł.

3. Analiza potrzeb remontowych budynków dokonana została z wykorzystaniem następującej klasyfikacji:

KATEGORIA	KLASYFIKACJA	STAN TECHNICZNY
A	zagrożający bezpieczeństwu mieszkańców	budynek wykwaterowany lub przeznaczony do rozbioru wymiana instalacji gazowej, uszczelnienie przewodów kominowych
B	zagrożający substancji budynku	remont dachu, naprawa elewacji, wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej
C	konieczność poprawy standardu	wymiana stolarki, instalacji elektrycznej, termomodernizacja, likwidacja osadników i suchych ubikacji, roboty ogólnobudowlane
D	zadowalający	budynki po remoncie lub budynki, w których w najbliższym czasie nie zachodzi potrzeba prowadzenia remontów

W świetle powyższej kategoryzacji struktura budynków mieszkalnych będących w całości własnością Gminy łącznie z budynkami w samoistnym posiadaniu Gminy przedstawia się następująco:

Kategoria	A	B	C	D	Razem
budynki	1	11	10	9	31
lokale	4	57	104	71	236
% budynków	3,23	35,48	32,26	29,03	100,0

Stan na 31.12.2021r.

Do kategorii A zalicza się budynek przy ul. Legionów 38 w który jest wyłączony z eksploatacji.

Stan techniczny budynków – prognoza

L.p.	Kategoria budynku	Liczba budynków					
		ROK:	2022	2023	2024	2025	2026
1	A		1	1	1	1	1
2	B		10	10	10	10	9
3	C		9	9	9	8	8
4	D		11	11	11	12	13
	RAZEM		31	31	31	31	31

4. Zakres niezbędnych robót remontowych w budynkach stanowiących w pełni własność Gminy oraz będących w jej samoistnym posiadaniu przedstawia poniższe zestawienie:

	GAZ	KOMINY	DACH Y	ELEWACJE	WOD-KAN	STOLARKA	INST. ELEKTR.
Budynki	2	2	2	17	0	16	0

Zestawienie prezentuje liczbowy wykaz potrzeb remontowych dla każdego elementu lub instalacji budynku. Tabela nie ma odniesienia do liczby budynków. Niektóre budynki wymagają remontu kilku elementów jednocześnie.

5. Bieżąca eksploatacja zasobów mieszkaniowych koncentrować się będzie na usuwaniu awarii dachowych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania, remontach klatek schodowych, wymianie stolarki budowlanej, remontach mieszkań zasiedlanych po eksmisjach, po zmarłych, próbach szczelności instalacji gazowych, okresowych badaniach instalacji elektrycznych i odgromowych, obsłudze węzłów c.o. i kotłowni gazowych, niezbędnych robotach rozbiórkowych oraz innych pracach ogólnobudowlanych.

6. Priorytetem w zakresie realizacji remontów bieżących budynków jest usuwanie stanów awaryjnych zagrożających bezpieczeństwu ludzi i substancji technicznej budynków.

W szczególności powyższe dotyczy takich robót jak:

- a) likwidacje nieszczelności przewodów kominowych i instalacji gazowych,
- b) remonty konstrukcji dachowych i pokryć dachowych,
- c) przeglądy i remonty instalacji elektrycznych, odgromowych, kanałów wentylacyjnych, instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i innych,
- d) okresowe przeglądy i wymiana wyposażenia przeciwpożarowego.

Z uwagi na niezadawalający stan techniczny i estetyczny wielu budynków, konieczność utrzymania lokali mieszkalnych co najmniej w stanie nie pogorszonym oraz celem obniżenia kosztów eksploatacji budynków i lokali, niezbędne są:

- a) remonty i malowanie klatek schodowych, wymiana drzwi wejściowych,
- b) kompleksowe wymiany stolarki okiennej w tym w lokalach najemców gdzie wspólnoty mieszkaniowe wykonały lub wykonują termomodernizacje budynku,
- c) naprawa lub wymiana podłóg i posadzek, naprawa tynków.

7. W mieszkaniach do zasiedlenia wyposażonych w ogrzewanie na paliwo stałe, którego stan techniczny wymaga przebudowy lub wymiany a budynek posiada przyłącze instalacji gazowej i spełnione są uwarunkowania techniczne, dopuszcza się możliwość wykonania ogrzewania gazowego, staraniem i na koszt wynajmującego. W mieszkaniach wynajmowanych zmiana sposobu ogrzewania z paliwa stałego na gazowe może nastąpić na wniosek najemcy pod warunkiem posiadania przez wynajmującego środków finansowych na ten cel.

8. Mając na uwadze utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy co najmniej w stanie nie pogorszonym przyjmuje się, iż wydatki na remonty bieżące w kolejnych latach realizacji programu winny oscylować na poziomie nie mniejszym niż 300 tys. zł rocznie niezależnie od niezbędnych dodatkowych środków finansowych z przeznaczeniem na realizację zadań o charakterze remontów kapitalnych, ewentualnych modernizacji i wprowadzania zmiany sposobu ogrzewania lokali na gazowe.

9. Do najpilniejszych potrzeb z zakresu remontów kapitalnych i modernizacji należą zadania zmierzające do wstrzymania degradacji technicznej wytypowanych obiektów z ukierunkowaniem na:

- a) wykonanie drenażu oraz izolacji pionowej i ewentualnie poziomej murów fundamentowych,
- b) kompleksowej wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i ogrzewania,
- c) ocieplenie murów i naprawa elewacji zewnętrznych.

10. Przyjmuje się następujący, prezentowany poniżej, plan rzeczowo-finansowy remontów kapitalnych i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2022-2026.

**Plan rzeczowo-finansowy remontów kapitalnych, modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy
Czechowice-Dziedzice na lata 2022-2026**

Rok	Lokalizacja	Opis remontu, modernizacji	Planowany koszt w tys. zł
2022	ul. Lipowska 24	Izolacja pionowa murów fundamentowych, drenaż opaskowy i kanalizacja deszczowa	45,0
	ul. Narutowicza 63	Remont elewacji	55,0
	Razem:		100,0
2023	ul. Łukasiewicza 11	Remont elewacji, remont pokrycia dachowego, izolacja pionowa murów fundamentowych	95,0
	ul. Sienkiewicza 32	Izolacja pionowa murów fundamentowych, remont elewacji, remont pokrycia dachowego	100,0
	Razem:		195,0
2024	ul. Sienkiewicza 3	Remont elewacji	70,0
	ul. Traugutta 68	Izolacja pionowa murów fundamentowych	30,0
	ul. Traugutta 70	Izolacja pionowa murów fundamentowych	30,0
	ul. Rolników 35	Izolacja pionowa murów fundamentowych, wymiana stolarki okiennej, remont elewacji	120,0
	Razem:		250,0

2025	ul. Mazańcowicka 68	Remont elewacji, wymiana stolarki okiennej	100,0
	ul. Legionów 50	Izolacja murów fundamentowych, wymiana stolarki, remont elewacji	70,0
	ul. Kolejowa 9	Izolacja murów fundamentowych, renowacja elewacji, wymiana stolarki okiennej, wykonanie przyłącza gazowego, wykonanie wew. Inst. Gazowej.	170,0
	ul. Młyńska 13	Izolacja pionowa murów fundamentowych, remont elewacji	50,0
	Razem:		
2026	ul. Górnicza 6	Izolacja pionowa murów fundamentowych, remont elewacji	80,0
	ul. Kraszewskiego 22	Remont elewacji	30,0
	ul. Towarowa 128	Remont elewacji, izolacja murów fundamentowych	80,0
	ul. Górnicza 12	Izolacja pionowa fundamentów, wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji wod.-kan., remont klatki schodowej, docieplenie ściany zewnętrznej – WC	120,0
	ul. Miarki 3	Izolacja pionowa murów fundamentowych, remont dachu, kominów, remont elewacji, remont instalacji wod.-kan.	90,0
	Razem:		
Ogółem lata 2022-2026			1335,0

Wartość potrzeb remontowych na okres 2022-2026 o charakterze remontu kapitalnego szacuje się na 1,335 mln zł. Zadania nie posiadają zbilansowania finansowego. Plan remontów kapitalnych prezentowany w ramach programu sporządzony został przy założeniu, że żaden z budynków nim objętych typowanych do termomodernizacji nie uzyska kwalifikacji dla termomodernizacji z wykorzystaniem środków zewnętrznych w tym unijnych. W przypadku zakwalifikowania do finansowania z wykorzystaniem środków pozabudżetowych winna nastąpić zmiana pozycji na osi czasu.

11. Na koniec 2021 r. AZK dysponuje audytami energetycznymi sporządzonymi dla następujących budynków mieszkalnych: ul. Gminna 4, ul. Mazańcowicka 68, ul. Kolejowa 9. W przypadku gdy w wyniku analizy ekonomicznej i zakładanego efektu ekologicznego wynikającego z audytu stwierdzi się możliwość pozytywnej akceptacji wniosku o pozyskanie dotacji na wykonanie termomodernizacji z udziałem środków unijnych należało będzie pozyskać w 2023 r. środki na opracowanie projektu budowlanego termomodernizacji celem złożenia wniosku aplikacyjnego o te środki. Realizacja termomodernizacji w/w budynków lub innych, w tym wskazanych w pięcioletnim planie remontów przy dopuszczeniu do programu, może nastąpić w latach 2023 – 2026.

V PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. W latach 1979 – 2021 w wyniku prowadzonej polityki sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych zbyciu uległo ogółem 801 lokali. Intensywna sprzedaż przypadała na okres lat 2004 – 2007, gdy obowiązywały preferencyjne warunki cenowe sprzedaży.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku Gmina jest członkiem 66 wspólnot mieszkaniowych, w których posiada 346 mieszkań o pow. 15.368,22 tys. m². Powyższe stanowi 58,94 % ogółu lokali w zasobie Gminy. Zarządcami – administratorami wspólnot mieszkaniowych są przede wszystkim firmy osób fizycznych i spółki prawa handlowego.

3. Tryb, zasady i warunki sprzedaży lokali reguluje uchwała n XXX/279/12 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Czechowice-Dziedzice oraz uchwały nr XL/466/21 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach w sprawie zmiany uchwały nr XXX/279/12 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Czechowice-Dziedzice warunków udzielania bonifikaty i wysokości stawek procentowych od ceny ich sprzedaży z późniejszymi zmianami.

4. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne, które znajdują się w obiektach:

- a) użyteczności publicznej,
- b) przeznaczonych do rozbiórki,

- c) położonych na terenach szkolnych,
- d) wytypowanych na budynki z lokalami socjalnymi,
- e) w których obecnie są lokale socjalne, do czasu zmiany statusu lokali socjalnych.

5. Warunki udzielania bonifikaty od sprzedaży lokali mieszkalnych:

- a) posiadanie umowy na dany lokal na czas nieoznaczony przez okres nie krótszy niż 5 lat, przy czym do okresu najmu zalicza się okresy innych lokali mieszkalnych należących do Gminy, gdy posiadanie sprzedawanego lokalu wynika z zmiany,
- b) wysokość stawek procentowych bonifikaty od sprzedaży lokali mieszkalnych wynosi:

1% ceny za każdy ukończony rok najmu lokalu mieszkalnego, oraz 6% ceny za każdy ukończony rok najmu mieszkalnego przy sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego na ostatniej kondygnacji budynku wielorodzinnego, na rzecz najemców lub ich spadkobierców, którzy na własny koszt dokonali adaptacji lokalu niemieszkalnego na mieszkalny. Bonifikata nie może przekraczać 99% ceny lokalu ustalonej z uwzględnieniem nakładów poniesionych na jego adaptację.

6. W kolejnych latach realizacji programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, może nastąpić sprzedaż lokali mieszkalnych najemcom w ramach pierwokupu, jak również adaptowanych strychów na cele mieszkaniowe.

7. Zakłada się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom tych lokali wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych.

TABELA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ

ROK	2021 rok bazowy	2022 prognoza	2023 prognoza	2024 prognoza	2025 prognoza	2026 prognoza
PROPONOWANA SPRZEDAŻ	2	1	0	0	0	0

VI ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

A. Zasady ustalania stawki czynszu najmu

1. W mieszkaniowym zasobie Gminy stosuje się następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsze za lokale mieszkalne oddawane w najem na czas nieoznaczony,
- b) czynsz za najem socjalny lokali,
- c) czynsz za najem tymczasowych pomieszczeń w ramach zasobu Gminy.

2. Czynsze o których mowa w pkt. 1 opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy oraz najemcy pomieszczeń tymczasowych w ramach zasobu Gminy.

3. Docelowo czynsz najmu lokalu mieszkalnego winien gwarantować pokrycie kosztów jego utrzymania łącznie z kosztami utrzymania części wspólnej nieruchomości przypadającymi na lokal. Powyższe nie dotyczy lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

4. Burmistrz w drodze zarządzenia ustala stawki czynszu za jeden m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z uwzględnieniem określonych Programem zasad polityki czynszowej, poprzez:

a/ ustalenie stawki czynszu lokalu mieszkalnego dwuizbowego z instalacją wodno-kanalizacyjną, instalacją elektryczną, instalacją gazową dla potrzeb przygotowania posiłków, ogrzewaniem piecowym na paliwo stałe, samodzielną kuchnią oraz łazienką i w.c. (w jednym lub oddzielnych pomieszczeniach) jako stawki podstawowej,

b/ na terenie Gminy Czechowice-Dziedzice wprowadza się podział na 2 strefy miasto i sołectwa (wieś):

- Strefa I Miasto obejmuje lokale położone w budynkach w mieście przy następujących ulicach: Balickiego, Dworcowa, Bestwińska, Górnicza, Klasztorna, Kolejowa,

H. Kołtąja, Kraszewskiego, Legionów, Łukasiewicza, Mazańcowicka, Miarki, A. Mickiewicza, Niepodległości, Parkowa, B. Prusa, W. Reymonta, H. Sienkiewicza, Ślepa, J. Słowackiego, Studencka, Towarowa, R. Traugutta, Wenecka, ks. N. Barabasza, Michałowicza, S. Zeromskiego, Kopcia, Sobieskiego, Jagiellońska, Krzanowskiego, Lipowska.

- Strefa II Sołectwo obejmuje lokale mieszkalne położone w budynkach na sołectwach przy następujących ulicach: Kolorowa, Gazdy, Czechowicka, Bronowska, Rolników, Gminna.

W przypadku lokali położonych na sołectwach wprowadza się obniżenie stawki czynszu zgodnie z załączoną poniżej tabelą nr 2.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

Tabela nr 1

Lp.	Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego odnoszące się do stawki czynszu	Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego (zł/m ²)
1.	Instalacja centralnego ogrzewania (c.o.)	0,30
2.	Centralny system zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową (c.w.u.)	0,20
3.	Nowa stolarka okienna wymieniona przez wynajmującego (za każde okno lub drzwi balkonowe) 0 x 0,05	0,05
4.	Ocielenie murów zewnętrznych budynku	0,20
5.	Liczba mieszkań w klatce schodowej poniżej 7 lokali	0,15
6.	Instalacja telewizji AZART	0,10
7.	Oświetlenie elektryczne kondygnacji piwnicy	0,15
8.	Podzielniki ciepła	0,10
9.	Liczniki poboru wody w lokalu -legalizacja	0,10

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

Tabela nr 2

Lp.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego odnoszące się do stawki czynszu	Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego (zł/m ²)
1.	Kuchnia wspólna dla co najmniej dwóch lokali	0,25
2.	Łazienka wspólna dla co najmniej dwóch lokali lub jej brak w lokalu	0,30
3.	Łazienka i ubikacja splukiwana wodą (w.c) wspólne dla co najmniej dwóch lokali	0,35
4.	Brak w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej, łazienki	0,50
5.	Brak w lokalu w.c. (ubikacji)	0,40
6.	Brak w lokalu instalacji gazowej służącej przygotowywaniu posiłku	0,20
7.	Kuchnia lub wnęk kuchenna w lokalu bez oświetlenia naturalnego	0,15
8.	Lokal położony w suterenie	0,20
9.	Lokal położony na parterze lub ostatniej kondygnacji w tym poddasze (nie dotyczy pierwszego piętra)	0,30
10.	Lokal znajdujący się w budynku powyżej 5 kondygnacji bez dźwigu osobowego	0,15
11.	Lokal jednoizbowy	0,30
12.	Lokal w złym stanie technicznym	0,20
13.	Lokal obejmuje lokale mieszkalne położone w budynkach na sołectwach	0,10

6. Czynniki podwyższające i obniżające nie mają zastosowania do stawki czynszu za najem socjalny lokalu i stawki czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń.

7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

8. Burmistrz w drodze zarządzenia ustala stawki czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe, z tym, że stawka nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

9. Przy spełnieniu warunku określonego w pkt. 8 dopuszcza się możliwość różnicowania wysokości stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenie tymczasowe w zasobie Gminy z uwagi na stan techniczny lokalu i budynku w którym się znajdują.

10. W przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy lub adaptacji lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne wykonane na koszt przyszłego najemcy stawka czynszu podlega obniżeniu o 50% w stosunku do stawki obowiązującej przez okres zamortyzowania nakładów jednakże nie dłuższy niż 20 lat.

11. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 25 każdego miesiąca za dany miesiąc w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu lub sposób i formę zapłaty.

B Podwyższanie stawki czynszu

1. Coroczny wzrost stawek czynszu lokali mieszkalnych uzasadnia poziom wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Wzrost stawki czynszu lokalu mieszkalnego wchodzącego w mieszkaniowy zasób Gminy nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

3. Przez wartość odtworzeniową lokalu rozumie się iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia jednego m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, w drodze obwieszczenia.

4. Zapisy pkt. 1 i 2 nie mają zastosowania do stawek czynszu ustalanych w drodze przetargu z tym, że dopuszcza się możliwość waloryzacji czynszu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu. W takim przypadku podwyżka wysokości czynszu najmu zostanie wprowadzona na zasadach ogólnych zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

6. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu zostanie zmniejszona. Zmniejszenie wysokości stawki czynszu następuje w następnym miesiącu po miesiącu w którym nastąpiło uszczuplenie wyposażenia lokalu.

7. Podwyższanie stawki czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy a termin ten biegnie od dnia obowiązywania poprzedniej podwyżki.

8. Podwyższenie stawki czynszu następuje w formie pisemnej, za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia złożonym najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie stawki najmu nie wymaga sporządzania aneksu do umowy.

9. Zmiany opłat niezależnych od właściciela lokalu wprowadza się niezwłocznie poprzez pisemne poinformowanie użytkownika lokalu o nowych stawkach opłat z podaniem przyczyny ich zmiany.

C Odszkodowanie

1. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego stanowi jednokrotność miesięcznego czynszu najmu za lokal mieszkalny jaki obowiązuje w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania stosunku najmu.

2. Wprowadzenie zmiany odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego następuje poprzez pisemne poinformowanie użytkownika lokalu o nowej wysokości odszkodowania.

D Warunki obniżania czynszu

1. Na pisemny wniosek najemcy dopuszcza się możliwość, obniżkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego.

2. Ustala się następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu i wysokość obniżki czynszu:

3. Obniżki czynszu najmu lokali mieszkalnych stosuje się do wnioskodawców, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

a) kwoty 110% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,

b) kwoty 85% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Obniżki czynszu najmu lokali mieszkalnych przyznawane będą w okresie 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejny okres, w przypadku, gdy niski dochód to uzasadnia.

5. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca do stosowania obniżki czynszu najmu lokali mieszkalnych jest następująca:

1) Dochód w gospodarstwie domowym jednoosobowym:

a) Do 110% najniższej emerytury – wysokość obniżki 60%,

b) W przedziale od 111% do 120% najniższej emerytury – wysokość obniżki 40%,

c) W przedziale od 121% do 130% najniższej emerytury – wysokość obniżki 20%.

2) Dochód na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym:

a) Do 85% najniższej emerytury – wysokość obniżki 60%,

b) W przedziale od 95% do 105% najniższej emerytury – wysokość obniżki 40%,

c) W przedziale od 105% do 115% najniższej emerytury – wysokość obniżki 20%.

6. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego obowiązany jest przedłożyć zaświadczenie o wysokości uzyskiwanych dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia kompletnego wniosku.

7. Za dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, oraz uprawniający do zastosowania obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dochodach mieszkaniowych.

8. Do dochodu, o którym mowa się dochód uzyskany przez wnioskodawcę i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.

9. Określenie dochodu, najniższej emerytury oraz gospodarstwa domowego następuje w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

10. Obniżki czynszu następują według procedury zawartej w ustawie o ochronie praw lokatorów.

VII SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

1. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w budynkach stanowiących własność Gminy Czechowice-Dziedzice oraz w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Gminy (własność osób fizycznych) a także pomieszczeniami tymczasowymi utworzonymi na bazie zasobu lokalowego Gminy zarządza Administracja Zasobów Komunalnych w Czechowicach – Dziedzicach.

2. Uprawnienia właścicielskie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest członkiem sprawuje Administracja Zasobów Komunalnych w Czechowicach – Dziedzicach.

3. Lokalami położonymi w obiektach oświatowych stanowiących własność Gminy administruje Zespół Obsługi Placówek Oświatowych w Czechowicach – Dziedzicach.

4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy powierzone Administracji Zasobów Komunalnych obejmuje czynności zwykłego zarządu. Decyzje w sprawach wykraczających poza zakres czynności zwykłego zarządu dotyczące między innymi zagadnień własności i inwestycji, pozostają w kompetencji Gminy. Burmistrz wykonuje uprawnienia właściciela w zakresie wskazywania osób, z którymi Administracja Zasobów Komunalnych zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych, uznania wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę, zamiany lokali mieszkalnych, zaoferowania lokali socjalnych dla osób wobec których sąd orzekł eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego, kierowanie do zawarcia umowy najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

5. Przyjmuje się, że obecna forma organizacyjno-funkcjonalna zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w świetle uwarunkowań prawnych w tym wymogów przepisów o finansach publicznych oraz ustawy o ochronie praw lokatorów jest rozwiązaniem optymalnym.

W związku z powyższym nie przewiduje się dokonywania zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

VIII ŹRÓDŁA FINANSOWANIA I PROGNOZA WPŁYWÓW FINANSOWYCH NA UTRZYMANIE ZASOBU MIESZKANIOWEGO w LATACH 2022-2026

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet Gminy. W wyniku prowadzonej polityki czynszowej – ekonomizacji stawki czynszu - udział dochodów z tytułu czynszu w finansowaniu gospodarki mieszkaniowej Gminy będzie stopniowo ulegał stopniowemu zwiększeniu.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 będą (Tabela nr 4):

- a) czynsze z lokali mieszkalnych: komunalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych zasobu Gminy,
- b) odsetki z tytułu zwłoki w zapłacie należności,
- c) pozostałe wpływy finansowe z obszaru gospodarki mieszkaniowej (zwrot kosztów zastępstwa procesowego, kosztów sądowych, kosztów postępowania komorniczego, inne),
- d) środki finansowe z budżetu Gminy.

3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w zależności od korzyści ekonomicznych mogą być także:

- a) dotacje z budżetu państwa,
- b) dotacje z UE pozyskane w ramach dostępnych programów,

- c) środki pozyskane w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanych przez BGK,
- d) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

4. Gmina Czechowice-Dziedzice partycypuje w remontach nieruchomości stanowiących jej własność, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

IX WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

1. Prezentowane koszty odzwierciedlają bieżący poziom cen dostaw towarów, robót i usług.
2. Prognozuje się angażowanie w remonty bieżące budynków i lokali mieszkalnych roku kwoty w wysokości nie mniejszej niż 300 tys. zł co winno gwarantować, realizację założonego celu poprawy stanu technicznego zasobów.
3. Kształtowanie się prognozowanych wydatków oraz ich strukturę w okresie realizacji Programu przedstawia tabela nr 5, stanowiąca załącznik do niniejszego programu.
4. Wydatki inwestycyjne koncentrują się w obszarach budownictwa mieszkaniowego (komunalnego) na wynajem oraz adaptacji powierzchni niemieszkalnych. Tematyczny wykaz zadań i szacowaną wysokość nakładów inwestycyjnych przedstawia tabela nr 6, stanowiąca załącznik do niniejszego programu.
5. Przyjmuje się jako nieodzowne zwiększenie zasobu lokali socjalnych dla osób eksmitowanych i najuboższych. O wielkości budynków, lokalizacji, formie, technologii wykonania, standardzie wyposażenia i źródłach finansowania winny zdecydować oddzielne opracowania.
6. Na realizację budownictwa mieszkalnego zakłada się angażować obok środków budżetowych Gminy także środki zewnętrzne między innymi z funduszu dopłat i innych.

X OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Gmina właścicielom lokali zajmowanych przez osoby z nakazem eksmisji i uprawnieniem do lokalu socjalnego lub bez tego uprawnienia, z tytułu niezapewnienia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, wypłaca odszkodowania.
2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zakłada się prowadzenie następujących działań:
 - a) oferowanie najemcom lokali socjalnych, których dochody przewyższają kryteria skierowania na lokal socjalny, najem lokalu mieszkalnego na zasadzie pierwszeństwa,
 - b) uregulowanie stanu prawnego nieruchomości zabudowanych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe będących w samoistnym posiadaniu Gminy celem ich przekazania właścicielom lub spadkobiercom albo też przejęcie nieruchomości na własność,
 - c) sukcesywną aktualizację i doskonalenie „banku” zamian lokali mieszkalnych,
 - d) wprowadzenia systemu rozliczeń kosztów utrzymania lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy w odniesieniu do każdego budynku oddzielnie co pozwoli na kształtowanie stawki czynszu ściśle w korelacji z kosztami utrzymania lokalu i budynku oraz udziału w nieruchomości wspólnej,
 - e) nawiązanie współpracy i zawieranie umów najmu/rezerwacji z właścicielami hoteli o niskim standardzie na terenie Gminy i ewentualnie na terenie gmin sąsiednich celem zapewnienia pomieszczeń tymczasowych dla osób eksmitowanych,
 - f) poszukiwanie budynków/obiektów do nabycia celem adaptacji na pomieszczenia tymczasowe lub lokale socjalne.
3. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie gruntami stanowiącymi własność Gminy wskazane jest podjęcie działań zmierzających do sprzedaży wspólnotom mieszkaniowym zbędnych Gminie nieruchomości gruntowych graniczących z nieruchomością wspólnot, w szczególności w przypadkach gdy wspólnoty korzystają z gruntu dla własnych celów.

4. Zakłada się prowadzenie działań zmierzających do zamiany lokali socjalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych przy ul. Reymonta 16 i ul. Sienkiewicza 4 celem utworzenia w ich miejsce lokali mieszkalnych a także zamianę lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy.

5. Zakłada się współpracę z podmiotami gospodarczymi z obszaru budownictwa mieszkaniowego celem powiększania zasobu mieszkań na wynajem.

6. Niezależnie od prowadzonych przez AZK działań z zakresu windykacji przeterminowanych należności pieniężnych z tytułu czynszu i opłat niezależnych w tym uzyskania sądowego nakazu zapłaty oraz komorniczego postępowania egzekucyjnego a także odraczania terminu płatności, rozkładania spłaty zadłużenia na raty oraz ewentualnego ich umarzania, dążenia do ograniczenia stopnia zadłużenia użytkowników gminnych lokali przeznaczonych na cele mieszkalne. Realizowany będzie także przyjęty przez Radę Miejską program osłonowej pomocy finansowej Gminy dla osób zadłużonych zamieszkujących w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Burmistrz corocznie składać będzie Radzie Miejskiej informację z realizacji niniejszego programu w terminie do 30 czerwca danego roku za rok poprzedni.

**PROGNOZA WIELKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE
NA LATA 2022 – 2026
(stan na 31 grudnia danego roku)**

Tabela nr1

Lp.	Wyszczególnienie	jedn. miary	2021 wykon.	p r o g n o z a				
				2022	2023	2024	2025	2026
1	lokale nie socjalne (komunalne)	lokale m2 pow. użyt.	440 19769,57	440 19765,63	442 19823,05	445 19900,52	441 19698,44	443 19800,05
2	lokale socjalne	lokale m2 pow. użyt.	141 3759,59	143 3779,59	143 3779,59	143 3779,59	144 3801,59	144 3801,59
3	pomieszczenia tymczasowe	lokale m2 pow. użyt.	6 152,01	6 152,01	6 152,01	6 152,01	6 152,01	6 152,01
	Ogółem mieszkaniowy zasób Gminy	lokale m2 pow. użyt.	587 23681,17	589 23697,23	591 23754,65	594 23832,12	591 23652,04	593 23753,65
	Średnia powierzchnia użytkowa lokalu nie socjalnego	m2 pow. użyt.	44,93	44,92	44,85	44,72	44,67	44,70
	Średnia pow. użyt. lokalu socjal.	m2 pow. użyt.	26,66	26,43	26,43	26,43	26,40	26,40

**ŹRÓDŁA ZMIAN WIELKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE
NA LATA 2022 – 2026**

Tabela nr 2

L P .	Wyszczególnienie	jedn. miary	2021 wykon.	p r o g n o z a				
				2022	2023	2024	2025	2026
A	Stan zasobu mieszkaniowego na początku roku	lokale m2 pow. użyt.	590 23703,35	587 23681,17	589 23697,23	591 23754,65	594 23832,1 2	591 23652,04
B 1	Efekty budownictwa mieszkaniowego ogółem	lokale m2 pow. użyt.	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
a	z tego; budownictwo nie socjalne (komunalne)	lokale m2 pow. użyt.	0 0	1 36,06	0 0	0 0	0 0	0 0
b	budownictwo socjalne	lokale m2 pow. użyt.	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
2	Nabycie prawa własności lokalu	lokale m2 pow. użyt.	0 0	0 0	1 40	0 0	0 0	0 0
3	Adaptacje, przebudowy, inne	lokale m2 pow. użyt.	0 51,28	2 20	1 17,42	3 77,47	1 22	2 101,61

			(zmieniona ogólna wielkość użytkowa zasobów m. na podstawie inwentaryzacji.)					
3	Razem zwiększenia zasobu	lokale m2 pow. użyt.	0 51,28	3 56,06	2 57,42	3 77,47	1 22	2 101,61
C	Zbycie lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom	lokale m2 pow. użyt.	2 74,42	1 40	0 0	0 0	0 0	0 0
2	Adaptacje lokali mieszkalnych na cele oświatowe	lokale m2 pow. użyt.	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
3	Przebudowy i modernizacje lokali mieszkalnych, inne	lokale m2 pow. użyt.	1 -0,96 (połączenie 2 lokali socjalnych)	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
4	Rozbiórki budynków	lokale m2 pow. użyt.	0 0	0 0	0 0	0 0	4 202,08	0 0
5	Razem zmniejszenia zasobu	lokale m2 pow. użyt.	3 73,46	1 40	0 0	0 0	4 202,08	0 0
D	Stan zasobu mieszkaniowego na koniec roku	lokale m2 pow. użyt.	587 23681,17	589 23697,23	591 23754,65	594 23832,12	591 23652,0 4	593 23753,65
E	Zmiana zasobu mieszkaniowego netto w roku (zwiększenia - zmniejszenia)	lokale m2 pow. użyt.	-3 -22,18	2 16,06	2 57,42	3 77,47	-3 -180,08	2 101,61
F	Zmiana zasobu mieszkaniowego do	lokale	-0,5	0,2	0,3	0,5	-0,5	0,3

roku poprzedniego (w %)	m2 pow. użyt.	-0,1	0,1	0,2	0,3	-0,8	0,4
------------------------------	------------------	------	-----	-----	-----	------	-----

**PROGNOZA STRUKTURY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE
NA LATA 2022 – 2026**

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	jedn. miary	2021 wykon.	p r o g n o z a				
				2022	2023	2024	2025	2026
A	Budynki stanowiące w 100 % własność Gminy	budynki	31	31	31	31	31	31
		lokale	216	216	216	219	219	219
		m2 pow. użyt.	7398,91	7398,91	7398,91	7476,38	7476,38	7476,38
	z tego:							
	w zarządzie Administracji Zasobów Komunalnych	budynki	26	26	26	26	26	26
		lokale	207	207	207	210	210	210
		m2 pow. użyt.	6944,51	6944,51	6944,51	7021,98	7021,98	7021,98
	w zarządzie Zespołu Obsługi Placówek Oświatowych	budynki	5	5	5	5	5	5
		lokale	9	9	9	9	9	9
m2 pow. użyt.		454,40	454,40	454,40	454,40	454,40	454,40	
B	Budynki stanowiące współwłasność Gminy oraz osób fizycznych (wspólnoty mieszkaniowe); lokale wyłącznie gminne	budynki	67	67	67	67	67	67
		lokale	346	346	347	347	347	349
		m2 pow. użyt.	15368,22	15364,28	15381,70	15381,70	15381,70	15483,31
C	Budynki stanowiące współwłasność Gminy oraz osób prawnych (spółdzielczość mieszkaniowa); lokale wyłącznie gminne	budynki	4	5	6	6	7	7
		lokale	5	7	8	8	9	9
		m2 pow. użyt.	149,07	169,07	209,07	209,07	231,07	231,07
D	Budynki osób fizycznych będące w samoistnym posiadaniu Gminy w zarządzie AZK	budynki	5	5	5	5	4	4
		lokale	29	29	29	29	25	25
		m2 pow. użyt.	1219,37	1219,37	1219,37	1219,37	1017,29	1017,29
E	Ogółem zasób mieszkaniowy Gminy (z budynkami i lokalami wspólnot mieszkaniowych i innych osób	budynki	102	103	104	104	104	104
		lokale	587	589	591	594	591	593

	prawnych)	m2 pow. użyt.	23681,17	23697,23	23754,65	23832,12	23652,04	23753,65
F	Lokale wyłączone z eksploatacji	budynki	1	1	1	1	0	0
		lokale	4	4	4	4	0	0
		m2 pow. użyt.	202,08	202,08	202,08	202,08	0	0
G	Ogółem zasób mieszkaniowy Gminy	budynki	107	108	109	109	109	109
		lokale	596	598	600	603	600	602
		m2 pow. użyt.	24135,57	24151,63	24209,05	24286,52	24106,08	24208,05

**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA I PROGNOZA WPŁYWÓW FINANSOWYCH NA UTRZYMANIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE
NA LATA 2022 – 2026**

Tabela nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.miary	2021 wykon.	p r o g n o z a				
				2022	2023	2024	2025	2026
1	Czynsze mieszkaniowe	tys. zł	1 058 845	1 100 000	1 129 590	1 159 975	1 191 178	1 223 221
2	Pozostałe wpływy	tys. zł	173 111	183 480	194 470	206 110	218 000	231 058
	Ogółem wpływy	tys. zł	1 231 956	1 283 480	1 324 060	1 366 085	1 409 178	1 545 279

**PROGNOZA WYDATKÓW NA UTRZYMANIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE
NA LATA 2022- 2026**

Tabela nr 5

Lp	Wyszczególnienie	Jednostka	2021 wykon.	2022 przew. wykon.	p r o g n o z a			
					2023	2024	2025	2026
1	<u>Koszty bieżącej eksploatacji:</u>	zł/m ² /m-c						
	- koszty zarządu nieruchomością wspólną wraz z kosztami bieżącej eksploatacji		1,85	2,00	2,16	2,34	2,53	2,74
	- koszty bieżącej eksploatacji w budynkach 100% gmina		1,71	1,79	1,88	1,97	2,06	2,15
2	<u>Koszty remontów:</u>							
	- fundusz remontowy		2,63	2,73	2,90	3,03	3,13	3,23
	- budynki 100% gmina		2,13	2,35	2,59	2,85	3,14	3,20

PROGNOZOWANE NAKŁADY INWESTYCYJNE W ZAKRESIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE NA LATA 2022 – 2026

Tabela nr 6

Lp	Nazwa zadania, lokalizacja	jedn. miary	Nakłady		p r o g n o z a				
			ogółem	w tym poniesione do 31.12.2021 r. (przew. wykon.)	2022	2023	2024	2025	2026
1	<u>Adaptacja lokali użytkowych na lokale mieszkalne ul. Mazńacowicka 68</u>								
a	nakłady inwestycyjne	tys. zł	100,0				100,0		
b	efekt inwestycyjny (adaptacja lokalu użytkowego na cele mieszkalne)	lokale m2 pow. użyt.	3 77,47				3 77,47		
2	<u>Modernizacja - adaptacja na lokal nie socjalny ul. Sienkiewicza 4</u>								
a	nakłady inwestycyjne	tys. zł	35,0			35,0			
b	efekt inwestycyjny (adaptacja lokalu użytkowego na cele mieszkalne)	lokale m2 pow. użyt.	1 17,42			1 17,42			
3	<u>Adaptacja lokalu użytkowego na lokale mieszkalne ul. Łukasiewicza 1</u>								
a	Nakłady inwestycyjne	tys. zł Lokale	100,0 2						100,0 2
b	Efekt inwestycyjny (adaptacja lokalu użytkowego na cele mieszkalne)	Pow. użyt.	101,61						101,6 1
	Nakłady inwestycyjne ogółem	tys. zł	235,0	0,0	0,0	35,0	100,0	0,0	100,0
	Efekty mieszkaniowe	lokale m2 pow. użyt.	6 196,50	0 0,0	0 0,0	1 17,42	3 77,47	0 0,0	2 101,6 1