

**UCHWAŁA NR 229.XIX.2015
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 30 grudnia 2015 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta
Częstochowy na lata 2016-2020”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) 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 (jt. Dz. U. z 2014 r. poz. 150)

**Rada Miasta Częstochowy
uchwala:**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Częstochowy na lata 2016-2020”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr 753/LXIV/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 września 2010 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Częstochowy na lata 2011-2015”, zmieniona uchwałą Nr 773/LXVI/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 października 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 753/LXIV/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 września 2010 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Częstochowy na lata 2011-2015” oraz zmieniona uchwałą Nr 510/XXVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 753/LXIV/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 września 2010 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Częstochowy na lata 2011-2015”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zdzisław Wolski

Załącznik do Uchwały Nr 229.XIX.2015
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 30 grudnia 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA CZĘSTOCHOWY NA LATA 2016-2020

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Wielkość zasobu mieszkaniowego

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Częstochowy (dalej Gminy) objęty wieloletnim programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

2. Zasób mieszkań będących własnością Gminy według stanu na dzień 31.05.2015 r. tworzy ogółem 8 020 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 354 467,06 m², usytuowanych w 596 budynkach, w tym:

1) w 186 budynkach stanowiących 100% własność Gminy - 2 166 lokali mieszkalnych o powierzchni 93 708,83 m²;

2) w 410 budynkach wspólnot mieszkaniowych – 5 854 lokale mieszkalne o powierzchni 260 758,23 m².

3. W samoistnym posiadaniu Gminy w budynkach ze współwłasnością Gminy i budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym znajduje się 750 lokali, o powierzchni 29 939,61 m² - 66 budynków.

4. Struktura zasobów zarządzanych przez Gminę według form własności - ogółem 662 budynki mieszkalne - w tym:

1) liczba budynków mieszkalnych stanowiących 100% własność Gminy - 186;

2) liczba budynków mieszkalnych z odrębną własnością lokali (wspólnoty mieszkaniowe) - 410;

3) liczba budynków mieszkalnych ze współwłasnością Gminy: - 8;

4) liczba budynków mieszkalnych o nieuregulowanym stanie prawnym - 58.

5. W ogóle zasobu lokali mieszkalnych Gminy, tj. 8 020 lokali, zasób lokali socjalnych tworzy 365 lokali mieszkalnych, zasób pomieszczeń tymczasowych 31.

6. Przewiduje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2016-2020 będzie ulegać ciągłym zmianom. Z jednej strony będzie postępowało zmniejszenie się zasobu w związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych, zwrotów, rozbiórek budynków mieszkalnych na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz innych nieprzewidzianych zdarzeń, a z drugiej strony – zwiększaniem zasobu w wyniku budowy, rozbudowy i adaptacji budynków, przejmowania budynków od innych instytucji.

7. Zakłada się kontynuację systematycznego powiększania zasobu lokali socjalnych.

8. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

lokale	rok					
	31.05.2015	2016	2017	2018	2019	2020
1) zasób mieszkaniowy w tym:	8 020	7 800	7 580	7 410	7 240	7 070
a) lokale socjalne	365	375	375	380	380	385
b) pomieszczenia tymczasowe	31	31	31	31	31	31
2) w samoistnym posiadaniu	750	670	659	648	637	626

Określenie stanu technicznego zasobu

§ 2. 1. Ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych (stan na dzień 31.05.2015 r.) wraz z prognozą zmian w latach 2016-2020:

rok	liczba budynków			ogółem budynki		stan dobry		stan przeciętny		stan zły	
	stanowiących własność Gminy	będących w samoistnym posiadaniu Gminy	z odrębną własnością lokali	szt.	%	szt.	%	szt.	%	szt.	%
2015	186	66	410	662	100	419	63	183	28	60	9
2016	185	65	411	661	100	420	63	183	27	60	9
2017	184	64	412	660	100	421	64	182	27	57	9
2018	183	63	413	659	100	422	64	181	27	56	9
2019	182	62	414	658	100	423	64	180	27	55	9
2020	181	61	415	657	100	424	64	179	27	54	9

2. Określenie stanu technicznego budynków zostało przedstawione z uwzględnieniem przeprowadzonych na przestrzeni ostatnich lat dociepleń ścian szczytowych, stropów, modernizacji i regulacji centralnego ogrzewania, modernizacji systemu grzewczego budynków, podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej oraz innych prac remontowych mających wpływ na stan techniczny budynków. Pomimo systematycznie prowadzonych prac, znaczna część zasobu mieszkaniowego wymaga modernizacji i remontów o różnym zakresie rzeczowym zwłaszcza, że prawie 69% budynków wybudowana została przed 1950 rokiem, następna grupa to budynki wybudowane w latach 1951 – 1980 (22 %), tylko 9% budynków wzniesionych zostało po 1990 roku. Wyeksploatowane zasoby mieszkaniowe charakteryzuje niski standard wyposażenia. Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji.

kategoria wiekowa budynków mieszkalnych z zasobów mieszkaniowych gminy	stanowiących własność Gminy	będących w samoistnym posiadaniu Gminy	z odrębną własnością lokali	ogółem budynki
budynki łącznie	186	66	410	662
budynki wzniesione do 1950 roku	129	64	6	199
budynki wzniesione w latach 1951 – 1960	23	0	209	232
budynki wzniesione w latach 1961 – 1970	10	2	173	185
budynki wzniesione w latach 1971 – 1980	8	0	21	29
budynki wzniesione w latach 1981 – 1990	0	0	0	0
budynki wzniesione po 1990 roku	16	0	1	17

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

§ 3. 1. Protokoły z pięcioletnich oraz corocznych przeglądów technicznych wykonywane zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), ekspertyzy, nakazów oraz systematycznej kontroli inspektorów nadzoru ZGM „TBS” Sp. z o.o. stanowią podstawę do sporządzenia potrzeb remontowych i inwestycyjnych budynków.

2. W budynkach zarządzanych przez ZGM „TBS” Sp. z o.o., co roku wykonywanych jest szereg prac remontowo-konserwacyjnych. Są to prace niezbędne do prawidłowego utrzymania stanu technicznego obiektów oraz ich otoczenia. Miasto w zakresie remontowym stosuje zasadę systematycznego polepszania stanu technicznego budynków w możliwie najkrótszym czasie przy równoczesnej dbałości o wysoką jakość w zastosowaniu materiałów i technologii. Pozwala to mieć pewność, że podejmowane remonty pozwalają na utrzymanie budynków w niepogorszonym stanie technicznym. W ostatnich latach szczególną uwagę przykładano się do zapobiegania stratom ciepła poprzez przegrody zewnętrzne, okna i drzwi, tj. elementy budynku niespełniające coraz bardziej rygorystycznych norm cieplnych. Osiąga się to poprzez, m.in. ocieplanie stropodachów, zmodernizowanie i zautomatyzowanie instalacji centralnego ogrzewania, zamontowanie grzejnikowych zaworów termostatycznych.

3. Gospodarujący i zarządzający zasobem mieszkaniowym Gminy, corocznie aktualizuje potrzeby remontowe i modernizacyjne przedkładając plan rzeczowo-finansowy remontów, modernizacji i inwestycji.

4. Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków oraz osób trzecich. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty o charakterze zachowawczym.

5. Szacowana kwota nakładów niezbędnych do wykonania prac remontowych, modernizacyjnych, zabezpieczających i rozbiórkowych to ok. 14 mln zł. W mieszkaniowym zasobie gminy konieczne jest wykonanie:

- 1) remontów odtwarzających w 24 budynkach;
- 2) kompleksowej modernizacji 23 budynków;
- 3) rozbiórek 49 budynków.

6. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, ustalane są przez zarządców i zarządy wspólnot mieszkaniowych. Na mocy podjętych uchwał każdorazowo zostaje określony zakres prac remontowych. Wspólnoty mieszkaniowe podejmują działania mające na celu ograniczenie kosztów zużycia energii cieplnej. W ramach prac remontowych wykonują, m.in. remonty instalacji wewnętrznych, malowanie klatek schodowych, roboty dekararskie.

Rozdział 3. **Planowana sprzedaż lokali** **Sprzedaż lokali mieszkalnych**

§ 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w oparciu o zapisy uchwały Rady Miasta Częstochowy w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Częstochowy na rzecz ich najemców oraz uchwały Rady Miasta Częstochowy w sprawie sprzedaży byłych zakładowych lokali mieszkalnych przekazanych na rzecz Gminy Miasto Częstochowa przez przedsiębiorstwa państwowe.

Prognoza sprzedaży

§ 5. Przyjmuje się następującą prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych:

Rok	Prognozowana liczba sprzedanych lokali mieszkalnych
2016	250
2017	250
2018	200
2019	200
2020	200

Ograniczenia w sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 6. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Częstochowy w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Częstochowy sprzedaży nie podlegają:

1) samodzielne lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Częstochowy na rzecz ich najemców, znajdujące się przy:

- a) Alei Najświętszej Maryi Panny nr 2, 36, 40,
- b) ul. Kilińskiego 13,
- c) Alei Wolności 29, 44, 81,
- d) ul. Wiolinowej 1,
- e) w Osiedlu przy ul. Krakowskiej 80,
- f) w Osiedlu przy ul. Filomatów 3, 5, 9, 14, 16;

2) samodzielne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Częstochowy:

- a) w których okres eksploatacji wynosi poniżej 15 lat,
- b) przeznaczonych do rozbiórki, kapitalnego remontu, przebudowy,

- c) przeznaczonych do modernizacji lub renowacji,
- d) w których stan techniczny zużycia ustalony przez rzeczoznawców majątkowych przekracza 70%,
- e) w których przewidywana jest zmiana funkcji,
- f) lokale stanowiące pracownie twórcze,
- g) wynajęte na czas określony jako lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe,
- h) oddane w najem jako lokal zamienny na czas remontu lub modernizacji mieszkania poprzednio najmowanego.

Rozdział 4. **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

Zasady ustalania stawki czynszowej

§ 7. 1. Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Prezydent Miasta Częstochowy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wpływające na poziom stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali:

1) czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową czynszu wraz ze skalą podwyżki (+) i obniżki (-), ze względu na nw. kryteria:

a) położenie budynku w mieście:

- w I strefie: +15%,
- w II strefie: +10%,
- w III strefie: 0%,

b) położenie lokalu w budynku:

- lokale usytuowane na I kondygnacji i powyżej IV kondygnacji: 0%,
- lokale usytuowane na II, III i IV kondygnacji: +10%,
- lokale usytuowane w suterenie i na poddaszu: -10%,
- kuchnia bez oświetlenia naturalnego: -10%,

c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne:

- urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne na zewnątrz budynku: -40%,
- szambo przy nieruchomości: -10%,
- lokale z wc (zob. ust. 3 pkt 1): +25%,
- lokale z łazienką (zob. ust. 3 pkt 2): +25%,
- lokale z łazienką i wc: +50%,

d) wyposażenie lokalu i budynku w instalację centralnego ogrzewania (zob. ust. 3 pkt 3): +25%,

e) wyposażenie lokalu i budynku w instalację gazu przewodowego (zob. ust. 3 pkt 4): +25%,

f) stan techniczny budynku:

- budynki przeznaczone do rozbiórki (zob. ust. 3 pkt 5): -40%,
- budynki zakwalifikowane do kapitalnego remontu: -20%
- budynki po wykonaniu termomodernizacji (zob. ust. 3 pkt 6): +20%;

2) podział miasta na strefy:

a) strefa I obejmująca budynki zlokalizowane na terenie ścisłego centrum miasta Częstochowy, ograniczona ulicami:

- Pułaskiego, od Waszyngtona do Alei Najświętszej Maryi Panny,
- Popiełuszki, od Alei Najświętszej Maryi Panny do Jasnogórskiej,
- Jasnogórską, od Popiełuszki do Wałów Dwernickiego,
- Wilsona, od Krótkiej do Garibaldiiego,
- Garibaldiiego, od Wilsona do Warszawskiej,
- Warszawską, od Garibaldiiego do Placu Daszyńskiego,
- Krakowską, od Placu Daszyńskiego do Katedralnej,
- Katedralną, od Krakowskiej do Piłsudskiego,
- przedłużeniem w linii prostej Katedralnej do Waszyngtona (w tym Aleja Wolności od 1 do 15),
- Waszyngtona, od Alei Wolności do Pułaskiego;

b) strefa II obejmująca budynki zlokalizowane na terenie miasta Częstochowy od ulic granicznych strefy I i ograniczona ulicami:

- Traugutta, od Łódzkiej do Kisielewskiego,
- Dmowskiego, od Kisielewskiego do Michałowskiego,
- Michałowskiego do Sosabowskiego,
- Sosabowskiego do Kukuczki,
- Kukuczki do drogi wzdłuż Lasu Aniołowskiego w kierunku Warszawskiej na wysokości estakady przy DK-1, Aleją Wojska Polskiego,
- Aleją Wojska Polskiego do estakady przy Mirowskiej,
- Mirowską, od estakady do Faradaya,
- Faradaya do Wesołej,
- Wesołą do Alei Wojska Polskiego,
- Aleją Wojska Polskiego do wiaduktu nad torami kolejowymi i Rejtana wzdłuż torów kolejowych w kierunku Katowic do Bugajskiej,
- w kierunku wschodnim od Bugajskiej do Alei Wojska Polskiego,
- Aleją Wojska Polskiego do wiaduktu kolejowego nad Aleją Wojska Polskiego,
- od strony południowej w kierunku wschodnim wzdłuż torów kolejowych do wysokości Gnaszyńskiej,
- od Gnaszyńskiej do Św. Barbary,
- Św. Jadwigi, od Św. Barbary do Św. Rocha,
- Św. Krzysztofa do skrzyżowania z Okulickiego,
- Okulickiego do Łódzkiej,
- Łódzką do Traugutta,

c) strefa III obejmująca budynki zlokalizowane po zewnętrznej stronie ulic wyznaczających granice strefy II do granic miasta.

3. Objasnienia niektórych określeń:

1) wc - rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki;

2) łazienka - rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu, umożliwiające podłączenie urządzeń kąpielowych, tj. wanna, brodzik itp.;

3) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – lokal zasilany energią ciepłą dostarczaną z ciepłowni, kotłowni lokalnych;

4) lokal wyposażony w instalację gazu przewodowego (bez mieszkań zasilanych w gaz z butli przenośnych);

5) budynki do rozbiórki - budynki które ze względu na zły stan techniczny zostały przeznaczone do rozbiórki decyzją administracyjną;

6) przez termomodernizację rozumie się modernizację systemu grzewczego oraz docieplenie co najmniej ścian szczytowych i stropu nad ostatnią kondygnacją; czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu stosuje się w okresie 10 lat od daty wykonania termomodernizacji.

4. Stawka czynszu za najem lokali socjalnych nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.

5. Dla lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

Podwyższanie stawek czynszu

§ 8. 1. Dopuszcza się uzasadniony stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w okresie realizowania programu oraz przeznaczanie uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

2. Podwyższanie czynszu następuje na uzasadniony wniosek gospodarującego i zarządzającego mieszkaniowym zasobem Gminy, tj. ZGM „TBS” Sp. z o.o., po przedłożeniu szczegółowej analizy kosztów utrzymania zasobów.

3. Podwyższanie czynszu w stosunku do lokali mieszkalnych, gdzie najemca wyłoniony został w drodze przetargu nieograniczonego następuje o procentowy wskaźnik podwyżki czynszu ustalany dla mieszkaniowego zasobu gminy.

Obniżanie stawek czynszu

§ 9. 1. Dopuszcza się możliwość obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ze stawką czynszu ustaloną przez Prezydenta Miasta Częstochowy, jeżeli wysokość czynszu za najem lokalu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu i najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

2. Nie dopuszcza się możliwości obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego w drodze przetargu.

3. Ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych w oparciu o średni miesięczny dochód (w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych) na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uprawniające do obniżki czynszu oraz wysokość obniżki czynszu:

- 1) do 40% kwoty najniższej emerytury: 70% obniżki,
- 2) do 80% kwoty najniższej emerytury: 50% obniżki.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 10. 1. Gospodarowanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy zostało powierzone uchwałą Nr 511/XXVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2012 r. w sprawie określenia sposobu gospodarowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwa Budownictwa Społecznego z siedzibą w Częstochowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zwana dalej ZGM „TBS” Sp. z o.o.

2. ZGM „TBS” Sp. z o.o. została utworzona na mocy uchwały Nr 479/LVII/98 Rady Miasta Częstochowy z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych w Częstochowie w jednoosobową Spółkę Gminy Częstochowa w celu realizacji zadań własnych gminy.

Zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11. 1. ZGM „TBS” Sp. z o.o., w ramach powierzonych czynności jest zobowiązana, min. do:

1) utrzymania stanu technicznego nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a także do zabezpieczenia nieruchomości przed zniszczeniem;

2) wykonywania zadań wynajmującego określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego a niezastrzeżonych dla organów gminy;

3) wykonywania uprawnień Gminy wynikających z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jt. Dz. U. z 2015, poz. 1892) oraz przepisów Prawa budowlanego i aktów wykonawczych wydanych na jego podstawie w stosunku do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale należące do zasobu Gminy, za wyjątkiem prawa do reprezentowania Gminy i głosowania w jej imieniu na zebraniach wspólnot mieszkaniowych oraz innych czynności z zakresu gospodarowania i zarządzania, które wynikają z obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie.

2. Gmina zastrzega sobie wyłączne prawo do wskazywania osób, z którymi Spółka będzie mogła zawrzeć umowy najmu lokali mieszkalnych.

3. Sposób i szczegółowe zasady zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Częstochowa zostały określone zarządzeniem Prezydenta Miasta Częstochowy w sprawie zasad zlecenia i rozliczania z realizacji zadań powierzonych do wykonania aktem założycielskim spółki Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

4. Na warunkach określonych w zasadach Zakład Gospodarki Mieszkaniowej „Towarzystwo Budownictwa Społecznego” w Częstochowie Sp. z o.o., wykonuje następujące czynności:

1) gospodarowanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy oraz nieruchomościami niemieszkalnymi wraz z nieruchomościami gruntowymi i infrastrukturą związanymi z tym zasobem lub służącymi do gospodarowania tym zasobem;

2) sprawowanie funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji wykonywanych w obiektach przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, a także inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym, w tym budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego gminnego budownictwa mieszkaniowego Gminy, w tym w zakresie: remontów, modernizacji i inwestycji;

3) zarządzanie nieruchomościami o nieuregulowanym stanie prawnym będącymi w posiadaniu i gospodarowanymi przez Gminę na zasadach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia;

4) zarządzanie należącymi do Gminy udziałami w nieruchomościach.

5. Na dzień 31.05.2015 r. Gmina posiada udziały w 404 wspólnotach mieszkaniowych usytuowanych w 410 budynkach, z których:

1) 348 wspólnot mieszkaniowych zleciło zarządzanie nieruchomościami wspólnymi ZGM „TBS” Sp. z o.o.,

2) w 56 wspólnotach mieszkaniowych zarządza lub administruje podmiot zewnętrzny.

6. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

1) czynszu za najem lokali mieszkalnych;

2) czynszu za najem lokali użytkowych;

3) opłaty z tytułu reklam i szyldów;

4) wpływy z dzierżawy terenu.

2. Dodatkowym źródłem finansowania są:

1) budżet państwa, np. środki pochodzące z Funduszu Dopłat, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (jt. Dz. U. z 2015, poz. 833 ze zm.) i inne,

2) kredyty komercyjne;

3) fundusze Unii Europejskiej;

4) inne źródła finansowania.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli

§ 13. 1. Projekcja wysokości kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2016-2020 ustalona w oparciu o prognozowane zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy i wzrost kosztów utrzymania zasobu uwzględniający prognozowaną inflację w kolejnych latach:

Wyszczególnienie	jednostka	2016	2017	2018	2019	2020
Łączne koszty utrzymania lokali i budynków stanowiących własność gminy, w samoistnym posiadaniu i we współwłasności (z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych) w tym:	tys. zł	15 327	17 400	17 360	17 320	17 300
1. Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków stanowiących własność gminy, w samoistnym posiadaniu i we współwłasności.	tys. zł	10 650	10 600	10 560	10 520	10 500
2. Koszty remontów lokali i budynków stanowiących własność gminy, w samoistnym posiadaniu i we współwłasności.	tys. zł	4 677	5 000	5 000	5 000	5 000
3. Koszty modernizacji lokali i budynków stanowiących własność gminy, w samoistnym posiadaniu i we współwłasności.	tys. zł	0	1 800	1 800	1 800	1 800

2. Projekcja finansowa kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli w latach 2016-2020 ustalona na podstawie dotychczasowego wykonania kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi poprzednich lat:

Wyszczególnienie	jednostka	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi części gminnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych w tym:	tys. zł	12 700	12 340	12 120	11 310	10 760
1. Zaliczka na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi części gminnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych	tys. zł	5 200	5 040	4 900	4 750	4 600
2. Opłata na fundusz remontowy części gminnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych	tys. zł	7 500	7 300	7 220	6 560	6 160

3. Projekcja finansowa wydatków inwestycyjnych Gminy w latach 2016-2020 określona na podstawie wykazu przedsięwzięć wieloletnich załącznika do Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Częstochowy na lata 2015-2031. Zakłada się coroczne wybudowanie jednego budynku mieszkalnego z 30 lokalami mieszkalnymi:

Wyszczególnienie	jednostka	2016	2017	2018	2019	2020
Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych	tys. zł	6 000	6 000	5 000	5 000	5 000

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym

§ 14. Gmina będzie kontynuować działania umożliwiające:

- 1) budowę nowych mieszkań komunalnych;
- 2) przeznaczenie w pierwszej kolejności części nowo wybudowanych lokali mieszkalnych dla osób wywiązujących się z obowiązków najemcy, co umożliwi pozyskanie lokali o obniżonym standardzie, w celu ich przekwalifikowania na lokale socjalne;
- 3) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków z przeznaczeniem ich na lokale mieszkalne;
- 4) typowanie lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy, w celu ich przekwalifikowania na lokale socjalne;
- 5) wyłączenie ze sprzedaży lokali w typowanych budynkach stanowiących własność Gminy w celu realizacji ustawowych obowiązków Gminy – lista budynków i lokali podlega aktualizacji w uchwale Rady Miasta Częstochowy w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Częstochowy na rzecz ich najemców;
- 6) pozyskiwanie substancji mieszkaniowej od zakładów pracy, przedsiębiorstw, z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, nabywanie budynków mieszkalnych wykończonych lub w trakcie realizacji;
- 7) likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez scalanie mieszkań wspólnych;
- 8) dokonywanie podziału dużych lokali mieszkalnych na mniejsze;
- 9) kontynuowanie zamian lokali mieszkalnych zgodnie z przyjętymi zasadami określonymi w uchwale Rady Miasta Częstochowy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 10) wynajem lokali mieszkalnych od innych właścicieli i podnajmowanie tych lokali z przeznaczeniem na lokale zamienne, socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe;
- 11) wskazywanie lokali zamiennych na podstawie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dla najemców zamieszkujących w budynkach, w których Gmina nie jest wyłącznym właścicielem, w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku.

Wydzierżawianie wspólnotom mieszkaniowym nieruchomości gruntowych

§ 15. Wydzierżawianie nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy, przyległych do budynków wspólnot mieszkaniowych, dla których przy wyodrębnianiu własności lokali w budynkach nie wydzielono działki gruntu spełniającej wymogi działki budowlanej, realizowane będzie w oparciu o zapisy przyjętej uchwały Rady Miasta Częstochowy w sprawie wydzierżawiania wspólnotom mieszkaniowym nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasta Częstochowy przylegających do nieruchomości tych wspólnot i wydanego na jej podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Częstochowy w sprawie zasad wydzierżawiania wspólnotom mieszkaniowym nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasta Częstochowy przylegających do nieruchomości tych wspólnot.