

UCHWAŁA

RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 2020 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Częstochowy na lata 2021-2025”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2020r. poz. 713, poz. 1378) 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 2020 r. poz. 611)

Rada Miasta Częstochowy uchwała:

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Częstochowy na lata 2021-2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc 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”, zmieniona uchwałą Nr 154.XIII.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 229.XIX.2015 Rady Miasta Częstochowy w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Częstochowy na lata 2016-2020”.

§ 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.

Załącznik do uchwały
Rady Miasta Częstochowy
z dnia.....2020 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA CZĘSTOCHOWY NA LATA 2021-2025

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

Wielkość zasobu mieszkaniowego

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Częstochowy (dalej Gminy) tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność jak i współwłasność Gminy, w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym – w samoistnym posiadaniu.

2. Ofertę mieszkaniową Gminy uzupełniają lokale wybudowane w formule tbs stanowiące własność spółki gminnej Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwa Budownictwa Społecznego z siedzibą w Częstochowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zwana dalej ZGM „TBS” Sp. z o.o. dysponującej 540 lokalami o powierzchni użytkowej 26 353,19 m² w 12 budynkach mieszkalnych.

3. Zasób mieszkań będących własnością Gminy według stanu na dzień 31.05.2020 r. tworzy ogółem 7 879 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 346 339,80 m², usytuowanych w 641 budynkach, w tym:

Wyszczególnienie	Liczba budynków mieszkalnych	Liczba lokali mieszkalnych	%	Powierzchnia użytkowa lokali (w m ²)	Przeciętna powierzchnia użytkowa (w m ²)
Budynki stanowiące 100 % własność Gminy	175	2 092	26,5	91 105	43,55
Budynki z wyodrębnioną własnością lokali - wspólnoty mieszkaniowe	413	5 174	65,7	230 242	44,50
Budynki stanowiące współwłasność gminy i osób fizycznych	6	62	0,8	2 787	44,95
Budynki o nieuregulowanym stanie prawnym (w samoistnym posiadaniu gminy)	47	551	7,0	22 204	40,30
Zasób mieszkaniowy ogółem	641	7 879	100,0	346 338	43,96

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

Wyszczególnienie	rok				
	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących 100 % własność Gminy	2 090	2 117	2 117	2 142	2 142
Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	5 149	5 099	5 049	4 999	4 949
Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych	55	52	50	50	50
Lokale mieszkalne w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym (w samoistnym posiadaniu gminy)	534	520	512	500	490

Zasób mieszkaniowy ogółem	7 828	7 788	7 728	7 691	7 631
----------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

5. Wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2025 będzie ulegać ciągłym zmianom. Gmina będzie kontynuować działania zmierzające do zwiększenia liczby lokali poprzez budowę, modernizację, remonty budynków i lokali, jak również poprzez zakup lub wynajem od innych podmiotów. Pozwoli to na prowadzenie skuteczniejszej polityki mieszkaniowej, ukierunkowanej na zapewnienie mieszkań osobom o niskich dochodach z uwzględnieniem szczególnych potrzeb (osoby niepełnosprawne, osoby starsze, matki samotnie wychowujące dzieci itp.). Przewiduje się, że nadal będzie postępowało zmniejszanie się zasobu w związku ze sprzedażą w ograniczonym zakresie lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców, zwrotem nieruchomości ujawnionym właścicielom, wyłączeniem z użytkowania i rozbiórką budynków mieszkalnych na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz innych nieprzewidzianych zdarzeń.

6. Lokale mieszkalne spełniające wymogi pomieszczeń tymczasowych, będą dostarczane osobom posiadającym orzeczenie sądowe o eksmisji bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub prawa do lokalu zamiennego, tylko na czas określony w zawartej umowie. Po upływie terminu obowiązywania umowy o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego, lokale te będą ponownie wynajmowane, ale już na zasadach określonych w uchwałach podjętych w związku z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Określenie stanu technicznego zasobu

§ 2. 1. Prognoza stanu technicznego budynków mieszkalnych w latach 2021-2025:

rok	liczba budynków			ogółem budynki		stan dobry		stan przeciętny		stan zły	
	stanowiących własność Gminy	stanowiących współwłasność i w samoistnym posiadaniu Gminy	z odrębną własnością lokali	szt.	%	szt.	%	szt.	%	szt.	%
2021	175	52	413	640	100	428	67	160	25	52	8
2022	176	51	413	640	100	428	67	153	24	59	9
2023	176	50	413	639	100	434	68	153	24	52	8
2024	177	49	413	639	100	434	68	153	24	52	8
2025	177	48	413	638	100	433	68	153	24	52	8

2. Określenie stanu technicznego budynków zostało przedstawione z uwzględnieniem przeprowadzonych na przestrzeni ostatnich lat robót zabezpieczających elementy konstrukcyjne, dociepleń ścian szczytowych, stropów, modernizacji systemu grzewczego budynków, podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej i innych prac remontowych mających wpływ na stan techniczny budynków oraz planowanych remontów i modernizacji.

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. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Częstochowa określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, a także z ekspertyz, opinii technicznych, wizji lokalnych, decyzji i postanowień Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego a także innych instytucji.

2. Większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga szeregu remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Na 175 budynków stanowiących własność gminy, przed 1950 rokiem zostało wzniesionych 128, tj. 73%, a po 1991 roku tylko 10 budynków, tj. 6%.

3. Struktura wiekowa budynków, w których usytuowane są lokale mieszkalne gminy:

Kategoria wiekowa budynków mieszkalnych z zasobów mieszkaniowych gminy	stanowiących własność Gminy	stanowiących współwłasność oraz w samoistnym posiadaniu Gminy	z odrębną własnością lokali	ogółem budynki
budynki łącznie w tym:	175	53	413	641
budynki wzniesione do 1950 roku	128	52	47	227
budynki wzniesione w latach 1951 – 1960	13	0	252	265
budynki wzniesione w latach 1961 – 1970	21	0	70	91
budynki wzniesione w latach 1971 – 1980	1	1	23	25
budynki wzniesione w latach 1981 – 1990	2	0	19	21
budynki wzniesione w latach 1991 – 2000	2	0	1	3
budynki wzniesione w latach 2001 – 2010	3	0	0	3
budynki wzniesione po 2010 roku	5	0	1	6

4. Pomimo systematycznie prowadzonych prac, znaczna część zasobu mieszkaniowego wymaga modernizacji i remontów o różnym zakresie rzeczowym. Wyeksploatowane zasoby mieszkaniowe charakteryzuje niski standard wyposażenia.

5. Budynki stanowiące 100% własności Gminy o najniższym standardzie

Lp.	Wyposażenie budynków stanowiących własność gminy	Liczba budynków
1	Ogrzewanie piecowe (węgiel, drzewo)	142
2	Wc poza budynkiem	32
3	Wspólne węzły sanitarne	31

6. Zróżnicowane wiekowo budynki stanowiące własność Gminy przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji. Tylko 31 budynków posiada instalację centralnego ogrzewania, a 23 zostały docieplone.

7. Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie bezpieczeństwa oraz poprawa stanu technicznego i standardu użytkowania lokatorom zasobu komunalnego. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty o charakterze zachowawczym.

8. Priorytety, w oparciu o które tworzone będą roczne plany robót remontowych i modernizacyjnych:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich,
- 2) realizowanie remontów i modernizacji budynków (remonty dachów z obróbkami blacharskimi, rynnami spustowymi, przewody kominowe, docieplenia budynków, wymiana stolarki otworowej, izolacje),
- 3) remonty i modernizacja wolnych lokali przeznaczonych pod zasiedlenie podwyższające standard (likwidacja wspólnych węzłów sanitarnych, dobudowa łazienek),
- 4) modernizacja istniejących źródeł ciepła w lokalach na ogrzewanie niskoemisyjne,
- 5) jeżeli istnieje możliwość techniczna, podczas planowania remontów budynków, na każdym etapie powinny być prowadzone prace uwzględniające potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych oraz innych grup mieszkańców o obniżonej mobilności jak osoby starsze czy z małymi dziećmi.

9. Dopuszcza się możliwość zawarcia porozumienia o wykonanie remontu lokalu na koszt i ryzyko wnioskodawcy, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów, po określeniu zakresu robót na podstawie dokonanej kwalifikacji robót remontowych.

10. Zakłada się kontynuowanie działań zmierzających do stopniowego likwidowania niesamodzielnych lokali mieszkalnych posiadających wspólne pomieszczenia z innym lokalem poprzez:

- połączenie dotychczas wspólnych lokali w jeden samodzielny lokal mieszkalny;
- podział na lokale samodzielne.

11. Budynki, w których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie wyłącza się z mieszkaniowego zasobu gminy.

12. Budynki komunalne wymagają wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu jak i standardu lokali realizowane będą stosownie do możliwości finansowych Gminy.

13. Plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków w tys. zł :

Lp.	Zakres robót	2021	2022	2023	2024	2025	Razem
1	2	4	5	6	7	8	9
1	Prace blacharsko-dekarskie, przemurowania kominów ponad dachem, remont przewodów kominowych, roboty zduńskie, inne prace murarskie	2 400	2500	2 500	2 600	2 600	12 600
2	Roboty instalacyjne w tym: remonty instalacji c.o., c.w.u., wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, odgromowej i gazowej	550	800	1 000	1 000	1 000	4 350
3	Wymiana stolarki otworowej	500	700	800	800	800	3 600
4	Zabezpieczenia budynków i prace rozbiórkowe, ekspertyzy techniczne, oceny i inne dokumentacje	610	650	650	650	650	3 210
5	Remonty wolnych lokali z zasobu gminy	2 500	3 000	3 500	3 500	3 500	16 000
6	Remonty chodników, dróg wewnętrznych, parkingów, terenów zielonych i placów rekreacyjnych będących własnością gminy	1 300	1 500	1 500	1 500	1 500	7 300
Łącznie		7 860	9 150	9 950	10 050	10 050	47 060

14. Plan modernizacji z podziałem na poszczególne lata 2021-2025 w tys. zł:

Lp.	Zakres robót	2021	2022	2023	2024	2025	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8
2	Termomodernizacja wielorodzinnych budynków komunalnych przy ul. Warszawskiej 13, 36, 39”, POIS.01.07.01-00-0052/19 - dofinansowanie 85%. Zadanie rozpoczęte w 2020 r.	1 959	0	0	0	0	1 959
3	Modernizacja mieszkaniowego zasobu gminy w tym: budynki przy ul. Bolesława Limanowskiego 47 i 49, ul. Piotra Bardowskiego, Filomatów (likwidacja wspólnych węzłów sanitarnych, zmiana sposobu ogrzewania, docieplenia)	1 000	1 500	2 000	2 500	3 000	10 000
Łącznie		2 959	1 500	2 000	2 500	3 000	11 959

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 4.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców odbywa się w oparciu o zapisy uchwały Rady Miasta Częstochowy w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Częstochowa ich najemcom oraz warunków udzielania bonifikat i ich wysokości oraz uchwały Rady Miasta Częstochowy w sprawie zbywania nieruchomości gminy miasto Częstochowa zabudowanych budynkami mieszkalnymi typu „segment”.

2. Wolne lokale w budynkach wolnostojących i w zabudowie szeregowej, w których znajduje się tylko jedno lub dwa lokale, podlegają wyłączeniu z mieszkaniowego zasobu gminy i są zbywane zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Przyjmuje się następującą prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców:

rok	Prognozowana liczba sprzedanych lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców
2021	do 50
2022	do 50
2023	do 50
2024	do 50
2025	do 50

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Zasady ustalania stawki czynszowej

§ 5. 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%;
- 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: +25%;

f) stan techniczny budynku:

- budynki przeznaczone do rozbiórki (zob. ust. 3 pkt 4): -40%;
- budynki zakwalifikowane do kapitalnego remontu: -20%;
- budynki po wykonaniu termomodernizacji (zob. ust. 3 pkt 5): +20%;

g) rodzaj zabudowy:

- wolnostojące budynki jedno i dwurodzinne +20%;
- budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej +20%;

2) podział miasta na strefy:

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

- gen. Kazimierza Pułaskiego, od Jerzego Waszyngtona do Alei Najświętszej Maryi Panny,
- Ks. Jerzego Popiełuszki, od Alei Najświętszej Maryi Panny do Jasnogórskiej,
- Jasnogórską, od Ks. Jerzego Popiełuszki do Wałów Generała Józefa Dwernickiego,
- Tomasza Wilsona, od Krótkiej do Giuseppe Garibaldiego,
- Giuseppe Garibaldiego, od Tomasza Wilsona do Warszawskiej,
- Warszawską, od Giuseppe Garibaldiego do Placu Ignacego Daszyńskiego,
- Krakowską, od Placu Ignacego Daszyńskiego do Katedralnej,
- Katedralną, od Krakowskiej do Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- przedłużeniem w linii prostej Katedralnej do Waszyngtona (w tym Aleja Wolności od 1 do 15),
- Jerzego Waszyngtona, od Alei Wolności do gen. Kazimierza Pułaskiego;

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

- gen. Romualda Traugutta, od Łódzkiej do Stefana Kisielewskiego,
- Romana Dmowskiego, od Stefana Kisielewskiego do prof. Kazimierza Michałowskiego,
- prof. Kazimierza Michałowskiego do gen. Stanisława Sosabowskiego,
- gen. Stanisława Sosabowskiego do Jerzego Kukuczki,
- Jerzego 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 Michała Faradaya,
- Michała Faradaya do Wesołej,
- Wesołą do Alei Wojska Polskiego,
- Aleją Wojska Polskiego do wiaduktu nad torami kolejowymi i Tadeusza 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 gen. Leopolda Okulickiego,
- gen. Leopolda Okulickiego do Łódzkiej,
- Łódzką do gen. Romualda Traugutta,

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

3. Objaśnienia niektórych określeń:

- 1) wc - rozumie się przez to doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spluczki;
- 2) łazienka - rozumie się przez to 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 lub urządzenia znajdującego się w lokalu zasilanego gazem przewodowym;
- 4) budynki do rozbiórki - budynki które ze względu na zły stan techniczny zostały przeznaczone do rozbiórki decyzją administracyjną lub ekspertyza wykazała brak ekonomicznego uzasadnienia wykonania remontu;
- 5) przez termomodernizację rozumie się modernizację systemu grzewczego oraz docieplenie co najmniej ścian szczytowych i stropu nad ostatnią kondygnacją. Czynnikiem podwyższającym stawkę bazową czynszu stosuje się w okresie 10 lat od daty wykonania termomodernizacji.

4. Czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się do lokali przeznaczonych na najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia.

Warunki obniżania czynszu

§ 6. 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. Obniżki czynszu nie mają zastosowania w przypadku najmu socjalnego lokalu i pomieszczenia tymczasowego.

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) 30% obniżkę czynszu stosuje się gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 80% najniższej emerytury,
- 2) 50% obniżkę czynszu stosuje się gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 40% najniższej emerytury.

4. Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy, na okres dwunastu miesięcy.

Podwyższanie stawek czynszu

§ 7. 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 mieszkaniowych zasobem Gminy, tj. ZGM „TBS” Sp. z o.o., po przedłożeniu szczegółowej analizy kosztów utrzymania zasobów.

Rozdział 5.

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 Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 8. 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.

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

§ 9. 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 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 ustala Prezydent Miasta Częstochowy w drodze zarządzenia. Na podstawie aktualnie obowiązującego zarządzenia w sprawie zasad zlecania i rozliczania z realizacji zadań powierzonych do wykonania aktem założycielskim spółki Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zwanych dalej Zasadami. 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.

4. We wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną i wyborze zarządcy decydują właściciele tworzący wspólnotę, zgodnie z zasadami ustawy o własności lokali.

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

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2021-2025

§ 10. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody własne miasta w szczególności wynikające z takich tytułów jak:

- 1) czynsz za najem lokali mieszkalnych ,
- 2) czynsz za najem lokali użytkowych;
- 3) opłaty z tytułu reklam i szyldów;
- 4) wpływy z dzierżawy terenu.

2. Dodatkowym źródłem finansowania w latach 2021-2025 mogą być dotacje i środki zewnętrzne pochodzące z Funduszu Dopłat, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń oraz funduszy Unii Europejskiej i inne środki bezzwrotne.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Prognoza wysokości kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2025 ustalona w oparciu o przewidywane zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy i wzrost kosztów utrzymania zasobu uwzględniający prognozowaną inflację w kolejnych latach w (tys. zł):

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Łączne koszty utrzymania lokali i budynków stanowiących własność gminy, w samoistnym posiadaniu i we współwłasności (z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych) w tym:	22 607	22 696	24 260	25 129	25 904
1. Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków stanowiących własność gminy, w samoistnym posiadaniu i we współwłasności.	11 788	12 046	12 310	12 579	12 854
2. Koszty remontów lokali i budynków stanowiących własność gminy, w samoistnym posiadaniu i we współwłasności.	7 860	9 150	9 950	10 050	10 050
3. Koszty modernizacji lokali i budynków stanowiących własność gminy, w samoistnym posiadaniu i we współwłasności.	2 959	1 500	2 000	2 500	3 000

2. Prognoza finansowa kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli w latach 2021-2025 ustalona na podstawie dotychczasowego wykonania kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi poprzednich lat w (tys. zł):

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi części gminnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych w tym:	10 541	10 522	10 510	10 488	10 427
1. Zaliczka na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi części gminnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych	5 040	5 091	5 149	5 195	5 201
2. Opłata na fundusz remontowy części gminnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych	5 501	5 431	5 361	5 293	5 226

3. Prognoza finansowa wydatków inwestycyjnych Gminy w latach 2021-2025, obejmująca budowę budynków wielorodzinnych przy ul. Władysława Syrokomli i ul. Piotra Bardowskiego, w których część lokali mieszkalnych przystosowana będzie do potrzeb osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim w (tys. zł):

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Wydatki inwestycyjne	3 312	2 000	1 428	2 500	3 000

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy z uwzględnieniem w nich niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali

Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym

§ 12.12.1. Prognozowana liczba lokali zamiennych niezbędnych w celu przeprowadzenia planowanych remontów i modernizacji budynków komunalnych w latach 2021-2025

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali zamiennych	35	35	35	37	45

2. Gmina, w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie realizować działania umożliwiające:

- 1) zwiększenie liczby lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w wyniku:
 - budownictwa wielorodzinnego realizowanego przez gminę;
 - wynajmu lokali mieszkalnych od ZGM „TBS” Sp. z o.o. wybudowanych w formule tbs lub innych podmiotów w celu ich dalszego podnajmu;
- 2) pozyskanie budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych, z przeznaczeniem na mieszkania rotacyjne, niezbędne na okres przeprowadzenia remontu kapitalnego budynków.
- 3) poprawę stanu technicznego zasobu (z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania), w szczególności z przeznaczeniem na:
 - remonty kapitalne budynków;
 - modernizację budynków mieszkalnych (podniesienie standardu, likwidację wspólnych sanitariatów, kuchni, ograniczenie niskiej emisji);
 - likwidację barier architektonicznych;
 - dostosowanych mieszkań do potrzeb osób z niepełnosprawnością;
 - remonty mieszkań (ograniczenie liczby pustostanów);
- 1) likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez scalanie mieszkań wspólnych;
- 2) dokonywanie podziału dużych lokali mieszkalnych na mniejsze;
- 3) wskazywanie najemcom lokali zamiennych w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku;
- 4) przeznaczenie w pierwszej kolejności części nowo wybudowanych lokali mieszkalnych dla osób wywiązujących się z obowiązków najemcy;
- 5) przeznaczenie wolnych lokali, które ze względów finansowych nie zostały wytypowane w danym roku do remontu ze środków gminy, do wynajmu na rzecz osób deklarujących wykonanie remontu ze środków własnych, jeśli spełniają kryteria określone w uchwale Rady Miasta Częstochowy w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) wychodzenie ze współwłasności poprzez nabycie lub zbycie udziałów w nieruchomości;
- 7) pozyskiwanie lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których tylko jeden lub dwa lokale nie należą do gminy;
- 8) ograniczenie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców;
- 9) wyłączenie z zasobu wolnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach jednorodzinnych wolnostojących i w zabudowie szeregowej, odznaczających się wysokimi kosztami utrzymania;
- 10) zapobieganie powstawaniu zjawiska bezdomności poprzez stosowanie ułatwień w spłacie zadłużenia z tytułu używania lokali mieszkalnych osobom pozostającym w trudnej sytuacji materialnej.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miasta Częstochowy w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Częstochowy na lata 2021-2025”.

Obowiązek opracowania na co najmniej 5 kolejnych lat wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a następnie uchwalenie wieloletniego programu przez Radę Miasta Częstochowy wynika z zapisów art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U z 2020 r. poz. 611).

Przedłożony projekt uchwały w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Częstochowy na lata 2021-2025” spełnia wymogi ww. ustawy.

Wszystkie działania opisane w programie mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Obowiązujący w chwili obecnej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016-2020 traci moc z dniem 31 grudnia 2020 r.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.