

**UCHWAŁA NR LXXV/966/2023
RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI**

z dnia 29 listopada 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź na lata
2024 - 2028**

Na podstawie art. 4, 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz.725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust.2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst. jedn.Dz. U. z 2023 poz.40 z późn.zm.)

Rada Miejska w Czeladzi uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź na lata 2024-2028, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Czeladzi

mgr Dominik Penar

Załącznik do uchwały Nr LXXV/966/2023

Rady Miejskiej w Czeladzi

z dnia 29 listopada 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZELADŹ NA LATA 2024-2028

Wstęp

§ 1. 1. W oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, Gmina Czeladź jest zobowiązana do realizacji zadania własnego gminy, jakim jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej. Obowiązkiem gminy jest realizowanie potrzeb w zakresie najmu socjalnego, wskazywania lokali zamiennych, w przypadku występowania takich potrzeb, oraz zapewniania tymczasowych pomieszczeń w celu wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego. Zadaniem Gminy Czeladź jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych.

2. Obowiązki określone w ustawie przywołanej w ust. 1 zobowiązują Gminę Czeladź do podejmowania, w okresie objętym *Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź na lata 2024-2028* (dalej *Program*), działań zmierzających do pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację przedsięwzięć remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych w celu poprawy stanu technicznego oraz wyposażenia zasobu mieszkaniowego w nową infrastrukturę.

3. Obowiązek opracowania kolejnego Wieloletniego Programu na lata 2024-2028 wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego i stanowi kontynuację wcześniej realizowanej polityki mieszkaniowej Gminy Czeladź w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

4. W celu kompleksowej realizacji zadań ustawowych związanych z tworzeniem warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Czeladź będzie wykorzystywać zarówno własny zasób mieszkaniowy, jak i korzystać z innych rozwiązań prawnych, umożliwiających realizację nowych form budownictwa mieszkaniowego, również z udziałem podmiotów zewnętrznych, z wykorzystaniem nowych instrumentów finansowych przewidzianych m.in. w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 790 z późn. zm), ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 788 z późn. zm.), ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1525) oraz ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz.U. 2023 poz.28).

5. Efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź opierało się będzie na następujących instrumentach:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej wzrost kosztów utrzymania zasobu;
- 2) polityce remontowej zakładającej odpowiednie nakłady finansowe na utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym;
- 3) polityce zamian lokali uwzględniającej racjonalne wykorzystanie lokali w zasobie mieszkaniowym gminy oraz na realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego bądź konieczności wskazania tymczasowego pomieszczenia;
- 4) polityce podażowej uwzględniającej lokalne potrzeby w zakresie najmu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń, lokali mieszkalnych i lokali zamiennych;
- 5) polityce prywatyzacyjnej uwzględniającej aspekty ekonomiczne, zarządcze i interes Gminy Czeladź.

6. Polityka czynszowa będzie realizowana poprzez:

- 1) zapewnienie wystarczających środków finansowych na koszty utrzymania zasobu, z uwzględnieniem niezbędnych nakładów na remonty zasobu, w tym pustostanów;
- 2) wykorzystanie działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych;
- 3) windykację opłat czynszowych i opłat za usługi dostarczane do lokalu, w tym media.

7. Polityka remontowa, modernizacyjna i inwestycyjna realizowana będzie poprzez wydatkowanie środków finansowych zapewniających realizację: remontów bieżących, wymianę instalacji, termomodernizację, wykonanie remontów lokali, inwestycje zwiększające komfort zamieszkania najemców zasobu mieszkaniowego gminy. W ramach działań inwestycyjnych dokonywana będzie również zmiana sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła, modernizację sposobu ogrzewania budynków, z uwzględnieniem możliwości technicznych i indywidualnych analiz wykonanych dla budynku i lokalu.

8. Podstawę do opracowania założeń *Programu* na lata 2024-2028 stanowiła diagnoza stanu istniejącego na dzień 30.06.2023r. w zakresie:

- 1) liczebności zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale znajdujące się w budynkach w 100% własności gminy, wspólnot mieszkaniowych oraz będące w samoistnym posiadaniu,
- 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz ustalenia stanu technicznego zasobu,
- 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu,
- 4) potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych z uwzględnieniem liczby osób, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego oraz znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny i na najem lokalu mieszkalnego i zamiennego.

Rozdział 1

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

§ 2. 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego wymaga, aby w miarę możliwości finansowych Gminy Czeladź oraz w przypadku pozyskiwania dodatkowych środków zewnętrznych w ramach dostępnych instrumentów, podejmować wszechstronne działania, zmierzające do dysponowania zasobem mieszkaniowym odpowiednim zarówno pod względem liczby lokali, jak i struktury wynajmowanej powierzchni w stosunku do bieżących potrzeb mieszkaniowych.

W celu realizacji przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 901 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1426 z późn. zm.) Gmina Czeladź, w przypadku wystąpienia takich potrzeb, będzie udostępniać lokale mieszkalne na potrzeby mieszkań chronionych wspomaganych oraz treningowych.

2. Gmina Czeladź będzie tworzyła podaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:

- 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego,
- 2) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych z prawem do tymczasowego pomieszczenia,
- 3) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy,
- 4) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
- 5) zakwalifikowanych do zawarcia najmu socjalnego lokalu.

3. Dla skutecznej realizacji *Programu*, którego celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i zapobieganie wykluczeniu społecznemu, dopuszcza się możliwość najmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych, według zasad określonych w niniejszym *Programie* i innych przepisach dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź.

4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź, w tym z podziałem na typy własności budynku wraz z prognozą zmian, przedstawiają tabele 1-3. Osiągnięcie prognozowanej w *Programie* liczby lokali mieszkalnych, najmu socjalnego będzie zależne od skali sprzedaży lokali, stopnia wyburzenia budynków, rodzaju zawieranych umów najmu na poszczególne lokale oraz ewentualnych wyłączeń z eksploatacji z uwagi na stan techniczny. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy i z uwagi na możliwości gminy, stan techniczny zasobu, zainteresowanie najemców nabywaniem lokali mogą odbiegać od założeń.

5. Obecny stan techniczny, strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź, wyposażenie lokali w urządzenia techniczne i instalacje na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz prognozę zmian w poszczególnych latach obowiązywania *Programu* przedstawiają tabele 4-7.

Tabela 1. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź według statusu prawnego lokali

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 30.06.2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem	liczba	1930	1880	1844	1812	1782	1752
	pu m ²	81020,78	78811,78	77298,82	75867,33	74541,93	73216,53
<i>w tym:</i>							
lokale będące własnością gminy	liczba	1869	1819	1783	1751	1721	1691
	pu m ²	78342,60	76140,6	74627,64	73196,15	71870,75	70545,35
lokale w posiadaniu samoistnym	liczba	61	61	61	61	61	61
	pu m ²	2671,18	2671,18	2671,18	2671,18	2671,18	2671,18

Tabela 2. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź według własności budynku

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 30.06.2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem	liczba	1930	1880	1844	1812	1782	1752
	pu m ²	81020,78	78811,78	77298,82	75867,33	74541,93	73216,53
<i>w tym:</i>							
lokale w budynkach w 100% własności gminy	liczba	282	282	276	274	274	274
	pu m ²	10380,12	10380,12	10192,56	10086,47	10086,47	10086,47
lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	liczba	1587	1537	1507	1477	1447	1417
	pu m ²	67969,48	65760,48	64435,08	63109,68	61784,28	60458,88

Tabela 3. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź według typu umów najmu

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 30.06.2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale w zasobie mieszkaniowym	liczba	1930	1880	1844	1812	1782	1752
	pu m ²	81020,78	78811,78	77298,82	75867,33	74541,93	73216,53

gminy ogółem							
w tym:							
lokale mieszkalne z umową na czas nieoznaczony	liczba	1773	1703	1653	1603	1553	1503
	pu m ²	75856,39	72947,39	70921,99	68896,59	66871,19	64845,79
lokale z najmem socjalnym	liczba	157	177	191	209	229	249
	pu m ²	5164,39	5864,39	6376,83	6970,74	7670,74	8370,74

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali gminy czyli we wspólnotach mieszkaniowych oraz budynki w 100% własności gminy oraz w samoistnym posiadaniu)

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1950 rokiem	18	11,39%
2	Wybudowane w latach 1950-1975	138	87,34%
3	Wybudowane w latach 1976-1995	0	0%
4	Wybudowane po 1995 roku	2	1,27%
Razem		158	100%

Tabela 5. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1950 rokiem	7	16,28%
2	Wybudowane w latach 1950-1975	34	79,07%
3	Wybudowane w latach 1976-1995	0	0%
4	Wybudowane po 1995 roku	2	4,65%
Razem		43	100,00%

Tabela 6. Wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną

Wyszczególnienie	Budynki	
	Liczba	Udział
Z przyłączem sieci wodociągowej	157	99,37%
Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	141	89,24%
Z przyłączem gazowym	120	75,95%
Z przyłączem sieci ciepłowniczej	11	6,96%
Z przyłączem sieci CWU	5	3,16%

Tabela 7. Stan techniczny budynków i lokali w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem (w tym samoistne posiadanie)

Lp.	Stan techniczny	Liczba budynków	Udział	Liczba lokali	Udział
1	Stan awaryjny – budynki do rozbiórki	2	1,27%	10	0,52%
2	Stan zły – budynki wymagające znacznych nakładów remontowych i wymiany źródła ciepła	9	5,70%	55	2,85%
3	Stan dostateczny – budynki wymagające napraw głównych lub remontu kapitalnego	43	27,21%	211	10,93%
4	Stan dobry – budynki wymagające wyłącznie utrzymania sprawności technicznej	104	65,82%	1654	85,70%
Razem		158	100%	1930	100%

6. Na dzień 31 marca 2023 roku na lokale mieszkalne z zasobu gminy na liście oczekujących były 142 gospodarstwa domowe, w tym 102 na najem socjalny lokalu oraz 40 na najem lokalu mieszkalnego. Co roku pozytywnie rozpatrzonych i dopisanych do listy jest około 34 nowych wniosków o najem socjalny lub najem lokalu mieszkalnego. Na uwadze należy mieć również liczbę wnioskodawców ubiegających się o najem lokalu z gminy, którzy nie spełniają warunków do otrzymania lokalu w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź, a mimo to ponawiają te wnioski systematycznie, co wskazuje na zainteresowanie takim najmem. Ze 102 gospodarstw domowych oczekujących na najem socjalny 49 wniosków wynika z wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego lokalu, z czego 45 wniosków dotyczy innego zasobu, gdzie wierzyciele będą oczekiwać na ich faktyczną realizację z obowiązkiem wypłaty odszkodowania za brak możliwości realizacji eksmisji po wyroku sądu. W obecnej sytuacji mieszkaniowej Gmina Czeladź w 2022 roku zrealizowała 7 wyroków eksmisyjnych, a w I półroczu 2023 roku 4 wyroki eksmisyjne. Szacunkowe zestawienie potrzeb zawarto w tabeli 8.

7. Zmniejszenie liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź w latach obowiązywania *Programu* nastąpi ze względu na: planowane do wyburzenia bądź zbycia całej nieruchomości budynków z ul. Katowickiej 143 (w 2025 roku) i Bytomskiej 33A (w 2026 roku), zbywanie lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, ewentualny zwrot nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu na rzecz prawowitych właścicieli.

Tabela 8. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w zakresie lokali mieszkalnych Gminy Czeladź w latach 2019-2023

Lata	Prognoza średniej liczby nowych wniosków o najem lokali pierwszy raz	Wyburzenia budynków (liczba lokali zamieszkałych)	Prognoza średniej liczby lokali odzyskanych	Liczba lokali na podnajem pozyskanych z inwestycji TBS Dombud	Potrzeby na koniec roku
31.03.2023					-142
2024	34		43		-133
2025	34	2	39		-130
2026	34	1	39		-126
2027	34		39	134+153	+166
2028	34		39		+171

1. Zmiany w mieszkaniowym zasobie gminy w kolejnych latach obowiązywania *Programu*, niezbędne do realizacji przewidywanych potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, będą następowały w miarę posiadanych możliwości finansowych w szczególności poprzez:

- 1) odzysk lokali z ruchu naturalnego ludności – około 39 lokali rocznie;
- 2) remont około 20 pustostanów rocznie;
- 3) przygotowanie podstaw do realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa m.in., z Funduszu Dopłat BGK, a także w ramach innych oferowanych przez BGK programów;
- 4) przebudowę i adaptacje budynków komunalnych i wykorzystanie powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia;
- 5) nowe inwestycje mieszkaniowe realizowane we współpracy z TBS DOMBUD Sp. z o.o. - do końca 2026 roku na działce nr 266 przy ul. Hallera powstaną 134 lokale, a na działce nr 268 zaplanowano 153 lokale; gmina Czeladź będzie najemcą lokali mieszkalnych z prawem podnajmu na rzecz gospodarstw domowych spełniających kryteria określone w Uchwale o zasadach wynajmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź bądź dotychczasowych najemców lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź;
- 6) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

7) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji - w zależności od standardu na lokale mieszkalne, lokale z najmem socjalnym lub tymczasowe pomieszczenia.

2. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź w kolejnych latach obowiązywania *Programu* przedstawiają tabele 9-13.

Tabela 9. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali gminy czyli we wspólnotach mieszkaniowych oraz budynki w 100% własności gminy oraz w samoistnym posiadaniu)

Lp.	Lata budowy	2024	2025	2026	2027	2028
1	Wybudowane przed 1950 rokiem	18	18	18	18	18
2	Wybudowane w latach 1950-1975	138	137	136	136	136
3	Wybudowane w latach 1976-1995	0	0	0	0	0
4	Wybudowane po 1995 roku	2	2	2	2	2
Razem		158	157	156	156	156

Tabela 10. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy

Lp.	Lata budowy	2024	2025	2026	2027	2028
1	Wybudowane przed 1950 rokiem	7	7	7	7	7
2	Wybudowane w latach 1950-1975	34	33	32	32	32
3	Wybudowane w latach 1976-1995	0	0	0	0	0
4	Wybudowane po 1995 roku	2	2	2	2	2
Razem		43	42	41	41	41

Tabela 11. Wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną

Lp.	Rodzaj przyłącza	2024	2025	2026	2027	2028
1	Z przyłączem sieci wodociągowej	157	156	155	155	155
2	Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	141	141	141	141	141
3	Z przyłączem gazowym	120	120	121	121	122
4	Z przyłączem sieci ciepłowniczej	11	11	11	11	11
5	Z przyłączem sieci CWU	5	5	5	5	5

Tabela 12. Stan techniczny budynków w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem (w tym samoistne posiadanie)

Lp.	Stan techniczny	2024	2025	2026	2027	2028
1	Stan awaryjny – budynki do rozbiórki	2	1	0	0	0
2	Stan zły – budynki wymagające znacznych nakładów remontowych i wymiany źródła ciepła	9	9	9	9	9
3	Stan dostateczny – budynki wymagające napraw głównych lub remontu kapitalnego	43	43	42	42	41
4	Stan dobry – budynki wymagające wyłącznie utrzymania sprawności technicznej	104	104	105	105	106
Razem		158	157	156	156	156

Tabela 13. Stan techniczny budynków z uwzględnieniem znajdujących się w tych budynkach lokali w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem (w tym samoistne posiadanie)

Lp.	Stan techniczny	2024	2025	2026	2027	2028
1	Stan awaryjny – budynki do rozbiórki	8	2	0	0	0
2	Stan zły – budynki wymagające znacznych nakładów remontowych i wymiany źródła ciepła	57	57	57	57	57
3	Stan dostateczny – budynki wymagające napraw głównych lub remontu kapitalnego	206	203	196	193	187
4	Stan dobry – budynki wymagające wyłącznie	1609	1582	1559	1532	1508

	utrzymania sprawności technicznej					
Razem		1880	1844	1812	1782	1752

Rozdział 2

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

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Czeladź jest w zróżnicowanym stanie technicznym ze względu na okres oddawania poszczególnych budynków do użytkowania. Większość budynków stanowiących obecnie 100% własności gminy wybudowano w latach 1950-1975 (34 budynki), podobnie jak budynki, w których Gmina Czeladź posiada swoje udziały (138 budynków). Bezpośredni wpływ na stan techniczny budynku ma również rodzaj zabudowy, typ własności budynku, sposób użytkowania oraz wysokość środków finansowych przeznaczanych corocznie na utrzymanie techniczne budynków i lokali.

2. Coroczna bieżąca kontrola stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź, znajomość stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczne określanie stopnia ich zużycia stanowi podstawę do racjonalnego planowania remontów i ma bezpośredni wpływ na właściwe zarządzanie substancją mieszkaniową. Dlatego też w dalszym ciągu niezbędne jest kontynuowanie wcześniej przyjętej i realizowanej polityki w zakresie prowadzenia w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Czeladź remontów, modernizacji i inwestycji w takim zakresie, aby nieruchomości mogły w okresie obowiązywania *Programu* osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

3. Aby zapewnić bezpieczeństwo ludzi i mienia, zakłada się konieczność dalszej systematycznej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź poprzez usuwanie w pierwszej kolejności stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania związane z podniesieniem standardu zamieszkania, w szczególności poprzez wymianę źródeł ciepła na ekologiczne oraz wprowadzanie nowych instalacji i urządzeń do lokali. Analiza techniczna i ekonomiczna dokonywana przez zarządcę zasobu pozwala na podejmowanie właściwych decyzji co do zakresu remontów zarządzanych budynków i lokali, szacując jego zasadność i możliwości techniczne.

4. Przyjmuje się następujące kryteria przy ustalaniu założeń do planów remontów, modernizacji i inwestycji:

- 1) konieczność rozbioru budynków mogących doprowadzić do katastrofy budowlanej,
- 2) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku,
- 3) wykonanie zaleceń przeciwpożarowych,
- 4) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją,
- 5) stan techniczny budynku lub jego elementu,
- 6) likwidacja barier architektonicznych w budynku, lokalach i otoczeniu budynku,
- 7) względy oszczędnościowe, tj. straty ciepła (termomodernizacja),
- 8) sukcesywna likwidacja nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła,
- 9) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu,
- 10) doposażenie lokali w ustępy splukiwane i łazienki (gdy jest to możliwe technicznie).

§ 4. 1. Aby w sposób skuteczny dokonać poprawy stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Czeladź, przyjęto zasadę systematycznego zwiększania środków finansowych na remonty w kolejnych latach obowiązywania *Programu*. Analizę występujących potrzeb w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Czeladź (własność, współwłasność) zawiera tabela 14.

2. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Czeladź określane będą przez zarządzającego zasobem na każdy rok w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków. Środki finansowe na ten cel przeznacza spółka z przychodów z czynszu za najem lokali oraz z zewnętrznych źródeł finansowania w ramach obowiązujących programów.

3. Zakres prac remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Czeladź posiada udziały, wynika bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.

Tabela 14. Analiza potrzeb oraz plan remontów, modernizacji i inwestycji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2024-2028

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
Budynki stanowiące współwłasność gminy KWOTOWO					
Udział Gminy w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	2685765	2768478	2809147	2818904	2827394
Budynki stanowiące 100% własność gminy (liczba budynków)					
Dachy	1	1	1	1	1
Instalacja c.o.	1	1	1	1	1
Instalacja wod-kan	0	0	0	0	0
Instalacja gazowa	1	1	1	1	1
Instalacja elektryczna	1	1	1	1	1
Ogólnobudowlane	5	5	5	5	5
Termomodernizacja	0	1	0	1	0
Inwestycje	0	0	1	0	1
Wymiana źródeł ciepła z piecy na ekologiczne	1	1	1	1	1
Wyburzenie budynku	0	0	1	0	0
Budynki stanowiące 100% własność gminy (kwotowo w tys. PLN)					
Dachy	150	150	160	160	160
Instalacja c.o.	120	120	120	120	120
Instalacja wod-kan	0	0	0	0	0
Instalacja gazowa	100	100	100	100	100
Instalacja elektryczna	60	60	60	60	60
Ogólnobudowlane	300	300	300	300	300
Termomodernizacja	0	300	0	300	0
Inwestycje	0	0	500	0	600
Wymiana źródeł ciepła z piecy na ekologiczne	200	200	200	200	200
Wyburzenie budynku	0	0	100	0	0
Lokale stanowiące własność gminy (kwotowo w tys. PLN)					
Remonty pustostanów	60	60	60	60	60
Stolarka okienna	130	130	130	130	130
Stolarka drzwiowa	60	60	60	60	60
Remont instalacji elektrycznej w lokalu	130	130	130	130	130
Modernizacje	200	200	200	200	200
Wymiana źródeł ciepła z piecy na ekologiczne	130	130	130	130	130
Naprawy, przebudowy, remonty pieców	20	20	20	10	10
Inne prace	300	300	300	300	300
Rzeczowe wykonanie remontów (liczba lokali)					
Remonty pustostanów	20	20	20	20	20
Stolarka okienna	15	15	15	15	15

Stolarka drzwiowa	10	10	10	10	10
Remont instalacji elektrycznej w lokalu	15	15	15	15	16
Modernizacje	4	4	4	4	4
Wymiana źródeł ciepła z piecy na ekologiczne	15	15	15	15	15
Naprawy, przebudowy, remonty pieców	5	5	5	2	2
Inne prace	20	20	20	20	20

4. Prowadzona w zasobie mieszkaniowym Gminy Czeladź w kolejnych latach *Programu* polityka remontowa, modernizacyjna i inwestycyjna ma na celu osiągnięcie następującego stanu technicznego poszczególnych budynków i lokali:

- 1) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji,
- 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku,
- 3) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
- 4) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
- 5) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 6) szczelna instalacja gazowa,
- 7) sprawna instalacja odgromowa,
- 8) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
- 9) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym,
- 10) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 11) odmalowane klatki schodowe,
- 12) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

5. Obok działań remontowych i modernizacyjnych Gmina Czeladź, w miarę możliwości finansowych, będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- 1) remont dróg wewnętrznych i chodników,
- 2) polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych,
- 3) usuwanie nieestetycznych obiektów małej architektury oraz budowę nowych elementów małej architektury,
- 4) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców i ograniczaniu wykluczenia społecznego.

6. Na mocy Uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw Gmina Czeladź zobowiązana jest do wymiany kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródło ciepła. Dlatego też w latach obowiązywania *Programu* Gmina Czeladź będzie realizować przedsięwzięcia mające na celu likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego gminy. Z uwagi na różną formę własności nieruchomości Zarządca zasobu, w oparciu o posiadane środki finansowe, w lokalach znajdujących się we współwłasności wprowadza do lokali ogrzewanie z ciepłą wodą użytkową poprzez kotłownie gazowe usytuowane w danej nieruchomości lub ogrzewanie elektryczne na podczerwień. W kamienicach stanowiących własność Gminy Czeladź dokonywane będą podłączenia gazu sieciowego i realizowane ogrzewanie gazowe etażowe.

7. W okresie obowiązywania *Programu*, w szczególności wykonane zostaną działania modernizacyjne i inwestycyjne na następujących nieruchomościach:

- 1) Boczna 4 – termomodernizacja budynku, wprowadzenie gazu do budynku i lokali;
- 2) Szpitalna 2 – termomodernizacja budynku;
- 3) Rynek 28 – wprowadzenie gazu do budynku, wykonanie etażowego ogrzewania z ciepłą wodą użytkową (piece dwufunkcyjne w każdym lokalu), dobudowa kominów wentylacyjnych.

8. Zakłada się, że w wyniku realizacji przyjętych założeń w *Programie* nastąpi:

- 1) zoptymalizowanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) obniżenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
- 3) zmniejszenie luki remontowej budynków i lokali,
- 4) polepszenie jakości zamieszkania.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź w kolejnych latach

§ 5. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź będzie prowadzona wyłącznie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania zasobami na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi.

2. Szacuje się sprzedaż na poziomie 30 lokali mieszkalnych rocznie.

3. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale oddane w najem socjalny,
- 1) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
- 2) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki,
- 3) lokale zadłużone,
- 4) lokale, których najemcy korzystają z dodatku mieszkaniowego przez okres co najmniej 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o wykup.

4. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Czeladź przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

5. Gmina Czeladź może odmówić sprzedaży lokali w każdym przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Ustawowe obowiązki Gminy Czeladź w zakresie konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności w obszarze utrzymania odpowiedniego stanu technicznego budynków mieszkalnych oraz wykonania remontów lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji gminy, zobowiązują Gminę Czeladź do prowadzenia efektywnej polityki czynszowej, polegającej na osiągnięciu przychodów czynszowych, pozwalających pokryć koszty utrzymania zasobu.

§ 7. Wzrastające każdego roku koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, spowodowane m.in. kosztami usług związanych z gospodarką mieszkaniową i wzrostem cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz koniecznością podjęcia działań w kierunku poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie skali działalności remontowej, modernizacyjnej i inwestycyjnej budynków, likwidację niskiej emisji w budynkach, remonty lokali, w tym pustostanów, powodują konieczność prowadzenia polityki czynszowej w oparciu o kategorię czynszu ekonomicznego.

§ 8. Wysokość stawek czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali oraz tymczasowych pomieszczeń ustala Burmistrz Czeladzi w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz w oparciu o postanowienia niniejszego *Programu*.

§ 9. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu będzie ustalana w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające i podwyższające jego wartość użytkową.

2. Bazowa stawka czynszu ustalona zostaje w odniesieniu do lokali, usytuowanych w budynkach bez windy, wyposażonych w podstawowe instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową z zasilaniem z sieci miejskiej oraz w urządzenia kąpielowe i WC w obrębie lokali. Stawka bazowa czynszu podlega podwyższeniu lub obniżeniu odpowiednio do ustalonych w ust.3 niniejszego paragrafu czynników różnicujących.

3. Ustala się następujące czynniki różnicujące stawkę bazową czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź, z wyłączeniem najmu socjalnego lokali:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w instalacje i urządzenia techniczne oraz ich stanu,
- 4) stan ogólny techniczny budynku.

4. Z uwagi na lokalizację budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób na terenie gminy Czeladź nieuzasadnione jest różnicowanie stawki czynszowej w oparciu o czynnik położenia budynku na terenie gminy.

5. Ze względu na położenie lokalu w budynku wprowadza się czynniki różnicujące w postaci:

- 1) podwyższenia stawki bazowej o 25% dla lokali usytuowanych w budynkach jednorodzinnych lub domkach fińskich;
- 2) podwyższenia stawki bazowej o 10% dla lokali w budynkach wolnostojących do 4 lokali mieszkalnych;
- 3) obniżenia stawki bazowej o 5% dla lokali usytuowanych na parterze oraz w budynkach bez windy na IV i wyższym piętrze;
- 4) ustalenia dla pozostałych lokali stawki bazowej na poziomie 100%.

6. Ze względu na wyposażenie budynku i/lub lokalu w instalacje i urządzenia techniczne oraz ich stan wprowadza się czynnik różnicujący w postaci:

- 1) podwyższenia stawki bazowej o 5% za każdą z dodatkowych instalacji i urządzeń technicznych niż lokale objęte stawką bazową, co oznacza że:
 - a) dla lokali lub budynków wyposażonych w 1 dodatkową instalację lub urządzenie techniczne (np. winda w budynku lub centralnie ciepła woda lub centralne ogrzewanie z zasilaniem z sieci miejskiej, kotłowni lokalnej zainstalowanej w budynku lub przez indywidualne źródło zasilania, jeżeli nie zostało zainstalowane we własnym zakresie przez najemcę podczas trwania stosunku najmu) stawka czynszu wynosi 105% stawki bazowej;
 - b) dla lokali lub budynków wyposażonych w 2 dodatkowe instalacje lub urządzenia techniczne (np. centralnie ciepła woda i centralne ogrzewanie lub centralnie ciepła woda i winda lub centralne ogrzewanie i winda) stawka czynszu wynosi 110% stawki bazowej;
 - c) dla lokali wyposażonych we wszystkie elementy wyposażenia technicznego w budynku z windą stawka czynszu wynosi 115% stawki bazowej.
- 2) obniżenia stawki bazowej o 5% za każdy z brakujących podstawowych elementów wyposażenia technicznego niż przyjęto dla lokali objętych stawką bazową, co oznacza, że:
 - a) dla lokali nieposiadających 1 z tych elementów stawka czynszu wynosi 95% stawki bazowej;
 - b) dla lokali nieposiadających 2 z tych elementów stawka czynszu wynosi 90% stawki bazowej;
 - c) maksymalna obniżka stawki czynszowej z tytułu braku wyposażenia lokalu w podstawowe elementy przyjęte dla naliczenia stawki bazowej wynosić może nie więcej niż 30% w stosunku do stawki bazowej.
- 3) obniżenia stawki bazowej o 2% w przypadku niesprawnie działających instalacji i urządzeń, w które wyposażony jest budynek, których stan techniczny utrudnia najemcom korzystanie ze źródeł ciepła przez okres dłuższy niż 14 dni.

7. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku wprowadza się czynnik różnicujący stawkę bazową w postaci:

1) podwyższenia stawki bazowej o:

- a) 10% dla lokali, których wartość użytkowa została zwiększona poprzez trwałe ulepszenie budynku istniejącego w wyniku nakładów poniesionych po 2010 roku; do trwałego ulepszenia zalicza się: poprawę parametrów termicznych budynku, remont/modernizację dachu i/ lub głowic kominowych, wymianę instalacji elektrycznej i remont części wspólnych;
- b) 10% w budynkach w 100% własności Gminy Czeladź i budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których przeprowadzono termomodernizację;
- c) 10% w budynkach oddanych do użytkowania po 2020 roku;
- d) 10 % w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których podjęto uchwałę o przeprowadzeniu rozbudowy, przebudowy, remontu lub modernizacji o wartości co najmniej 50 000 zł netto;
- e) 10% w budynkach w 100% własności Gminy Czeladź, w odniesieniu do których została podjęta decyzja o przeprowadzeniu rozbudowy, przebudowy, remontu lub modernizacji budynku o wartości co najmniej 50 000 zł netto.

2) stosowania podwyżki do czasu zwrotu kapitału odpowiadającego nakładom poniesionym na ulepszenie, modernizację budynku.

3) obniżenia stawki bazowej o 5% dla lokali usytuowanych w budynkach wybudowanych przed 1950 rokiem w przypadku braku modernizacji lokali.

8. Stawka czynszu obliczona w wyniku zastosowania kilku jednocześnie występujących czynników obniżających nie może być niższa niż 30% stawki bazowej.

9. Stawka czynszu dla lokali mieszkalnych zmodernizowanych przez wynajmującego odpowiada wysokości 3% wartości odtworzeniowej według aktualnego na dzień zawierania umowy najmu - wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego przez okres 10 lat od daty pierwszego zasiedlenia po wykonanej modernizacji.

10. Stawka czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

§ 10. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach wprowadza się możliwość stosowania obniżek czynszów.

2. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę czynszu mogą występować najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź, w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 2,5% wartości odtworzeniowej budynku.

3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust.1, jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie.

4. Przyjmuje się obniżki naliczonego czynszu o 10% lub 20% ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, zgodnie z zapisami określonymi w *Uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź*.

5. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy:

- 1) lokalu z najmem socjalnym i tymczasowego pomieszczenia,
- 2) lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m², wynajętego w drodze licytacji na zasadach czynszu wolnego,
- 3) lokalu mieszkalnego objętego w najem w drodze zamiany dokonanej bezpośrednio pomiędzy najemcami (przez okres 2 lat od dokonania zamiany),
- 4) zalegającemu z zapłatą należności za zajmowany lokal, chyba że zostanie z nim zawarte porozumienie, określające spłatę zaległości lub wyrażającemu wolę przeniesienia się w drodze zamiany do innego lokalu o niższym czynszu i tańszego w utrzymaniu,
- 5) lokatorowi korzystającemu z dodatku mieszkaniowego,
- 6) odmawiającemu przyjęcia oferty najmu lokalu o niższych kosztach utrzymania,

- 7) odstępującemu, pomimo wcześniejszej deklaracji, od zamiaru zamiany lokalu na lokal o niższym czynszu w związku z zadłużeniem z tytułu opłat czynszowych oraz opłat niezależnych od wynajmującego.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 11. 1. Zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki finansowej zasobu nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji budynków i lokali,
- 3) zapewnienia właściwej gospodarki cieplnej opartej na ekologicznych źródłach ciepła,
- 4) utrzymanie nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym i funkcjonalnym,
- 5) uzasadnione ekonomicznie inwestowanie w nieruchomości.

2. Czynności zarządzania i administrowania zasobem gminy realizuje Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - ZBK Sp. z o.o., w oparciu o Umowę ustanowienia odpłatnego użytkowania. Na opisane w akcie notarialnym nieruchomości ustanowiono odpłatne prawa użytkowania polegające na prawie do używania tychże nieruchomości i pobieraniu z nich pożytków, wyłączając pożytki z gruntu oraz ograniczając zakres wykonywania użytkowania wyłącznie do dotychczas niewyodrębnionych lokali znajdujących się w posadowionych na przedmiotowych nieruchomościach budynkach na rzecz spółki pod firmą Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – ZBK Sp. z o. o. w celu gospodarowania przedmiotowymi nieruchomościami. Użytkownik został zobowiązany umową do używania lub współużywania przedmiotowych nieruchomości zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i gospodarowania w zakresie czynności administracyjnych, eksploatacyjnych, technicznego utrzymania nieruchomości oraz finansowych poprzez dokonywanie na przedmioty użytkowania nakładów zapewniających możliwość korzystania z nich zgodnie z celem i zakresem użytkowania, w szczególności remontów, napraw oraz utrzymania przedmiotów użytkowania w stanie niepogorszym.

3. Przyjęty obecnie model zarządzania posiadanym zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Gminę Czeladź i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług. W związku z tym w okresie objętym *Programem* nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Czeladź prowadzone jest przy nadzorze gminy i pozwala na optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. 1. W okresie objętym *Programem* zakłada się ponoszenie stałych oraz okresowych kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową w nieruchomościach, w których Gmina Czeladź jest właścicielem lub współwłaścicielem przyjmując, że na koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym składają się w szczególności:

- 1) opłaty niezależne od właściciela – koszty dostawy usług do nieruchomości i lokali;
- 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe wydatki dotyczące zasobu, takie jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, ochrona mienia i inne;
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Czeladź jest współwłaścicielem;
- 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii;

5) koszty modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, doposażenia w instalacje oraz remonty kapitalne i prace rozbiórkowe;

6) koszty inwestycji.

2. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 będą:

1) środki własne zarządcy zasobu, m.in. z wpływów osiągniętych z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali użytkowych i opłat za dzierżawę terenu,

2) środki z budżetu gminy,

3) dotacje z budżetu państwa, w szczególności w ramach *Programów i Funduszy* oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego,

4) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów pomocowych.

5) kredyty.

3. Gmina Czeladź realizuje zadania własne, o których mowa w § 1 ust.1 przy pomocy Czeladzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego - ZBK Sp. z o.o., partycypuje w kosztach zarządu nieruchomością wspólną i remontach nieruchomości stanowiących jej współwłasność, zgodnie z zakresem określonych uchwałami wspólnot mieszkaniowych, wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości lub w oparciu o decyzje właścicieli podjęte w oparciu o przepisy prawa.

Rozdział 7

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 13.1. Zrealizowanie założeń określonych w obecnym *Programie*, związanych z posiadaniem wystarczającej liczby lokali mieszkalnych, w tym z najmem socjalnym, oraz prawidłowego, odpowiadającego obowiązującym przepisom prawa standardu zasobu mieszkaniowego, wymaga systematycznego wzrostu środków przeznaczanych na cele mieszkaniowe. Analizę potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela 15.

2. Z uwagi na obecny stan techniczny zasobu Gminy Czeladź, wynikający z okresu budowy budynków oraz możliwości finansowych i technicznych Gminy, chcąc osiągnąć w okresie obowiązywania *Programu* taki model finansowania kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową, aby ich wzrost był wprost związany ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, należy stawkę ustalać na poziomie umożliwiającym finansowanie całości zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie nie pogorszonym.

Tabela 15. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego [w PLN] w latach 2024-2028

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji i amortyzacji	1 134 208	1 170 281	1 189 958	1 198 399	1 206 518
Koszty wynagrodzeń przypadających na zasób	1 790 400	1 883 501	1 951 307	2 000 089	2 050 092
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi ogółem	4 615 657	4 757 805	4 827 697	4 844 466	4 859 056
w tym:					
<i>koszty eksploatacji do wspólnoty mieszkaniowej</i>	<i>977 176</i>	<i>1 007 270</i>	<i>1 022 066</i>	<i>1 025 616</i>	<i>1 028 705</i>
<i>koszty wynagrodzenia zarządcy do wspólnoty mieszkaniowej</i>	<i>952 717</i>	<i>982 058</i>	<i>996 484</i>	<i>999 945</i>	<i>1 002 957</i>
<i>koszty funduszu remontowego do wspólnoty mieszkaniowej</i>	<i>2 685 765</i>	<i>2 768 478</i>	<i>2 809 147</i>	<i>2 818 904</i>	<i>2 827 394</i>
Koszty remontów budynków	730 000	730 000	740 000	740 000	740 000
Koszty modernizacji budynków	0	300 000	0	300 000	0
Koszty inwestycji w budynki	200 000	200 000	700 000	200 000	800 000
Koszty wyburzenia budynku	0	0	100 000	0	0

Koszty remontów lokali	400 000	400 000	400 000	390 000	390 000
Koszty modernizacji lokali	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Koszty inwestycji w lokalach	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000
Koszty innych prac	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000

3. Wysokość bieżących kosztów uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu,
- 1) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury,
- 2) potrzeb remontowych,
- 3) planów remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych,
- 4) wysokości zmieniających się systematycznie kosztów usług i mediów dostarczanych do zasobu.

4. Przewiduje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy mogą się kształtować na poziomie szacowanym w tabeli 15, z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od wysokości rzeczywistych przychodów z czynszu oraz innych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej gminy i dostępu do środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź

§ 14. 1. Działania racjonalizujące wykorzystanie zasobu mieszkaniowego gminy wymagają podejmowania nowych oraz kontynuowanie prowadzonych działań w zakresie:

- 1) zwiększania w zasobie mieszkaniowym gminy w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Czeladź udziału lokali z najmem socjalnym lokali do poziomu zapewniającego zaspokajanie potrzeb osób najuboższych;
- 2) zmian sposobu użytkowania gminnych obiektów niemieszkalnych, poprzez wykorzystywanie na ten cel lokali o obniżonym standardzie oraz nabywanie do zasobu nowych nieruchomości;
- 3) przeprowadzania zamian lokali mieszkalnych w celu racjonalnego prowadzenia napraw i remontów lokali po wcześniejszym dostarczeniu lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu mieszkalnym w przypadkach określonych w *uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź*;
- 4) tworzenia najemcom lokali mieszkalnych warunków do podejmowania świadomej inicjatywy poprawy warunków mieszkaniowych we własnym zakresie w ramach zamian z kontrahentami oraz zamiany na lokale o wyższych kosztach utrzymania proponowanych przez inne podmioty, w tym w SIM Zagłębie Sp. z o. o.;
- 5) pozyskiwania nowych lokali na wynajem w ramach działającej na terenie Gminy Czeladź TBS DOMBUD Sp. z o. o. (najem lokali przez Gminę Czeladź z prawem podnajmu);
- 6) podjęcia działań zmierzających do zwalniania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy jako najem socjalny, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie tym gospodarstwom domowym innych lokali o lepszym standardzie w celu powiększenia podaży najmu socjalnego lokali;
- 7) kontynuowania oraz doskonalenia działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych, rozkładanie długów na raty nawet długoterminowe, stosowanie obniżek czynszu, wpisywanie uporczywych dłużników do KRD;
- 8) zmniejszania liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i realizację obowiązującego *Programu ułatwienia spłaty należności czynszowych, odszkodowań za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, opłat niezależnych od właściciela oraz odsetek ustawowych osobom korzystającym z lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Czeladź – w formie odpracowania należności na rzecz Gminy Czeladź*;

- 9) egzekwowania od najemców lokali obowiązków w zakresie przestrzegania *Regulaminu Porządku Domowego* i uświadamiania o konsekwencjach nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego i prawa sąsiedzkiego;
- 10) doskonalenia elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym gminy, ułatwiającej prawidłowe zarządzanie zasobem w aspekcie technicznym i ekonomicznym;
- 11) bieżącego monitorowania zawartych umów najmu na lokale mieszkalne, lokale z najmem socjalnym, tymczasowe pomieszczenia i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy lub podnajmują lokale bez zgody właściciela zasobu;
- 12) wdrożenia procedur w stosunku do nieruchomości pozostających w dyspozycji gminy, na podstawie przejęcia w zarząd przymusowy zmierzających do zasiedzenia tych nieruchomości przez gminę;
- 13) intensyfikacji działań związanych z wychodzeniem ze współwłasności w przypadku gdy udział Gminy Czeladź w nieruchomości jest mniejszy niż 50%;
- 14) podejmowania działań w celu pozyskiwania środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty nieruchomości;
- 15) podejmowania działań w celu pozyskiwania środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty pustostanów w ramach środków dostępnych w BGK;
- 16) pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne z dostępnych programów pomocowych oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego;
- 17) dążenia do poprawy zagospodarowania terenów zielonych i rekreacyjnych, funkcjonalności ciągów komunikacyjnych w otoczeniu budynków stanowiących własność gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy oraz zwiększenie udziału decyzji mieszkańców w tym zakresie;
- 19) występowanie do zarządców wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań dotyczących nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe działek funkcjonalnych, o ile nie spełniają one wymogów przewidzianych dla działek budowlanych.

2. W celu powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź o dodatkowe lokale mieszkalne planuje się:

- 1) kontynuowanie działań związanych z uruchomieniem nowego budownictwa mieszkaniowego z wykorzystaniem dostępnych programów rządowych;
- 2) nabywanie lokali na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem;
- 3) powiększanie zasobu lokali mieszkalnych w wyniku regulacji stanów prawnych, komunalizacji.

3. W latach obowiązywania Programu szacuje się sprzedaż lokali na poziomie 30 lokali rocznie.

4. W okresie obowiązywania Programu niezbędne będzie wskazanie następującej liczby lokali zamiennych w związku z wyburzaniem/sprzedażą budynków: 2 lokale w 2025 roku, 1 lokal w 2026 roku.

5. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowym wspólnoty samorządowej prowadzone będzie poprzez:

- 1) promowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, m.in. przez regulowanie dostępności gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w planach miejscowych (zapewnienie rezerwy terenowej dla budownictwa mieszkaniowego) oraz innych dokumentach strategicznych;
- 2) uzbrajanie terenów w niezbędną infrastrukturę i przeznaczanie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze w celu zwiększenia oferty mieszkaniowej na sprzedaż i wynajem;
- 3) podejmowanie działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów w kwestii realizacji inwestycji budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy, w tym sprzedaż nieruchomości gminnych z przeznaczeniem na cele inwestycyjne z częściowym rozliczeniem lokalami mieszkalnymi.
- 4) realizację nowych inwestycji mieszkaniowych z wykorzystaniem SIM Zagłębie Sp. z o.o., TBS DOMBUD Sp. z o.o., Czeladzkiego TBS ZBK Sp. z o.o.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na Gminę Czeladź nałożony jest obowiązek opracowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmować ma co najmniej 5 kolejnych lat. Program ten w swoich założeniach reguluje zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, począwszy od wielkości zasobu komunalnego i jego stanu technicznego, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową, prognozę kosztów utrzymania zasoby. Uchwalenie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem, w oparciu o dostępne instrumenty i programy wsparcia.