

**UCHWAŁA NR XV/174/2019
RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI**

z dnia 25 września 2019 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź na lata
2019 - 2023**

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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz.1182 z późn.zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2019 poz.506 z późn.zm.)

Rada Miejska w Czeladzi uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź na lata 2019-2023, 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.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

mgr Jolanta Moćko

Załącznik do uchwały Nr XV/174/2019
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 25 września 2019 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
CZELADŹ NA LATA 2019-2023
Wstęp**

§ 1. 1. Zadaniem własnym gminy, na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej. Obowiązkiem gminy jest m.in. realizowanie potrzeb w zakresie najmu socjalnego, wskazywanie lokali zamiennych, tymczasowych pomieszczeń i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (lokale mieszkalne).

2. W przypadkach obowiązku opróżnienia lokalu (postępowanie komornicze), o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, gmina zobowiązana jest wskazać tymczasowe pomieszczenie, względem których orzeczono eksmisję bez prawa do najmu socjalnego, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia. Gmina może wykonywać wynikające z przepisów prawa zadania do których jest zobowiązana, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

3. Konieczność opracowania Wieloletniego Programu na lata 2019-2023 wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego i stanowi kontynuację wcześniej realizowanej polityki mieszkaniowej w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

4. Efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź będzie oparte na następujących instrumentach:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej zmiany kosztów utrzymania zasobu,
- 2) polityce remontowej zakładającej odpowiednie nakłady finansowe na utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym,
- 3) polityce zamian lokali prowadzącej do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym gminy oraz realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego bądź konieczności wskazania tymczasowego pomieszczenia,
- 4) polityce mieszkaniowej kształtującej odpowiednią podaż powierzchni pod najem socjalny, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali mieszkalnych,
- 5) polityce prywatyzacyjnej uwzględniającej aspekty ekonomiczne i zarządcze.

5. Polityka czynszowa powinna być realizowana poprzez:

- 1) zapewnienie wystarczających środków finansowych na koszty utrzymania zasobu, z uwzględnieniem niezbędnych nakładów na remonty zasobu, w tym pustostanów,
- 2) wprowadzenie 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 za usługi dostarczane do lokalu, w tym media,
- 4) przekwalifikowanie, w miarę występujących potrzeb, lokali mieszkalnych o niższym standardzie użytkowym na najem socjalny oraz powierzchni oddanych w najem socjalny na tymczasowe pomieszczenia,

6. Polityka remontowa realizowana będzie poprzez wydatkowanie środków finansowych zapewniających realizację: remontów bieżących, wymianę instalacji, termomodernizację remontów lokali, niezbędne inwestycje zwiększające komfort zamieszkania najemców zasobu mieszkaniowego gminy. W ramach działań remontowych zasobu w chwili przyłączenia do sieci ciepłowniczej przewiduje się zmianę sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła, modernizację sposobu ogrzewania budynków.

7. Podstawę do opracowania założeń Wieloletniego Programu na lata 2019-2023 stanowiła diagnoza według danych na 31 grudnia 2018r. w zakresie:

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

Rozdział 1.

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

§ 2. 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego powoduje konieczność (w miarę możliwości finansowych gminy oraz w przypadku pozyskiwania dodatkowych środków zewnętrznych w ramach dostępnych instrumentów), podejmowania wszechstronnych działań, zmierzających do dysponowania zasobem mieszkaniowym odpowiednim zarówno pod względem liczby lokali, jak i struktury wynajmowanej powierzchni w stosunku do bieżących potrzeb mieszkaniowych.

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 w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony.

3. W celu zwiększenia podaży lokali osobom mającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe Gmina Czeladź będzie podejmowała systematyczne działania związane z realizacją inwestycji w ramach programów rządowych.

4. Obecną liczebność zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź, w tym z podziałem na typy własności budynku wraz z prognozą zmian, przedstawiają tabele 1, 2. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali mieszkalnych, najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń na koniec obowiązywania Wieloletniego Programu bezpośredni wpływ będą mieć m.in.: pozyskiwanie nowych lokali do zasobu, zmiany funkcji poszczególnych lokali.

5. Obecny stan techniczny i strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź przedstawiają tabele 3-6.

Tabela 1. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź w latach 2019-2023 według typu własności budynków

Wyszczególnienie	Lata					
	Stan wyjściowy 31.12. 2018	2019	2020	2021	2022	2023

Zasób mieszkaniowy gminy ogółem	budynki	178	178	177	178	179	180
	lokale	2 209	2 190	2 143	2 168	2 156	2 144
	pu m ²	92 524,96	91 644,96	90 025,98	90 945,98	90 385,98	89 825,98
w tym:							
Zasób w budynkach w 100% własności gminy	budynki	55	55	56	57	58	59
	lokale	392	391	395	440	448	456
	pu m ²	12 484,43	12 454,43	12 614,43	14 414,43	14 734,43	15 054,43
Zasób w budynkach wspólnot mieszkaniowych,	budynki	106	106	106	106	106	106
	lokale	1 711	1 691	1 671	1 651	1 631	1 611
	pu m ²	76 001,61	75 121,61	74 241,61	73 361,61	72 481,61	71 601,61
Zasób w samoistnym posiadaniu gminy	budynki	17	17	15	15	15	15
	lokale	106	106	75	75	75	75
	pu m ²	4 038,92	4 038,92	3 139,94	3 139,94	3 139,94	3 139,94
Tymczasowe pomieszczenia	Liczba	0	2	2	2	2	2
	Pu m ²	0	30	30	30	30	30

Tabela 2. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź w latach 2019-2023

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 31.12. 2018	2019	2020	2021	2022	2023
Zasób mieszkaniowy gminy ogółem	Liczba	2 209	2 190	2 143	2 168	2 156	2 144
	Pu m ²	92 524,96	91 644,96	90 025,98	90 945,98	90 385,98	89 825,98
w tym:							
Lokale mieszkalne pełnostandardowe	Liczba	1 711	1 691	1 671	1 696	1 676	1 656
	Pu m ²	76 001,61	75 121,61	74 241,61	75 161,61	74 281,61	73 401,61
Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	Liczba	282	277	266	251	244	237
	Pu m ²	9 805,35	9 585,35	9 085,35	8 425,35	8 085,35	7 745,35
Lokale socjalne/ najem socjalny	Liczba	216	220	204	219	234	249
	Pu m ²	6 718	6 908	6 669,02	7 329,02	7 989,02	8 649,02
Tymczasowe pomieszczenia	Liczba	0	2	2	2	2	2
	Pu m ²	0	30	30	30	30	30

Tabela 3. Wyposażenie budynków i lokali w infrastrukturę techniczną

Wyposażenie	Budynki		Lokale ogółem		W tym lokale socjalne	
	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu
Z przyłączem sieci wodociągowej	178	100%	2209	100%	216	100%
Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	150	84,3%	2118	95,9%	139	64,4%
Z przyłączem gazowym	129	72,5%	2019	91,4%	26	12,0%
Z przyłączem sieci ciepłowniczej	8	4,5%	209	9,5%	6	2,8%
Z przyłączem sieci CWU	3	1,7%	96	4,3%	6	2,8%

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy

Struktura wiekowa	Liczba budynków	Udział w całości
Wybudowane przed 1950 rokiem	33	18,5%
Wybudowane w latach 1950-1975	141	79,2%
Wybudowane w latach 1976-1995	1	0,6%
Wybudowane po 1995 roku	3	1,7%
Razem	178	100%

Tabela 5. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy

Struktura wiekowa	Liczba budynków	Udział w całości
Wybudowane przed 1950 rokiem	10	18,2%

Wybudowane w latach 1950-1975	42	76,4%
Wybudowane w latach 1976-1995	0	0%
Wybudowane po 1995 roku	3	5,4%
Razem	55	100%

Tabela 6. Stan techniczny budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy gminy

Stan techniczny	Liczba budynków	Udział w całości
Stan awaryjny – budynki do rozbiórki	2	1,1%
Stan zły – budynki wymagające znacznych nakładów remontowych i ucieplnienia	0	0%
Stan dostateczny – budynki wymagające napraw głównych lub remontu kapitalnego	174	97,8%
Stan dobry – budynki wymagające wyłącznie utrzymania sprawności technicznej	2	1,1%
Razem	178	100%

6. Zmniejszenie liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź nastąpi: ze względu na prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych, konieczne wyłączenie z eksploatacji/wyburzenie budynków na ul. Katowicka 97 i Katowicka 99.

7. Na dzień 31.12.2018 r. na liście na najem socjalny (dostarczenie lokalu pierwszy raz) oczekiwały 43 gospodarstwa domowe, na najem lokalu mieszkalnego (dostarczenie lokalu pierwszy raz) oczekiwało 208 gospodarstw domowych. Co roku wpływa do gminy średnio około 36 nowych wniosków o najem socjalny oraz

79 wniosków o najem lokalu mieszkalnego. Na dzień 31.12.2018 r. gmina nie zrealizowała 67 wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego. Średniorocznie do gminy wpływa 11 nowych wyroków eksmisyjnych, do zrealizowania których zobowiązana jest Gmina Czeladź. Ponadto występuje również potrzeba stworzenia w zasobie 2 tymczasowych pomieszczeń.

8. Średniorocznie odzyskiwanych jest do ponownego zasiedlenia 68 lokali, w tym 54 lokali mieszkalnych i 14 socjalnych. Szacując przyszłe potrzeby mieszkaniowe należy mieć także na uwadze potrzeby w zakresie lokali zamiennych, w związku z ewentualną modernizacją budynków i lokali (z uwagi na stan techniczny) oraz liczbę możliwych do pozyskania lokali bądź w wyniku adaptacji istniejących budynków, zmiany przeznaczenia lokali użytkowych na mieszkalne, partycypacji w CTBS, bądź w wyniku nowych inwestycji mieszkaniowych. Należy również uwzględnić budynki, które powinny zostać w okresie obowiązywania niniejszego Programu wyburzone. Szacunkowe potrzeby w zakresie lokali mieszkalnych zawarto w tabeli 7, a potrzeby w zakresie najmu socjalnego lokalu w tabeli 8.

Tabela 7. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w zakresie lokali mieszkalnych Gminy Czeladź w latach 2019- 2023

Lata	Prognoza średniej liczby nowych wniosków o najem lokali pierwszy raz	Zmiana funkcji lokalu mieszkalnego na najem socjalny	Wyburzenia budynków	Prognoza średniej liczby lokali odzyskanych	Liczba pozyskanych lokali z rewitalizacji, inwestycji	Potrzeby na koniec roku
31.12.2018						208
2019	79	5		54		238
2020	79	15	3	54		281
2021	79	15		54		321
2022	79	15		54		361

2023	79	15		54		401
------	----	----	--	----	--	-----

Tabela 8. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w zakresie najmu socjalnego Gminy Czeladź w latach 2019- 2023

Lata	Prognoza średniej liczby nowych wniosków w o najem socjalny pierwszy raz	Prognoza średniej liczby złożonych wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego	Zmiana funkcji z najmu socjalnego na tymczasowe pomieszczenie	Wyburzenia budynków	Prognoza średniej liczby odzyskanych powierzchni z najmu socjalnego	Z przekształceń lokali mieszkalnych na najem socjalny	Potrzeby na koniec roku
31.12.2018							43
2019	36	11	1		14	5	72
2020	36	11		9	14	15	99
2021	36	11			14	15	117
2022	36	11			14	15	135
2023	36	11			14	15	153

8. Realizacja przewidywanych potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej może następować szczególności poprzez:

- 1) 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, w tym Mieszkanie plus,
- 2) przebudowy i adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia,
- 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na najem socjalny, powierzchni będących w najmie socjalnym na tymczasowe pomieszczenia,
- 4) partycypację lub wynajem w Czeladzkim Towarzystwie Budownictwa Społecznego, w ramach nowych inwestycji mieszkaniowych lub w spółce celowej z udziałem gminy.
- 5) 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,
- 6) 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.

9. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź w poszczególnych latach obowiązywania Wieloletniego Programu przedstawiają tabele 9-28.

Tabela 9. Wyposażenie budynków i lokali w infrastrukturę techniczną na dzień 31.12.2019

Wyposażenie	Budynki		Lokale ogółem		W tym lokale socjalne	
	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu
Z przyłączem sieci wodociągowej	178	100%	2190	100%	220	100%
Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	150	84,30%	2099	95,80%	139	64,4%
Z przyłączem gazowym	129	72,50%	2001	91,20%	29	13,2%
Z przyłączem sieci ciepłowniczej	8	4,50%	207	9,40%	6	2,8%
Z przyłączem sieci CWU	3	1,70%	95	4,40%	6	2,8%

Tabela 10. Struktura wiekowa budynków, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2019r.

Struktura wiekowa	Liczba budynków	Udział w całości
Wybudowane przed 1950 rokiem	33	18,5%
Wybudowane w latach 1950-1975	141	79,2%
Wybudowane w latach 1976-1995	1	0,6%
Wybudowane po 1995 roku	3	1,7%
Razem	178	100%

Tabela 11. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2019r.

Struktura wiekowa	Liczba budynków	Udział w całości
Wybudowane przed 1950 rokiem	10	18,2%
Wybudowane w latach 1950-1975	42	76,4%
Wybudowane w latach 1976-1995	0	0%
Wybudowane po 1995 roku	3	5,4%
Razem	55	100%

Tabela 12. Stan techniczny budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy gminy na dzień 31.12.2019r.

Stan techniczny	Liczba budynków	Udział w całości
Stan awaryjny – budynki do rozbioru	2	1,1%
Stan zły – budynki wymagające znacznych nakładów remontowych i ocieplenia	0	0%
Stan dostateczny – budynki wymagające napraw głównych lub remontu kapitalnego	174	97,8%
Stan dobry – budynki wymagające wyłącznie utrzymania sprawności technicznej	2	1,1%
Razem	178	100%

Tabela 13. Wyposażenie budynków i lokali w infrastrukturę techniczną na dzień 31.12.2020r.

Wyposażenie	Budynki		Lokale ogółem		W tym lokale socjalne	
	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu
Z przyłączem sieci wodociągowej	177	100%	2 143	100%	204	100%
Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	157	88,70%	2 098	97,90%	149	68,10%
Z przyłączem gazowym	129	72,88%	1 983	92,53%	44	21,60%
Z przyłączem sieci ciepłowniczej	8	4,52%	205	9,57%	6	2,90%
Z przyłączem sieci CWU	3	1,69%	94	4,39%	6	2,90%

Tabela 14. Struktura wiekowa budynków, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2020r.

Struktura wiekowa	Liczba budynków	Udział w całości
Wybudowane przed 1950 rokiem	31	17,51%
Wybudowane w latach 1950-1975	142	80,23%
Wybudowane w latach 1976-1995	1	0,56%
Wybudowane po 1995 roku	3	1,69%
Razem	177	100%

Tabela 15. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2020r.

Struktura wiekowa	Liczba budynków	Udział w całości
Wybudowane przed 1950 rokiem	10	17,86%
Wybudowane w latach 1950-1975	43	76,79%

Wybudowane w latach 1976-1995	0	0,00%
Wybudowane po 1995 roku	3	5,36%
Razem	56	100%

Tabela 16. Stan techniczny budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy gminy na dzień 31.12.2020r.

Stan techniczny	Liczba budynków	Udział w całości
Stan awaryjny – budynki do rozbiórki	0	0%
Stan zły – budynki wymagające znacznych nakładów remontowych i ociepleni	0	0%
Stan dostateczny – budynki wymagające napraw głównych lub remontu kapitalnego	175	98,87%
Stan dobry – budynki wymagające wyłącznie utrzymania sprawności technicznej	2	1,13%
Razem	177	100%

Tabela 17. Wyposażenie budynków i lokali w infrastrukturę techniczną na dzień 31.12.2021r.

Wyposażenie	Budynki		Lokale ogółem		W tym lokale socjalne	
	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu
Z przyłączem sieci wodociągowej	178	100%	2168	100%	219	100%
Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	165	92,70%	2138	98,62%	164	74,90%
Z przyłączem gazowym	130	73,03%	2010	92,71%	59	26,90%
Z przyłączem sieci ciepłowniczej	9	5,06%	248	11,44%	6	2,70%
Z przyłączem sieci CWU	4	2,25%	138	6,37%	6	2,70%

Tabela 18. Struktura wiekowa budynków, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2021r.

Struktura wiekowa	Liczba budynków	Udział w całości
Wybudowane przed 1950 rokiem	31	17,42%
Wybudowane w latach 1950-1975	142	79,78%
Wybudowane w latach 1976-1995	2	1,12%
Wybudowane po 1995 roku	3	1,69%
Razem	178	100%

Tabela 19. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2021r.

Struktura wiekowa	Liczba budynków	Udział w całości
Wybudowane przed 1950 rokiem	10	17,54%
Wybudowane w latach 1950-1975	43	75,44%
Wybudowane w latach 1976-1995	1	1,75%
Wybudowane po 1995 roku	3	5,26%
Razem	57	100%

Tabela 20. Stan techniczny budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy gminy na dzień 31.12.2021r.

Stan techniczny	Liczba budynków	Udział w całości
Stan awaryjny – budynki do rozbiórki	0	0%
Stan zły – budynki wymagające znacznych nakładów remontowych i ociepleni	0	0%
Stan dostateczny – budynki wymagające napraw głównych lub remontu kapitalnego	175	98,31%
Stan dobry – budynki wymagające wyłącznie utrzymania sprawności technicznej	3	1,69%

Razem	178	100%
--------------	------------	-------------

Tabela 21. Wyposażenie budynków i lokali w infrastrukturę techniczną na dzień 31.12.2022r.

Wyposażenie	Budynki		Lokale ogółem		W tym lokale socjalne	
	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu
Z przyłączem sieci wodociągowej	179	100%	2156	100%	234	100%
Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	172	96,09%	2141	99,30%	179	76,50%
Z przyłączem gazowym	130	72,63%	1992	92,39%	74	31,60%
Z przyłączem sieci ciepłowniczej	9	5,03%	246	11,41%	6	2,60%
Z przyłączem sieci CWU	4	2,23%	137	6,35%	6	2,60%

Tabela 22. Struktura wiekowa budynków, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2022r.

Struktura wiekowa	Liczba budynków	Udział w całości
Wybudowane przed 1950 rokiem	32	17,88%
Wybudowane w latach 1950-1975	142	79,33%
Wybudowane w latach 1976-1995	2	1,12%
Wybudowane po 1995 roku	3	1,68%
Razem	179	100%

Tabela 23. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2022r.

Struktura wiekowa	Liczba budynków	Udział w całości
Wybudowane przed 1950 rokiem	11	18,97%
Wybudowane w latach 1950-1975	43	74,14%
Wybudowane w latach 1976-1995	1	1,72%
Wybudowane po 1995 roku	3	5,17%
Razem	58	100%

Tabela 24. Stan techniczny budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy gminy na dzień 31.12.2022r.

Stan techniczny	Liczba budynków	Udział w całości
Stan awaryjny – budynki do rozbiórki	0	0%
Stan zły – budynki wymagające znacznych nakładów remontowych i ociepleni	1	0,56%
Stan dostateczny – budynki wymagające napraw głównych lub remontu kapitalnego	175	97,77%
Stan dobry – budynki wymagające wyłącznie utrzymania sprawności technicznej	3	1,68%
Razem	179	100%

Tabela 25. Wyposażenie budynków i lokali w infrastrukturę techniczną na dzień 31.12.2023r.

Wyposażenie	Budynki		Lokale ogółem		W tym lokale socjalne	
	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu
Z przyłączem sieci wodociągowej	180	100%	2144	100%	249	100%
Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	180	100,00%	2144	100,00%	194	77,90%
Z przyłączem gazowym	130	72,22%	1974	92,07%	89	35,70%
Z przyłączem sieci ciepłowniczej	9	5,00%	244	11,38%	6	2,40%
Z przyłączem sieci CWU	4	2,22%	136	6,34%	6	2,40%

Tabela 26. Struktura wiekowa budynków, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2023r.

Struktura wiekowa	Liczba budynków	Udział w całości
Wybudowane przed 1950 rokiem	33	18,33%

Wybudowane w latach 1950-1975	142	78,89%
Wybudowane w latach 1976-1995	2	1,11%
Wybudowane po 1995 roku	3	1,67%
Razem	180	100%

Tabela 27. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2023r.

Struktura wiekowa	Liczba budynków	Udział w całości
Wybudowane przed 1950 rokiem	12	20,34%
Wybudowane w latach 1950-1975	43	72,88%
Wybudowane w latach 1976-1995	1	1,69%
Wybudowane po 1995 roku	3	5,08%
Razem	59	100%

Tabela 28. Stan techniczny budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy gminy na dzień 31.12.2023r.

Stan techniczny	Liczba budynków	Udział w całości
Stan awaryjny – budynki do rozbiórki	0	0%
Stan zły – budynki wymagające znacznych nakładów remontowych i ociepleni	2	1,11%
Stan dostateczny – budynki wymagające napraw głównych lub remontu kapitalnego	175	97,22%
Stan dobry – budynki wymagające wyłącznie utrzymania sprawności technicznej	3	1,67%
Razem	180	100%

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 lata oddawania poszczególnych budynków do użytkowania. Wpływ na stan techniczny budynku ma również rodzaj zabudowy, typ własności budynku, sposób użytkowania oraz wysokość środków finansowych przeznaczonych w poprzednich latach na utrzymanie techniczne budynków i lokali.

2. Znajomość stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, w szczególności stopnia zużycia budynków i skali potrzeb remontowych umożliwia prowadzenie racjonalnej polityki remontowej, co bezpośrednio wpływa na właściwe gospodarowanie posiadaną substancją mieszkaniową.

3. Za konieczne uznaje się dalszą, systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź.

4. Głównym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie użytkownikom lokali bezpieczeństwa i odpowiedniej jakości zamieszkania. Jako pożądane przyjmuje się następujące kryteria przy ustalaniu założeń do planów remontów i termomodernizacji:

- 1) konieczność rozbiórki budynków mogących doprowadzić do katastrofy budowlanej,
- 2) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku,
- 3) realizacja zaleceń ppoż.,
- 4) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją,
- 5) stan techniczny budynku lub jego elementu,
- 6) względy oszczędnościowe, np. straty ciepła (termomodernizacja),

- 7) sukcesywna likwidacja nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła,
- 8) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu,
- 9) doposażenie najmu socjalnego lokali w ustępy splukiwane i łazienki,
- 10) doposażenie lokali mieszkalnych w instalację c.o. i c.w.u.
- 11) względy estetyki,
- 12) potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.

§ 4. 1. Prowadzona w zasobie mieszkaniowym Gminy Czeladź w kolejnych latach polityka remontowa powinna zmierzać do osiągnięcia 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.

2. W celu poprawy stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przyjęto zasadę systematycznego zwiększania środków finansowych na remonty w kolejnych latach obowiązywania Programu.

3. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Czeladź określone będą na każdy rok w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków. Środki finansowe na ten cel przeznacza spółka z przychodów z czynszu za najem lokali.

5. Analizę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy (własność, współwłasność) zawiera tabela 29.

Tabela 29. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Czeladź

Roboty remontowe	2019		2020		2021		2022		2023	
	Ilość	Koszty	Ilość	Koszty	Ilość	Koszty	Ilość	Koszty	Ilość	Koszty
Przebudowa, budowa i naprawa pieców	70	13 5000	70	148 500	70	148 500	70	148 500	70	148 500
Wymiana stolarki okiennej	160	160 000	160	176 000	160	176 000	160	176 000	160	176 000
Remonty dachów	1	50 000	1	55 000	1	55 000	1	55 000	1	55 000
Remont instalacji wod.-kan.-piony i poziomy	15	80 000	15	88 000	15	88 000	15	88 000	15	88 000
Remont instalacji elektrycznej w lokalu	30	100 000	30	110 000	30	110 000	30	110 000	30	110 000

Inne prace		60 000		66 000		66 000		66 000		66 000
Modernizacja mieszkań	15	150 000	15	165 000	15	176 000	15	187 000	15	198 000

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

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

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 2) remont dróg wewnętrznych i chodników,
- 3) polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych,
- 4) usuwanie nieestetycznych obiektów małej architektury oraz budowę nowych elementów małej architektury,
- 5) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

8. Zakłada się, że w wyniku przyjętych założeń Wieloletniego Programu, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, nastąpi:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
- 3) zahamowanie procesów degradacji 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. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

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

3. Szacuje się średnioroczną sprzedaż na poziomie 20 lokali mieszkalnych.

4. 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 technicznego budynków mieszkalnych oraz remontu lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji gminy zobowiązują gminę Czeladź do prowadzenia efektywnej polityki czynszowej, polegającej na osiągnięciu przychodów czynszowych pozwalających pokryć koszty utrzymania zasobu.

§ 7.1. Rosnące koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych, spowodowane wyższymi kosztami usług i mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększanie skali działalności remontowej i modernizacyjnej budynków, liczby remontów lokali, otoczenia budynków wymaga, aby stawka bazowa czynszu za wynajem lokali mieszkalnych, czynszu za najem socjalny lokali oraz tymczasowych pomieszczeń wzrastały, aż do uzyskania poziomu pełnego pokrycia kosztów utrzymania eksploatacyjnego i technicznego.

2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej sporządzone dla potrzeb wyliczenia przewidywanych środków finansowych niezbędnych dla zrealizowania założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej przedstawia tabela 30.

Tabela 30. Szacunkowe założenia zmiany wysokości stawki bazowej czynszu konieczne dla wyliczenia niezbędnych środków finansowych związanych z realizacją zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikających z Wieloletniego Programu na lata 2019-2023

Zmiana stawki w roku	Lokal socjalny i tymczasowe pomieszczenie		Średnia stawka czynszu		Stawka bazowa		Minimalna stawka czynszu		Maksymalna stawka czynszu	
	wartość ódtw. w %	stawka czynszu	wartość ódtw. w %	stawka czynszu	wartość ódtw. w %	stawka czynszu	wartość ódtw. w %	stawka czynszu	wartość ódtw. w %	stawka czynszu
2019	0,65	1,98	1,97	5,99	2,04	6,20	1,22	3,72	2,65	8,06
2020	0,72	2,18	2,17	6,59	2,24	6,82	1,35	4,09	2,92	8,87
2021	0,72	2,18	2,17	6,59	2,24	6,82	1,35	4,09	2,92	8,87
2022	0,75	2,29	2,28	6,92	2,36	7,16	1,41	4,29	3,06	9,31
2023	0,75	2,29	2,28	6,92	2,36	7,16	1,41	4,29	3,06	9,31

*wyliczenia dokonano dla wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na II i III kwartał 2019 dla województwa śląskiego. – 3651zł (gdzie 3% to 9,13 zł/m²).

§ 8. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokal mieszkalny,
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu,
- 3) czynsz za tymczasowe pomieszczenie,
- 4) czynsz wolny.

§ 9. Wysokość bazowej stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych, lokali z najmem socjalnym oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź ustala Burmistrz Miasta Czeladź w drodze zarządzenia.

§ 10.1. 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, z wyłączeniem najmu socjalnego lokali:

- 1) ze względu na położenie budynku,
- 2) ze względu na położenie lokalu w budynku,
- 3) ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w instalacje i urządzenia techniczne,
- 4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku.

4. Z uwagi na położenie budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne tworzący mieszkaniowy zasób na terenie gminy Czeladź i brak uzasadnienia dla wprowadzenia zróżnicowania stawki czynszowej, nie wprowadza się czynników różnicujących tę stawkę ze względu na położenie budynku.

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

- 1) podwyższenia stawki bazowej o 15% dla lokali usytuowanych w budynkach jednorodzinnych lub domkach fińskich;
- 2) obniżenia stawki bazowej o 5% dla lokali usytuowanych na parterze oraz w budynkach bez windy na IV i wyższym piętrze;
- 3) dla pozostałych budynków stawka bazowa wynosi 100%.

6. Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w instalacje i urządzenia techniczne 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:

1. dla lokali wyposażonych w 1 dodatkową instalację lub urządzenie techniczne (np. winda w budynku lub CCW lub CO 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,

2. dla lokali wyposażonych w 2 dodatkowe instalacje lub urządzenia techniczne (np. CCW i CO lub CCW i winda lub CO i winda) stawka czynszu wynosi 110% stawki bazowej,

3. 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:

1. dla lokali nie posiadających 1 z tych elementów stawka czynszu wynosi 95% stawki bazowej,

2. dla lokali nie posiadających 2 z tych elementów stawka czynszu wynosi 90% stawki bazowej; z zastrzeżeniem, że dla lokali wyposażonych wyłącznie w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną (bez gazu, urządzenia kąpielowego i WC w obrębie lokalu) stawka czynszu ulega obniżeniu o 30% i wynosi 70% stawki bazowej.

3. 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.

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

- 1) Podwyższenia stawki bazowej o:

1. 20% dla lokali usytuowanych w budynku wzniesionym po 2000r. Podwyżkę stosuje się do czasu zwrotu kapitału odpowiadającego nakładom poniesionym na budowę lub zakup tych budynków.

2. 5% dla lokali, których wartość użytkowa została zwiększona poprzez trwałe ulepszenie budynku istniejącego w wyniku nakładów poniesionych po 2000r. Do trwałego ulepszenia zalicza się:

- poprawę parametrów termicznych budynku,
- remont/modernizację dachu i/ lub głowic kominowych.

Podwyżkę stosuje się do czasu zwrotu kapitału odpowiadającego nakładom poniesionym na ulepszenie, modernizację budynku.

- 2) Obniżenia stawki bazowej o 5% dla lokali usytuowanych w budynkach wybudowanych przed 1950r. 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 o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajętych w drodze licytacji na zasadach czynszu wolnego, nie może być niższa od stawki bazowej obowiązującej dla lokali wynajmowanych na zasadach ogólnych na czas nieoznaczony.

10. Stawkę czynszową ustaloną w drodze licytacji podwyższa się raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

11. Stawka czynszu ustalona w wysokości 3% wartości odtworzeniowej dla lokali, w których najem nawiązany został na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ulega systematycznemu podwyższeniu co najmniej raz w roku proporcjonalnie do wzrostu wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego w Obwieszczeniu przez Wojewodę Śląskiego.

12. Stawka czynszu dla zmodernizowanych przez wynajmującego lokali mieszkalnych 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.

13. Stawka czynszu za najem pomieszczeń tymczasowych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Czeladź.

14. Stawka bazowa 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.

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

16. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust.1.

§ 11.1. 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% wartości odtworzeniowej budynku lub gdy spełnia kryteria określone w ust. od 4 do 7 niniejszego paragrafu.

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

4. Obniżka czynszu przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 65% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym. Przez dochód należy rozumieć dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

5. Kwotę obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według tabeli 31.

Tabela 31.Obniżki czynszu w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy

Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym
20%	do 45% najniższej emerytury	do 25% najniższej emerytury
10%	powyżej 45% do 65% najniższej emerytury	powyżej 25% do 40% najniższej emerytury

6. Czynsz naliczony z uwzględnieniem wszystkich obniżek wynikających z obowiązujących zasad ustalania czynszów oraz obniżki udzielonej najemcy z tytułu niskiego dochodu nie może być niższy, niż czynsz dla lokalu socjalnego o takiej samej powierzchni.

7. 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) który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal, chyba że zostanie z nim zawarte porozumienie określające spłatę zaległości lub wyrazi wolę przeniesienia się w drodze zamiany do innego lokalu o niższym czynszu i tańszego w utrzymaniu,
- 5) lokatorowi korzystającemu z dodatku mieszkaniowego,
- 6) który odmówił przyjęcia oferty najmu lokalu o niższych kosztach utrzymania,
- 7) który pomimo wcześniejszej deklaracji odstąpił 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

§ 12. 1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywanie czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

2. W okresie obowiązywania poprzedniego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź, wprowadzono zmiany w sposobie zarządzania tym zasobem przekazując wypełnianie obowiązków, określonych w ust.1 niniejszego paragrafu, Czeladzkemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego ZBK spółka z o.o., określając zakres obowiązków w oparciu o stosowną umowę o zarządzanie i administrowanie.

3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Czeladź prowadzone jest przy nadzorze gminy i pozwala na optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług.

4. W okresie objętym Wieloletnim Programem nie przewiduje się kolejnych zmian w sposobie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź, zakładając, jednakże, iż w sposób systematyczny podejmowane będą działania zmierzające do podniesienia standardu usług na rzecz najemców.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. W okresie obowiązywania Wieloletniego Programu przewiduje 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 inwestycji, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, doposażenia w instalacje oraz remonty kapitalne i prace rozbiórkowe,
- 6) koszty inwestycji,
- 7) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.

2. Środki pieniężne na pokrywanie kosztów, o których mowa w ust.1 to środki z następujących źródeł:

- 1) środki własne zarządcy zasobu, m.in. z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali użytkowych i opłat za dzierżawę terenu,
- 2) z budżetu gminy,
- 3) dotacji z budżetu państwa,
- 4) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach dostępnych programów,
- 5) innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

3. Gmina Czeladź realizując zadania własne, o których mowa w §1 ust.1 przy pomocy CTBS - ZBK spółka 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 Kodeksu cywilnego.

4. Przewidywane przychody z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, koszty utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń, w kolejnych latach obowiązywania Wieloletniego Programu przedstawia tabela 32 i tabela 33.

Tabela 32. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali komunalnych, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy założeniu braku zaległości czynszowych

Wyszczególnienie	Lata				
	2019	2020	2021	2022	2023
Pu lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	84 706,96	83 326,96	83 586,96	82 366,96	81 146,96
Stawka średnia czynszu w zł/m ² /m-c*	5,99	6,59	6,59	6,92	6,92
Przychód roczny w zł	6 088 736,28	6 589 496,00	6 610 056,80	6 839 752,36	6 738 443,56
Pu lokali socjalnych czynszowanych w m ²	6 908,00	6 669,02	7 329,02	7 989,02	8 649,02
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,98	2,18	2,18	2,29	2,29
Przychód roczny w zł	164 134,08	174 461,56	191 727,16	219 538,27	237 675,07
Pu tymczasowych pomieszczeń	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,98	2,18	2,40	2,64	2,90
Przychód roczny w zł	712,80	784,80	864,00	950,40	1044,00
Razem przychód w zł	6 253 583,16	6 771 452,33	6 802 647,96	7 060 241,03	6 977 162,63
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy	1 203 362,53	1 207 220,19	1 411 356,70	1 509 230,96	1 583 677,34
Koszty remontów budynków w 100% własności gminy oraz remontów	735 000,00	808 500,00	819 500,00	830 500,00	841 500,00

i modernizacji lokali					
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	1 5712 43,59	1 627 673,06	1 691 572,00	1 753 475,11	1 822 404,18
Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	2 866 640,64	2 833 059,84	2 799 479,04	2 765 898,24	2 732 317,44
Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	527 084,00	553 438,20	581 110,11	610 165,62	640 673,90
Razem koszty	6 903 330,77	7 029 891,28	7 303 017,86	7 469 269,93	7 620 572,85
Brak pokrycia kosztów przychodem z czynszu najmu	-649 747,60	-258 438,95	-500 369,90	-409 028,90	-643 410,22

Tabela 33. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali komunalnych, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy założeniu zaległości czynszowych

Wyszczególnienie	Lata				
	2019	2020	2021	2022	2023
Pu lokali mieszkalnych oczynszowanych w m ²	84 706,96	83 326,96	83 586,96	82 366,96	81 146,96
Stawka średnia czynszu w zł/m ² /m-c	5,99	6,59	6,59	6,92	6,92
Przychód roczny w zł	6 088 736,28	6 589 496,00	6 610 056,80	6 839 752,36	6 738 443,56
Pu lokali socjalnych oczynszowanych w m ²	6 908,00	6 669,02	7 329,02	7 989,02	8 649,02
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,98	2,18	2,18	2,29	2,29
Przychód roczny w zł	164 134,08	174 461,56	191 727,16	219 538,27	237 675,07
Pu tymczasowych pomieszczeń	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,98	2,18	2,40	2,64	2,90
Przychód roczny w zł	712,80	784,80	864,00	950,40	1044,00
Razem przychód w zł	6 253 583,16	6 771 452,33	6 802 647,96	7 060 241,03	6 977 162,63
Wskaźnik windykcacji	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90
Przychód z uwzględnieniem wskaźnika windykcacji	5 127 938,20	5 688 019,96	5 850 277,25	6 213 012,10	6 279 446,37
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy	1 203 362,53	1 207 220,19	1 411 356,70	1 509 230,96	1 583 677,34
Koszty remontów budynków w 100% własności gminy oraz remontów i modernizacji lokali	735 000,00	808 500,00	819 500,00	830 500,00	841 500,00
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	1 571 243,59	1 627 673,06	1 691 572,00	1 753 475,11	1 822 404,18
Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	2 866 640,64	2 833 059,84	2 799 479,04	2 765 898,24	2 732 317,44
Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	527 084,00	553 438,20	581 110,11	610 165,62	640 673,90
Razem koszty	6 903 330,77	7 029 891,28	7 303 017,86	7 469 269,93	7 620 572,85
Brak pokrycia kosztów przychodem z czynszu najmu	-1 775 392,57	-1 341 871,32	-1 452 740,61	-1 256 257,82	-1 341 126,48

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

§ 14. 1. Przewiduje się, że dla zrealizowania założeń określonych w Wieloletnim Programie związanych z posiadaniem wystarczającej liczby lokali mieszkalnych, w tym z najmem socjalnym, oraz prawidłowego, odpowiadającego- obowiązującym przepisom prawa standardu zasobu mieszkaniowego, systematyczny wzrost wydatków na te cele. Analizę potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela 34.

2. Z uwagi na obecny stan techniczny zasobu Gminy Czeladź, konieczne jest aby w okresie obowiązywania obecnego Wieloletniego Programu osiągnąć taki model finansowania kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową, aby ich wzrost był wprost związany ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, a ta była ustalana na poziomie umożliwiającym finansowanie całości zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie niepogorszonym, a tylko ewentualna niewielka różnica pokrywana byłaby z innych źródeł przychodowych z budżetu gminy i zarządcy zasobu.

Tabela 34. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych [w zł] rocznie

Wyszczególnienie	Lata				
	2019	2020	2021	2022	2023
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy	1 203 362,53	1 207 220,19	1 411 356,70	1 509 230,96	1 583 677,34
Koszty remontów budynków w 100% własności gminy oraz remontów i modernizacji lokali	735 000,00	808 500,00	819 500,00	830 500,00	841 500,00
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	1 571 243,59	1 627 673,06	1 691 572,00	1 753 475,11	1 822 404,18
Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	2 866 640,64	2 833 059,84	2 799 479,04	2 765 898,24	2 732 317,44

3. Wysokość bieżących kosztów uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu,
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury,
- 3) potrzeb remontowych,
- 4) planów inwestycyjnych,
- 5) 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 33, z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od wysokości przychodów z czynszu, innych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacja finansowa gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

Rozdział 8.

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

§ 15. 1. Celem bardziej racjonalnego oraz efektywniejszego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się podejmowanie nowych oraz kontynuowanie obecnie prowadzonych działań w zakresie:

- 1) zwiększania w zasobie udziału lokali z najmem socjalnym lokali do poziomu zapewniającego w miarę systematyczne zaspokajanie potrzeb osób najuboższych poprzez zmianę sposobu użytkowania gminnych obiektów niemieszkalnych, wykorzystywania na ten cel lokali o obniżonym standardzie oraz nabywanie do zasobu nowych nieruchomości,
- 2) 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 mieszkalnego w przypadkach określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) tworzenia najemcom lokali mieszkalnych warunków do podejmowania świadomej inicjatywy poprawy warunków mieszkaniowych we własnym zakresie w ramach zamian z kontrahentami oraz na lokale o wyższych kosztach utrzymania proponowanych przez inne podmioty, w tym spółki celowe, aby zwiększyć komfort zamieszkania,

- 4) umożliwienia przyszłym najemcom lokali przeprowadzanie remontów lokali we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości roszczeń o zwrot poniesionych nakładów,
- 5) podjęcia działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako najem socjalny, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia podaży najmu socjalnego lokali,
- 6) kontynuowania oraz doskonalenia działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych, rozkładanie długów na raty nawet długoterminowe, stosowanie obniżek czynszu, wpisywanie uporczywych dłużników do KRD,
- 7) egzekwowania od najemców lokali obowiązków w zakresie przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego i uświadamiania o konsekwencjach nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego i prawa sąsiedzkiego;
- 8) doskonalenia elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym gminy ułatwiającej prawidłowe zarządzanie zasobem w aspekcie technicznym i ekonomicznym,
- 9) bieżącego monitorowania zawartych umów najmu na lokale mieszkalne, lokale z najmem socjalnym, tymczasowe pomieszczenia i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy lub podnajmują lokale bez zgody właściciela zasobu,
- 10) wdrożenia procedur w stosunku do nieruchomości pozostających w dyspozycji
gminy na podstawie przejęcia w zarząd przymusowy zmierzających do zasiedzenia przez gminę tych nieruchomości,
- 11) intensyfikacji działań związanych z „wychodzeniem” ze współwłasności w przypadku, gdy udział gminy w nieruchomości jest mniejszy niż 50%,
- 12) podejmowania działań w celu pozyskiwania środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty nieruchomości,
- 13) pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo
komunalne z dostępnych programów pomocowych oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- 14) 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.

2. Aby powiększyć obecny mieszkaniowy zasób Gminy Czeladź o dodatkowe lokale mieszkalne planuje się:

- 1) działania związane z uruchomieniem nowego budownictwa mieszkaniowego z wykorzystaniem dostępnych programów rządowych w tym spółek celowych z udziałem gminy,
- 2) ewentualny najem lokali mieszkalnych i nabywanie lokali na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
- 3) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
- 4) powiększanie zasobu lokali mieszkalnych w wyniku regulacji stanów prawnych, komunalizacji lub kupna budynków lub lokali,
- 5) partycypacje w Czeladzkim Towarzystwie Budownictwa Społecznego – ZBK spółka z o.o.,
- 6) przeznaczanie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
- 7) adaptację „pustostanów” na lokale mieszkalne, lokale z najmem socjalnym lub pomieszczenia tymczasowe,

8) podejmowanie działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do rozwijania inwestycji budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy Czeladź.

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 nałożony jest obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmować ma co najmniej 5 kolejnych lat. Program ten w swoich założeniach zawiera tematykę dotyczącą mieszkaniowego zasobu gminy, począwszy od wielkości zasobu komunalnego i jego stanu technicznego, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową oraz powstawanie nowych lokali komunalnych. Opracowanie programu pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź.