



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 lutego 2024 r.

Poz. 1017

UCHWAŁA NR XCI/413/24 RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA

z dnia 31 stycznia 2024 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Chojnowa na lata 2024 – 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Chojnowa na lata 2024-2028” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Chojnowa:
Jan Skowroński

Załącznik do uchwały nr XCI/413/24
Rady Miejskiej Chojnowa
z dnia 31 stycznia 2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Chojnów na lata 2024 – 2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Chojnów na lata 2024 – 2028.

§ 2. Celem programu jest:

- 1) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- 2) zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach oraz tych, wobec których sąd orzekł uprawnienie do najmu socjalnego lokalu;
- 3) racjonalizacja wynajmu lokali mieszkalnych poprzez dostosowanie wielkości i wyposażenia do liczebności gospodarstw domowych i ich możliwości finansowych;
- 4) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 5) zakończenie zmian własnościowych w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta;
- 6) poprawa skuteczności egzekwowania zaległości czynszowych od dłużników gminy;
- 7) minimalizowanie zadłużenia gminy wobec wspólnot mieszkaniowych;
- 8) realizacja remontów i modernizacji lokali i budynków;
- 9) likwidacja barier architektonicznych w lokalach przeznaczonych do najmu na rzecz osób niepełnosprawnych;
- 10) poprawa jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Chojnów;
- 2) ChZGKiM – należy przez to rozumieć Chojnowski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, administrujący lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) budynku lub lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność Gminy Miejskiej Chojnów;
- 5) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Chojnów na lata 2024 – 2028.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Chojnów w poszczególnych latach

§ 4. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy, według stanu na 31.10.2023 r. znajduje się 820 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 39703,82 m².

Tabela nr 1. Zasoby lokalowe znajdujące się w dyspozycji Gminy w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy.

Lokale w budynkach:	Lokale mieszkalne	Lokale z najmem socjalnym	Łącznie
Komunalnych	723	97	820
Wspólnot mieszkaniowych	612	46	658

2. Obecnie coraz mniej lokali komunalnych usytuowanych jest w budynkach stanowiących 100% własności Gminy. Ilość budynków i lokali stanowiących wyłączną własność Gminy na przestrzeni ostatnich lat uległa niewielkiej zmianie. Dane dotyczące ilości i powierzchni lokali w budynkach będących własnością Gminy zawiera tabela nr 2.

Tabela nr 2. Lokale w budynkach stanowiących 100% własności Gminy.

Lokale:	Ilość	Powierzchnia w m ²
Lokale mieszkalne	111	4864,92
Lokale z najmem socjalnym	51	1920,65
Ogółem	162	6785,57

3. W budynkach wspólnot mieszkaniowych znajduje się 658 lokali, co stanowi 80% lokali z całego zasobu komunalnego. Wspólnoty mieszkaniowe, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne i z najmem socjalnym zarządzane są zarówno przez ChZGKiM, jak również przez inne podmioty zarządzające. Dane dotyczące lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wspólnoty mieszkaniowe	Budynki	Lokale mieszkalne		Lokale z najmem socjalnym	
		Ilość	Powierzchnia w m ²	Ilość	Powierzchnia w m ²
Zarządzane przez ChGKiM	219	448	23252,86	39	1166,04
Zarządzane przez innych zarządców	83	164	8236,35	7	263
Ogółem	302	612	31489,21	46	14289,04

4. Miasto Chojnów wg Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków wg stanu na dzień 30.11.2023 r. posiada:

- a) 1340 lokali ogrzewanych z kotłów gazowych na gaz ziemny,
- b) 316 lokali ogrzewanych energią elektryczną,
- c) 26 lokali, w których źródłem ciepła są pompy ciepła,
- d) 956 lokale ogrzewanych piecami lub kuchniami węglowymi,

W latach 2021-2023 samorząd udzielał dotacji celowych ze środków budżetu Gminy Miejskiej Chojnów na realizację przedsięwzięć związanych z ograniczeniem niskiej emisji na terenie Miasta Chojnowa. Dzięki temu zlikwidowano 65 kotłów niespełniających norm emisyjnych.

5. Zakłada się, że komunalny zasób Gminy corocznie będzie malał o około 27 lokali. Wpływ na to będzie miała prywatyzacja oraz wyłączenie z eksploatacji budynków o złym stanie technicznym. W prognozie ujęte zostały lokale, które Gmina planuje wybudować w okresie objętym Programem. Prognozę stanu ilościowego lokali komunalnych na kolejne lata przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognoza ilości wchodzących w mieszkaniowy zasób na lata 2024 – 2028.

Rok	Liczba lokali ogółem	Planowana sprzedaż/pozyskanie
2024	790	30

2025	760	32/25
2026	753	34
2027	719	36
2028	681	38

Tabela nr 5. Stan techniczny budynków stanowiących 100% własność Gminy.

Liczba budynków	Stan techniczny	Udział procentowy
2	zły	0,1
37	zadawalający	17,9
181	dobry	82
0	Bardzo dobry	-
x	x	100

§ 5. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy określany jest w oparciu o okresowe przeglądy i dokumentację techniczną oraz zgłoszenia lokatorów. Analiza tychże danych pozwala na wytypowanie budynków, w których należy przeprowadzić remont kapitalny czy remont istotnych elementów wyposażenia budynku lub też przeznaczyć obiekt do rozbiórki. Na liście obiektów wyłączonych z eksploatacji, które są jeszcze zasiedlone, znajdują się budynki przy:

- 1) ul. Legnickiej 41;
- 2) ul. Stanisława Moniuszki 1.

Ze względu na zły stan techniczny planuje się wykwaterowanie lokatorów z tych budynków.

2. Remonty kapitalne i rozbiórki budynków są bardzo kosztownymi przedsięwzięciami. Ze względu na wysokie koszty remontów kapitalnych budynków zasadne jest sukcesywne zmniejszanie liczby lokali mieszkalnych w zdekapitalizowanym zasobie i dążenie do maksymalnego zagospodarowania budynków będących w stosunkowo dobrym stanie technicznym. Dla zwiększenia liczby lokali o wysokim standardzie właściwym rozwiązaniem wydaje się budowanie nowych budynków komunalnych przeznaczonych do długoletniego wynajmowania.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Realizacja zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej polega na uwzględnianiu w planach zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne, wspieraniu finansowym remontów budynków oraz prowadzeniu polityki zapewniającej lokale mieszkalne, zamienne i z najmem socjalnym gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

2. Zainteresowanie wynajmem lokali komunalnych jest duże. Liczba rodzin/osób oczekujących na najem mieszkania, a jednocześnie spełniających kryteria uchwały nr L/243/21 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnów, jest większa od liczby lokali odzyskiwanych.

3. Według stanu na 31.10.2023 r. potrzeby mieszkaniowe kształtują się na poziomie 61 oczekujących rodzin:

- 1) na najem lokalu na czas nieoznaczony oczekuje 30 rodzin;
- 2) na lokal najmem socjalnym oczekują 4 rodzin;
- 3) na zamianę lokalu lub wykwaterowanie oczekuje 15 rodzin;
- 4) na realizację wyroków eksmisyjnych oczekuje 12 rodzin.

4. Gmina systematycznie aktualizuje zasób mieszkaniowy, średnio 25 lokali rocznie wraca do zasobu w okresie 2024 – 2028 planuje się budowę jednego budynku mieszkalnego.

5. Szacuje się, że w latach objętych Programem Gmina będzie wynajmowała nowym najemcom rocznie ok. 10 lokali.

§ 7. 1. Ocena stanu technicznego budynków będzie odbywać się zgodnie z Prawem Budowlanym poprzez przeprowadzanie rocznych i pięcioletnich przeglądów i sprawdzanie stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami.

2. Systematyczna ocena stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową w ramach posiadanych na ten cel środków.

3. Czynniki wpływającymi na stan techniczny budynków w zasobie Gminy Miejskiej Chojnów są:

- 1) wiek budynków;
- 2) rodzaj zabudowy;
- 3) rodzaj pokrycia dachów;
- 4) sposób użytkowania budynków;
- 5) wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonywanie koniecznych remontów i napraw.

4. Plan remontów budynków i lokali tworzony jest na podstawie potrzeb remontowych wynikających z przeglądów okresowych budynków, ekspertyz, opinii technicznych, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, a także interwencji lokatorów. Na tworzenie planów istotny wpływ mają prognozowane dochody oraz dotacje.

Tabela nr 6. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, w podziale na kolejne lata.

Lp.	Zakres robót	Potrzeby remontowe (ilość)	Rok				
			2024	2025	2026	2027	2028
1.	Roboty dekarские: remonty kapitalne pokryć dachowych z przemurowaniem kominów, wymiana rur spustowych, rynien i obróbek blacharskich	29	5	6	6	6	6
2.	Remonty instalacji gazowych: kompleksowa wymiana w całym budynku	15	3	3	3	3	3
3.	Remonty instalacji wodno – kanalizacyjnych: wymiana poszczególnych pionów łącznie z podejściami pod urządzenia odbiorcze	25	5	5	5	5	5
4.	Roboty elektryczne: wymiana wewnętrznej linii zasilającej – WLZ oraz instalacji w lokalach mieszkalnych	35	10	10	5	5	5
5.	Roboty ogólnobudowlane: Remonty i modernizacje pustostanów, kominów, klatek schodowych, miejscowa naprawa tynków, wymiana podłóg z ewentualną wymianą stropów, usunięcie zawilgocenia ścian, itp.	25	5	5	5	5	5
6.	Roboty stolarskie: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	175	35	35	35	35	35
7.	Elewacje	20	4	4	4	4	4
8.	Rozbiórka budynków	2	1	1	-	-	-

5. W pierwszej kolejności planowana jest realizacja najpilniejszych potrzeb – na bieżąco będą usuwane awarie i przeprowadzane remonty, których zaniedbanie mogłoby zagrażać życiu lub zdrowiu mieszkańców. W następnej kolejności znajdują się remonty pustostanów, naprawy i wymiany pokryć dachowych, a w dalszej grupie remonty różnych instalacji, wentylacji, elewacji z dociepleniem, prace pozostałe, m.in. poprawiające estetykę części wspólnych budynków i lokali.

6. Plan remontowy dotyczy budynków będących w 100% własnością Gminy oraz lokali usytuowanych w tych budynkach i budynkach wspólnot mieszkaniowych. Nie uwzględnia natomiast części wspólnych w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych. Na rzecz wspólnot mieszkaniowych ChZGKiM reprezentujący Gminę, przekazuje zaliczki na fundusz remontowy, zgodnie z uchwałami poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

7. Przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych.

Kontynuowane będą działania w zakresie przekazywania wspólnotom mieszkaniowym terenów, które przylegają do budynków w celu porządkowania stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Gminy Miejskiej Chojnów. W szczególności dokonywany będzie podział kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego oraz sanitarnego.

Działania pożądanee:

- 1) włączanie wspólnot mieszkaniowych do procesu należytego utrzymania stanu technicznego i estetycznego terenów przy budynkach;
- 2) ustanawianie niezbędnych służebności i sprzedaż gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości;
- 3) użyczenie terenu, w tym miejsca gromadzenia odpadów dla właścicieli i zarządców nieruchomości, o ile nieruchomości te nie spełniają wymogów działki budowlanej oraz wydzierżawianie na rzecz wspólnot mieszkaniowych terenów przylegających.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnów odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344),
- ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.1048),
- uchwały nr V/22/11 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Chojnów.

2. W latach obowiązywania Programu planowana jest sprzedaż lokali komunalnych:

- 1) na rzecz najemców z obowiązującymi bonifikatami;
- 2) w przetargach ograniczonych i nieograniczonych;
- 3) usytuowanych w częściach wspólnych, z zachowaniem pierwszeństwa na rzecz aktualnego najemcy.

Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom lub dzierżawcom lokali, z którymi umowy najmu lub dzierżawy zawarte zostały na czas nieoznaczony.

3. Nie podlegają sprzedaży na rzecz najemców lokale:

- 1) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia;
- 2) w budynkach w których przewidziana jest zmiana funkcji;
- 3) znajdujące się w szkołach, żłobkach, przedszkolach i innych obiektach, w których dominuje funkcja niemieszkalna;
- 4) oddane w najem jako lokale zamienne na czas remontu lokalu zajmowanego poprzednio;

- 5) w budynkach, w których lokale przeznaczone są wyłącznie na wynajem jako lokale socjalne;
- 6) inne, wyznaczone przez Burmistrza Miasta, jako niepodlegające sprzedaży z uwagi na ważny interes Miasta.

4. Cenę lokalu ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Od ceny lokalu mieszkalnego i udziału w prawie własności gruntu, sprzedawanego najemcy jako odrębną nieruchomość w trybie bezprzetargowym, w przypadku jednorazowej zapłaty udziela się bonifikaty:

- 1) w wysokości 90% - w budynkach wybudowanych przed 1945 r.;
- 2) w wysokości 85% - w budynkach wybudowanych po 1945 r.

5. Wysokość bonifikat obniża się o 10% jeżeli nakłady poniesione przez Miasto na remont budynku (lokalu) po dniu 1.01.2008 r. przekroczyły 5% wartości wykupowanego lokalu.

6. Nakłady Miasta stanowią:

- 1) koszty remontów poniesione przez miasto od 1.01.2008 r., w udziale przypadającym na dany lokal;
- 2) wszelkie koszty związane ze zobowiązaniami finansowymi zaciągniętymi przez wspólnotę mieszkaniową, poniesione po 1.01.2008 r., w udziale przypadającym na dany lokal np: spłacone raty, odsetki od zaciągniętych kredytów, pożyczek.

7. Bonifikat, o których mowa w ust. 5, nie stosuje się w przypadku:

- 1) posiadania przez nabywcę lub jego współmałżonka tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe;
- 2) gdy najemca skorzystał z pomocy Gminy Miejskiej Chojnów w formie umorzenia należności przy spłacie zaległości czynszowej w okresie trzech lat przed złożeniem wniosku o wykup lokalu mieszkalnego;
- 3) nabywania przez najemcę drugiego i kolejnego lokalu mieszkalnego od Gminy Miejskiej Chojnów.

8. Na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym, zalicza się nakłady poniesione przez najemcę, na rzecz którego następuje sprzedaż, dokonane za zgodą wynajmującego na przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę budynku, w tym dotyczące adaptacji strychu lub innego pomieszczenia niemieszkalnego, jeżeli w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy.

9. Lokale mieszkalne wolne od najmu, mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w drodze przetargu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. W najbliższych latach Gmina będzie kontynuowała politykę czynszową wprowadzoną zarządzeniem Burmistrza Miasta Chojnowa i dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania.

2. Bazową stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu za lokale mieszkalne i lokale z najmem socjalnym, ustala się zarządzeniem Burmistrza Miasta Chojnowa w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą. Od 1 sierpnia 2023 r. bazowa stawka czynszu wynosi 5,70 zł/m², a stawka czynszu za najem socjalny lokalu 1,70 zł/m². Stawka czynszu za lokale z najmem socjalnym nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Tabela nr 7. Czynniki wpływające na wysokość czynszu.

Czynniki wpływające na wysokość czynszu	% zwwyżki w stosunku do stawki podstawowej	% obniżki w stosunku do stawki podstawowej
Lokal wyposażony w instalacje CO, do której ciepło dostarczane jest przez Wynajmującego	10%	
Lokal wyposażony w łazienkę (miasto Chojnów posiada 269 takich lokali)	5%	

Lokal wyposażony w instalację CO wykonaną na koszt Wynajmującego	10%	
Lokal wyposażony w instalacje CO wykonaną na koszt Najemcy		10% *
Lokal wyposażony w instalację CO wykonaną co najmniej w 50% przez Najemcę		5% *
Lokal bez wody, kanalizacji, WC poza budynkiem		30%
Lokal bez gazu przewodowego		10%
Wspólna używalność kuchni, łazienki, przedpokoju		10%

*Zniżka stosowana przez okres kolejnych pięciu lat, liczona od m-ca przyjęcia protokolarnego wykonania modernizacji. Nie dotyczy mieszkańców, którzy w ciągu ostatnich 5 lat skorzystali z dofinansowania do wymiany instalacji c.o., w tym również wymiany pieca.

§ 10. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

2. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników określonych w ust. 1.

§ 11. 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wielkość dochodu w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych gospodarstwa domowego najemcy, według następujących zasad:

1. obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy złożony do wynajmującego na okres 12 miesięcy;
2. najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wraz z oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
3. o obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, o których mowa w § 6 uchwały nr L/243/21 Rady Miejskiej Chojnowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnow;
4. najemca zawarł umowę na czas nieoznaczony;
5. nie pobiera dodatku mieszkaniowego;
6. nie posiada zaległości w opłatach za zajmowany lokal;
7. obniżki czynszu udziela się po spełnieniu łącznie ww. czynników;

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy administruje Chojnowski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

2. Część budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, zarządzana jest przez inne podmioty zarządzające.

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem komunalnym przez administratora polega w szczególności na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez m.in.:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości i prowadzenie dokumentacji budynków i lokali;
- 2) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, z najmem socjalnym, pomieszczeń tymczasowych, lokali użytkowych na podstawie skierowań wydanych przez Burmistrza Miasta, a także wypowiedzanie umów najmu;
- 3) pobieranie czynszów i opłat za lokale;

- 4) zawieranie umów z dostawcami mediów;
- 5) windykację zaległości czynszowych;
- 6) prowadzenie spraw remontowych w budynkach komunalnych zarządzanych przez ChZGKiM;
- 7) podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych o odzyskanie lokalu;
- 8) prowadzenie postępowań z zakresu zamówień publicznych.

§ 13. Przedstawiciele Gminy poprzez swoje działania we wspólnotach mieszkaniowych będą dążyć do racjonalizacji kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych. W tym celu analizie będzie podlegała zasadność i koszty wykonywania remontów.

§ 14. Sposób i zasady gospodarowania lokalami i budynkami komunalnymi będą zmierzały do zapewnienia:

- 1) efektywnego i sprawnego działania zarządcy i reprezentacji właściciela we wspólnotach mieszkaniowych;
- 2) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 3) poprawy jakości obsługi mieszkańców;
- 4) racjonalnego zużycia mediów w budynkach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. 1. Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z najmu lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 2) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali przez osoby nieposiadające tytułu prawnego do ich zajmowania;
- 3) środki finansowe z budżetu miasta na fundusz remontowy,
- 4) przychody z najmu lokali użytkowych;
- 5) przychody z najmu garaży, ogródków i powierzchni reklamowych;
- 6) dodatki mieszkaniowe;
- 7) wynagrodzenie za zarządzaną powierzchnię we wspólnotach mieszkaniowych;
- 8) dotacja celowa z budżetu Gminy.

2. Na zadania inwestycyjne w zakresie mieszkalnictwa, Gmina może udzielać dotacji celowych. Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2025 przedstawia tabela nr 8 przy wskaźnikach makroekonomicznych:

- wskaźnik inflacji,
- wskaźnik wzrostu cen energii elektrycznej,
- wskaźnik wzrostu bazowej stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych,
- utrzymująca się ściągalność opłat czynszowych,
- zmniejszanie się powierzchni mieszkalnej zasobów,
- wzrost wynagrodzeń.

Tabela nr 8. Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej wraz z prognozą wielkości wpływów w latach 2023 – 2025 w złotych.

Tytuł	2023	2024	2025
Wpływy z czynszów, odszkodowań, mediów i odsetek za najem lokali mieszkalnych i socjalnych	2213552,25	3091890,00	3571133,00

Wpływy z czynszów, mediów i odsetek za najem lokali użytkowych w części przeznaczonej na lokale mieszkalne	140576,80	179488,50	189360,30
Wpływy z tytułu zwrotu kosztów sądowych	12593,51	16000,00	16000,00
Wynagrodzenie za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	595751,94	73000,00	75000,00
Dotacja celowa od Gminy	90000,00	120000,00	150000,00
Razem	3052474,50	3480378,00	4001493,00

3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy mogą być środki zewnętrzne:

- 1) pozyskiwane w ramach rządowych programów popierania budownictwa komunalnego, realizowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 2) środki unijne w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego;
- 3) środki pochodzące z Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) pozyskiwane granty.

§ 16. 1. Wysokość kosztów utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy związana jest bezpośrednio z przedstawionymi wcześniej źródłami finansowania oraz wskaźnikami makroekonomicznymi.

2. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- koszty eksploatacji,
- koszty utrzymania w należyтым stanie porządkowo-sanitarnym budynków i ich otoczenia,
- koszty utrzymania terenów zielonych i posesji,
- koszt przeglądów technicznych budynków, wymaganych przepisami prawa,
- koszty remontów bieżących,
- koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- koszty zabezpieczenia budynków w przypadku zdarzeń losowych,
- zaliczki na fundusz remontowy,
- koszty inwestycji remontów kapitalnych, modernizacji,
- koszty wynagrodzenia zarządcy.

3. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy będą kształtowały się w zależności od stawki bazowej czynszu i opłat za media oraz cen usług.

4. Na wydatki inwestycyjne związane m.in. z wymianą okien lub wymianą źródła ciepła w budynkach komunalnych Gmina będzie udzielała ChZGKiM dotacji celowych. Planuje się w budżecie Gminy wydatki inwestycyjne na budowę budynku mieszkalnego.

Rozdział 8.

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

§ 17. W latach 2024 – 2028 podejmowane będą działania polegające w szczególności na:

- 1) przekwaterowaniu lokatorów z lokali z najmem socjalnym usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i wynajęciu lokali, które wróciły do zasobu gminy, na rzecz osób uprawnionych do najmu na czas nieoznaczony lub ich sprzedaż w przetargach nieograniczonych;
- 2) zamianach lokali mieszkalnych i z najmem socjalnym z dostosowaniem standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemców;

- 3) egzekwowaniu prawomocnych wyroków eksmisyjnych;
- 4) przekazywaniu lokali wymagających remontu na rzecz osób, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe do wykonania remontu we własnym zakresie;
- 5) bieżąca kontrola terminowości regulowania opłat czynszowych oraz prowadzenie windykacji tych opłat.
- 6) systematycznej weryfikacji dochodów osób zajmujących lokale z najmem socjalnym w celu przedłużenia umowy na kolejny okres lub zawarcia umowy na czas nieoznaczony;
- 7) weryfikacji dochodów najemców z umowami najmu na czas nieoznaczony na podstawie ustawy;
- 8) zintensyfikowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 18. Gmina będzie proponowała zamiany lokali wobec najemców i osób bezumownie korzystających z lokali usytuowanych w budynkach wymagających kapitalnego remontu lub przeznaczonych do wyburzenia.