



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 22 grudnia 2023 r.

Poz. 10785

UCHWAŁA NR LXIII/504/23 RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE

z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bełchatowa na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Bełchatowie uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bełchatowa na lata 2024-2028", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bełchatowa.

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

Wiceprzewodnicząca Rady
Miejskiej w Bełchatowie

Ewa Skorupa

Załącznik do uchwały Nr LXIII/504/23
Rady Miejskiej w Belchatowie
z dnia 30 listopada 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA BELCHATOWA NA LATA 2024-2028

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Belchatowa został opracowany stosownie do postanowień 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. W oparciu o te przepisy gmina jest zobowiązana do zapewniania lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych odbywa się w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy, tj. przede wszystkim poprzez pozyskiwanie lokali do ponownego zasiedlenia.

3. Miasto Belchatów przy określaniu założeń w zakresie realizowanej gospodarki mieszkaniowej w obrębie mieszkaniowego zasobu Miasta Belchatowa przyjęło cele, które wyznaczać będą kierunki działań prowadzonych w tym obszarze:

- 1) udzielanie pomocy mieszkaniowej członkom społeczności gminnej, którzy nie są w stanie we własnym zakresie pozyskać lokalu na wolnym rynku, na zasadach określonych w przepisach uchwały Rady Miejskiej w Belchatowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Belchatowa;
- 2) dążenie do utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego Miasta Belchatowa w nie pogorszonym stanie technicznym, sukcesywna poprawa stanu technicznego zasobu stanowiącego 100% własność Miasta Belchatowa oraz dążenie do zwiększenia ilości mieszkań komunalnych tej części zasobu, w szczególności poprzez:
 - a) realizację koniecznych remontów, modernizacji i inwestycji mieszkaniowych;
 - b) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza;
- 3) ustalanie zasad realizowanej polityki czynszowej w sposób zapewniający dostępność lokalu dla rodzin, do których kierowana jest pomoc mieszkaniowa;
- 4) zapewnianie oferty lokali w ramach najmu socjalnego na poziomie zapewniającym najem w ramach list mieszkaniowych oraz wykonywanie obowiązku zapewniania lokali w związku z orzeczeniami sądowymi;
- 5) udostępnianie informacji o możliwości skorzystania z dodatku mieszkaniowego dla rodzin pozostających w niedostatku, z okresowej obniżki czynszu, prowadzenie skutecznej windykacji zaległych opłat oraz realizacji wyroków egzekucyjnych w odniesieniu do lokatorów, którzy nie realizują spłaty długu;
- 6) optymalizacja struktury własnościowej nieruchomości z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Belchatowa w celu obniżania kosztów utrzymania zasobu;
- 7) wsparcie budownictwa społecznego;
- 8) udzielanie wsparcia dla realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej poprzez wyodrębnianie mieszkań treningowych lub wspomaganych w sytuacji zaistnienia uzasadnionych potrzeb.

Rozdział 2

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Bełchatowa w poszczególnych latach

§ 2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Bełchatowa w poszczególnych latach objętych prognozą ma charakter szacunkowy i jest zależna od niżej określonych czynników:

- 1) realizacji budownictwa mieszkaniowego;
- 2) zainteresowania nabyciem na własność lokali przez ich dotychczasowych najemców.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Bełchatowa, objęty programem, tworzą:

- 1) lokale położone w nieruchomościach stanowiących 100% własność Miasta Bełchatowa;
- 2) lokale położone w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa z podziałem na ilość budynków, lokali mieszkalnych oraz powierzchni użytkowej przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1 - Liczba lokali, budynków oraz powierzchnia użytkowa mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa na dzień 30.06.2023 roku

Lp.	Rodzaj własności lokali	Ilość lokali (szt.)	Powierzchnia użytkowa (m.kw.)	Ilość budynków (szt.)
1	w nieruchomościach stanowiących 100% własności Miasta	650 w tym: - najem socjalny lokalu - 102 - tymczasowe pomieszczenia - 0 - mieszkania chronione - 4	23 740,62	54
2	w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	774 w tym: - najem socjalny lokalu - 5 - tymczasowe pomieszczenia - 0	40 757,32	185
Ogółem		1424	64 497,94	239

§ 4. Lokale w ramach najmu socjalnego należące do mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa to lokale o obniżonym standardzie, przy czym należy dążyć, aby były to lokale zlokalizowane wyłącznie w nieruchomościach stanowiących 100% własność Miasta Bełchatowa, poza nieruchomościami położonymi przy ul. Czaplinieckiej 44d, 5, 100, 100a, 100b, w odniesieniu do których stosuje się jak najwięcej czynników obniżających stawkę bazową czynszu, o których mowa w § 14 ust. 3.

§ 5. Pomieszczeniami tymczasowymi mogą być jedynie lokale o obniżonym standardzie, zlokalizowane wyłącznie w nieruchomościach stanowiących 100% własność Miasta Bełchatowa, poza nieruchomościami położonymi przy ul. Czaplinieckiej 44d, 5, 100, 100a, 100b, w odniesieniu do których stosuje się, jak najwięcej czynników obniżających stawkę bazową czynszu, o których mowa w § 14 ust. 3.

§ 6. 1. Przyjmuje się założenia do szacunku wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa w latach 2024-2028:

- 1) realizacja sprzedaży lokali - 40 lokali rocznie;
- 2) zwiększenie zasobu o 12 nowych lokali na przełomie 2024/2026 r. w związku z planowaną budową nowego budynku wielomieszkaniowego w lokalizacji obecnych nieruchomości komunalnych przy ul. Olsztyńskiej 5, 5a, 5b i 5c (lokale o pow. użytkowej od ok. 29 m.kw. do 42 m. kw.);
- 3) zwiększenie w latach 2025-2027 zasobu o 80 lokali w wyniku adaptacji obecnej siedziby Sądu Rejonowego w Bełchatowie przy ul. Okrzei 4;
- 4) zmniejszenie zasobu w 2025 roku poprzez rozbiórkę 2 budynków (4 lokale mieszkalne o łącznej pow. 125,73 m.kw.) położonych przy ul. Leśnej 36a i 36b;

5) zwiększenie zasobu w 2028 roku o 20 lokali z przeznaczeniem do najmu socjalnego poprzez budowę nowego budynku mieszkalnego.

2. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa w latach 2024-2028 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 - Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa w latach 2024-2028

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
	Ilość mieszkań komunalnych ogółem	1384	1340	1312	1352
w nieruchomościach stanowiących 100% własność Miasta, w tym:	650	646	658	738	758
- najem socjalny lokalu (szt.)	109	110	112	113	136
- pomieszczenia tymczasowe (szt.)	4	4	6	6	7
w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych (szt.)	734	694	654	614	574
Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych mieszkalnych ogółem średnioroczna (m.kw.)	62 297	59 971	58 357	58 957	57 357
w tym:					
- w nieruchomościach stanowiących 100% własność Miasta,	23 740	23 614	24 200	27 000	27 600
- w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	38 57	36 357	34 157	31 957	29 757

§ 7. Prognoza zakłada, że mieszkaniowy zasób Miasta Bełchatowa w nieruchomościach wspólnot, na przestrzeni pięciu kolejnych lat, będzie ulegał zmniejszeniu.

§ 8. 1. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa został zróżnicowany w zależności od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

2. Ocena stanu technicznego została dokonana z podziałem na 4 grupy:

- 1) stan dobry - ogólny stan techniczny budynku (ściany, dach) jest dobry, elementy wyposażenia technicznego dobrze utrzymane. Budynki wymagają wykonywania robót mających na celu utrzymanie istniejącej sprawności technicznej;
- 2) stan dostateczny - uszkodzenia i ubytki, które nie zagrażają bezpieczeństwu. Budynki wymagają napraw bieżących i konserwacji;
- 3) stan niedostateczny - w budynku występują uszkodzenia i ubytki. Budynki wymagają kapitalnego remontu;
- 4) budynek do rozbiórki - budynek do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny.

3. Stan techniczny budynków stanowiących 100% własność Miasta Bełchatowa oraz strukturę wiekową budynków przedstawiają tabele nr 3 i 4.

4. Ocena oraz prognozę na lata 2024-2028 stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa przedstawiają tabele nr 5 i 6.

5. Wyposażenie budynków stanowiących 100% własność Miasta Bełchatowa w instalacje techniczne przedstawiają tabele nr 7 - 11.

Tabela nr 3 - Ocena stanu technicznego nieruchomości gminy z wyszczególnieniem poszczególnych budynków

Lp.	Ocena stanu technicznego nieruchomości gminy z wyszczególnieniem poszczególnych budynków		Ocena stanu technicznego nieruchomości gminy z wyszczególnieniem poszczególnych budynków	
	Stan dobry		Stan dostateczny	
	Adres	Ilość budynków (szt.)	Adres	Ilość budynków (szt.)
1	Wojska Polskiego 9	1	Lipowa 31	1
2	Wojska Polskiego 11	1	Wojska Polskiego 7	2
3	Wojska Polskiego 37a	1	Wojska Polskiego 19	1
4	Pabianicka 25	1	Piłsudskiego 23	2
5	Pabianicka 33	1	Piłsudskiego 41	1
6	Pabianicka 54	1	Sienkiewicza 2	1
7	Olsztyńska 5	1	Pabianicka 39	1
8	Olsztyńska 5a	1	Pabianicka 41	1
9	Olsztyńska 5b	1	Pabianicka 43	1
10	Olsztyńska 5c	1	Pabianicka 43a	1
11	Piłsudskiego 22	1	Pabianicka 43b	1
12	Piłsudskiego 54	1	1 Maja 41	1
13	Grabowa 74	1	Olsztyńska 27	1
14	Bawełniana 15	1	Połna 18	1
15	L. i M. Kaczyńskich 6	1	Czapliniecka 100	1
16	Narutowicza 10	1	Czapliniecka 100a	1
17	Narutowicza 16a	1	Czapliniecka 100b	1
18	Pl. Wolności 21	4	Razem	19
19	Sienkiewicza 3	1		
20	Sienkiewicza 17	1		
21	Sienkiewicza 40	1		
22	Czapliniecka 5	1		
23	Czapliniecka 44d	1		
24	Czapliniecka 100c	1		
25	Oleśnik 58	1		
	Razem	28		
	Stan niedostateczny		Do rozbiórki	
1	Pabianicka 31	1	Leśna 36a	1
2	Sienkiewicza 66	1	Leśna 36b	1
3	Czyżewskiego 24	2	Razem	2
4	Czyżewskiego 26	1		
	Razem	5		

Tabela nr 4 - Struktura wiekowa budynków mieszkalnych wg stanu na dzień 30.06.2023 roku

Okres budowy (lata)	Budynki stanowiące w 100% własność Miasta (szt.)	Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta (szt.)
Przed 1918	20	7
1918-1944	14	4
1945-1970	4	9
1971-1990	8	156
1991 i lata późniejsze	8	9
Razem	54	185

Tabela nr 5 - Ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych na dzień 30.06.2023 roku

Wyszczególnienie	Stan dobry	Stan dostateczny	Stan niedostateczny	Budynki do rozbiórki
Budynki stanowiące 100% własność Miasta (szt.)	28	19	5	2
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta (szt.)	180	5	x	x

Tabela nr 6 - Prognoza stanu technicznego istniejących budynków mieszkalnych stanowiących w 100% własność Miasta Belchatowa w latach 2024-2028

Stan techniczny budynków	Rok				
	2024 (szt.)	2025 (szt.)	2026 (szt.)	2027 (szt.)	2028 (szt.)
Stan dobry	28	28	29	30	33
Stan dostateczny	19	19	19	18	15
Stan niedostateczny	5	5	4	4	4
Budynki do rozbiórki	2	2	0	0	0

Tabela nr 7 - Wykaz budynków nieposiadających instalacji żadnej branży

Adres budynku	Ilość lokali ogółem (szt.)	Ilość lokali bez instalacji (szt.)	Uwagi
ul. Leśna 36a	1	1	Budynek przeznaczony do rozbiórki Zdrój czerpalny, szambo lokalne, piec węglowy
ul. Leśna 36b	3	3	Budynek przeznaczony do rozbiórki Zdrój czerpalny, szambo lokalne, piece węglowe
ul. Sienkiewicza 66	1	1	Zawór czerpalny na podwórku, piec węglowy
Razem	5	5	

Tabela nr 8 - Wykaz budynków posiadających instalacje wodociągową oraz wyprowadzenie kanalizacji do szamba

Adres budynku	Ilość lokali ogółem (szt.)	Ilość lokali z doprowadzoną zimną wodą (szt.)	Uwagi
ul. Olsztyńska 27	1	1	Szambo Piec węglowy
Oleśnik 58	12	12	Szambo Piec węglowy
Razem	13	13	

Tabela nr 9 - Wykaz budynków, w których głównym źródłem ogrzewania jest piec węglowy

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali ogółem (szt.)	Źródło ogrzewania
1	ul. Bawełniana 15	13	Piec węglowy, ogrzewanie elektryczne (3 lokale)
2	ul. L. i M. Kaczyńskich 6	6	Piec węglowy
3	ul. Narutowicza 16	2	Piec węglowy
4	ul. Polna 18	1	Piec węglowy
5	Pl. Wolności 21	10	Piec węglowy
6	ul. Czyżewskiego 24	10	Piec węglowy
7	ul. Czyżewskiego 26	2	Piec węglowy
8	ul. Sienkiewicza 2	1	Piec węglowy
9	ul. Sienkiewicza 3	13	Piec węglowy, ogrzewanie elektryczne (1 lokal)
10	ul. Sienkiewicza 17	8	Piec węglowy, ogrzewanie elektryczne (1 lokal)
11	ul. Pabianicka 25	7	Piec węglowy, ogrzewanie elektryczne (1 lokal)
12	ul. Pabianicka 33	5	Piec węglowy, ogrzewanie elektryczne (1 lokal)
13	ul. Pabianicka 39	1	Piec węglowy
14	ul. Pabianicka 41	9	Piec węglowy
15	ul. Pabianicka 43	6	Piec węglowy
16	ul. Pabianicka 43a	9	Piec węglowy, ogrzewanie elektryczne (1 lokal)
17	ul. Pabianicka 43b	3	Piec węglowy
18	ul. 1 Maja 41	6	Piec węglowy
19	ul. Pabianicka 31	8	Piec węglowy, ogrzewanie elektryczne (1 lokal)
20	ul. Olsztyńska 5	15	Piec węglowy
21	ul. Olsztyńska 5a	15	Piec węglowy
22	ul. Olsztyńska 27	1	Piec węglowy
23	ul. Piłsudskiego 22	5	Piec węglowy
24	ul. Piłsudskiego 23	3	Piec węglowy, ogrzewanie elektryczne (1 lokal)
25	ul. Piłsudskiego 41	1	Piec węglowy
26	ul. Piłsudskiego 54	4	Piec węglowy
27	ul. Czaplinska 100c	19	Piec węglowy
28	ul. Leśna 36 a	1	Piec węglowy
29	ul. Leśna 36 b	3	Piec węglowy
30	ul. Sienkiewicza 66	1	Piec węglowy
31	ul. Lipowa 31	1	Piec węglowy
32	ul. Grabowa 74	3	Piec węglowy
33	ul. Wojska Polskiego 7	6	Piec węglowy
34	ul. Wojska Polskiego 9	2	Piec węglowy
35	ul. Wojska Polskiego 11	1	Piec węglowy
36	ul. Wojska Polskiego 19	2	Piec węglowy
37	ul. Wojska Polskiego 37 a	2	Piec węglowy
38	Oleśnik 58	12	Piec węglowy
Razem		217	

Tabela nr 10 - Wykaz budynków ogrzewanych gazem

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali ogółem (szt.)	Źródło ogrzewania
1	ul. Sienkiewicza 40	10	ogrzewanie gazowe

Tabela nr 11- Wykaz budynków ogrzewanych elektrycznie

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali ogółem (szt.)	Źródło ogrzewania
1	ul. Olsztyńska 5b	26	ogrzewanie elektryczne
2	ul. Olsztyńska 5c	26	ogrzewanie elektryczne
Razem		52	

Rozdział 3

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

§ 9. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznaczają główne potrzeby w zakresie remontów bieżących, kapitalnych oraz modernizacji.

§ 10. 1. W latach 2024-2028 stosownie do posiadanych środków finansowych Miasta Bełchatowa, planowane jest wykonywanie prac remontowych i modernizacyjnych budynków mieszkalnych stanowiących 100% własność Miasta Bełchatowa. Priorytety przy realizacji inwestycji oraz remontów bieżących stanowiąc będą:

- 1) zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na ekologiczne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza. W okresie obowiązywania programu Miasto Bełchatów planuje likwidację pieców na paliwo stałe w odniesieniu do ok. 30% gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) poprawa efektywności energetycznej budynków poprzez ich termomodernizację;
- 3) naprawa bądź budowa prawidłowych systemów wentylacji w starych budynkach, co stanowi podstawę bezpiecznego użytkowania lokali;
- 4) remonty lokali i budynków obejmujące:
 - a) naprawę i wymianę pokryć dachowych,
 - b) remonty lokali opróżnionych przez dotychczasowych najemców,
 - c) remonty w lokalach zamieszkałych wynikające z ustawowych obowiązków wynajmującego,
 - d) wymianę aluminiowych instalacji elektrycznych,
 - e) naprawę, udrażnianie bądź montaż nowych przewodów wentylacyjnych oraz dymowych,
 - f) remonty części wspólnych budynków;
- 5) wykonywanie prac modernizacyjnych z dążeniem do poprawy stanu wyposażenia technicznego lokali i budynków poprzez:
 - a) doposażenie ich w brakujące instalacje,
 - b) modernizację i wymianę istniejących instalacji i urządzeń.

2. Plan prac remontowych i modernizacyjnych budynków mieszkalnych stanowiących 100% własność Miasta Bełchatowa w latach 2024-2028 przedstawia tabela nr 12.

Tabela nr 12 - Plan remontów oraz modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali stanowiących 100% własności Miasta Belchatowa na lata 2024-2028

Rodzaj robót	Prognoza				
	2024 (szt.)	2025 (szt.)	2026 (szt.)	2027 (szt.)	2028 (szt.)
Remont, konserwacja, wymiana pokrycia dachowego i remont kominów	1	3	1	1	1
Wymiana stolarki okiennej	5	7	7	7	7
Remonty komunalnych lokali mieszkalnych po zmianie lokatora oraz w lokalach zamieszkałych w zakresie obciążającym wynajmującego	20	20	20	20	20
Remont części wspólnych	2	2	1	1	1
Remont istniejących komórek	5	4	4	4	4
Wymiana instalacji elektrycznej oraz montaż rozdzielni wewnętrznej	12	15	15	15	15
Remont kominów wentylacyjnych oraz wymiana zużytych urządzeń grzewczych	6	4	5	5	5

Rozdział 4 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Belchatowa odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Belchatowie.

§ 12. 1. Prognozę sprzedaży lokali w latach 2024-2028 przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13- Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Miasta Belchatowa w latach 2024-2028

Rok	Planowana liczba sprzedanych lokali (szt.)
2024	40
2025	40
2026	40
2027	40
2028	40

2. Budynki, w odniesieniu do których nie planuje się sprzedaży lokali, przedstawia tabela nr 14.

Tabela nr 14 - Wykaz budynków, w odniesieniu do których nie planuje się sprzedaży lokali

Lp.	Adres budynku
1	Bawełniana 15
2	L. i M. Kaczyńskich 6
3	Narutowicza 10a
4	Narutowicza 16a
5	Pl. Wolności 21
6	Sienkiewicza 2
7	Sienkiewicza 3
8	Sienkiewicza 17
9	Pabianicka 25
10	Pabianicka 33
11	Pabianicka 31
12	Pabianicka 39

13	Pabianicka 41
14	Pabianicka 43
15	Pabianicka 43a
16	Pabianicka 43b
17	Pabianicka 54
18	1 Maja 41
19	Olsztyńska 5
20	Olsztyńska 5a
21	Olsztyńska 5b
22	Olsztyńska 5c
23	Czyżewskiego 24
24	Czyżewskiego 26
25	Piłsudskiego 22
26	Piłsudskiego 23
27	Piłsudskiego 41
28	Piłsudskiego 54
29	Sienkiewicza 40
30	Czapliniecka 5
31	Czapliniecka 100
32	Czapliniecka 100a
33	Czapliniecka 100b
34	Czapliniecka 100c
35	Oleśnik 58
36	Grabowa 74
37	Czapliniecka 44d
38	Wojska Polskiego 7
39	Wojska Polskiego 9
40	Wojska Polskiego 19
41	Wojska Polskiego 37a
42	Al. Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 4 (budynek tworzący wspólnotę z jednym lokalem użytkowym)

3. Nie przeznaczają się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych:

- 1) zlokalizowanych w budynkach stanowiących 100% własność Miasta Bełchatowa oraz lokali w nieruchomości stanowiącej wspólnotę mieszkaniową przy ulicy Al. Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 4, wykazanych w tabeli nr 14;
- 2) zajmowanych w oparciu o umowy najmu socjalnego.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 13. Ustala się następujące kierunki polityki czynszowej:

- 1) wysokość stawki bazowej czynszu w okresie obowiązywania programu nie może przekroczyć 2% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dla prawidłowej realizacji założeń określonych wyżej, stawka bazowa czynszu będzie podlegać corocznej weryfikacji w celu ustalenia wysokości jej wzrostu, w oparciu o przedstawiane przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. koszty zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym;
- 2) dążenie do zbilansowania wpływów z czynszu z bieżącymi kosztami utrzymania zasobów;

3) remonty i naprawy budynków oraz lokali przeprowadzane będą w oparciu o środki finansowe zabezpieczone corocznie w budżecie Miasta Bełchatowa z przeznaczeniem na wykonywanie usług remontowych w zasobach komunalnych Miasta Bełchatowa.

§ 14. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu.

2. Stawkę bazową czynszu obniża się ze względu na wartość użytkową lokalu.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) brak instalacji gazu przewodowego - do 14%;
- 2) brak instalacji centralnego ogrzewania - do 14%;
- 3) brak łazienki, w.c. - do 14%;
- 4) brak instalacji wodociągowej - do 5%;
- 5) kuchnia bez naturalnego oświetlenia - do 5%;
- 6) lokale znajdujące się w budynkach położonych przy ul. Czaplinieckiej nr 5, 100, 100a, 100b - do 30%;
- 7) lokale komunalne znajdujące się w budynku położonym przy Al. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego 4, ul. Czaplinieckiej 44d - do 30%;
- 8) ze względu na położenie budynku poza obszarem Miasta Bełchatowa - do 30%;
- 9) lokale znajdujące się w budynkach, które zostały przeznaczone do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny - do 56%.

4. Ustala się czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu ze względu na położenie lokalu w budynku - budynek mieszkalny z jednym lokalem mieszkalnym - do 10%.

5. Wysokość czynników obniżających oraz podwyższających stawkę bazową czynszu ustala Prezydent Miasta Bełchatowa w drodze zarządzenia.

6. Miesięczna wysokość czynszu za lokal stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz stawki bazowej czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających tę stawkę.

7. Dla najmu socjalnego lokalu i tymczasowego pomieszczenia nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających ze względu na wartość użytkową lokalu.

8. Maksymalne obniżenie stawki czynszu ze względu na wartość użytkową lokalu nie może przekroczyć łącznie 56%.

§ 15. Miasto Bełchatów co 3 lata, licząc od daty zawarcia umowy najmu, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniające oddanie w najem lub podnajem lokalu.

§ 16. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach zastosowanie mają obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek. Obniżka przysługuje, jeśli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 10% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym i 15% w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

2. Ustala się następujące progi dochodowe:

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Dochód na 1 osobę w gospodarstwie jednoosobowym	Wysokość obniżki czynszu w %
Do 5% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	Do 10% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	15
Powyżej 5% do 10% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	Powyżej 10% do 15% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	10

3. Należna obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa

§ 17. 1. Zasoby mieszkaniowe Miasta Bełchatowa zarządzane są na podstawie umowy dzierżawy przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółkę z o.o.

2. Czynności zarządzania Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. wykonuje poprzez utworzenie pięciu Rejonów Obsługi Mieszkańców, zlokalizowanych w różnych rejonach Miasta Bełchatowa, w celu zapewnienia dogodnej obsługi mieszkańców.

3. Ustalone zasady dzierżawy zasobów mieszkaniowych Miasta Bełchatowa upoważniają Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółkę z o.o. do pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy, w tym czynszu. Miasto Bełchatów otrzymuje z tytułu umowy dzierżawy miesięczny czynsz dzierżawny. Umowa dzierżawy deleguje na Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółkę z o.o. windykowanie należności za najem mieszkań.

4. W ramach nadzoru nad prawidłowością wykonywania umowy dzierżawy, Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. przedkłada Prezydentowi Miasta Bełchatowa, raz na pół roku, szczegółowe rozliczenie poniesionych kosztów związanych z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy oraz wszystkich przychodów naliczonych i faktycznie uzyskanych.

5. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. sporządza i przedkłada do Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Bełchatowa potrzeby remontowe z określeniem ich zakresu oraz szacowanych kosztów.

§ 18. W latach objętych programem planuje się utrzymanie obowiązującego systemu zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Bełchatowa oraz wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 19. Gospodarka mieszkaniowa Miasta Bełchatowa jest finansowana:

- 1) z wpływów czynszowych, z przeznaczeniem na wydatki związane z bieżącym utrzymaniem substancji mieszkaniowej we wspólnotach mieszkaniowych oraz nieruchomościach wyłącznie gminnych;
- 2) z budżetu Miasta Bełchatowa, z przeznaczeniem na remonty budynków i lokali oraz realizację zadań inwestycyjnych;
- 3) ze środków zewnętrznych, stanowiących źródło dodatkowe.

Rozdział 8

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

§ 20. 1. W wyliczeniach kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta Bełchatowa uwzględniono prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Bełchatowa (jego systematyczne zmniejszanie wskutek działań prywatyzacyjnych, jak i zwiększanie poprzez oddanie do użytku lokali powstałych w wyniku realizacji planowanego budownictwa mieszkaniowego).

2. Wysokość kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz wysokość kosztów remontów oraz modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa na lata 2024-2028 przedstawiają tabele nr 15 i 16.

Tabela nr 15 - Prognoza kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli

Wyszczególnienie	PROGNOZA				
	2024	2025	2026	2027	2028
1. utrzymanie zasobów mieszkaniowych stanowiących w 100% własność Miasta, w tym:					
koszty bieżącej eksploatacji (zł)	860 400,00	876 000,00	909 000,00	1 020 600,00	1 050 000,00
powierzchnia średnioroczna (m.kw.)	602 300,00	613 000,00	636 350,00	714 500,00	735 200,00
średnia stawka (zł)	23 740	23 614	24 200	27 000	27 600
średnia stawka (zł)	3,02	3,09	3,13	3,15	3,17
2. utrzymanie zasobów w nieruchomościach wspólnych, gdzie Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, w tym:					
- kwota zaliczki eksploatacyjnej (zł)	2 521 600,00	2 508 700,00	2 438 800,00	2 300 900,00	2 159 600,00
- stawka średnia (zł)	1 064 200,00	1 047 000,00	1 016 500,00	962 500,00	906 700,00
- kwota funduszu remontowego (zł)	2,30	2,40	2,48	2,51	2,54
- średnia stawka (zł)	1 110 400,00	1 069 000,00	1 024 700,00	970 200,00	913 800,00
powierzchnia średnioroczna (m.kw)	2,40	2,45	2,50	2,53	2,56
średnia stawka (zł)	38 557	36 357	34 157	31 957	29 757
średnia stawka (zł)	5,45	5,75	5,95	6,00	6,05

Tabela nr 16 - Prognoza wysokości kosztów remontów oraz modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa na lata 2024-2028 (w zł)

Rodzaj robót	Prognoza				
	2024	2025	2026	2027	2028
Remont, konserwacja, wymiana pokrycia dachowego.	50 000,00	250 000,00	30 000,00	40 000,00	40 000,00
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	35 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Remonty komunalnych lokali mieszkalnych po zmianie lokatora oraz w lokalach zamieszkałych	305 000,00	250 000,00	320 000,00	330 000,00	330 000,00

w zakresie obciążającym wynajmującego.					
Remont części wspólnych.	10 000,00	60 000,00	200 000,00	200 000,00	240 000,00
Remont istniejących komórek.	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
Wymiana instalacji elektrycznej oraz montaż rozdzielni wewnętrznej.	60 000,00	70 000,00	75 000,00	75 000,00	60 000,00
Remont kominów wentylacyjnych oraz wymiana zużytych urządzeń grzewczych.	75 000,00	60 000,00	70 000,00	60 000,00	60 000,00
Razem	550 000,00	755 000,00	760 000,00	770 000,00	795 000,00

§ 21. W zakresie prac inwestycyjnych Miasto Bełchatów będzie dążyć do poprawy stanu technicznego budynków, standardu lokali oraz zwiększenia zasobu, poprzez realizację niżej wymienionych zadań:

- 1) opracowanie dokumentacji projektowej termomodernizacji budynków komunalnych - 2024 rok, łączny koszt wyniesie ok. 200.000,00 zł; (ul. Pabianicka 31, ul. 1-go Maja 41);
- 2) opracowanie dokumentacji projektowej termomodernizacji budynków komunalnych - w latach 2025-2026, łączny koszt ok. 300.000,00 zł; (ul. Pabianicka 39, 41, 43, 43a i 43b);
- 3) opracowanie dokumentacji projektowej termomodernizacji i przebudowy budynków komunalnych - w latach 2024-2025, łączny koszt ok. 200.000,00 zł; (ul. Czapliniecka 100, 100a, 100b);
- 4) opracowanie dokumentacji projektowej budowy budynku z przeznaczeniem do najmu socjalnego – w latach 2025-2026, łączny koszt wyniesie ok. 150.000,00 zł;
- 5) budowę wielomieszkaniowego budynku komunalnego w lokalizacji obecnych budynków komunalnych przy ul. Olsztyńskiej 5, 5a, 5b i 5c – dla 12 lokali – w latach 2024-26, łączny koszt wyniesie ok. 6 mln zł;
- 6) termomodernizację komunalnego budynku mieszkalnego przy ul. Pabianickiej 31, nabytego na skutek zasiedzenia przez Miasto Bełchatów, wraz z wymianą systemu ogrzewania lokali, remontem części wspólnych oraz remontem istniejących komórek gospodarczych i zagospodarowaniem posesji – w latach 2025-2026, łączny koszt prac wyniesie ok. 2 mln zł;
- 7) termomodernizację komunalnego budynku mieszkalnego przy ul. 1-go Maja 41 wraz z wymianą systemu ogrzewania lokali, remontem części wspólnych oraz remontem istniejących komórek gospodarczych i zagospodarowaniem posesji - w latach 2026-2027, łączny koszt prac wyniesie ok. 2 mln zł;
- 8) termomodernizację i przebudowę komunalnych budynków mieszkalnych przy ul. Czaplinieckiej 100, 100a i 100b - w latach 2026-2028, łączny koszt wyniesie ok. 7 mln zł;
- 9) budowę wielomieszkaniowego budynku z przeznaczeniem do najmu socjalnego - dla 20 lokali, w latach 2027-2028, łączny koszt wyniesie ok. 4 mln zł;
- 10) adaptację obecnej siedziby Sądu Rejonowego w Bełchatowie przy ul. Okrzei 4 – w latach 2025-2027, łączny koszt wyniesie ok. 10 mln zł.

Rozdział 9

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

§ 22.1 Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bełchatowa podejmuje się inne działania w zakresie:

- 1) aktywnego pośrednictwa w zakresie zamiany mieszkań w celu dostosowania wielkości zajmowanych lokali mieszkalnych do możliwości finansowych ich najemców w zamian za spłatę zadłużenia;
- 2) bieżącej analizy sądowych wyroków eksmisyjnych i zapewnianie lokali socjalnych bądź tymczasowych pomieszczeń w celu odzyskiwania lokali pod potrzeby realizacji list mieszkaniowych;

- 3) bieżącej analizy terminowości opłat z tytułu użytkowania lokali oraz podejmowanie aktywnych działań windykacyjnych;
- 4) systematycznej weryfikacji zawartych umów najmu i prawidłowego wykorzystywania lokalu zgodnego z zawartą umową najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub nie przestrzegają postanowień umów najmu;
- 5) dążenia do poprawy standardu lokali poprzez ich wyposażanie w urządzenia sanitarne, wyodrębnianie pomieszczeń sanitarnych (łazienka, w.c.), rozbiórek budynków, gdzie ocena stanu technicznego i wartość remontu wskazują na niezasadność ekonomiczną;
- 6) realizacji budownictwa mieszkaniowego;
- 7) inicjowania i zapewniania warunków do rozwoju budownictwa społecznego oraz deweloperskiego poprzez rozwój budownictwa mieszkaniowego na wynajem, poprzez inwestycje z zakresu budownictwa społecznego z umiarkowanym czynszem, realizowane przez Belchatowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (BTBS) oraz SIM Łódzkie Sp. z o.o. jako oferta uzupełniająca na rynku mieszkaniowym;
- 8) inwestycję mieszkaniową Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. - oferta mieszkań na wynajem,
- 9) wykorzystania programów rządowych wspierających realizację budownictwa mieszkaniowego.
 2. Miasto nie planuje zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
 3. Miasto nie planuje sprzedaży lokali w ramach działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Belchatowa.