



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 27 grudnia 2024 r.

Poz. 8691

UCHWAŁA NR VIII/75/2024 RADY MIEJSKIEJ W CHRZANOWIE

z dnia 17 grudnia 2024 roku

o uchwaleniu "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzanów na lata 2025 - 2029".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 1465 ze zmianami) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 725)

Rada Miejska w Chrzanowie uchwała:

§ 1. „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzanów na lata 2025 - 2029” zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chrzanowa.

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

§ 4. Traci moc uchwała Nr XIV/135/2019 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 3 grudnia 2019r. o uchwaleniu "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzanów na lata 2020-2024".

Przewodniczący Rady

Adam Potocki

Załącznik do uchwały Nr VIII/75/2024
Rady Miejskiej w Chrzanowie
z dnia 17 grudnia 2024 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzanów na lata 2025 – 2029**

Rozdział 1.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Chrzanów w poszczególnych latach

§ 1.

1. Gmina Chrzanów utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ponadto zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując do tego celu mieszkaniowy zasób Gminy lub wynajmując bądź nabywając lokale od innych właścicieli. Na podstawie zarządzenia Burmistrza Miasta Chrzanowa tworzy się również zasób tymczasowych pomieszczeń, na które przeznaczają się lokale spełniające wymogi tymczasowego pomieszczenia zgodnie z ww. ustawą.

2. Wg stanu na dzień 30.11.2024 r. w gminnym zasobie mieszkaniowym znajdowało się ogółem 887 lokali mieszkalnych w tym 20 tymczasowych pomieszczeń. Ponadto gmina posiada 2 lokale, które przekazane zostały do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Chrzanowie na mieszkania treningowe.

3. Budynek przy ul. Krakowskiej 6 w Chrzanowie oraz budynek przy ul. Garncarskiej 21 w Chrzanowie planuje się przeznaczyć do sprzedaży ze względu na zły stan techniczny, co spowoduje zmniejszenie ilości mieszkań w zasobie o 15 lokali mieszkalnych.

4. Planuje się znieść współwłasność Gminy Chrzanów w niżej wymienionych lokalach poprzez:

- a) zbycie przysługującego Gminie Chrzanów udziału w lokalu nr 38 przy ul. Jordana 4 oraz w lokalu nr 59 przy ul. Broniewskiego 16A w Chrzanowie na rzecz współwłaścicieli lub w drodze licytacji komorniczej,
- b) nabycie pozostałego udziału w lokalu nr 11 przy ul. Wodzińskiej 10 w Chrzanowie na rzecz Gminy Chrzanów, z docelowym przeznaczeniem lokalu do sprzedaży.

5. Budynek przy ul. 29 Listopada 15 w Chrzanowie, przy ul. Świętokrzyskiej 9a w Chrzanowie, przy ul. Kalinowej 16 w Chrzanowie oraz przy ul. Zielonej 11 w Chrzanowie ze względu na zły stan techniczny planuje się przeznaczyć do wyburzenia, co spowoduje zmniejszenie ilości mieszkań w zasobie o 20 lokali mieszkalnych.

6. W związku z planowanymi w okresie obowiązywania Programu modernizacjami, przebudową i nadbudową budynków zlokalizowanych przy ulicach:

- a) Ogrodowa 3, Ogrodowa 5, Ogrodowa 7 w Chrzanowie (brak c.o., łazienek, wc, niefunkcjonalność, niski stan techniczny elementów budynku itp.):
 - Ogrodowa 3 - 6 lokali mieszkalnych,
 - Ogrodowa 5 - 3 lokale mieszkalne i 1 tymczasowe pomieszczenie (w wyniku modernizacji gmina pozyska 3 dodatkowe lokale),
 - Ogrodowa 7 - 3 lokale mieszkalne i 1 tymczasowe pomieszczenie (w wyniku modernizacji gmina pozyska 3 dodatkowe lokale),
- b) Kolonia Stella 3 w Chrzanowie - 1 lokal mieszkalny (w wyniku adaptacji strychu gmina pozyska 1 dodatkowy lokal mieszkalny),
- c) Świętokrzyska 9 w Chrzanowie - 3 lokale mieszkalne (w wyniku modernizacji i nadbudowy gmina pozyska 6 dodatkowych lokali mieszkalnych),

- d) Fabryczna 17 w Chrzanowie - 10 lokali mieszkalnych (w wyniku modernizacji i adaptacji gmina pozyska 6 dodatkowych lokali mieszkalnych),
- e) Jana III Sobieskiego 31 w Płazie - w wyniku adaptacji strychu na cele mieszkalne zasób powiększy się o 4 lokale mieszkalne,
- f) Jana III Sobieskiego 37 w Płazie - w wyniku adaptacji strychu na cele mieszkalne zasób powiększy się o 4 lokale mieszkalne,
- g) Jana III Sobieskiego 39 w Płazie - w wyniku adaptacji strychu na cele mieszkalne zasób powiększy się o 4 lokale mieszkalne.

planuje się częściowe wysiedlenie najemców i zapewnienie im lokali zamiennych.

Szczegółową prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy przedstawiono w tabeli nr 1.

W wyniku budowy budynków z lokalami komunalnymi w latach 2027-2028 planowane jest zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy Chrzanów o 54 lokale.

Po uwzględnieniu planowanej sprzedaży, przewiduje się iż na koniec 2024 roku w zasobie Gminy będzie 894 lokale mieszkalne, w tym 227 lokali, których najem możliwy będzie w ramach najmu socjalnego lokali, co stanowi ok. 25,40 % całego zasobu Gminy.

7. Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, planowaną sprzedaż lokali, a także budowę nowych budynków z lokalami komunalnymi przewiduje się, iż na koniec okresu obowiązywania Programu tj. 31.12.2029r. mieszkaniowy zasób gminy wyniesie ok. 944 lokale, z czego ok. 24 % całego zasobu stanowić będą lokale przeznaczone na najem socjalny.

Tabela Nr 1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzanów w latach 2025 - 2029

Rok	Stan na 30.11.2024	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2026	Stan na 31.12.2027	Stan na 31.12.2028	Stan na 31.12.2029
Planowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzanów	887	893	894	907	938	944
w tym: - tymczasowe pomieszczenia	20	12	12	12	12	12

§ 2.

1. Budynki stanowiące własność Gminy należą do najstarszych w Chrzanowie, a ich stan techniczny, ustalony na podstawie przeglądów okresowych dokonywanych przez administratora wskazuje, iż w dobrym stanie technicznym jest 684 lokale mieszkalne, w średnim stanie technicznym 12 lokali, w zadowalającym stanie 173 lokale i w złym 25 lokali (2 budynki).

W bardzo dobrym stanie technicznym są budynki i lokale mieszkalne wynajmowane przez Gminę od Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Chrzanowie w celu realizacji zadań własnych.

2. Z ogólnej liczby 887 lokali mieszkalnych (wg prognozowanego stanu na 30.11.2024r.) stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Chrzanów:

- 1) 73 % posiada wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania,
- 2) 15 % wyposażonych jest w piece grzewcze,
- 3) 52 % posiada wewnętrzną instalację z ciepłej wody użytkowej,
- 4) 76 % posiada wewnętrzną instalację gazową.

3. Określając stan techniczny budynków brano pod uwagę czy spełnione zostały podstawowe wymagania dotyczące: bezpieczeństwa konstrukcji (przeciwpożarowego, użytkowania), odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności przegród.

4. Stopień zużycia budynków określono metodą średnioważoną uwzględniając procentowe zużycie poszczególnych elementów budowl.

Jako: zły stan techniczny uznano 56% - 83% ogólnego zużycia

zadowalający stan techniczny 47% - 55% ogólnego zużycia

średni stan techniczny uznano 31% - 46% ogólnego zużycia

dobry stan techniczny uznano 0% - 30% ogólnego zużycia

5. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025-2029 przedstawiono w tabeli nr 2.

TABELA Nr 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025 - 2029

Wyszczególnienie	Stan na 30.11.2024	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2026	Stan na 31.12.2027	Stan na 31.12.2028	Stan na 31.12.2029
Ilość lokali o bardzo dobrym stanie technicznym	-	-	-	-	54	50
Ilość lokali o dobrym stanie technicznym	684	684	684	684	676	679

Ilość lokali o średnim stanie technicznym	12	12	21	30	32	45
Ilość lokali o zadowalającym stanie technicznym	173	172	174	178	160	160
Ilość lokali o złym stanie technicznym	25	25	15	15	10	10

Budynki przeznaczone do wyburzenia:

1. Budynek przy ul. 29 Listopada 15a w Chrzanowie - wyburzenie w ramach realizacji zadania majątkowego,
2. Budynek przy ul. Świętokrzyskiej 9a w Chrzanowie - szacowany koszt wyburzenia 130 000 zł,
3. Budynek przy ul. Kalinowej 16 - szacowany koszt wyburzenia 110 000 zł,
4. Budynek przy ul. Zielonej 11 - szacowany koszt wyburzenia 130 000 zł.

Budynki przeznaczone do wysiedlenia celem ich modernizacji lub przebudowy:

1. Budynek przy ul. Ogrodowej 3, 5, 7 w Chrzanowie
2. Budynek przy ul. Świętokrzyskiej 9 i 9a w Chrzanowie

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata****§ 3.**

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych związana jest z realizacją ustawowych obowiązków

Gminy oraz liczbą złożonych wniosków o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu

Gminy. Następstwem regulacji ustawowych jest także konieczność, w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy, powiększania ilości lokali przeznaczonych na wynajem w zakresie najmu socjalnego. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali najmu socjalnego w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy jest m.in. następstwem wyroków sądowych orzekających eksmisję z jednoczesnym uprawnieniem do otrzymania lokalu w ramach najmu socjalnego.

2. Gmina zobowiązana jest również jest do wskazania pomieszczenia tymczasowego w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego lecz z uprawnieniem do pomieszczenia tymczasowego, jeżeli wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia nie wskaże pomieszczenia odpowiadającego warunkom pomieszczenia tymczasowego. Zadanie to Gmina wykonuje wykorzystując zasób tymczasowych pomieszczeń, wydzielonych z mieszkaniowego zasobu Gminy, którego wielkość będzie dostosowywana do aktualnych potrzeb.

3. Należy również zapewnić lokale mieszkalne na zamianę najemcom dotychczas zamieszkującym w lokalach przeznaczonych na najem socjalny, a których dochody zapewniają utrzymanie mieszkań o wyższym standardzie.

4. Stan techniczny budynków, w tym potrzeba wykwaterowań z uwagi na remont lub modernizację i obowiązek zapewnienia lokali zamiennych w celu realizacji ustaleń zawartych w Programie, wskazują na konieczność zapewnienia corocznie w okresie obowiązywania niniejszego programu około 5 lokali zamiennych.

5. W związku z tym, iż w gminnym zasobie mieszkaniowym wciąż funkcjonują lokale o znacznie obniżonym standardzie z uwagi na brak wody w lokalu, brak łazienki lub wc, zbyt małą powierzchnię użytkową, niefunkcjonalność, nie przystosowanie dla osób niepełnosprawnych, konieczność realizacji wyroków sądowych dla rodzin wielodzietnych, przewiduje się możliwość łączenia lokali mieszkalnych w celu ich zbycia lub podniesienia standardu.

§ 4.

1. Prognozę potrzeb mieszkaniowych Gminy Chrzanów w okresie obowiązywania niniejszego programu przedstawiono w tabeli nr 3.

TABELA Nr 3. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w Gminie Chrzanów w latach 2025-2029

Wyszczególnienie	Stan na 30.11. 2024	Stan na 31.12. 2025	Stan na 31.12. 2026	Stan na 31.12. 2027	Stan na 31.12. 2028	Stan na 31.12. 2029
1. Wnioski z listy oczekujących na skierowania do zawarcia umowy najmu w tym:	73	85	85	85	85	85
a) na czas nieoznaczony	28	30	30	30	30	30
b) na czas oznaczony	45	55	55	55	55	55
2. Wyroki sądowe z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu	21	25	25	25	25	25
3. Lokale zamienne / wykwaterowania	0	2	2	2	2	2
4. Lokale za remont	1	3	3	3	3	3
RAZEM	94	113	113	113	113	113
w tym: socjalnych	66	98	98	98	98	98

2. Porównując prognozowaną wielkość zasobu wynajmowanego w ramach najmu socjalnego z zapotrzebowaniem na socjalne lokale, należy stwierdzić, iż pomimo zwiększenia liczby socjalnych lokali brak jest możliwości realizacji wszystkich eksmisji orzeczonych w okresie obowiązywania programu.

Skutkować to może koniecznością wypłaty właścicielom mieszkań zajmowanych przez eksmitowanych, należności z tytułu roszczeń za niedostarczenie lokalu w ramach najmu socjalnego.

§ 5.

1. W ramach istniejącego zasobu liczba lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia w ciągu każdego roku nie zabezpieczy potrzeb Gminy na realizowanie obowiązków nałożonych ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Biorąc powyższe pod uwagę, dopuszcza się możliwość dostosowania mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzanów do potrzeb poprzez:

- 1) najem lokali o obniżonym standardzie znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy w ramach najmu socjalnego, po ich uprzednim opróżnieniu,
- 2) podział lokali powierzchniowo dużych, celem uzyskania lokali o mniejszej powierzchni,
- 3) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów,
- 4) najem lokali od innych właścicieli,
- 5) adaptacja lokali użytkowych na lokale mieszkalne lub tymczasowe pomieszczenia,
- 6) budowę nowych budynków z lokalami komunalnymi,
- 7) adaptację strychów, części wspólnych lub nieatrakcyjnych lokali użytkowych na lokale mieszkalne,
- 8) łączenie lokali mieszkalnych niespełniających wymogów powierzchniowych wynikających z przepisów prawa.

§ 6.

1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne ustalone zostały przez administratora zasobu gminnego, w oparciu o wyniki okresowych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z obowiązującymi przepisami, ekspertyz, protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Przedmiotowe potrzeby w układzie branżowym wraz z oszacowanymi nakładami zestawiono w tabeli poniżej:

TABELA Nr 4. Zestawienie potrzeb remontowych i oszacowanie nakładów w budynkach z lokalami mieszkalnymi

Lp.	Nakłady		2025	2026	2027	2028	2029
	Ogółem		2 035 000	2 110 000	2 365 000	2 600 000	2 830 000
1	w tym:	Remonty dachów	200 000	200 000	250 000	250 000	350 000
2		Remonty stropów	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
3		Remonty, wymiana instalacji	95 000	105 000	115 000	120 000	120 000
4		Roboty ogólnobudowlane	1 300 000	1 450 000	1 550 000	1 700 000	1 850 000
5		Termomodernizacja i remonty elewacji	150 000	75 000	170 000	190 000	230 000
6		Malowanie klatek	150 000	200 000	200 000	200 000	200 000
7		Mała architektura	60 000	-	-	60 000	-

2. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności wykonywane będą prace zabezpieczające konstrukcje budynków i instalacje techniczne, a także w celu ograniczenia niskiej emisji wykonywane będą do budynków przyłącza centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody użytkowej wraz z wewnętrznymi instalacjami.

3. W związku z udziałem Gminy Chrzanów we wspólnotach mieszkaniowych, gmina będzie ponosiła wydatki na remonty nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

4. Wykonane remonty i modernizacje powinny zapewnić uzyskanie zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym, gwarantującym:

1) w zakresie standardu budynków:

- a) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- b) realizację zaleceń ppoż,
- c) szczelny i zakonserwowany dach budynku,
- d) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- e) instalacje gazowe o potwierdzonej szczelności,
- f) sprawne instalacje elektryczne,
- g) elewacje budynków bez ubytków,
- h) estetyczne klatki schodowe.

2) w zakresie standardu lokali:

- a) sprawne wentylacje,
- b) sprawne instalacje gazowe i elektryczne,

- c) wyposażenie w pomieszczenia sanitarne,
 - d) stolarka okienna i drzwiowa w dobrym stanie,
 - e) likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła, poprzez doposażenie lokali mieszkalnych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
5. Dopuszcza się możliwość zmian wysokości przewidywanych wydatków w poszczególnych latach obowiązywania programu w zależności od możliwości finansowych Gminy lub uzyskania środków z dodatkowych źródeł.
6. W każdym roku obowiązywania programu, limit wydatków na realizację potrzeb remontowych i inwestycyjnych (modernizacyjnych) w zasobie mieszkaniowym Gminy, określi uchwała budżetowa oraz wieloletnia prognoza finansowa.

Rozdział 3.
Planowane zbycie lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzanów

§ 7.

1. Celem zbycia lokali mieszkalnych jest :

- 1) tworzenie warunków do jakościowego rozwoju i ożywienia gospodarczego miasta,
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 3) pozyskiwanie środków na remonty budynków i na nowe budownictwo.

2. W związku z tym w latach 2025-2029 planuje się prowadzenie dalszego zbycia budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Chrzanów z zachowaniem zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadkach i na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej. Zbyciem w szczególności objęte będą budynki położone w strefie rewitalizacji, które ze względu na lokalizację winny pełnić inną funkcję niż mieszkaniową. Prowadzenie działalności gospodarczej nie jest zadaniem własnym gminy, stąd brak uzasadnienia do ponoszenia na ten cel nakładów. Przystosowanie starej substancji budowlanej do nowej funkcji winno zostać dokonane staraniem podmiotów innych niż Gmina.

3. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2025-2029 określa tabela Nr 5.

Tabela Nr 5. Prognoza zbycia w tym sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzanów w latach 2025 – 2029

ROK	Ilość lokali w zasobie mieszkaniowym /na koniec roku/	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych
2025	893	5
2026	894	5
2027	907	5
2028	938	5
2029	944	5

5. W latach 2025 – 2029 lokale mieszkalne wyszczególnione w tabeli Nr 6 dopuszcza się jako możliwe do zbycia lub sprzedaży

Tabela Nr 6. Wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzanów możliwych do zbycia w tym sprzedaży

ROK	L.p.	Ulica	Nr budynku	Nr mieszkania
	1.	Al. Henryka	35	1
	2.	Al. Henryka	35	4
	3.	Al. Henryka	35	5
	4.	Al. Henryka	35	8
	5.	Al. Henryka	35	10
	6.	Al. Henryka	35	12
	7.	Al. Henryka	40	7
	8.	Al. Henryka	40	11
	9.	Al. Henryka	40	15
	10.	Al. Henryka	40	16
	11.	Al. Henryka	40	17
	12.	Al. Henryka	41a	6
	13.	Al. Henryka	41a	8
	14.	Al. Henryka	41a	12
	15.	Al. Henryka	41a	13
	16.	Al. Henryka	41a	15
	17.	Al. Henryka	52a	18
	18.	Al. Henryka	52a	19
	19.	Al. Henryka	52a	22
	20.	Al. Henryka	52a	23
	21.	Al. Henryka	59	8
	22.	Al. Henryka	59	11
	23.	Al. Henryka	59	21
	24.	Al. Henryka	59	22
	25.	Broniewskiego	9	9
	26.	Broniewskiego	10a	5
	27.	Broniewskiego	10a	9
	28.	Broniewskiego	10a	11
	29.	Broniewskiego	10a	12
	30.	Broniewskiego	10a	24
	31.	Broniewskiego	10a	28
	32.	Broniewskiego	10a	45
	33.	Broniewskiego	10a	48
	34.	Broniewskiego	17	9
	35.	Broniewskiego	17	13
	36.	Broniewskiego	17	17

37.	Broniewskiego	17	18
38.	Broniewskiego	17	23
39.	Broniewskiego	17	24
40.	Broniewskiego	17	26
41.	Broniewskiego	17	27
42.	Broniewskiego	17	28
43.	Broniewskiego	17	32
44.	Broniewskiego	17	34
45.	Broniewskiego	17	38
46.	Broniewskiego	17	39
47.	Broniewskiego	17	40
48.	Broniewskiego	17	41
49.	Broniewskiego	17	42
50.	Broniewskiego	17	52
51.	Broniewskiego	17	53
52.	Broniewskiego	17	57
53.	Broniewskiego	17	65
54.	Broniewskiego	17	69
55.	Broniewskiego	17	78
56.	Broniewskiego	17	80
57.	Broniewskiego	17	89
58.	Fabryczna	29a	1
59.	Fabryczna	29a	2
60.	Fabryczna	29a	3
61.	Fabryczna	29a	4
62.	Fabryczna	29a	5
63.	Fabryczna	29a	6
64.	Fabryczna	29a	7
65.	Fabryczna	29a	10
66.	Fabryczna	29a	11
67.	Fabryczna	29a	12
68.	Fabryczna	29a	17
69.	Fabryczna	29a	20
70.	Fabryczna	29a	21
71.	Fabryczna	29a	22
72.	Fabryczna	29a	25
73.	Fabryczna	29a	26
74.	Fabryczna	29a	27
75.	Fabryczna	29a	29
76.	Fabryczna	29a	30
77.	Fabryczna	29a	33
78.	Fabryczna	29a	36
79.	Fabryczna	29a	37
80.	Fabryczna	29a	38
81.	Fabryczna	29a	39
82.	Fabryczna	29a	40
83.	Marsz. Focha	1	18
84.	Marsz. Focha	1	21
85.	Marsz. Focha	12	8
86.	Grunwaldzka	1	2
87.	Grunwaldzka	1	3
88.	Grunwaldzka	1	5
89.	Grunwaldzka	1	8
90.	Grunwaldzka	1	10

	91.	Grunwaldzka	1	12
	92.	Grunwaldzka	1	20
	93.	Grunwaldzka	1	27
	94.	Grunwaldzka	1	44
	95.	Grunwaldzka	3	1
	96.	Grunwaldzka	3	2
	97.	Grunwaldzka	3	7
	98.	Grunwaldzka	3	8
	99.	Grunwaldzka	3	9
	100.	Grunwaldzka	3	10
	101.	Grunwaldzka	3	11
	102.	Grunwaldzka	3	12
	103.	Grunwaldzka	3	13
	104.	Grunwaldzka	18	2
	105.	Grzybowa	2	1
	106.	Grzybowa	2	2
	107.	Grzybowa	2	4
	108.	Grzybowa	2	5
	109.	Grzybowa	2	6
	110.	Grzybowa	2	14
	111.	Grzybowa	2	43
	112.	Grzybowa	2	45
	113.	Grzybowa	2	49
	114.	Grzybowa	2	56
	115.	Jagiellońska	13	2
	116.	Jagiellońska	13	4
	117.	Jagiellońska	13	9
	118.	Jagiellońska	13	10
	119.	Jagiellońska	13	14
	120.	Jagiellońska	13	15
	121.	Kochanowskiego	2	3
	122.	Kochanowskiego	2	7
	123.	Kochanowskiego	2	8
	124.	Kochanowskiego	2	9
	125.	Kochanowskiego	2	10
	126.	Kochanowskiego	2	15
	127.	Kochanowskiego	2	20
	128.	Kochanowskiego	2	21
	129.	Kol. Stella	1	3
	130.	Kol. Stella	1	4
	131.	Kol. Stella	1	6
	132.	Kol. Stella	1	7
	133.	Kol. Stella	1	8
	134.	Kol. Stella	1	10
	135.	Kol. Stella	7	2
	136.	Kol. Stella	7	4
	137.	Kol. Stella	7	17
	138.	Kol. Stella	7	18
	139.	Kol. Stella	12	1
	140.	Kol. Stella	12	3
	141.	Kol. Stella	12	6
	142.	Kol. Stella	12	16
	143.	Kol. Stella	12	17

	144.	Kol. Stella	14	8
	145.	Kol. Stella	14	11
	146.	Kol. Stella	14	14
	147.	Kol. Stella	14	18
	148.	Kol. Stella	15	6
	149.	Kol. Stella	15	8
	150.	Kol. Stella	15	9
	151.	Kol. Stella	15	10
	152.	Kol. Stella	15	11
	153.	Kol. Stella	15	12
	154.	Kol. Stella	15	13
	155.	Kol. Stella	15	17
	156.	Kol. Stella	15	18
	157.	Kol. Stella	16	1
	158.	Kol. Stella	16	2
	159.	Kol. Stella	16	5
	160.	Kol. Stella	16	8
	161.	Kol. Stella	16	10
	162.	Kol. Stella	16	12
	163.	Kol. Stella	18	1
	164.	Kol. Stella	18	2
	165.	Kol. Stella	18	3
	166.	Kol. Stella	18	5
	167.	Kol. Stella	18	6
	168.	Kol. Stella	18	11
	169.	Kol. Stella	18	13
	170.	Kol. Stella	18	14
	171.	Kol. Stella	19	4
	172.	Kol. Stella	19	5
	173.	Kol. Stella	19	7
	174.	Kol. Stella	19	13
	175.	Kol. Stella	19	14
	176.	Kol. Stella	19	15
	177.	Kol. Stella	19	16
	178.	Kol. Stella	20	1
	179.	Kol. Stella	20	3
	180.	Kol. Stella	20	4
	181.	Kol. Stella	20	5
	182.	Kol. Stella	20	6
	183.	Kol. Stella	20	7
	184.	Kol. Stella	20	8
	185.	Kol. Stella	20	10
	186.	Kol. Stella	20	12
	187.	Kol. Stella	20	14
	188.	Kol. Stella	20	16
	189.	Kol. Stella	20	17
	190.	Kol. Stella	21	3
	191.	Kol. Stella	21	9
	192.	Kol. Stella	21	10
	193.	Kol. Stella	21	11
	194.	Kol. Stella	21	13
	195.	Kol. Stella	21	15
	196.	Kol. Stella	21	16
	197.	Kol. Stella	21	17

198.	Kol. Stella	23	2
199.	Kol. Stella	23	3
200.	Kol. Stella	23	14
201.	Kol. Stella	23	17
202.	Kol. Stella	24	12
203.	Kol. Stella	25	1
204.	Kol. Stella	25	2
205.	Kol. Stella	25	6
206.	Kol. Stella	25	12
207.	Kol. Stella	25	15
208.	Kol. Stella	25	16
209.	Kol. Stella	27	12
210.	Kol. Stella	27	14
211.	Kol. Stella	28	5
212.	Kol. Stella	28	14
213.	Kol. Stella	28	17
214.	Kopernika	1	2
215.	Kopernika	1	5
216.	Kopernika	1	6
217.	Kopernika	1	13
218.	Kopernika	1	16
219.	Kopernika	1	19
220.	Kopernika	1	29
221.	Kopernika	1	39
222.	Kopernika	1	41
223.	Kopernika	1	42
224.	Kopernika	1	44
225.	Kopernika	1	47
226.	Kopernika	1	48
227.	Kopernika	1	49
228.	Kopernika	1	56
229.	Kopernika	1	60
230.	Kościuszki	4	6
231.	Kościuszki	4	8
232.	Kościuszki	4	18
233.	Kościuszki	4	19
234.	Kościuszki	4	24
235.	Kościuszki	4	28
236.	Kościuszki	4	32
237.	Krakowska	29	2
238.	Krakowska	29	3
239.	Krakowska	29	4
240.	Krakowska	29	5
241.	Krakowska	29	6
242.	Krakowska	29	8
243.	Krakowska	29	9
244.	Krasickiego	1	4
245.	Krasickiego	1	6
246.	Krasickiego	1	13
247.	Krasickiego	1	15
248.	Krasickiego	1	18
249.	Krasickiego	2	3
250.	Krasickiego	2	10
251.	Kroczywiech	2b	1

	252.	Kroczywiech	2c	5
	253.	Kroczywiech	2c	6
	254.	Kroczywiech	2g	1
	255.	Kroczywiech	2g	2
	256.	Kroczywiech	2g	3
	257.	Kroczywiech	2g	7
	258.	Kroczywiech	2g	9
	259.	29 Listopada	9	1
	260.	29 Listopada	9	3
	261.	29 Listopada	9	7
	262.	29 Listopada	9	9
	263.	29 Listopada	20	7
	264.	29 Listopada	20	10
	265.	29 Listopada	20	18
	266.	29 Listopada	20	19
	267.	29 Listopada	20	20
	268.	29 Listopada	20	21
	269.	29 Listopada	23	11
	270.	29 Listopada	23	20
	271.	29 Listopada	23	37
	272.	29 Listopada	23	47
	273.	29 Listopada	25	1
	274.	29 Listopada	28b	6
	275.	29 Listopada	28b	7
	276.	29 Listopada	28b	11
	277.	29 Listopada	28c	7
	278.	29 Listopada	28c	11
	279.	29 Listopada	28c	19
	280.	29 Listopada	28c	23
	281.	3 Maja	2	1
	282.	3 Maja	2	2
	283.	3 Maja	2	7
	284.	3 Maja	2	8
	285.	3 Maja	2	10
	286.	3 Maja	3	1
	287.	3 Maja	3	3
	288.	3 Maja	3	6
	289.	3 Maja	3	7
	290.	3 Maja	4	1
	291.	3 Maja	4	3
	292.	3 Maja	4	7
	293.	3 Maja	6	1
	294.	3 Maja	6	3
	295.	3 Maja	6	4
	296.	3 Maja	6	7
	297.	3 Maja	6	8
	298.	3 Maja	11	5
	299.	3 Maja	11	9
	300.	3 Maja	11	18
	301.	3 Maja	11	26
	302.	3 Maja	11	29
	303.	3 Maja	11	30
	304.	Mieszka I	1	9
	305.	Mieszka I	1	41

	306.	Mieszka I	1	46
	307.	Mieszka I	1	51
	308.	Mieszka I	3	2
	309.	Mieszka I	3	7
	310.	Mieszka I	3	9
	311.	Mieszka I	3	12
	312.	Mieszka I	3	24
	313.	Mieszka I	3	39
	314.	Mieszka I	3	41
	315.	Mieszka I	3	42
	316.	Mieszka I	3	43
	317.	Mieszka I	3	44
	318.	Mieszka I	3	47
	319.	Mieszka I	3	55
	320.	Mieszka I	3	58
	321.	Mieszka I	3	62
	322.	Mieszka I	3	66
	323.	Mieszka I	3	69
	324.	Mieszka I	3	70
	325.	Mieszka I	3	73
	326.	Mieszka I	3	81
	327.	Mieszka I	5	3
	328.	Mieszka I	5	26
	329.	Mieszka I	5	35
	330.	Mieszka I	5	39
	331.	Mieszka I	5	44
	332.	Mieszka I	5	46
	333.	Mieszka I	5	56
	334.	Mieszka I	5	57
	335.	Mieszka I	5	66
	336.	Mieszka I	5	69
	337.	Mieszka I	5	71
	338.	Mieszka I	5	72
	339.	Mieszka I	5	73
	340.	Mieszka I	5	76
	341.	Mieszka I	5	81
	342.	Mieszka I	5	84
	343.	Mieszka I	5	85
	344.	Mieszka I	5	86
	345.	Mieszka I	5	90
	346.	Mieszka I	6	5
	347.	Mieszka I	6	10
	348.	Mieszka I	6	14
	349.	Mieszka I	6	17
	350.	Mieszka I	6	20
	351.	Mieszka I	6	23
	352.	Mieszka I	6	31
	353.	Mieszka I	6	33
	354.	Mieszka I	6	38
	355.	Mieszka I	6	41
	356.	Mieszka I	7	13
	357.	Mieszka I	7	26
	358.	Mieszka I	7	53
	359.	Mieszka I	7	66

	360.	Mieszka I	7	67
	361.	Mieszka I	7	70
	362.	Mieszka I	7	73
	363.	Mieszka I	8	1
	364.	Mieszka I	8	2
	365.	Mieszka I	8	4
	366.	Mieszka I	8	8
	367.	Mieszka I	8	9
	368.	Mieszka I	8	17
	369.	Mieszka I	8	18
	370.	Mieszka I	8	26
	371.	Mieszka I	8	34
	372.	Mieszka I	8	36
	373.	Mieszka I	8	39
	374.	Mieszka I	10	30
	375.	Mieszka I	10	36
	376.	Oświęcimska	11	3
	377.	Oświęcimska	11	22
	378.	Oświęcimska	15	3
	379.	Oświęcimska	15	4
	380.	Patelskiego	3	7
	381.	Patelskiego	3	15
	382.	Patelskiego	3	21
	383.	Patelskiego	3	26
	384.	Patelskiego	3	28
	385.	Patelskiego	3	35
	386.	Patelskiego	3	36
	387.	Patelskiego	3	40
	388.	Patelskiego	6	14
	389.	Patelskiego	6	30
	390.	Patelskiego	6	55
	391.	Patelskiego	6	62
	392.	Patelskiego	6	64
	393.	Patelskiego	6	69
	394.	Patelskiego	6	73
	395.	Patelskiego	6	74
	396.	Piastowska	15	46
	397.	Piastowska	15	61
	398.	Piastowska	15	66
	399.	Piastowska	15	83
	400.	Piłsudskiego	11	1
	401.	Piłsudskiego	11	3
	402.	Piłsudskiego	11	4
	403.	Piłsudskiego	11	15
	404.	Piłsudskiego	11	33
	405.	Popiełuszki	4	20
	406.	Popiełuszki	4	33
	407.	Popiełuszki	4	39
	408.	Popiełuszki	4	41
	409.	Popiełuszki	6	27
	410.	Popiełuszki	6	41
	411.	Puchalskiego	2	2
	412.	Puchalskiego	2	11
	413.	Puchalskiego	5	2

414.	Puchalskiego	5	7
415.	Puchalskiego	5	19
416.	Sądowa	4	3
417.	Sądowa	4	8
418.	Sądowa	4	9
419.	Sądowa	4	11
420.	Sądowa	6	4
421.	Słowackiego	17	1
422.	Słowackiego	17	3
423.	Słowackiego	17	4
424.	Słowackiego	17	5
425.	Słowackiego	17	6
426.	Słowackiego	17	7
427.	Słowackiego	22	5
428.	Słowackiego	22	7
429.	Słowackiego	22	8
430.	Słowackiego	22	11
431.	Śląska	1	5
432.	Śląska	1	10
433.	Śląska	5	6
434.	Śląska	5	7
435.	Śląska	52a	8
436.	Śląska	58	2
437.	Śląska	58	3
438.	Śląska	58	4
439.	Śląska	58	10
440.	Śląska	58a	1
441.	Śląska	58a	2
442.	Śląska	58a	8
443.	Śląska	58a	15
444.	Śląska	58a	16
445.	Wojska Polskiego	2	1
446.	Wojska Polskiego	3	1
447.	Wojska Polskiego	3	5
448.	Wojska Polskiego	3	12
449.	Wojska Polskiego	3	19
450.	Wojska Polskiego	3	22
451.	Wojska Polskiego	3	25
452.	Wojska Polskiego	3	30
453.	Wojska Polskiego	4	2
454.	Wojska Polskiego	4	5
455.	Wojska Polskiego	4	7
456.	Wojska Polskiego	4	8
457.	Wojska Polskiego	4	10
458.	Wojska Polskiego	5	1
459.	Wojska Polskiego	5	3
460.	Wojska Polskiego	5	11
461.	Wojska Polskiego	5	21
462.	Wojska Polskiego	8	11
463.	Wojska Polskiego	8	15
464.	Wojska Polskiego	8	16
465.	Wojska Polskiego	8	17
466.	Wojska Polskiego	8	22
467.	Wojska Polskiego	8	25

468.	Wyszyńskiego	13	3
469.	Wyszyńskiego	13	5
470.	Wyszyńskiego	13	8
471.	Wyszyńskiego	13	17
472.	Wyszyńskiego	13	23
473.	Wyszyńskiego	13	34
474.	Wyszyńskiego	13	48
475.	Wyszyńskiego	13	61
476.	Wyszyńskiego	13	66
477.	Wyszyńskiego	13	67
478.	Wyszyńskiego	13	71
479.	Zielona	20a	12
480.	Zielona	20a	44
481.	Zielona	20c	1
482.	Zielona	20c	5
483.	Zielona	20c	9
484.	Zielona	20c	10
485.	Zielona	20c	16
486.	Zielona	22	2
487.	Zielona	22	7
488.	Zielona	22	16
489.	Zielona	22	28
490.	Zielona	22	45

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8.

1. Polityka czynszowa Gminy zmierza w kierunku ustalenia wysokości czynszów zapewniających środki finansowe na utrzymanie i ulepszenie posiadanego zasobu mieszkaniowego.

2. Zakłada się, iż w celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych oraz podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzanów wynikające z niniejszego programu.

3. Dla określenia wysokości czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy, przyjmuje się stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, której wysokość ustala Burmistrz Miasta Chrzanowa w drodze zarządzenia. Stawka ta została ustalona dla mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną z łazienką i wc w lokalu.

Uzasadniony jest także stały stopniowy wzrost tej stawki w poszczególnych latach realizowania programu oraz przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na cele remontowe.

4. Wysokość czynszu dla lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy lub wynajętego od innych właścicieli określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową z wyłączeniem czynszu wynoszącego 3% wartości odtworzeniowej (biorąc pod uwagę wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa małopolskiego), czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowego pomieszczenia.

5. W 2019r. ustawodawca wprowadził zasadę okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali, które stanowią podstawę do oddania lokalu w najem lub podnajem z pominięciem umów najmu socjalnego lokalu. W okresie co 3 lata, licząc od daty podpisania umowy najmu lub podnajmu lokalu następuje weryfikacja spełniania przez najemców, którzy zawarli umowy najmu po 21 kwietnia 2019r., kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony. Przekroczenie przez najemcę kryteriów dochodowych zawartych w uchwale rady gminy, będzie skutkować podwyższeniem czynszu na zasadach określonych w ustawie. W przypadku nieudostępnienia żądanych dokumentów gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

6. W zależności od wyposażenia budynku i lokalu, położenia lokalu w budynku oraz położenia budynku, do stawki bazowej zastosowane będą obniżki, względnie podwyżki stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej:

- 1) Obniżki stosowane będą w przypadku braku łazienki lub wc w lokalu, złego stanu budynku oraz położenia budynku poza obrębem miasta Chrzanów.
- 2) Podwyżki stosowane będą za wyposażenie budynku w instalację centralnego ogrzewania, instalację ciepłej wody, instalację gazową, usytuowanie mieszkania w budynku oraz położenie budynku a także ogólny stan techniczny budynku.

7. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

I. Położenie budynku:

- 1) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - a) o 10% w budynkach zlokalizowanych w strefie obejmującej obszar miasta w granicach ulic: Podwale, Krakowska, Zielona, Księdza J. Kamieńskiego, Księdza J. Skorupki, Oświęcimska, Marszałka F. Focha, Sienna,

II. Położenie lokalu:

- 1) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - a) o 10% w mieszkaniach usytuowanych na I piętrze,

III. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- 1) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu;
 - a) o 10% w przypadku braku wc lub łazienki w mieszkaniu,
- 2) czynniki podwyższające stawkę bazową;
 - a) w mieszkaniach posiadających instalację gazową:
 - o 40% celem ogrzewania lokalu - np. gazowy kocioł 2 funkcyjny
 - o 10% celem przygotowania posiłków -wyłącznie kuchnia gazowa lub podgrzanie wody,
 - o 20% celem podgrzania wody i kuchnia gazowa.
 - b) o 30% w mieszkaniach posiadających instalację centralnego ogrzewania,
 - c) o 20% w mieszkaniach posiadających ogrzewanie elektryczne podłogowe lub grzejniki elektryczne

IV. Ogólny stan techniczny budynku:

- 1) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - a) o 10% z powodu złego stanu technicznego budynku,
- 2) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu;
 - a) o 10% w budynkach o dobrym stanie technicznym,
 - b) o 20% w budynkach o bardzo dobrym stanie technicznym.

§ 9.

1. W mieszkaniowym zasobie Gminy w przypadkach określonych w stosownych przepisach obowiązuje także czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej, którego wysokość zmienia się wraz ze zmianą wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

2. Czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu określony w ust. 1, uiszcza także najemca w przypadku zamiany lokalu na inny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 10.

Warunki obniżania czynszu

1. Burmistrz Miasta Chrzanowa może na wniosek najemcy lokalu w którym czynsz jest wyższy niż 2,5 % wartości odtworzeniowej lokalu, wyrazić zgodę na obniżenie czynszu.

2. O obniżkę czynszu, o której mowa w pkt.1 mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych, którzy posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu i powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu uprawnia najemców do ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego lub najemcy złożyli wniosek o zmianę mieszkania na mniejsze lub o niższym standardzie, oraz których średni miesięczny dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 100 % najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku lub w gospodarstwie wieloosobowym – 50% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, w przeliczeniu na 1 osobę, lub
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym – 125 % najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku lub w gospodarstwie wieloosobowym – 75% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, w przeliczeniu na 1 osobę.

3. Najemcy spełniający kryteria dochodowe ujęte w ustępie 2 punkt 1, mogą ubiegać się o obniżkę w wysokości do 30% kwoty czynszu, a najemcy spełniający kryteria dochodowe ujęte w ustępie 2 punkt 2 - mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 20% kwoty czynszu .

Rozdział 5.

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

§ 11.

1. Czynności związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym gminy Chrzanów wykonuje w sposób bezpośredni Miejski Zarząd Zasobów Komunalnych w Chrzanowie – jednostka organizacyjna gminy Chrzanów. W przypadku lokali stanowiących zasób gminy Chrzanów, a znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych, zarząd nad budynkiem wspólnoty sprawuje zarządca nieruchomości.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

3. Poza podjęciem działań zmierzających do zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego w celu dostosowania zawartych w niej regulacji do obecnie obowiązujących przepisów i aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym, w kolejnych latach nie planuje się zmian w zakresie wyboru innego podmiotu zarządzającego mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzanów.

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029

§ 12.

1. Aktualnie podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Chrzanów są dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki z budżetu Gminy na pokrycie różnicy pomiędzy w/w dochodami, a kosztami utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzanów i kosztami najmu lokali od innych właścicieli.

2. Przewiduje się, iż w latach 2025-2029 ww. środki nadal będą stanowić podstawowe źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Chrzanów.

3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach obowiązywania programu będą dodatkowe dochody z tytułu podwyżek czynszu w kolejnych latach, dotacje z budżetu państwa, dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów, środki z pożyczek i kredytów zaciąganych przez wspólnoty mieszkaniowe, środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków, a także inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

4. Wysokość środków na finansowanie zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2029 określą corocznie uchwały budżetowe.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 13.

Przewidywane wysokości wydatków w kolejnych latach obowiązywania programu określono biorąc pod uwagę ustalenia niniejszego programu w zakresie potrzeb zwiększenia ilości lokali socjalnych, sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz działania w celu zapewnienia dobrego poziomu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Chrzanów, z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł przychodowych budżetu gminy oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

Tabela 7. Wysokość przewidywanych dochodów i wydatków dla całego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2020 – 2024

w zł / rok

Dochody/wydatki(koszty)	Planowana wartość w latach				
	2025	2026	2027	2028	2029
I. Dochody z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych	5 260 000	5 786 000	6 451 390	7 322 328	8 091 172
II. Koszty					
a) Własność Gminy					
Koszty bieżącej eksploatacji	3 960 000	4 356 000	4 856 940	5 512 627	5 788 258
Koszty remontów	2 035 000	2 110 000	2 365 000	2 600 000	2 830 000
Koszty modernizacji lokali	1 100 000	1 250 000	1 400 000	1 450 000	1 500 000
Koszty modernizacji budynków	1 650 000	5 100 000	7 100 000	11 100 000	14 100 000
Razem	8 745 000	12 816 000	15 721 940	20 662 627	24 218 258

b) Współwłasność Gminy					
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	622 600	684 860	753 346	828 681	911 549
koszty inwestycyjne	883 300	971 630	1 068 793	1 175 672	1 293 240
RAZEM	1 505 900	1 656 490	1 822 139	2 004 353	2 204 788
RAZEM KOSZTY	10 250 900	14 472 490	17 544 079	22 666 980	26 423 046

Rozdział 8.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy****§ 14.**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu realizację następujących działań:

1. Dostarczanie lokali zamiennych najemcom, gdy rodzaj remontu budynków lub lokali wymaga przeniesienia do lokali zamiennych na czas jego trwania lub w przypadkach rozbiórki budynku.

2. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych wymienionych w tabeli nr 6 najemcom aktualnie je zajmującym lub po ich opróżnieniu.

3. Wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:

1) likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, świadczenia),

2) zamiany lokali pomiędzy najemcami.

4. Wypowiadanie umów najmu z jednoczesnym zaoferowaniem wynajęcia lokalu zamiennego najemcom zajmującym:

1) lokale komunalne w budynkach stanowiących współwłasność gminy gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe,

2) lokale przewidywane do przeznaczenia na ważne dla Gminy przedsięwzięcia lub realizacji potrzeb lokalowych Urzędu Miejskiego i jednostek organizacyjnych Gminy.

3) lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

5. Najem lokali od innych właścicieli w celu realizacji zadań własnych Gminy.

6. Podział lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² na mniejsze samodzielne lokale.

7. Kierowanie osób objętych prawomocnymi wyrokami sądowymi w sprawie opróżnienia lokali gminnych bez prawa do otrzymania lokalu socjalnego, do noclegowni lub innej placówki zapewniającej miejsce noclegowe.

Przewodniczący Rady

Adam Potocki