



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 listopada 2023 r.

Poz. 8689

UCHWAŁA NR LXX/1117/2023 RADY MIASTA CHORZÓW

z dnia 23 listopada 2023 r.

w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzów na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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 z późn. zm.)

Rada Miasta Chorzów uchwała

§ 1. Przyjąć Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzów na lata 2024-2028 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XV/264/19 Rady Miasta Chorzów z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie ustalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzów na lata 2019-2023.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chorzów.

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

Przewodniczący Rady Miasta Chorzów

Waldemar Kołodziej

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXX/1117/2023

Rady Miasta Chorzów

z dnia 23 listopada 2023 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzów na lata 2024-2028

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) mieszkaniowym zasobie Gminy Chorzów – należy przez to rozumieć lokale:
 - a) będące własnością lub współwłasnością Gminy w budynkach będących własnością lub współwłasnością Gminy zarządzane przez Zakład Komunalny PGM w Chorzowie lub inne podmioty;
 - b) będące własnością Gminy w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy zarządzane przez inne podmioty;
 - c) pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy w budynkach zarządzanych przez Zakład Komunalny PGM w Chorzowie;
 - d) nabyte przez Gminę w formie spadku lub darowizn.
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 3) programie – należy przez to rozumieć Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzów na lata 2024-2028, określony w niniejszej uchwale,
- 4) zakładzie – należy przez to rozumieć Zakład Komunalny PGM w Chorzowie,
- 5) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Chorzów,

§ 2. Wykonywanie zadania Gminy związanego z zapewnieniem najmu socjalnego lokali i lokali zamiennych, zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także wskazywaniem tymczasowych pomieszczeń odbywa się poprzez wykorzystanie:

- 1) mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów;
- 2) lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością osób fizycznych lub prawnych nieadministrowanych przez Zakład, na podstawie stosownych umów.

§ 3. Przyjmuje się następujące kierunki w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów:

- 1) dążyć do osiągnięcia stanu lokali mieszkalnych i nieruchomości na poziomie standardów zapewniających bezpieczne użytkowanie lokali i budynków;
- 2) dążyć do optymalnego wykorzystania zasobów mieszkaniowych Gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie ilości pustostanów;
- 3) dążyć do usprawnienia istniejących oraz wprowadzenia nowych instrumentów pozwalających na skuteczne egzekwowanie należności czynszowych i zminimalizowanie zadłużenia i zapobieganie powstawaniu zadłużenia;
- 4) przyjąć kryteria ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością (wynajem, sprzedaż, wyburzenie budynku).

§ 4. 1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Zakład działający w formie zakładu budżetowego Gminy Chorzów z zastrzeżeniem postanowień § 18 ust. 1 pkt 4 niniejszego Programu.

2. W budynkach wspólnot mieszkaniowych Zakład realizuje czynności związane ze sprawowaniem zarządu lokalami stanowiącymi własność Gminy Chorzów, z wyłączeniem części wspólnych budynku, które pozostają w gestii zarządcy nieruchomości.

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY CHORZÓW W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 5. Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów według stanu na dzień 30.06.2023 r. przedstawia Załącznik nr 1 do Programu.

§ 6. W miarę potrzeb i możliwości finansowych Gminy powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy Chorzów w kolejnych latach obowiązywania Programu będzie następować w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane zarówno z własnych środków finansowych jak i z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa oraz w ramach innych możliwych do wykorzystania źródeł;
- 2) adaptacje budynków komunalnych i ich części o funkcji niemieszkalnej na lokale mieszkalne oraz tymczasowe pomieszczenia;
- 3) przekwalifikowanie lokali użytkowych na lokale mieszkalne;
- 4) przejmowanie budynków lub lokali od innych podmiotów, celem adaptacji na lokale mieszkalne lub tymczasowe pomieszczenia.

§ 7. 1. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Chorzów w kolejnych latach przedstawia Załącznik nr 2 do Programu.

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalane plany związane z wykwaterowaniem z budynków podlegających rozbiórce oraz sprzedaży lokali mieszkalnych jak i związane z budową budynków komunalnych mogą odbiegać od założeń.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 8. 1. Gmina we współpracy z Zakładem wykonuje analizę potrzeb remontowych uwzględniającą utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów na poziomie standardów zapewniających ich bezpieczne użytkowanie oraz wynikających z lokalizacji nieruchomości.

2. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków w tym lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Chorzów na lata 2024-2028:

- 1) planowanie środków na remonty kapitalne i modernizacje budynków;
- 2) wykonanie analizy opłacalności remontu kapitalnego nieruchomości. Przy podejmowaniu decyzji o tym, czy inwestować w poprawę stanu budynków i remonty kapitalne, należy wziąć pod uwagę całościowe koszty wykonania remontów kapitalnych oraz koszt zapewnienia alternatywnych, nowych lokali mieszkalnych dla obecnych najemców. Jako granicę opłacalności remontu zaleca się przyjąć limit obliczony na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego. Jeżeli remont ma być droższy niż 70% iloczynu tego wskaźnika i powierzchni użytkowej budynku (nie dotyczy budynków zabytkowych), należy rozważyć decyzję o rozbiórce obiektu;
- 3) poprawa wizerunku ścisłego centrum Chorzowa i obszarów objętych uchwalonymi przez Radę Miasta Chorzów lokalnymi programami rewitalizacji Gminy Chorzów;
- 4) modernizacja budynków wytypowanych do remontów kapitalnych nieposiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne;
- 5) modernizacja lokali mieszkalnych nieposiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne w ramach istniejących możliwości technicznych;
- 6) poprawa efektywności energetycznej budynków;

- 7) poprawa estetyki budynków poprzez remonty części wspólnych w budynkach będących własnością Gminy oraz w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w szczególności klatek schodowych i elewacji. W stosunku do budynków będących własnością Gminy jako kryterium pierwszeństwa przyjmuje się budynki, których najemcy nie są zadłużeni wobec Gminy. Przedstawiciele Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy w zakresie remontów części wspólnych podejmują decyzje z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z przepisów ustawy o własności lokali;
- 8) niezbędne remonty w budynkach niebędących własnością Gminy a zarządzanych przez Gminę. W stosunku do tych budynków jako kryterium pierwszeństwa przyjmuje się budynki, których najemcy nie są zadłużeni wobec Gminy;
- 9) remonty odzyskiwanych lokali mieszkalnych niewprowadzonych do powtórnego zasiedlenia z uwagi na zły stan techniczny;
- 10) systematyczne, bez opóźnień, realizowanie zadania polegającego na wymianie stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych zakwalifikowanych do jej wymiany.

§ 9. 1. W gospodarowaniu mieniem komunalnym Gmina uwzględnia analizę opłacalności inwestowania w zużyte technicznie i funkcjonalnie nieruchomości, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 2 niniejszego Programu.

2. Jako właściwy przyjmuje się kierunek rozbiórki obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie lub gdy osiągnięcie warunków technicznych jakim powinien odpowiadać obiekt budowlany i jego usytuowanie, określonych w przepisach prawa budowlanego, nie jest możliwe.

3. Rozbiórki budynków, jako działania związane z uszczupleniem mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów, powinny być wykonane planowo i rozłożone w czasie.

4. Przy podejmowaniu decyzji o rozbiórce budynków bierze się pod uwagę zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściwego ze względu na położenie nieruchomości i programy uchwalone przez Radę Miasta Chorzów.

5. Decyzje o rozbiórce budynków podejmuje się także w powiązaniu z planowanymi inwestycjami.

6. Zakład opracowuje zestawienie budynków kwalifikujących się do wyburzenia, dla których remont lub modernizacja nie jest zasadna ekonomicznie – do realizacji w danym roku budżetowym.

§ 10. Plan wydatków na remonty i modernizacje wynikający ze stanu technicznego budynków w ujęciu kwotowym z podziałem na kolejne lata przedstawia Załącznik nr 3 do Programu.

§ 11. Projekty rocznych planów inwestycji oraz remontów bieżących budynków i lokali opracowuje Zakład we współpracy z Gminą w oparciu o:

- 1) analizę potrzeb remontowych;
- 2) analizę wniosków o modernizację budynków i lokali – jako podstawowe kryterium przyjmuje się rozwiązania związane z likwidacją niskiej emisji oraz działania energooszczędne;
- 3) możliwe do przeznaczenia na ten cel środki finansowe;
- 4) uchwalone przez wspólnoty mieszkaniowe roczne plany gospodarcze zarządu nieruchomością wspólną i środki zgromadzone na ten cel na rachunkach bankowych wspólnot mieszkaniowych.

§ 12. W celu zrealizowania planów remontowo-inwestycyjnych, nakłada się na Zakład obowiązek wykonania na rzecz Gminy przyjętych do realizacji zadań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz posiadanych środków finansowych.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 13. Prognoza dotycząca sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2024-2028

	ZREALIZOWANO		PROGNOZA				
Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Sprzedaż (szt.)	127	39	100	100	100	100	100

§ 14. Wprowadza się jako zasadę nietworzenie kolejnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

§ 15. Przyjmuje się, iż zasadą jest dążenie do zbywania lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów w budynkach położonych na nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, których zbycie spowoduje zmniejszenie lub całkowite zbycie udziału Gminy we wspólnotach mieszkaniowych. Typowanie lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych do zbycia będzie realizowane w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 16. 1. Przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów zmierzające do stopniowego podwyższania wysokości stawek czynszów mieszkaniowych do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania lokali i uwzględniającego odpowiedni poziom nakładów na remonty.

2. Prezydent Miasta Chorzów w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów.

3. W celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z Programu w zakresie systematycznego zwiększania środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie, remonty i poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów, stawka bazowa czynszu może wzrastać systematycznie raz do roku.

4. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu oraz tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Chorzów.

5. Prezydenta Miasta Chorzów może podwyższać stawkę czynszu lokali mieszkalnych do maksymalnych granic określonych w ustawie.

6. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższona w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

7. Prezydent Miasta Chorzów określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali. Dodatkowe czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zawiera załącznik nr 4 do Programu.

8. Obniżka stawki czynszu może nastąpić z powodu wszystkich czynników łącznie, o których mowa w pkt 1 załącznika nr 4 do Programu, przy czym suma obniżek może maksymalnie wynieść 30%.

9. Czynniki podwyższające stawkę czynszu określone w pkt 2 l.p. 2-4 załącznika nr 4 do Programu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie podlegają kumulacji, a w przypadku zbiegu czynników podwyższających stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stosuje się jeden wyższy czynnik podwyższający. Czynnik określony w załączniku nr 4 do Programu pkt 2 l.p. 1 – dolicza się do wszystkich czynników podwyższających.

10. W sytuacji zajmowania lokalu mieszkalnego przez osoby prowadzące zawodową rodzinę zastępczą stawkę czynszową za najem lokalu ustala się w wysokości 50% bazowej stawki czynszu ustalonej w zarządzeniu Prezydenta Miasta.

§ 17. Gmina będzie prowadzić efektywne działania w zakresie polityki czynszowej poprzez:

- 1) windykacje zaległości czynszowych oraz podejmowanie działań mających na celu zapobieganie ich powstawaniu;
- 2) prowadzenie systemu zamian lokali;
- 3) umożliwienie najemcom odpracowania zaległości czynszowych;

Rozdział 6.**SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CHORZÓW ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHORZÓW W KOLEJNYCH LATACH**

§ 18. Dla zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Chorzów przyjmuje się następujące sposoby zarządzania:

- 1) dla lokali Gminy w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy wyznacza się przedstawiciela właściciela – gminy Chorzów do reprezentowania go we wspólnocie mieszkaniowej;
- 2) Zakład reprezentuje właściciela – gminy Chorzów w stosunkach z najemcami lokali oraz wobec zarządów lub zarządców wspólnot mieszkaniowych w zakresie czynności administracyjnych;
- 3) dla nieruchomości będących własnością lub współwłasnością Gminy i w posiadaniu samoistnym Gminy przyjmuje się zarządzanie przez Zakład, który wykonuje jednocześnie polecenia gminy Chorzów w zakresie sposobu zarządzania i określenia wysokości opłat czynszowych;
- 4) dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w obiektach szkół i placówek oświatowych przyjmuje się zarządzanie przez dyrektora szkoły lub placówki oświatowej;
- 5) dla lokali mieszkalnych nabytych przez Gminę w nieruchomościach będących własnością innych podmiotów przyjmuje się zarządzanie przez Zakład do czasu ich zbycia.

§ 19. 1. Dopuszcza się możliwość zarządzania lokalami Gminy w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe przez zarządców nieruchomości wspólnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Przyjmuje się, w celu zagwarantowania utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów w nie pogorszonym stanie technicznym, realizowanie umów zawartych przez Zakład z podmiotami zewnętrznymi na usługi i roboty budowlane.

Rozdział 7.**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

§ 20. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowią:

- 1) przychody z tytułu czynszów za najem lokali;
- 2) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystania z lokali;
- 3) środki z budżetu Gminy;
- 4) środki z budżetu państwa pozyskiwane w ramach programów rządowych;
- 5) środki z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów pomocowych;
- 6) pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych;
- 7) inne źródła finansowania.

2. Gmina i Zakład aktywnie działają w celu pozyskania innych środków finansowania gospodarki mieszkaniowej.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej Gminy powinno być dążenie do zrównoważenia struktury przychodów i kosztów w zakresie gospodarki mieszkaniowej na dany rok budżetowy.

4. Partycypacja Gminy w remontach budynków stanowiących wspólnoty mieszkaniowe odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

Rozdział 8.**WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODARKĘ MIESZKANIOWĄ W KOLEJNYCH LATACH**

§ 21. Prognozowaną wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2024-2028, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także zakupy inwestycyjne przedstawia Załącznik nr 5 do Programu.

Rozdział 9.**INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHORZÓW**

§ 22. Gmina przyjmuje następujące warianty postępowania w zakresie przydzielania lokali zamiennych w związku z remontem i przebudową lokali i budynków, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga:

- 1) Gmina zabezpiecza lokal zamienny na czas remontu koniecznego. Po zakończeniu remontu lub przebudowy udostępnia się naprawiony lokal w ramach istniejącego stosunku prawnego, naliczając czynsz z uwzględnieniem nowych parametrów lokalu;
- 2) Gmina zabezpiecza lokal zamienny na czas nieoznaczony i wypowiada stosunek najmu dotychczas użytkowanego lokalu.

§ 23. 1. Gmina umożliwia zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta Chorzów odnośnie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów.

2. W celu osiągnięcia optymalizacji zajmowanej powierzchni mieszkań w stosunku do wielkości gospodarstwa domowego oraz osiąganego przez nie dochodu Gmina prowadzić będzie program aktywnej zamiany mieszkań.

§ 24. 1. Gmina dąży do poprawy stanu technicznego, estetycznego i wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów poprzez działania określone odrębnymi programami uchwalonymi przez Radę Miasta Chorzów.

2. Dla lokali znajdujących się w budynkach o szczególnych walorach architektoniczno-konserwatorskich lub lokalizacyjnych nieobjętych programami, o których mowa w ust. 1, albo w celu poprawy stanu technicznego, estetycznego lub wykorzystania budynku, Prezydent Miasta Chorzów może przyjąć indywidualny sposób zagospodarowania lokalu, dotyczący w szczególności: zbycia, zmiany sposobu użytkowania lub warunków najmu lokalu.

§ 25. Dopuszcza się możliwość zbywania nieruchomości budynkowych lub ich zespołów wymagających znacznych nakładów finansowych na remonty kapitalne połączone z modernizacją, w szczególności nieruchomości, w których lokale mieszkalne posiadają powierzchnię użytkową przekraczającą 80 m². Do sprzedaży wyznacza się nieruchomości budynkowe po przydzieleniu mieszkańcom lokali zamiennych.

§ 26. Gmina reguluje stany prawne nieruchomości pozostających w jej posiadaniu samoistnym poprzez:

- 1) postępowania sądowe zmierzające do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- 2) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa jako jedyne go spadkobiercę i w dalszej kolejności komunalizację;
- 3) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez Gminę jako jedyne go spadkobiercę;
- 4) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez spadkobierców właścicieli w przypadku, gdy nieruchomość stanowi współwłasność ułamkową Gminy celem prawidłowego zarządzania zasobem.

Załącznik Nr 1 do Załącznika Nr 1
do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzów na lata 2024-2028

1. Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy

Struktura ilościowa mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 30.04.2023						
l.p	Wyszczególnienie	Ilość				
		Ogółem	W budynkach gminnych	Współwłasność osób fizycznych i Gminy	Własność osób fizycznych	Wspólnoty mieszkaniowe
1	Liczba budynków	1032	441	47	178	366
2	Liczba mieszkań	11599	4842	470	1702	4585
	W tym lokale o najmie socjalnym i lokale tymczasowe	629	450	16	57	106
3	Powierzchnia lokali mieszkalnych	533 990,94	222 210,51	22 794,46	83 470,32	205 515,65

2. Zestawienie ilościowe mieszkaniowego zasobu Gminy w podziale na kategorie budynków wg ich stanu technicznego i wyposażenia lokali.

Kategoria	Opis stanu budynków	Łączna ilość budynków	Ilość budynków wspólnot mieszkaniowych	Łączna ilość lokali	Ilość lokali w budynkach wspólnot
I	Stan mierny, budynek utrzymywany w eksploatacji do naturalnego zużycia, tylko drobne naprawy	10	0	84	0
II	Stan zadowalający, remonty w celu poprawy standardu lokali	440	23	4626	295
III	Stan dobry, remonty w celu poprawy stanu budynków, planowane inwestycje w celu podwyższenia standardu lokalu	187	41	1346	400
IV	Stan dobry, mieszkania o dobrym standardzie, remonty utrzymujące dobry stan budynku i lokali	380	296	5312	3796
II/ III	budynki częściowo dostosowane wg kategorii jw..	9	3	143	40
II/IV	budynki częściowo dostosowane wg kategorii jw..	1	0	16	0
II/III/IV	budynki częściowo dostosowane wg kategorii jw..	1	0	5	0

III/IV	budynki częściowo dostosowane wg kategorii jw..	4	3	67	54
	SUMA	1 032	366	11 599	4 585

Załącznik Nr 2 do Załącznika Nr 1

Prognozy zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2024-2028						
		Prognoza na lata				
Tytuł		2024	2025	2026	2027	2028
Programy inwestycyjne – w tym budowa, adaptacja i modernizacja mieszkań komunalnych	Liczba lokali	10	10	10	10	10
Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba lokali	100	100	100	100	100
Wyburzenia	Liczba budynków	6	4	2	4	0
	Liczba lokali	88	41	22	63	0

Załącznik Nr 3 do Załącznika Nr 1

Plan kosztowy i ilościowy realizacji programów remontowych z podziałem na lata							
Lp.	Rodzaj prac	Koszt w latach (w tysiącach złotych)					
		2024	2025	2026	2027	2028	RAZEM
1	Budowa, adaptacja i modernizacja mieszkań komunalnych *	1320	3000	4000	4000	4000	16320
2	Termomodernizacja budynków ZK „PGM” wraz z likwidacją „niskiej emisji” poprzez wymianę indywidualnych źródeł ciepła*	0	3000	3500	4000	4000	14500
3	Docieplenia budynków*	0	1200	1300	1400	1500	5400
4	Wykonanie nowych inwestycji c.o. w zasobach mieszkaniowych	500	1000	1000	1000	1000	4500
5	Wykonanie nowych łazienek + WC w lokalach mieszkalnych	0	100	100	100	100	400
6	Projekty inwestycyjne	0	120	120	120	120	480
7	Inwestycje – inne	0	150	150	150	150	600
	Razem modernizacje	1820	8570	10170	10770	10870	42200
8	Program – remont dachów	0	1500	1700	1700	1700	6600
		0	10	10	10	10	40
9	Program – elewacje	0	1200	1300	1400	1500	5400
10	Program – remont klatek schodowych	0	1200	1200	1200	1200	4800
		0	12	12	12	12	48
11	Program – wymiana stolarki	700	800	800	800	800	3900
12	Przygotowanie pustostanów do zasiedlenia**	270	2500	2500	2500	2500	10270
		28	63	63	63	63	280
13	Roboty zduńskie	490	400	300	200	200	1590

14	Remonty podwórek – zagospodarowanie terenów	0	300	400	500	600	1800
15	Pozostałe remonty awaryjne i remontowe w tym: remonty stropów, remonty balkonów, docieplenie ścian szczytowych, wymiana instalacji wod.-kan. i elektrycznej	3730	6500	7000	7500	8000	32730
16	Realizacja programów na wspólnotach	8950	8150	8300	8450	8600	42450
	Razem remonty	14140	22550	23500	24250	25100	109540
OGÓŁEM:		15960	31120	33670	35020	35970	151740

*prognozowana dotacja Gminy

** prognozowane środki finansowe zewnętrzne – dotacja BGK

Załącznik Nr 4 do Załącznika Nr 1

1. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu określonego zarządzeniem Prezydenta Miasta:

l.p.	Czynnik	Wysokość obniżki (procent)
1	Usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Katowickiej *	3%
2	Usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Kościuszki, 3-go Maja, gen. H. Dąbrowskiego, Hajduckiej, Armii Krajowej, Stefana Batorego *	1,5%
3	Zamieszkiwanie w lokalu, w którym wszystkie okna skierowane są na stronę północną	2%
4	Zamieszkiwanie w lokalu z WC poza lokalem **	5%
5	Zamieszkiwanie w lokalu, gdzie kuchnia lub łazienka jest wspólnie użytkowana	3%
6	Zamieszkiwanie w lokalu bez łazienki **	5%
7	Zamieszkiwanie w lokalu z ogrzewaniem piecowym węglowym **	5%
8	Zamieszkiwanie w lokalu usytuowanym powyżej IV p. w budynku bez dźwigu osobowego	2%
9	Sprzątanie powierzchni wspólnych w budynku przez najemców	5%

**dotyczy budynków frontowych usytuowanych bezpośrednio przy ul., nie dotyczy budynków tylnych*

*** w przypadku zmiany standardu zamieszkania lokalu przez najemcę w trakcie trwania stosunku najmu poprzez wykonanie przez najemcę w najmowanym lokalu na własny koszt i we własnym zakresie wc lub łazienkę lub innego ogrzewania niż piecowe obniżka określona w pkt 4 lub 6 lub 7 obowiązuje dla tego najemcy przez kolejny okres 36 miesięcy począwszy od miesiąca, w którym nastąpił odbiór przez zarządcę wykonanych prac*

2. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu określonego zarządzeniem Prezydenta Miasta:

l.p.	czynnik	Wysokość podwyżki (procent)
1	Zamieszkiwanie w budynku wyposażonym w dźwig osobowy	2%
2	Zamieszkiwanie w budynku po termomodernizacji	10%
3	Zamieszkiwanie w budynkach nowo wybudowanych ***	50%
4	Zamieszkiwanie w budynkach całkowicie zmodernizowanych ***	40%

**** budynek nowo wybudowany lub całkowicie zmodernizowany rozumiany jest jako budynek w okresie 10 lat od daty oddania do użytkowania lub zakończenia inwestycji (dla pozycji 3 i 4 po okresie 10 lat obowiązywać będzie zwyczaj 10%).*

Załącznik Nr 5 do Załącznika Nr 1

Wydatki na gospodarkę nieruchomościami w tys. zł

L.p.	Rodzaj wydatku	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok
1	KOSZTY EKSPLOATACJI	50 800	58 300	66 900	76 700	88 000
2	KOSZTY ZARZĄDU	25 500	29 200	33 500	38 400	44 000
3	KOSZTY REMONTÓW	22 650	25 350	27 700	30 200	33 100
4	KOSZTY MODERNIZACJI	5 800	7 600	9 300	10 000	10 200
5	ZAKUPY INWESTYCYJNE	110	100	100	100	100
	Razem:	104 860	120 550	137 500	155 400	175 400