



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 27 listopada 2025 r.

Poz. 6838

UCHWAŁA NR 284.XXVI.2025 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 20 listopada 2025 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Częstochowy na lata 2026-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze 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 (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

Rada Miasta Częstochowy uchwała:

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Częstochowy na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

Przewodniczący Rady Miasta Częstochowy

Marcin Biernat

Załącznik do uchwały Nr 284.XXVI.2025
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 20 listopada 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA CZĘSTOCHOWY NA LATA 2026-2030

Rozdział 1.

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

Wielkość zasobu mieszkaniowego

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Częstochowy (dalej Gminy) tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność jak i współwłasność Gminy, w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym lub w samoistnym posiadaniu.

2. Ofertę mieszkaniową Gminy uzupełniają lokale wybudowane w formule tbs stanowiące własność spółki gminnej Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego z siedzibą w Częstochowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zwana dalej ZGM „TBS” Sp. z o.o. dysponującej 563 lokalami o powierzchni użytkowej 27 637,56 m² w 13 budynkach mieszkalnych.

3. Zasób mieszkań będących własnością Gminy według stanu na dzień 30.06.2025 r. tworzy ogółem 7 555 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 329 841,12 m², usytuowanych w 627 budynkach, w tym:

Wyszczególnienie	Liczba budynków mieszkalnych	Liczba lokali mieszkalnych	%	Powierzchnia użytkowa lokali (w m²)	Przeciętna powierzchnia użytkowa (w m²)
Budynki stanowiące 100% własność Gminy	174	2 104	27,9	91 059	43,27
Budynki z wyodrębnioną własnością lokali – wspólnoty mieszkaniowe	409	4 929	65,2	218 157	44,25
Budynki stanowiące współwłasność gminy i osób fizycznych	4	37	0,6	1 670	45,13
Budynki o nieuregulowanym stanie prawnym lub w samoistnym posiadaniu gminy	40	485	6,4	18 955	39,08
Zasób mieszkaniowy ogółem	627	7 555	100,0	329 841	43,65

4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Wyszczególnienie	31.05.2025	2026	2027	2028	2029	2030
Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących 100% własność Gminy	2104	2 100	2 195	2 195	2 195	2 195
Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	4929	4 920	4 912	4 905	4 898	4 889
Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych	37	37	37	37	37	37
Lokale mieszkalne w budynkach o niuregulowanym stanie prawnym lub w samoistnym posiadaniu gminy	485	453	453	416	416	416
Zasób mieszkaniowy ogółem	7555	7 510	7 497	7 553	7 546	7 537

5. Wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030 będzie ulegać ciągłym zmianom. Gmina będzie kontynuować działania zmierzające do zwiększenia liczby lokali poprzez budowę, modernizację, remonty budynków i lokali, jak również poprzez zakup lub wynajem od innych podmiotów. Pozwoli to na prowadzenie skutecznej polityki mieszkaniowej, ukierunkowanej na zapewnienie mieszkań osobom o niskich dochodach z uwzględnieniem szczególnych potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Przewiduje się, że nadal będzie postępowało zmniejszanie się zasobu w związku ze sprzedażą w ograniczonym zakresie lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców, zwrotem nieruchomości ujawnionym właścicielom, wyłączeniem z użytkowania budynków mieszkalnych, których remont jest niezasadny ekonomicznie lub na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz innych nieprzewidzianych zdarzeń.

6. Lokale mieszkalne spełniające wymogi pomieszczeń tymczasowych, będą dostarczane osobom posiadającym orzeczenie sądowe o eksmisji bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub prawa do lokalu zamiennego, tylko na czas określony w zawartej umowie. Po upływie terminu obowiązywania umowy o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego, lokale te będą ponownie wynajmowane, ale już na zasadach określonych w uchwałach podjętych w związku z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W celu zaspokojenia potrzeb na najem pomieszczeń tymczasowych, z uwagi na ograniczoną liczbę lokali mieszkalnych, Gmina może wynajmować pomieszczenia tymczasowe z rynku komercyjnego.

Określenie stanu technicznego zasobu

§ 2. 1. Prognoza stanu technicznego budynków mieszkalnych w latach 2026-2030:

rok	liczba budynków			ogółem budynki		stan dobry		stan przeciętny		stan zły*	
	stanowiących własność Gminy	stanowiących współwłasność i w samoistnym posiadaniu Gminy	z odrębną własnością lokali	szt.	%	szt.	%	szt.	%	szt.	%
2026	174	44	409	627	100	428	68	151	24	48	8
2027	174	42	409	624	100	427	68	151	25	46	7
2028	175	40	409	624	100	426	68	154	25	44	7
2029	176	38	409	623	100	422	68	157	25	44	7
2030	176	36	409	621	100	416	67	163	26	42	7

*budynki przeznaczone do wykonania modernizacji lub do wyłączenia z użytkowania

2. Określenie stanu technicznego budynków zostało przedstawione z uwzględnieniem przeprowadzonych na przestrzeni ostatnich lat robót zabezpieczających elementy konstrukcyjne, dociepleń ścian szczytowych, stropów, modernizacji systemu grzewczego budynków, podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej i innych prac remontowych mających wpływ na stan techniczny budynków oraz planowanych remontów i modernizacji.

Rozdział 2.

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

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

§ 3. 1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Częstochowa określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, a także z ekspertyz, opinii technicznych, wizji lokalnych, decyzji i postanowień Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego a także innych instytucji.

2. Znaczna część budynków stanowiących własność Gminy wymaga szeregu remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Na 174 budynków stanowiących własność gminy, przed 1950 rokiem zostało wzniesionych 126, tj. 73%, a po 1991 roku tylko 11 budynków, tj. 7%.

3. Struktura wiekowa budynków, w których usytuowane są lokale mieszkalne gminy:

kategoria wiekowa budynków mieszkalnych z zasobów mieszkaniowych gminy	stanowiących własność Gminy	stanowiących współwłasność oraz w samoistnym posiadaniu Gminy	z odrębną własnością lokali	ogółem budynki
budynki łącznie w tym:	174	44	409	627
budynki wzniesione do 1950 roku	126	44	45	215
budynki wzniesione w latach 1951-1960	13	0	250	263
budynki wzniesione w latach 1961-1970	21	0	70	91
budynki wzniesione w latach 1971-1980	1	1	23	24
budynki wzniesione w latach 1981-1990	2	0	19	21
budynki wzniesione w latach 1991-2000	2	0	1	3
budynki wzniesione w latach 2001-2010	3	0	0	3
budynki wzniesione po 2010 roku	6	0	1	7

4. W wyniku systematycznie prowadzonych prac, stan techniczny części budynków ulega poprawie. Jednakże nadal część zasobu mieszkaniowego wymaga modernizacji i remontów o różnym zakresie rzeczowym. Wyeksploatowane budynki mieszkalne stanowiące własność gminy charakteryzuje niski standard wyposażenia. Spośród 174 budynków mieszkalnych gminy:

- ogrzewanie piecowe posiada 122 budynków;
- wspólne węzły sanitarne w części lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Krakowskiej 30, ul. Krakowskiej 80 bl.4, ul. Warszawskiej 94/96, ul. Warszawskiej 141, ul. Warszawskiej 275, ul. Piotra Bardowskiego 21A, ul. Piotra Bardowskiego 21 B, 2 ul. Piotra Bardowskiego 21 C, ul. Piotra Bardowskiego 21 D, ul. Piotra Bardowskiego 24, ul. Piotra Bardowskiego 34, ul. Górnej 11, ul. Stromej 7, ul. Spadzistej 11, ul. Szczytowej 34, ul. Bór 19, ul. Filomatów 16, ul. 1-go Maja 18, ul. Diamentowej 10, ul. Rynek Wieluński 6, ul. Bolesława Limanowskiego 47, ul. Bolesława Limanowskiego 49, ul. Bolesława Limanowskiego 84, ul. Tadeusza Rejtana 6A, ul. Tadeusza Rejtana 6B, ul. Mjra Waleriana Łukasińskiego 65, ul. Mjra Waleriana Łukasińskiego 65 A, ul. Mjra Waleriana Łukasińskiego 67 A, ul. Św. Barbary 58.

5. Zróżnicowane wiekowo budynki stanowiące własność Gminy przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji.

6. Głównym celem polityki remontowej będzie zapewnienie lokatorom zasobu komunalnego bezpieczeństwa zamieszkiwania oraz kontynuacja poprawy stanu technicznego budynku i standardu użytkowania lokali mieszkalnych. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty o charakterze zachowawczym.

7. Priorytety, w oparciu o które tworzone będą roczne plany robót remontowych i modernizacyjnych:

- eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich;
- realizowanie remontów i modernizacji budynków (remonty dachów z obróbkami blacharskimi, rynnami spustowymi, przewody kominowe, docieplenia budynków, wymiana stolarki otworowej, izolacje);
- remonty i modernizacja wolnych lokali przeznaczonych do zasiedlenia;
- podwyższenie standardu lokali mieszkalnych (likwidacja wspólnych węzłów sanitarnych, dobudowa łazienek);
- modernizacja istniejących źródeł ciepła w lokalach na ogrzewanie niskoemisyjne;
- jeżeli istnieje możliwość techniczna, podczas planowania remontów budynków, na każdym etapie powinny być prowadzone prace uwzględniające potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnościami oraz innych grup mieszkańców o obniżonej mobilności jak seniorzy czy osoby z małymi dziećmi.

8. Zakłada się kontynuowanie działań zmierzających do stopniowego likwidowania niesamodzielnych lokali mieszkalnych posiadających wspólne pomieszczenia z innym lokalem poprzez:

- połączenie dotychczas wspólnych lokali w jeden samodzielny lokal mieszkalny;
- podział na lokale samodzielne.

9. Budynki i lokale komunalne wymagają wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu jak i standardu lokali realizowane będą do wysokości kwot przyjętych w budżecie Gminy na dany rok.

10. Plan realizacji prac remontowych w latach 2026-2030 w tys. zł:

Lp	Zakres robót	2026	2027	2028	2029	2030	Razem
1	2	4	5	6	7	8	9
1	Prace blacharsko-dekarskie, przemurowania kominów ponad dachem, remont przewodów kominowych, roboty zduńskie, inne prace murarskie	1 290	1 300	1 300	1 350	1 350	6 590
2	Roboty instalacyjne w tym: remonty instalacji c.o., c.w.u., wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, odgromowej i gazowej	900	990	1 050	1 100	1 140	5 180
3	Wymiana stolarki otworowej	490	500	500	500	500	2 490
4	Zabezpieczenia budynków i prace rozbiórkowe, ekspertyzy techniczne, oceny i inne dokumentacje	320	350	380	400	400	1 850
5	Remonty wolnych lokali z zasobu gminy	4 500	4 900	5 240	5 900	5 900	26 440
6	Remonty chodników, dróg wewnętrznych, parkingów, terenów zielonych i placów rekreacyjnych będących własnością gminy	550	550	500	550	580	2 780
Łącznie		8 050	8 590	9 020	9 800	9 870	45 330

11. Plan realizacji prac modernizacyjnych w latach 2026-2030 w tys. zł:

Lp.	Zakres robót	2026	2027	2028	2029	2030	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Modernizacja budynków z mieszkaniowego zasobu gminy – Poprawa standardu życia najemców w lokalach mieszkalnych.	500	600	650	650	700	3 100

Rozdział 3.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach Sprzedaż lokali mieszkalnych**

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców odbywa się w oparciu o zapisy uchwały Rady Miasta Częstochowy w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Częstochowa ich najemcom oraz warunków udzielania bonifikat i ich wysokości oraz uchwały Rady Miasta Częstochowy w sprawie zbywania nieruchomości gminy miasto Częstochowa zabudowanych budynkami mieszkalnymi typu „segment”.

2. Wolne lokale w budynkach wolnostojących i w zabudowie szeregowej, w których znajduje się tylko jeden lub dwa lokale, podlegają wyłączeniu z mieszkaniowego zasobu gminy i są zbywane zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Przyjmuje się następującą prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców:

rok	Prognozowana liczba sprzedanych lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców
2026	do 50
2027	do 50
2028	do 50
2029	do 50
2030	do 50

Rozdział 4.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu****Zasady ustalania stawki czynszowej**

§ 5. 1. Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Prezydent Miasta Częstochowy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wpływające na poziom stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali:

- 1) czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową czynszu wraz ze skalą podwyżki (+) i obniżki (-) ze względu na nw. kryteria:
 - a) położenie budynku w mieście:
 - strefa II - 10%;
 - b) położenie lokalu w budynku:
 - lokale usytuowane powyżej IV kondygnacji w budynku bez windy - 5%;
 - c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne:
 - brak w lokalu instalacji centralnego ogrzewania (zob. objaśnienia) - 25%;
 - budynek wyposażony w domofon + 1%;
 - budynek wyposażony w windę dla lokali usytuowanych powyżej I kondygnacji + 2%

d) stan techniczny budynku:

- budynki przeznaczone do wyłączenia z użytkowania: - 5%;

e) rodzaj zabudowy:

- wolnostojące budynki jedno i dwurodzinne +20%;
- budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej +20%;

2) podział miasta na strefy:

a) strefa I obejmuje budynki zlokalizowane na terenie miasta Częstochowy, ograniczona ulicami:

- gen. Romualda Traugutta, od Łódzkiej do Stefana Kisielewskiego;
- Romana Dmowskiego, od Stefana Kisielewskiego do prof. Kazimierza Michałowskiego;
- prof. Kazimierza Michałowskiego do gen. Stanisława Sosabowskiego;
- gen. Stanisława Sosabowskiego do Jerzego Kukuczki;
- Jerzego Kukuczki do drogi wzdłuż Lasu Aniołowskiego w kierunku Warszawskiej na wysokości estakady przy DK-91, Aleją Wojska Polskiego;

· Aleją Wojska Polskiego do wiaduktu nad torami kolejowymi i Tadeusza Rejtana wzdłuż torów kolejowych w kierunku Katowic do Bugajskiej;

- w kierunku wschodnim od Bugajskiej do Alei Wojska Polskiego;
- Aleją Wojska Polskiego do wiaduktu kolejowego nad Aleją Wojska Polskiego,
- od strony południowej w kierunku wschodnim wzdłuż torów kolejowych do wysokości ronda przy Św. Jadwigi;
- Św. Jadwigi, od Św. Barbary do Św. Rocha;
- Św. Krzysztofa do skrzyżowania z gen. Leopolda Okulickiego;
- gen. Leopolda Okulickiego do Łódzkiej;
- Łódzką do gen. Romualda Traugutta;

b) strefa II obejmująca budynki zlokalizowane po zewnętrznej stronie ulic wyznaczających granice strefy I do granic miasta.

3. Objasnienie określenia: lokal mieszkalny niewyposażony w instalację centralnego ogrzewania – lokal nie zasilany energią cieplną dostarczaną z ciepłowni, kotłowni lokalnych lub urządzenia znajdującego się w lokalu zasilanego gazem przewodowym

4. Czynniki obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się do lokali przeznaczonych na najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia.

Warunki obniżania czynszu

§ 6.1. Dopuszcza się możliwość obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ze stawką czynszu ustaloną przez Prezydenta Miasta Częstochowy, jeżeli wysokość czynszu za najem lokalu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu i najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

2. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu kompletnego wniosku.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego oraz zasady obliczania wysokości dochodu określono w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Częstochowa.

4. Obniżkę czynszu w wysokości 30% stosuje się gdy średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza w gospodarstwie:

- jednoosobowym – 19% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku,
- dwuosobowym – 29% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku,
- wieloosobowym składającym się z więcej niż 2 osób – 29% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej powiększonego o 4% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, dla każdego kolejnego członka gospodarstwa domowego.

5. Powierzchnia użytkowa lokalu nie może przekroczyć w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

- 1) 50 m² – dla jednej osoby,
- 2) 25 m² – dla każdej kolejnej osoby.

6. Prawo do obniżki ustaje z chwilą:

- 1) utraty tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 2) braku regulowania czynszu w obniżonej wysokości.

7. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie uzyskanej ulgi.

8. Obniżki czynszu nie mają zastosowania w przypadku najmu socjalnego lokalu i pomieszczenia tymczasowego.

Podwyższanie stawek czynszu

§ 7. 1. Dopuszcza się uzasadniony stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w okresie realizowania programu oraz przeznaczanie uzyskanych z tego tytułu dochodów na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 5.

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

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 8. 1. Gospodarowanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy zostało powierzone uchwałą Nr 511/XXVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2012 r. w sprawie określenia sposobu gospodarowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwa Budownictwa Społecznego z siedzibą w Częstochowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

2. ZGM „TBS” Sp. z o.o. została utworzona na mocy uchwały Nr 479/LVII/98 Rady Miasta Częstochowy z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych w Częstochowie w jednoosobową Spółkę Gminy Częstochowa w celu realizacji zadań własnych gminy.

Zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9. 1. ZGM „TBS” Sp. z o.o., w ramach powierzonych czynności jest zobowiązana min. do:

- 1) utrzymania stanu technicznego nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a także do zabezpieczenia nieruchomości przed zniszczeniem;
- 2) wykonywania zadań wynajmującego określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego a niezastrzeżonych dla organów gminy;
- 3) wykonywania uprawnień Gminy wynikających z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz przepisów Prawa budowlanego i aktów wykonawczych wydanych na jego podstawie w stosunku do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale należące do zasobu Gminy, za

wyjątkiem prawa do reprezentowania Gminy i głosowania w jej imieniu na zebraniach wspólnot mieszkaniowych oraz innych czynności z zakresu gospodarowania i zarządzania, które wynikają z obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie.

2. Gmina zastrzega sobie wyłączne prawo do wskazywania osób, z którymi Spółka będzie mogła zawrzeć umowy najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych.

3. Sposób i szczegółowe zasady zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Częstochowa ustala Prezydent Miasta Częstochowy w drodze zarządzenia. Na podstawie aktualnie obowiązującego zarządzenia w sprawie zasad zlecania i rozliczania z realizacji zadań powierzonych do wykonania aktem założycielskim spółki Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zwanych dalej Zasadami. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej „Towarzystwo Budownictwa Społecznego” w Częstochowie Sp. z o.o., wykonuje następujące czynności:

- 1) gospodarowanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy oraz nieruchomościami niemieszkalnymi wraz z nieruchomościami gruntowymi i infrastrukturą związanymi z tym zasobem lub służącymi do gospodarowania tym zasobem;
- 2) sprawowanie funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji wykonywanych w obiektach przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, a także inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym, w tym budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego gminnego budownictwa mieszkaniowego Gminy, w tym w zakresie: remontów, modernizacji i inwestycji;
- 3) zarządzanie nieruchomościami o nieuregulowanym stanie prawnym będącymi w samoistnym posiadaniu Gminy lub gospodarowanymi na zasadach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia;
- 4) zarządzanie należącymi do Gminy udziałami w nieruchomościach.

4. We wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną i wyborze zarządcy decydują właściciele tworzący wspólnotę, zgodnie z zapisami ustawy o własności lokali.

5. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2026-2030

§ 10. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody własne miasta w szczególności wynikające z takich tytułów jak:

- 1) czynsz za najem lokali mieszkalnych ,
- 2) czynsz za najem lokali użytkowych;
- 3) opłaty z tytułu reklam i szyldów;
- 4) wpływy z dzierżawy terenu.

2. Dodatkowym źródłem finansowania w latach 2026-2030 mogą być m.in.:

- 1) środki uzyskane z tytułu realizacji wniosków w ramach inicjatywy lokalnej na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Częstochowy w sprawie Regulaminu trybu realizacji wniosków w ramach inicjatywy lokalnej;
- 2) dotacje i środki zewnętrzne pochodzące z Funduszu Dopłat, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej itp.;
- 3) z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) inne środki bezzwrotne.

Rozdział 7.**Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne**

§ 11. 1. Prognoza wysokości kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2026-2030 ustalona w oparciu o przewidywane zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy i wzrost kosztów utrzymania zasobu uwzględniający prognozowaną inflację w kolejnych latach w (tys. zł):

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Łączne koszty utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym:	38 540	39 600	43 150	47 100	51 760
1. Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków	18 580	19 200	19 480	19 950	21 9000
2. Koszty remontów lokali i budynków	8 050	8 590	9 020	9 800	9 870
3. Koszty modernizacji lokali i budynków	500	600	650	650	700

2. Prognoza finansowa kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli w latach 2026-2030 ustalona na podstawie dotychczasowego wykonania kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi poprzednich lat w (tys. zł):

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi części gminnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym:	16 000	16 100	16 300	16 300	16 300
1. Zaliczka na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	8 000	8 100	8 200	8 200	8 200
2. Opłata na fundusz remontowy	8 000	8 000	8 100	8 100	8 100

3. Prognoza finansowa wydatków inwestycyjnych Gminy w latach 2026-2030, obejmująca budowę dwóch budynków wielorodzinnych przy ul. Krakowskiej 67 i 69, w których część lokali mieszkalnych przystosowana będzie do potrzeb osób z niepełnosprawnościami w (tys. zł):

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Wydatki inwestycyjne	12 748	13 998	10 000	10 000	10 000

Rozdział 8.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy z uwzględnieniem w nich niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali****Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym**

§ 12. 1. Gmina, w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmuje działania umożliwiające:

- 1) zwiększenie liczby lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w wyniku:
 - budownictwa wielorodzinnego realizowanego przez gminę;
 - wynajmu lokali mieszkalnych od ZGM „TBS” Sp. z o.o. wybudowanych w formule tbs lub od innych podmiotów w celu ich dalszego podnajmu;
- 2) dokonywanie podziału dużych lokali mieszkalnych na mniejsze;
- 3) likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez scalanie mieszkań wspólnych;
- 4) prowadzenie działań zmierzających do regulowania stanów prawnych nieruchomości, w tym wyjścia ze współwłasności (m.in. poprzez pozyskiwanie lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których tylko jeden lub dwa lokale nie należą do gminy);

5) stosowanie ułatwień w spłacie zadłużenia z tytułu używania lokali w celu zapobieżenia powstawaniu zjawiska bezdomności.

2. Gmina będzie dążyć do poprawy jakości i warunków mieszkaniowych lokatorów poprzez:

- 1) remonty budynków;
- 2) modernizację budynków mieszkalnych (podniesienie standardu, ograniczenie niskiej emisji);
- 3) likwidację barier architektonicznych;
- 4) dostosowanie mieszkań do potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 5) remonty wolnych lokali mieszkalnych;
- 6) wyłączenie z zasobu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach jednorodzinnych i dwurodzinnych;
- 7) wyłączenie z mieszkaniowego zasobu gminy, budynków:
 - a) których dalsza eksploatacja lub remont jest niezasadny ekonomicznie;
 - b) w związku ze zmianą przeznaczenia budynku;
 - c) w celu pozyskania terenu inwestycyjnego.

Wyłączone budynki przeznacza się do zbycia, rozbiórki lub na realizację innego celu.

Wykaz budynków do wyłączenia w latach 2026-2030:

Lp.	Adres budynku	Liczba zasiedlonych lokali mieszkalnych
1	1 Maja 18	4
2	kwartał ulic pomiędzy ul. Aluminiową, ul. Manganową, ul. Srebrną, ul. Granitową	23
3	Teodora Axentowicza 17,18,22,23,24,25,28,29,30,31	41
4	Gen. Józefa Chłopickiego 14	2
5	Gen. Józefa Chłopickiego 20	2
6	Cmentarna 18	6
7	Katedralna 12	17
8	Kolorowa 160	1
9	Kozia 23	1
10	Kornela Makuszyńskiego 22	1
11	Michaliny 16	3
12	Maurycego Mochnackiego 9	1
13	Wacława Nałkowskiego 10	1
14	Blaise Pascala 32	2
15	Połaniecka 40	1
16	Połaniecka 42	2
17	Rynek Wieluński 6	2
18	Rynek Wieluński 24	6
19	Jana i Jędrzeja Śniadeckich 11	2
20	Św. Rocha 4	2
21	Warszawska 103	1
22	Warszawska 94/96	10
	Łącznie	131

8) dostarczenie 131 lokali zamiennych dla lokatorów lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania lub w których planowana jest modernizacja wymagająca opróżnienia lokali, w latach 2026-2030.