### Załącznik

do Uchwały Nr ……

Rady Miasta w Piotrkowie Trybunalskim

z dnia …… grudnia 2020 r.

### **WIELOLETNI PROGRAM**

### **GOSPODAROWANIA**

### **MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO**

### **NA LATA 2021 - 2025**

**Rozdział** **1**

**Postanowienia ogólne**

Ilekroć w Programie jest mowa o:

1. Mieście - należy przez to rozumieć Miasto Piotrków Trybunalski;
2. mieszkaniowym zasobie Miasta – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, o którym jest mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
3. wynajmującym – należy przez to rozumieć jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piotrkowa Tryb. na podstawie umowy zawartej z Miastem, z którą lokator związany jest umową najmu;
4. lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art.2 ust.1 pkt. 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
5. powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu, o której mowa w art.2 ust.1 pkt. 7 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
6. wartości odtworzeniowej lokali – należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową, o której mowa w art. 9 ust.8 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
7. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.);
8. gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
9. Programie – należy przez to rozumieć niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta;
10. wskaźniku wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych – należy przez to rozumieć średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszany w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

**Rozdział 2**

**Cel i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta**

**§ 1**. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2021 - 2025, został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

**§ 2.** Celem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta w okresie obowiązywania Programu jest przede wszystkim:

1. tworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności,   
   a w szczególności osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w tym oczekujących na najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali i lokali zamiennych;
2. zwiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez budowę nowych budynków lub kapitalny remont budynków wyłączonych z użytkowania oraz pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na ten cel;
3. poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez prowadzenie polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb oraz planów remontów na kolejne lata;
4. poszerzenie oferty wynajęcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w wyniku współdziałania Miasta z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w zakresie wskazania przez Miasto osób do wynajęcia lokali w zasobie TBS, które opróżniają lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Miasta;
5. sukcesywne zmniejszanie niezrównoważonej struktury dochodów i wydatków związanych   
   z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta poprzez racjonalną politykę czynszową oraz efektywną windykację;
6. dalsza prywatyzacja nieruchomości, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta są wynajmowane na zasadach określonych przez Radę Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w uchwale Nr XXXIII/336/20 z dnia 20 czerwca 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Miasto może realizować cele i zaspokajać potrzeby mieszkaniowe uprawnionych osób, także poprzez wynajmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich tym osobom. Miasto może wówczas pobierać od tych osób czynsz niższy niż ten, który samo opłaca właścicielowi lokalu.

**Rozdział 3**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w poszczególnych latach**

**§ 3.** **1.** Zasób mieszkaniowy Miasta tworzą budynki będące wyłączną własnością Miasta, budynki   
w których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli oraz budynki będące w zarządzie tymczasowy Miasta, a także lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

**2.** Mieszkaniowy zasób Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, wg. stanu na dzień 31.10.2020 r. tworzy 388 budynków w tym:

1. będących w 100 % własnością Miasta – 222 budynki;
2. będących współwłasnością Miasta – 9 budynków;
3. będących w Zarządzie tymczasowym Miasta – 44 budynki;
4. będących budynkami wspólnot mieszkaniowych z lokalami Miasta – 113 budynków

**3.** Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta według rodzaju własności przedstawia poniższa tabela.

**Tabela Nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego wg stanu na dzień 31.10.2020 r.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Rodzaj własności budynków** | **Liczba budynków mieszkalnych szt.** | **Liczba lokali**  **mieszkalnych**  **szt.** | **Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych**  **m2** |
|
| 1. | Miasto  (własność w 100%) | 222 | 2022 | 82.872,73 |
| 2. | Współwłasność | 9 | 85 | 3804,80 |
| 3. | Tymczasowy zarząd Miasta  (własność osób fizycznych, nieuregulowany stan prawny) | 44 | 307 | 2.639,13 |
|  | **Razem** | **275** | **2.414** | **89.316,66** |
| 4. | Wspólnoty Mieszkaniowe (lokale Miasta) | 113 | 1.271 | 53.619,66 |
|  | **OGÓŁEM** | **388** | **3.685** | **142.936,32** |

**§ 4. 1.** Przewiduje się, że w latach 2021-2025 wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta będzie ulegać stopniowym zmianom.

**2.** Należy założyć, że zarówno ilość budynków jak i lokali mieszkalnych w zasobie Miasta zmieni się   
z powodu sprzedaży lokali mieszkalnych, a także konieczności wyburzeń niektórych obiektów,   
z przyczyn technicznych, ekonomicznych czy losowych (katastrofy i zagrożenia budowlane, pożary, nieopłacalność remontu) lub ze względu na prowadzone inwestycje miejskie.

**3.** W zależności od możliwości finansowych Miasta podejmowane będą w okresie obowiązywania Programu działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont posiadanego zasobu oraz budowę nowych budynków mieszkalnych. W związku z pracami realizowanymi w ramach zadania „Rewitalizacja terenów Podzamcza – Młode Stare Miast w Piotrkowie Trybunalskim” mieszkaniowy zasób Miasta powiększy się o nowe lokale mieszkalne w związku z kapitalnym remontem budynków przy ul. Garncarskiej 4, ul. Zamurowej 16 i ul. Starowarszawskiej 5 (obecnie budynki te są wyłączone z użytkowania). Budynek przy ul. Garncarskiej 4 z 8 lokalami mieszkalnymi zostanie oddany do użytku jeszcze w grudniu 2020 r., a dwa pozostałe budynki, z łącznie 16 lokalami mieszkalnymi, w I kwartale 2021 r.

**4.** Zakłada się również, że w okresie obowiązywania Programu Miasto przystąpi do realizacji koncepcji architektoniczno–urbanistycznej zabudowy kwartału ulic Starowarszawskiej 9, 11,13, 15 - 14, 16. Nowe inwestycje zwiększyłyby zasób Miasta o 7 budynków o charakterze mieszkalno-usługowym z 66 lokalami mieszkalnymi i 4 lokalami usługowymi.

**5.** Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2015-2020 obrazuje poniższa tabela. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Plany związane z budową lub rozbiórką budynków mogą ulec zmianie ze względu na trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia losowe.

**Tabela Nr 2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w kolejnych latach.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Rodzaj własności budynków** | **2021**  Liczba  bud. / lokali | **2022**  Liczba  bud. / lokali | **2023**  Liczba  bud. / lokali | **2024**  Liczba  bud. / lokali | **2025**  Liczba  bud. /lokali |
| 1. | **Miasto**  (własność w 100%) | 225 / 2.045 | 225 / 2.037 | 218 / 2.016 | 225 / 2.082 | 225 / 2.082 |
| 2. | **Współwłasność** | 9 / 85 | 9 / 85 | 9 / 85 | 9 / 85 | 9 / 85 |
| 3. | **Tymczasowy zarząd Miasta**  (własność osób fizycznych, nieuregulowany stan prawny) | 44 / 307 | 44 / 305 | 44 / 305 | 44 / 300 | 44/ 302 |
| 4. | **Wspólnoty Mieszkaniowe** (lokale Miasta) | 113 / 1.197 | 113 / 1.139 | 113 / 1.081 | 112 / 1.026 | 112 / 976 |

**§ 6.1**. Stan techniczny zasobu wykazuje zróżnicowane zużycie, zależne przede wszystkim od daty powstania budynku, technologii budowy, okresu jego eksploatacji oraz wyposażenia w instalacje. Większość budynków obejmuje teren Starego Miasta w Piotrkowie Trybunalskim i znajduje się na obszarze objętym indywidualną ochrona konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa łódzkiego lub ujęcie w gminnej ewidencji zabytków miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

**2.** W zasobach Miasta dominują budynki wybudowane przed rokiem 1945. Z ogólnej liczby budynków będących w 100% własnością Miasta przed 1945 r. powstało 228 budynków, co stanowi ponad połowę analizowanego zasobu. W latach 1946 – 1989 powstało 39 budynków. W latach 1990 – 2010 wybudowano 5 budynków, zaś po roku 2010 – 3 budynki.

**3.** W przypadku Wspólnot Mieszkaniowych są to budynki powstałe do 1990 r. Po 1960 r. wybudowano 72 budynki. W latach 1950 – 1960 powstało 28 budynków, zaś przed 1945 r. wybudowano 13 budynków.

**4.** Stan techniczny budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta   
w zakresie wyposażenia przedstawia poniższa tabela.

**Tabela Nr 3. Stan techniczny budynków wg kryterium wyposażenia na dzień 31.10.2020 r.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyposażenie** | **MIASTO** | **WSPÓLNOTY** |
| Liczba bud. | Liczba bud. |
| 1. | Woda | 272 | 113 |
| 2. | Kanalizacja | 271 | 113 |
| 3. | Gaz | 173 | 113 |
| 4. | c.o. z sieci | 15 | 94 |
| 5. | c.w. z siei | 13 | 68 |
| 6. | Budynki bez urządzeń wymienionych  w poz.1-5 | 2 | 0 |
|  | **OGÓŁEM** | **275** | **113** |

**Tabela Nr 4. Stan techniczny lokali wg kryterium wyposażenia na dzień 31.10.2020 r.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyposażenie** | **Miasto i Wspólnoty** |
| Liczba lokali |
| 1. | Woda | 3.647 |
| 2. | Kanalizacja | 3.647 |
| 3. | Ustęp spłukiwany | 3.425 |
| 4. | Łazienka | 2.921 |
| 5. | Gaz | 3.125 |
| 6. | c.o. z sieci | 1.816 |
| 7. | c.w. z siei | 1.111 |
| 8. | Lokale bez urządzeń wymienionych  w poz.1-4 | 38 |
|  | **OGÓŁEM** | **3.685** |

**5.** W ogólnej liczbie budynków wyłączonych z użytkowania z uwagi na stan techniczny jest 9 budynków z 74 lokalami mieszkalnymi.

**6.** Należy podejmować systematyczne działania umożliwiające najemcom wykonanie w lokalach wc   
i łazienek. Ponadto należy dążyć do zastępowania tradycyjnych źródeł grzewczych (pieców węglowych), tam gdzie to możliwe, instalacjami centralnego ogrzewania z zastosowaniem pieców gazowych dwufunkcyjnych lub poprzez podłączenie do sieci miejskiej.

**Rozdział 4**

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu**

**technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

**§ 7.** 1.Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta jest zaawansowany wiek znacznej części budynków i długi okres ich eksploatacji.

**2.** Potrzeby remontowe budynków oraz lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego są znaczne i wynikają z konieczności zahamowania procesu ich dalszej degradacji oraz poprawie standardu i warunków zamieszkiwania.

**3.** Przy realizacji inwestycji, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych w pierwszej kolejności będą usuwane awarie zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności modernizacje podnoszące standard zamieszkania.

**4.** Jako priorytetowe uznaje się naprawy i których mowa w art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), tj. uszkodzenia lub braki, które mogłyby spowodować zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem albo zatrucie gazem.

**5.** Szczegółowy zakres oraz kolejność remontów i modernizacji określa się na podstawie wyników okresowych przeglądów technicznych budynków przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego odrębnie w każdym roku kalendarzowym.

**6.** Poza bieżącą konserwacją i naprawami w celu poprawienia stanu technicznego budynków przewiduje się wykonanie w latach 2021-2025 m.in. następujących prac remontowych i modernizacyjnych:

1) usuwanie stanów zagrożeń katastrofą budowlaną;

2) remonty elementów konstrukcyjnych budynków;

3) wymianę stropów;

4) zapewnienie drożność i szczelności przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych;

5) wymianę instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej;

6) zapewnienie szczelności pokryć dachowych;

7) naprawę podestów balkonowych;

8) remont klatek schodowych;

9) termomodernizacje w zakresie dociepleń

10) remont elewacji

11) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;

**§ 8. 1.** Plan prac służących poprawie stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta, z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela. Prace te realizowane będą z uwzględnieniem przyjętych priorytetów w zakresie remontów budynków i lokali, stosownie do możliwości finansowych Miasta.

**Tabela Nr 4. Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Rodzaj robót** | **Wykonanie 2020** Ilość bud. | **2021**  Ilość bud. | **2022**  Ilość bud. | **2023**  Ilość bud. | **2024**  Ilość bud. | **2025**  Ilość bud. |
| 1. | Remonty (w szczególności remonty dachów, klatek schodowych, wymiana źródeł grzewczych, remonty lokali) | **83** | 60 | 57 | 57 | 55 | 53 |
| 2. | Wymiana instalacji (elektrycznych, gazowych, kanalizacyjnych, itp.) | **10** | 8 | 7 | 7 | 7 | 6 |
| 3. | Modernizacje (w szczególności naprawa elewacji, wymiana stropów, wykonanie instalacji c.o., montaż kominów spalinowych i wentylacyjnych, itp.) | **62** | 55 | 55 | 50 | 50 | 50 |
| 4. | Termomodernizacja budynków, docieplenie | **3** | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 |
| 5. | Rozbiórki budynków i zabezpieczenia | **3** | 4 | 3 | 8 | 3 | 3 |

**2.** Nakłady na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2021 – 2025 każdorazowo określi uchwała budżetowa na dany rok.

**§ 9.** W odniesieniu do zasobu Miasta ulokowanego w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych decyzje co do zakresu rzeczowego remontów oraz sposobu ich finansowania należą do kompetencji członków poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. Obowiązek Miasta sprowadza się do partycypacji w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów na podstawie uchwał poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. W miarę postępującej prywatyzacji zasobu mieszkaniowego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego - udziały Miasta (a w konsekwencji zobowiązania finansowe) w nieruchomościach poszczególnych wspólnot maleją.

**Rozdział 5**

**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

**§ 10.** W latach 2021 – 2025 zakłada się ograniczenie stanu posiadania zasobu mieszkaniowego Miasta. Sukcesywne zmniejszanie liczby lokali mieszkalnych będzie następowało na skutek:

1. sprzedaży lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców;
2. rozbiórek budynków włączonych z użytkowania;
3. włączeń z użytkowania lokali mieszkalnych z uwagi na zły stan techniczny;
4. dokonania połączeń lokali przyległych;
5. ewentualnych zwrotów nieruchomości skomunalizowanych byłym właścicielom

**§ 11. 1.** Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta odbywa się zgodnie z zasadami określonymi stosowną uchwałą Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w sprawie zasad sprzedaży tych lokali na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym.

**2.** Przyjmuje się zasadę, że w okresie obowiązywania Programu, w pierwszej kolejności będą sprzedawane lokale położone w budynkach mieszkalnych, w których przynajmniej jeden lokal stanowi odrębną własność innej osoby niż Miasto, aż do całkowitego zbycia udziałów Miasta w tych nieruchomościach.

**3.** W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta zakłada się, że ta część zasobu mieszkaniowego, która obejmuje budynki stanowiące 100% własności Miasta, nie będzie przedmiotem sprzedaży częściowej w okresie obowiązywania Programu.

**4.** W sytuacjach, gdy Miasto jest jednym z właścicieli nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych i posiada nie więcej niż dwa lokale, może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego   
(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611). tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu lub w przypadku nie przyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą zbywane w drodze przetargu.

**5.** **1.** Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego w wyniku sprzedaży lokali obrazuje poniższa tabela. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali na następne lata ma charakter szacunkowy i jest uzależnione od złożenia wniosku o wykup przez najemcę.

**Tabela Nr 5. Wielkość zasobu mieszkaniowego z podziałem na kolejne lata.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Wyszczególnienie** | **Stan na 31.10.2020** | **Prognoza 2020** | **Prognoza 2021** | **Prognoza**  **2022** | **Prognoza 2023** | **2024** | **2025** |
| Łączna ilość zbytych lokali | 1.223 | **1.237** | **1.297** | **1.355** | **1.413** | **1.468** | **1.518** |
| Lokale sprzedane | 44 | 58 | 60 | 58 | 58 | 55 | 50 |
| Ilość lokali pozostającą do zbycia | 1.271 | 1.257 | 1.197 | 1.139 | 1.081 | 1.026 | 976 |

**2.** W roku 2021 i latach kolejnych zakłada się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych, niemniej jednak z uwagi na sytuację rynkową i mniejsze zainteresowanie nabywców wykupem mieszkań przyjmuje się tendencję malejącą.

**Rozdział 5**

**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

**§ 12.** Polityka czynszowa Miasta realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 2001r.   
o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

**§ 13.** Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy   
z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również pokryć koszty remontów.

**§ 14.** Uznaje się za uzasadniony wzrost stawek czynszu raz w roku, co najmniej o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

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

**§ 16. 1.** Stawkę bazową czynszu najmu za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego ustala Prezydenta w formie zarządzenia.

**2.** Za stawkę bazową przyjmuje się wysokość stawki czynszu podstawowego za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku położonym w I strefie, wyposażonym   
w instalację wodną, instalację kanalizacyjną, wc, łazienkę.

**3.** Dla lokali w budynkach wybudowanych i przebudowanych po 2015 r., winna być zastosowana stawka czynszu do 3% wartości odtworzeniowej 1m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca. Wysokość stawki czynszu najmu będzie obliczona w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonych przez Wojewodę Łódzkiego w półroczu poprzedzającym zarządzenie Prezydenta Miasta.

**§ 17. 1.** Stawki czynszu różnicuje się w zależności od położenia budynku w ten sposób, że dzieli się obszar Miasta na dwie strefy czynszowe. I strefa obejmuje obszar po obu stronach ulic: Działkowa, Sulejowska, Śląska, Żeromskiego, Roosevelta, Czarna, Piłsudskiego, Częstochowska, Dmowskiego, Energetyków, Jedności Narodowej, Doroszewskiego, Modrzewskiego ,Kostromska, Topolowa, Mireckiego, 1-go Maja, Wojska Polskiego, Wiejska do Litewskiej, Litewska, Plac Litewski, Wyzwolenia, Broniewskiego, Ściegiennego.

**2.** Pozostały obszar to II strefa, dla której obniża się stawkę bazową o 5%.

**§ 18. 1.** Z uwagi na wartość użytkową lokalu odnosząca się do wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, usytuowania lokalu lub ogólnego stanu technicznego budynku wyznacza się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu i określa się je według poniższej tabeli.

**Tabela Nr 6. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Czynniki PODWYŻSZAJĄCE poziom czynszu** | **Podwyżka stawki bazowej** |
| 1. | Wyposażenie lokalu w instalację gazową | 15 % |
| 2. | Wyposażenie lokalu w instalacje ciepłej wody | 15 % |
| 3. | Wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania | 15 % |
| 4. | Usytuowanie lokalu w budynkach, w których przeprowadzona została termomodernizacja z pełnym opomiarowaniem | 10 % |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Czynniki OBNIŻAJĄCE poziom czynszu** | **Obniżka stawki bazowej** |
| 1. | Brak łazienki w lokalu | 10 % |
| 2. | Brak WC w lokalu | 10 % |
| 3. | Położenie lokalu w budynku nie posiadającym instalacji wodnej | 10 % |
| 4. | Położenie lokalu w budynku nie posiadającym instalacji kanalizacyjnej | 10 % |
| 5. | Usytuowanie lokalu poniżej parteru lub na poddaszu budynku | 10 % |
| 6. | Położenie lokalu w budynku w taki sposób, że jedynym oświetlaniem naturalnym jest oświetlenie z kierunku północnego | 10 % |
| 7. | Usytuowanie lokalu w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, na podstawie decyzji wydania przez organ nadzoru budowlanego, do czasu wykonania decyzji | 5 % |

**2.** Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazowa czynszu podlegają sumowaniu przy czym stawka najniższego czynszu za najem lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż 45% stawki bazowej.

**§ 19. 1.** W przypadku przeznaczenia budynku do wyłączenia z użytkowania na mocy ostatecznej decyzji organu nadzoru budowlanego, przyjmuje się, że stawka za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu jest równa stawce czynszu najniższego.

**2.** Do stawki tej nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających.

**§ 20. 1.** Stawka czynszu za najmem socjalnym lokali oraz za pomieszczenie tymczasowe jest ustalana przez Prezydenta Miasta, przy czym stawka ta nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Miasta.

**2.** Do stawki czynszu określonej w § 19 ust. 1 nie stosuje się czynników podwyższających   
i obniżających wartość użytkową lokalu.

**§ 21.** Wynajmujący podwyższy stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

**§ 22.** Najemca może dokonać ulepszeń w lokalu mających wpływ na zwiększenie stawki czynszu, za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnej umowy określającej rodzaj ulepszenia, sposób wykonania robót oraz sposób rozliczenia wartości ulepszeń.

**§ 23. 1.** Czynsz za lokal, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m**2**, a które nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wielodzietnych rodzin, obowiązuje w wysokości określonej w drodze przetargu.

**2.** Stawka wywoławcza czynszu o którym mowa w ust.1 powinna być określona na poziomie 2% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art.9 ust.8 ustawy o ochronie praw lokatorów.

**3.** Stawkę czynszu ustaloną w sposób określony w ust.1 podwyższa się raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

**4.** Do stawki czynszu, o której mowa w ust. 2 nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających.

**§ 24. 1.** Przyjmuje się możliwość udzielenia obniżki czynszu na wniosek najemcy, który łącznie spełnia poniższe warunki:

1. Stawka czynszu osiągnęła wartość równą lub większą od 3% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonych przez Wojewodę Łódzkiego w drodze obwieszczenia,
2. Zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony,
3. Spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, określone w uchwale podjętej na podstawie art.21 ust.1 pkt.2 ustawy tj. jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym,
4. Nie pobiera dodatku mieszkaniowego i nie jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
5. Zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2133),
6. Nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu chyba, że spłaca zaległości w ratach na podstawie zawartej umowy.

**2.** Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według Tabeli Nr 7.

**Tabela Nr 7.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dochód w gospodarstwie**  **jednoosobowym** | **Dochód na 1 osobę  w gospodarstwie wieloosobowym** | **Obniżka naliczonego**  **czynszu wyrażona w %** |
| 100% - 70%  najniższej emerytury | 50%  najniższej emerytury | 20 |
| 70% - 50%  najniższej emerytury | 50% do 30%  najniższej emerytury | 35 |
| poniżej 50%  najniższej emerytury | poniżej 30%  najniższej emerytury | 45 |

**3.** Czynsz naliczony po uwzględnieniu wszystkich obniżek według obowiązujących stawek oraz obniżki w stosunku do najemców o niskich dochodach nie może być niższy niż gdyby był liczony dla lokalu przeznaczonego na najem socjalny.

**Rozdział 6**

**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład**

**mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie**

**zarządzania tym zasobem w latach 2021 – 2025**

**§ 25. 1.** Gospodarowanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Piotrków Trybunalski zostało powierzone Towarzystwu Budownictwa Społecznego w Piotrkowie Trybunalskim spółka   
z ograniczoną odpowiedzialnością, która utworzona została na podstawie uchwały XLVIII/548/98 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 11.03.1998 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Nieruchomościami Miejskimi w Piotrkowie Trybunalskim w jednoosobową spółkę Miasta Piotrków Trybunalskim

**2.** Wykonywanie czynności zarządzania na powierzonym zasobie spółka realizuje na podstawie umowy dzierżawy Nr 350/IGK/I/2020 z dn. 11.03.2020 r. oraz aneksu Nr 1 z dn. 01.07.2020 r.

**3.** Wykonywanie czynności zarządzania polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Prezydenta Miasta pełnomocnictw oraz wskazań do realizacji.

**§ 26.** W latach 2021-2025 objętych planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

**§ 27.** Zasób będący w posiadaniu Miasta objęty jest umową o zarządzanie, zawartą ze Spółką TBS. Po wygaśnięciu umowy czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami wykonywać będzie podmiot prawny wybrany w drodze postępowania przetargowego na zasadach określonych   
w stosownych przepisach

**§ 28.** W odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną i wyborze zarządcy decydują proporcjonalnie do posiadanych udziałów właściciele tworzący daną wspólnotę, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

**Rozdział 7**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025**

**§ 29. 1.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta w kolejnych latach to:

1. dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali oraz pomieszczeń tymczasowych,
2. dochody z czynszów za najem lokali użytkowych,
3. dochody z tytułu czynszu najmu garaży, pomieszczeń gospodarczych, dzierżaw terenów, itp.
4. dochody z reklam i szyldów na nieruchomościach mieszkaniowych,
5. środki pochodzące z budżetu Miasta (m.in. wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych, dodatki mieszkaniowe, wydatki na pokrycie remontów i rozbiórek, wydatki inwestycyjne),
6. środki zewnętrzne dostępne w ramach programów rządowych, które mogą zostać uruchomione w okresie obowiązywania Programu.
7. inne źródła finansowania

**2.** W okresie obowiązywania programu priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej jest prowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

**Rozdział 8**

**Wysokość wydatków w latach 2021 – 2025, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.**

**§ 30.** **1.** Wysokość planowanych wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji, koszty inwestycyjne i koszty zarządu nieruchomości wspólnych w poszczególnych latach przedstawiono w poniższej tabeli

**Tabela Nr 5. Wysokość planowanych wydatków w poszczególnych latach.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rodzaj kosztów** | **Wykonanie 2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** |
| Koszty bieżącej eksploatacji |  |  |  |  |  |  |  |
| Koszty remontów i modernizacji |  |  |  | 8.500,000 | 8.400,000 | 8.600,000 | 8.500,000 |
| Koszty zarządu nieruchomości wspólnych |  |  |  |  |  |  |  |
| Koszty inwestycyjne |  |  |  |  |  |  |  |

Wartości wskazane w tabeli są wartościami szacunkowymi

**2.** Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian wielkości zasobu mieszkaniowego, zmiany wielkości czynszów oraz zaplanowanych remontów, modernizacji   
i inwestycji oraz zaplanowanych kosztów modernizacyjnych i inwestycyjnych.

**3.** Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Miasta oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

**4.** Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz ulepszenie zasobu mieszkaniowego uzasadnia stopniowy wzrost stawek czynszu.

**5.** Koszty zarządu nieruchomości wspólnych oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych wynikać będą z podjętych uchwał przez właścicieli. Zakłada się, że udział Miasta w kosztach związanych z eksploatacją nieruchomości wspólnych będzie ulegał zmniejszeniu w związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych.

**§ 31. 1.** Na koszty utrzymania zasobu lokalowego składają się:

1. koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje niezbędne bieżące remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii),
2. koszty zarządzania (wynagrodzenie zarządcy nieruchomości),
3. koszty utrzymania czystości (utrzymanie czystości w budynku i jego otoczeniu),
4. ubezpieczenie budynku (ubezpieczenie budynku od ognia i innych szkód losowych),
5. podatek od nieruchomości (podatek lokalny na rzecz Miasta),
6. pozostałe koszty (utrzymanie zieleni, oświetlenia, ogrzewanie części wspólnych budynku, zużycie wody na potrzeby administracyjne, koszty dezynsekcji i deratyzacji).

**2.** Ponadto ponoszone są:

1. wydatki na remonty i modernizacje lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne,
2. wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnych, w których Miasto posiada udziały (wynikają z uchwalonych zaliczek): bieżąca eksploatacja nieruchomości wspólnych i zaliczka remontowa na rzecz wspólnot,
3. pozostałe wydatki (koszty operacyjne- koszty sądowe, regresy, kary i inne).

**Rozdział 9**

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, a w szczególności w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali

§ 32. 1. W celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego Miasto powinno podejmować następujące działania:

1) intensyfikować zamianę lokali, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,

2) odzyskiwać lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także przestrzeganie zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu,

3) skutecznie egzekwować należności czynszowe, proponować zawarcie ugody na spłatę zadłużenia oraz zamianę lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiadać umowy najmu w przypadku nie regulowania zobowiązań,

4) zawierać umowy o najem socjalny lokalu z osobami z orzeczonymi wyrokami o eksmisję w celu ograniczenia wypłaty odszkodowań przez Miasto,

5) oferować najemcom, którzy nie wyrazili woli nabycia zajmowanych lokali w istniejących wspólnotach mieszkaniowych, w których Miasto posiada nie więcej jak dwa lokale, lokale zamienne w budynkach, w których sprzedaż nie jest prowadzona,

6) oferować najemcom lokali, którzy nie skorzystali z przysługującego im pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku jednorodzinnym, wynajęcie innego lokalu spełniającego warunki jakim powinien odpowiadać lokal zamienny.

2. W celu lepszego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, Miasto może:

1) zawierać z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. umowy o zasadach współdziałania przewidujące m.in. wskazywanie przez Miasto określonych najemców którzy zwolnią dotychczas zajmowane lokale w zasobie, do lokali stanowiących własność TBS,

2) wspierać budownictwo Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., poprzez przekazywanie nieruchomości gruntowych pod budownictwo i dokapitalizowanie Spółki,

3) wprowadzać do zasobu budynki pełniące dotychczas inne funkcje, celem adaptacji na lokale mieszkalne,

4) pozyskiwać środki zewnętrzne na dofinansowanie w/w celów.

§ 33. 1. W latach 2021-2025 nie przewiduje się przeprowadzania w budynkach kapitalnych remontów, które powodowałyby konieczność wykwaterowania i przydzielenia na czas przeprowadzenia remontu lokalu zamiennego.

2. Planowane prace związane z bieżącą eksploatacją i remontami wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

§ 34. 1.Miasto będzie kontynuowało sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach w których ustanowione są wspólnoty mieszkaniowe, z zamiarem wyjścia ze wspólnot.

2. Miasto, dla osiągnięcia tego celu, skorzysta między innymi z uprawnień wynikających z art.21 ust.4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy   
i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.