**Uchwała Nr XXXII/438/21**

**Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego**

z dnia 27 stycznia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2021-2025.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, poz. 1378), w związku z 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611) Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego uchwala, co następuje:

**§ 1.**Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2021-2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

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

Przewodniczący

Rady Miasta

Marian Błaszczyński

Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

Załącznik do uchwały Nr XXXII/438/21
Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
z dnia 27 stycznia 2021 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;

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 Piotrkowa Trybunalskiego;

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 2001 r. 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 tymczasowym 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 | 12.639,13 |
|  | **Razem** | **275** | **2.414** | **99.316,66** |
| 4. | Wspólnoty Mieszkaniowe (lokale Miasta) | 113 | 1.271 | 53.619,66 |
|  | **OGÓŁEM** | **388** | **3.685** | **152.936,32** |

**§ 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 Miasto 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 został oddany do użytku w grudniu 2020 r., a dwa pozostałe budynki, z łącznie 16 lokalami mieszkalnymi, zostaną oddane 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 2021-2025 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. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta 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**Liczbabud. /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 ochroną 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 przedstawiają poniższe tabele.

**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.1-7 | 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, o których mowa w art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze. 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 ze 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 drożności 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 5. 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 (w konsekwencji zobowiązania finansowe) w nieruchomościach poszczególnych wspólnot będą malały.

**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:

a. sprzedaży lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców;

b. rozbiórek budynków wyłączonych z użytkowania;

c. wyłączeń z użytkowania lokali mieszkalnych z uwagi na zły stan techniczny;

d. dokonania połączeń lokali przyległych;

e. 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 sytuacji, 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 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.

**§ 12.**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 6. Wielkość zasobu mieszkaniowego z podziałem na kolejne lata.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Wyszczególnienie** | **Stan na 31.10.2020** | **Prognoza 2020** | **Prognoza 2021** | **Prognoza****2022** | **Prognoza 2023** | **Prognoza 2024** | **Prognoza 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 6.**
**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

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

**§ 14.**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.

**§ 15.**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.

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

**§ 17.**1. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego ustala Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego 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 ogłoszona przez Wojewodę Łódzkiego w półroczu poprzedzającym zarządzenie Prezydenta Miasta.

**§ 18.**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%.

**§ 19.**1. Z uwagi na wartość użytkową lokalu odnoszącą się do wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, usytuowania lokalu lub ogólny stan techniczny budynku wyznacza się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu i określa się je według poniższej tabeli.

**Tabela Nr 7. 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 bazową czynszu podlegają sumowaniu, przy czym stawka najniższego czynszu za najem lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż 45% stawki bazowej.

**§ 20.**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.

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

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

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

**§ 23.**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.

**§ 24.**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.

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.

**§ 25.**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 ze zm.);

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 poniższej tabeli.

**Tabela Nr 8. Obniżki czynszu wg kryterium dochodu.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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 7.**
**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**

**§ 26.**1. Gospodarowanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta 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 Piotrkowa Trybunalskiego.

2. Wykonywanie czynności zarządzania na powierzonym zasobie spółka realizuje na podstawie umowy dzierżawy Nr 350/IGK/I/2020 z dnia 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 Piotrkowa Trybunalskiego pełnomocnictw oraz wskazań do realizacji.

**§ 27.**W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

**§ 28.**Zasób będący w posiadaniu Miasta objęty jest umową o zarządzanie NR 46/IGK/I/2020 z dnia 22.01.2020 r., 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

**§ 29.**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 (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1910 ze zm.).

**Rozdział 8.**
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025**

**§ 30.**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, dzierżawy 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

**Rozdział 9.**
**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.**

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

**Tabela Nr 9. Szacunkowa wysokość planowanych wydatków w poszczególnych latach.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rodzaj kosztów** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** |
| Koszty bieżącej eksploatacji | 4.900.000 | 4.900.000 | 5.000.000 | 5.000.000 | 5.100.000 | 5.100.000 |
| Koszty remontów i modernizacji | 9.130.000 | 8.500.000 | 8.500.000 | 8.400.000 | 8.600.000 | 8.500.000 |
| Koszty zarządu nieruchomości wspólnych | 2.350.000 | 2.350.000 | 2.370.000 | 2.390.000 | 2.400.000 | 2.450.000 |
| Koszty inwestycyjne | 7.160.000 | 2.440.000 | 440.000 | 440.000 | 27.440.000 | 540.000 |

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.

**§ 32.**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 (w budynku i jego otoczeniu);

4) ubezpieczenie budynku;

5) podatek od nieruchomości;

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 10.**
**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali**

**§ 33.**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;

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

**§ 34.**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.

**§ 35. 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 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.