

**UCHWAŁA NR XIV/135/2019**

**RADY MIEJSKIEJ W CHRZANOWIE**

z dnia 3 grudnia 2019 r.

**o uchwaleniu "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzanów na lata 2020 - 2024".**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zmianami)

**Rada Miejska w Chrzanowie  
uchwała:**

**§ 1.**

„Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzanów na lata 2020 - 2024” zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chrzanowa.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

  
**Andrzej Bieda**

Załącznik do uchwały Nr XIV/135/2019

Rady Miejskiej w Chrzanowie

z dnia 3 grudnia 2019 r.

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzanów na lata 2020 – 2024**

### **Rozdział 1.**

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

##### **§ 1.**

1. Gmina Chrzanów utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamiennie, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując do tego celu mieszkaniowy zasób Gminy lub wynajmując bądź nabywając lokale od innych właścicieli.

2. Wg stanu na 30.06.2019 r. w gminnym zasobie mieszkaniowym znajdowało się ogółem 914 lokali mieszkalnych w tym 19 tymczasowych pomieszczeń i 2 mieszkania chronione. W związku z przewidywanym oddaniem do użytkowania wyremontowanego budynku przy ul. 3 Maja 7 w 2019 r. ilość mieszkań wzrośnie o 4 lokale mieszkalne oraz zmniejszy się ilość pomieszczeń tymczasowych o 7. Lokale w budynku przy ul. 3 Maja 7 przeznaczone będą na najem na czas oznaczony z uwagi na udział w remoncie środków zewnętrznych.

3. Ze względu na zły stan techniczny budynku przy ul. Wodzińskiej 300 w Chrzanowie przeznacza się budynek do wyburzenia, co spowoduje zmniejszenie ilości mieszkań w zasobie o 2 lokale mieszkalne.

4. Budynek przy ul. Zielonej 5 w Chrzanowie przeznacza się do zbycia ze względu na zły stan techniczny, co spowoduje zmniejszenie ilości mieszkań w zasobie o 6 lokali mieszkalnych.

5. Nowo pozyskane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. Kadłubek 30a/2 w Chrzanowie przeznacza się do sprzedaży.

6. W związku z planowanymi w okresie obowiązywania Programu modernizacjami, przebudową i nadbudową budynków zlokalizowanych przy ulicach: 29 Listopada 15a, Grunwaldzka 4, Fabryczna 17 koniecznym będzie wykwaterowanie najemców i zapewnienie lokali zamiennych w ilości około 6 lokali rocznie. Ponadto remontowane będą budynki przy ul. 3 Maja 5 i Krakowskiej 6, z których najemcy zostali już przesiedleni.

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

Po uwzględnieniu planowanej sprzedaży, przewiduje się iż na koniec 2019 roku w zasobie Gminy będzie 918 lokali mieszkalnych, w tym 252 lokali, których najem możliwy będzie w ramach najmu socjalnego lokali, co stanowi ok. 27,5 % całego zasobu Gminy.

W zasobie mieszkaniowym Gminy Chrzanów został wydzielony zasób tymczasowych pomieszczeń w ilości 19 pomieszczeń oraz dwa mieszkania chronione przeznaczone do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Chrzanowie.

5. Uwzględniając ustalenia zawarte w ust. 3 i 4 oraz planowaną sprzedaż lokali na poziomie 5 lokali rocznie, przewiduje się, iż na koniec okresu obowiązywania Programu tj. 31.12.2024 r. mieszkaniowy zasób gminy wyniesie ok. 891 lokali, z czego ok. 28 % całego zasobu stanowiąc będą lokale przeznaczone na najem socjalny.

**Tabela Nr 1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzanów  
w latach 2020 - 2024**

Rok	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2024
<b>Planowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Chrzanów</b>	<b>914</b>	<b>911</b>	<b>906</b>	<b>901</b>	<b>896</b>	<b>891</b>
w tym: - tymczasowe pomieszczenia	19	13	13	13	13	13

## § 2.

1. Budynki stanowiące własność Gminy należą do najstarszych w Chrzanowie, a ich stan techniczny, ustalony na podstawie przeglądów okresowych dokonywanych przez administratora wskazuje, iż w dobrym stanie technicznym jest 587 lokali mieszkalnych, w średnim stanie technicznym 110 lokali, w zadowalającym stanie 171 lokali i w złym 46 lokali (6 budynków).

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

2. Z ogólnej liczby 914 lokali mieszkalnych (wg prognozowanego stanu na 31.12.2019 r.) stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Chrzanów:

- 1) 64 % posiada wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania,
- 2) 36 % wyposażonych jest w piece grzewcze,
- 3) 42 % posiada wewnętrzną instalację z ciepłej wody użytkowej,
- 4) 61 % posiada wewnętrzną instalację gazową.

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

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

Jako: zły stan techniczny uznano 51% - 79% ogólnego zużycia

zadowalający stan techniczny 41% - 50% ogólnego zużycia

średni stan techniczny uznano 26% - 40% ogólnego zużycia

dobry stan techniczny uznano 11% - 25% ogólnego zużycia

bardzo dobry stan techniczny uznano 0% - 10% ogólnego zużycia

5. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2020-2024 przedstawiono w tabeli nr 2.

**TABELA Nr 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy  
w latach 2020 - 2024**

Wyszczególnienie	Stan na 31.09.2019	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2024
Ilość lokali o dobrym stanie technicznym	587	597	597	597	597	597
Ilość lokali o średnim	110	105	100	95	90	85

stanie technicznym						
Ilość lokali o zadowalającym stanie technicznym	171	171	171	171	171	171
Ilość lokali o złym stanie technicznym	46	34	34	34	34	34

## Rozdział 2.

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

#### § 3.

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych związana jest z realizacją ustawowych obowiązków Gminy oraz liczbą złożonych wniosków o przyznanie lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy. Następnym regulacji ustawowych jest także konieczność, w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy, powiększania ilości lokali przeznaczonych na wynajem w ramach najmu socjalnego. Wielkość zasobu tymczasowych pomieszczeń będzie dostosowywana do aktualnych potrzeb.

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

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

#### § 4.

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

**TABELA Nr 3. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w Gminie Chrzanów w latach 2020-2021**

Wyszczególnienie	Stan na 30.06. 2019	Stan na 31.12. 2020	Stan na 31.12. 2021	Stan na 31.12. 2022	Stan na 31.12. 2023	Stan na 31.12. 2024
1. Wnioski z listy oczekujących na skierowania do zawarcia umowy najmu w tym:	70	90	90	90	90	90
a) na czas nieoznaczony	10	12	12	12	15	15
b) na czas oznaczony	60	78	78	78	75	75
2. Wyroki sądowe z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu	17	25	25	25	25	25
3. Lokale zamienne / wykwaterowania	5	3	3	3	3	3
<b>RAZEM</b>	<b>92</b>	<b>118</b>	<b>118</b>	<b>118</b>	<b>118</b>	<b>118</b>
w tym : socjalnych	77	103	103	103	103	103

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

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

#### § 5.

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

2. Biorąc powyższe pod uwagę, przewiduje się konieczność zwiększenia ilości lokali w latach 2020 - 2024 poprzez:

- 1) najem lokali o obniżonym standardzie znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy na w ramach najmu socjalnego, po ich uprzednim opróżnieniu,
- 2) podział lokali powierzchniowo dużych, celem uzyskania lokali o mniejszej powierzchni,
- 3) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów,
- 4) najem lokali od innych właścicieli,
- 5) adaptacja lokali użytkowych na lokale mieszkalne lub tymczasowe pomieszczenia.

#### § 6.

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

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

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

Lp.	Nakłady	2020	2021	2022	2023	2024	
	<b>Ogółem</b>	1.300.000	1.350.000	1.400.000	1.450.000	1.500.000	
1	w tym:	Remonty dachów	40.000	80.000	40.000	100.000	40.000
2		Remonty stropów	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
3		Remonty, wymiana instalacji	80.000	80.000	100.000	80.000	80.000
4		Roboty ogólnobudowlane	1.090.000	960.000	1.190.000	1.100.000	1.240.000
5		Termomodernizacja i remonty elewacji	-	40.000	-	60.000	-
6		Malowanie klatek	40.000	80.000	20.000	60.000	60.000
7		Mała architektura	-	60.000	-	-	30.000

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

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

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

- 1) w zakresie standardu budynków:
  - a) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
  - b) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
  - c) instalacje gazowe o potwierdzonej szczelności,
  - d) sprawne instalacje elektryczne,
  - e) elewacje budynków bez ubytków,
  - f) estetyczne klatki schodowe.

2) w zakresie standardu lokali:

- a) sprawne wentylacje,
- b) sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
- c) wyposażenie w pomieszczenia sanitarne,
- d) dobra stolarka okienna i drzwiowa,
- e) wyposażenie w miarę możliwości w instalację c.o. i c.w.u.

5. Dopuszcza się możliwość zmian wysokości przewidywanych wydatków w poszczególnych latach obowiązywania programu w zależności od możliwości finansowych Gminy lub uzyskania środków z dodatkowych źródeł.

6. W każdym roku obowiązywania programu, limit wydatków na realizację potrzeb remontowych i inwestycyjnych (modernizacyjnych) w zasobie mieszkaniowym Gminy, określi uchwała budżetowa oraz wieloletnia prognoza finansowa.

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

#### **§ 7.**

1. Celem zbycia lokali mieszkalnych jest :

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

2. W związku z tym w latach 2020-2024 planuje się prowadzenie dalszego zbycia budynków i lokali mieszkalnych. Zbyciem w szczególności objęte będą budynki położone w strefie rewitalizacji, które ze względu na lokalizację winny pełnić inną funkcję niż mieszkaniową. Prowadzenie działalności gospodarczej nie jest zadaniem własnym gminy, stąd brak uzasadnienia do ponoszenia na ten cel nakładów. Przystosowanie starej substancji budowlanej do nowej funkcji winno zostać dokonane staraniem podmiotów innych niż Gmina.

3. Do zbycia w tym sprzedaży przewiduje się również gminne lokale mieszkalne, zlokalizowane w szczególności w budynkach, gdzie funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe.

Powyższe pozwoli Gminie na zbycie udziałów w nieruchomościach wspólnych, w szczególności tam gdzie pozostała mała ilość lokali gminnych (niewykupionych).

4. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2020-2024 określa tabela Nr 5.

**Tabela Nr 5. Prognoza zbycia w tym sprzedaży lokali mieszkalnych w Gminie Chrzanów  
w latach 2020 – 2024**

<b>ROK</b>	<b>Ilość lokali w zasobie mieszkaniowym /na koniec roku/</b>	<b>Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych</b>
<b>2020</b>	911	5
<b>2021</b>	906	5
<b>2022</b>	901	5
<b>2023</b>	896	5
<b>2024</b>	891	5

5. W latach 2020 – 2024 przeznaczają się budynki i lokale mieszkalne wyszczególnione w tabeli jako możliwe do zbycia lub sprzedaży Nr 6

**Tabela Nr 6. Wykaz lokali mieszkalnych możliwych do zbycia w tym sprzedaży**

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

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



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

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

200.	Kol. Stella	21	16
201.	Kol. Stella	21	17
202.	Kol. Stella	23	2
203.	Kol. Stella	23	3
204.	Kol. Stella	23	14
205.	Kol. Stella	23	17
206.	Kol. Stella	24	12
207.	Kol. Stella	25	1
208.	Kol. Stella	25	2
209.	Kol. Stella	25	6
210.	Kol. Stella	25	12
211.	Kol. Stella	25	15
212.	Kol. Stella	25	16
213.	Kol. Stella	27	12
214.	Kol. Stella	27	14
215.	Kol. Stella	28	5
216.	Kol. Stella	28	14
217.	Kol. Stella	28	17
218.	Kopernika	1	2
219.	Kopernika	1	5
220.	Kopernika	1	6
221.	Kopernika	1	13
222.	Kopernika	1	16
223.	Kopernika	1	19
224.	Kopernika	1	29
225.	Kopernika	1	39
226.	Kopernika	1	41
227.	Kopernika	1	42
228.	Kopernika	1	44
229.	Kopernika	1	47
230.	Kopernika	1	48
231.	Kopernika	1	49
232.	Kopernika	1	56
233.	Kopernika	1	60
234.	Kościuszki	4	6
235.	Kościuszki	4	8
236.	Kościuszki	4	18
237.	Kościuszki	4	19
238.	Kościuszki	4	24
239.	Kościuszki	4	28
240.	Kościuszki	4	32
241.	Krakowska	29	2
242.	Krakowska	29	3
243.	Krakowska	29	4
244.	Krakowska	29	5
245.	Krakowska	29	6
246.	Krakowska	29	7
247.	Krakowska	29	8
248.	Krakowska	29	9
249.	Krasickiego	1	4
250.	Krasickiego	1	6
251.	Krasickiego	1	13
252.	Krasickiego	1	15
253.	Krasickiego	1	18

254.	Krasickiego	2	3
255.	Krasickiego	2	10
256.	Kroczywiech	2b	1
257.	Kroczywiech	2c	5
258.	Kroczywiech	2c	6
259.	Kroczywiech	2g	1
260.	Kroczywiech	2g	2
261.	Kroczywiech	2g	3
262.	Kroczywiech	2g	7
263.	Kroczywiech	2g	9
264.	29 Listopada	9	1
265.	29 Listopada	9	3
266.	29 Listopada	9	7
267.	29 Listopada	9	9
268.	29 Listopada	20	7
269.	29 Listopada	20	10
270.	29 Listopada	20	18
271.	29 Listopada	20	19
272.	29 Listopada	20	20
273.	29 Listopada	20	21
274.	29 Listopada	23	11
275.	29 Listopada	23	20
276.	29 Listopada	23	37
277.	29 Listopada	23	47
278.	29 Listopada	25	1
279.	29 Listopada	28b	6
280.	29 Listopada	28b	7
281.	29 Listopada	28b	11
282.	29 Listopada	28c	7
283.	29 Listopada	28c	11
284.	29 Listopada	28c	19
285.	29 Listopada	28c	23
286.	3 Maja	2	1
287.	3 Maja	2	2
288.	3 Maja	2	7
289.	3 Maja	2	8
290.	3 Maja	2	10
291.	3 Maja	3	1
292.	3 Maja	3	3
293.	3 Maja	3	6
294.	3 Maja	3	7
295.	3 Maja	4	1
296.	3 Maja	4	3
297.	3 Maja	4	7
298.	3 Maja	6	1
299.	3 Maja	6	3
300.	3 Maja	6	4
301.	3 Maja	6	7
302.	3 Maja	6	8
303.	3 Maja	11	5
304.	3 Maja	11	9
305.	3 Maja	11	18
306.	3 Maja	11	26
307.	3 Maja	11	29

308.	3 Maja	11	30
309.	Mieszka I	1	9
310.	Mieszka I	1	41
311.	Mieszka I	1	46
312.	Mieszka I	1	51
313.	Mieszka I	3	2
314.	Mieszka I	3	7
315.	Mieszka I	3	9
316.	Mieszka I	3	12
317.	Mieszka I	3	24
318.	Mieszka I	3	39
319.	Mieszka I	3	41
320.	Mieszka I	3	42
321.	Mieszka I	3	43
322.	Mieszka I	3	44
323.	Mieszka I	3	47
324.	Mieszka I	3	55
325.	Mieszka I	3	58
326.	Mieszka I	3	62
327.	Mieszka I	3	66
328.	Mieszka I	3	69
329.	Mieszka I	3	70
330.	Mieszka I	3	73
331.	Mieszka I	3	81
332.	Mieszka I	5	3
333.	Mieszka I	5	26
334.	Mieszka I	5	35
335.	Mieszka I	5	39
336.	Mieszka I	5	44
337.	Mieszka I	5	46
338.	Mieszka I	5	56
339.	Mieszka I	5	57
340.	Mieszka I	5	66
341.	Mieszka I	5	69
342.	Mieszka I	5	71
343.	Mieszka I	5	72
344.	Mieszka I	5	73
345.	Mieszka I	5	76
346.	Mieszka I	5	81
347.	Mieszka I	5	84
348.	Mieszka I	5	85
349.	Mieszka I	5	86
350.	Mieszka I	5	90
351.	Mieszka I	6	5
352.	Mieszka I	6	10
353.	Mieszka I	6	14
354.	Mieszka I	6	17
355.	Mieszka I	6	20
356.	Mieszka I	6	23
357.	Mieszka I	6	31
358.	Mieszka I	6	33
359.	Mieszka I	6	38
360.	Mieszka I	6	41
361.	Mieszka I	7	13

	362.	Mieszka I	7	26
	363.	Mieszka I	7	51
	364.	Mieszka I	7	53
	365.	Mieszka I	7	66
	366.	Mieszka I	7	67
	367.	Mieszka I	7	70
	368.	Mieszka I	7	73
	369.	Mieszka I	8	1
	370.	Mieszka I	8	2
	371.	Mieszka I	8	4
	372.	Mieszka I	8	8
	373.	Mieszka I	8	9
	374.	Mieszka I	8	17
	375.	Mieszka I	8	18
	376.	Mieszka I	8	26
	377.	Mieszka I	8	34
	378.	Mieszka I	8	36
	379.	Mieszka I	8	39
	380.	Mieszka I	10	30
	381.	Mieszka I	10	36
	382.	Oświęcimska	11	3
	383.	Oświęcimska	11	22
	384.	Oświęcimska	15	3
	385.	Oświęcimska	15	4
	386.	Patelskiego	3	7
	387.	Patelskiego	3	15
	388.	Patelskiego	3	21
	389.	Patelskiego	3	26
	390.	Patelskiego	3	28
	391.	Patelskiego	3	35
	392.	Patelskiego	3	36
	393.	Patelskiego	3	40
	394.	Patelskiego	6	14
	395.	Patelskiego	6	30
	396.	Patelskiego	6	55
	397.	Patelskiego	6	62
	398.	Patelskiego	6	64
	399.	Patelskiego	6	69
	400.	Patelskiego	6	73
	401.	Patelskiego	6	74
	402.	Piastowska	15	46
	403.	Piastowska	15	61
	404.	Piastowska	15	66
	405.	Piastowska	15	83
	406.	Piłsudskiego	11	1
	407.	Piłsudskiego	11	3
	408.	Piłsudskiego	11	4
	409.	Piłsudskiego	11	15
	410.	Piłsudskiego	11	33
	411.	Popiełuszki	4	20
	412.	Popiełuszki	4	
	413.	Popiełuszki	4	33
	414.	Popiełuszki	4	39
	415.	Popiełuszki	4	41

416.	Popietuski	6	27
417.	Popietuski	6	41
418.	Puchalskiego	2	2
419.	Puchalskiego	2	11
420.	Puchalskiego	5	2
421.	Puchalskiego	5	7
422.	Puchalskiego	5	19
423.	Sądowa	4	3
424.	Sądowa	4	8
425.	Sądowa	4	9
426.	Sądowa	4	11
427.	Sądowa	6	4
428.	Słowackiego	17	1
429.	Słowackiego	17	3
430.	Słowackiego	17	4
431.	Słowackiego	17	5
432.	Słowackiego	17	6
433.	Słowackiego	17	7
434.	Słowackiego	22	5
435.	Słowackiego	22	7
436.	Słowackiego	22	8
437.	Słowackiego	22	11
438.	Śląska	1	3
439.	Śląska	1	5
440.	Śląska	1	10
441.	Śląska	5	6
442.	Śląska	5	7
443.	Śląska	52a	8
444.	Śląska	58	2
445.	Śląska	58	3
446.	Śląska	58	4
447.	Śląska	58	10
448.	Śląska	58a	1
449.	Śląska	58a	2
450.	Śląska	58a	8
451.	Śląska	58a	15
452.	Śląska	58a	16
453.	Wojska Polskiego	2	1
454.	Wojska Polskiego	3	1
455.	Wojska Polskiego	3	5
456.	Wojska Polskiego	3	12
457.	Wojska Polskiego	3	19
458.	Wojska Polskiego	3	22
459.	Wojska Polskiego	3	25
460.	Wojska Polskiego	3	30
461.	Wojska Polskiego	4	2
462.	Wojska Polskiego	4	5
463.	Wojska Polskiego	4	7
464.	Wojska Polskiego	4	8
465.	Wojska Polskiego	4	10
466.	Wojska Polskiego	5	1
467.	Wojska Polskiego	5	3
468.	Wojska Polskiego	5	11
469.	Wojska Polskiego	5	21

470.	Wojska Polskiego	8	11
471.	Wojska Polskiego	8	15
472.	Wojska Polskiego	8	16
473.	Wojska Polskiego	8	17
474.	Wojska Polskiego	8	22
475.	Wojska Polskiego	8	25
476.	Wyszyńskiego	13	3
477.	Wyszyńskiego	13	5
478.	Wyszyńskiego	13	8
479.	Wyszyńskiego	13	17
480.	Wyszyńskiego	13	23
481.	Wyszyńskiego	13	34
482.	Wyszyńskiego	13	48
483.	Wyszyńskiego	13	61
484.	Wyszyńskiego	13	66
485.	Wyszyńskiego	13	67
486.	Wyszyńskiego	13	71
487.	Zielona	20a	40
488.	Zielona	20a	44
489.	Zielona	20c	1
490.	Zielona	20c	5
491.	Zielona	20c	9
492.	Zielona	20c	10
493.	Zielona	20c	16
494.	Zielona	22	2
495.	Zielona	22	7
496.	Zielona	22	16
497.	Zielona	22	28
498.	Zielona	22	45

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

**§ 8.**

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

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

3. Dla ustalenia wysokości czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy, przyjmuje się metodę stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Stawka ta została ustalona dla mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną z łazienką i wc w lokalu.

4. Wysokość czynszu dla lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy lub wynajętego od innych właścicieli określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową z wyłączeniem czynszu wynoszącego 3% wartości odtworzeniowej, czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowego pomieszczenia.

5. W zależności od wyposażenia budynku i lokalu, położenia lokalu w budynku oraz położenia budynku, do stawki bazowej zastosowane będą obniżki, względnie podwyżki stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej:



1) Obniżki stosowane będą w przypadku braku łazienki lub wc w lokalu, złego stanu budynku oraz położenia budynku poza obrębem miasta Chrzanów.

2) Podwyżki stosowane będą za wyposażenie budynku w instalację centralnego ogrzewania, instalację ciepłej wody, instalację gazową, usytuowanie mieszkania w budynku oraz położenie budynku a także ogólny stan techniczny budynku.

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

**1) Położenie budynku:**

a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- o 10% w budynkach zlokalizowanych na terenie sołectw Gminy Chrzanów,

b) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- o 10% w budynkach zlokalizowanych w strefie obejmującej obszar miasta w granicach ulic: Podwale, Krakowska, Zielona, Wodzińska, Księdza I. Skorupki, Oświęcimska, Marszałka F. Focha, Sienna,

**2) Położenie lokalu:**

a) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- o 10% w mieszkaniach usytuowanych na I piętrze,

**3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:**

a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu;

- o 10% w przypadku braku wc lub łazienki w mieszkaniu,

b) czynniki podwyższające stawkę bazową;

- o 10% w mieszkaniach posiadających instalację centralnie ciepłej wody,

- o 30% w mieszkaniach posiadających instalację gazową,

- o 30% w mieszkaniach posiadających instalację centralnego ogrzewania,

**4) Ogólny stan techniczny budynku:**

a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- o 10% z powodu złego stanu technicznego budynku,

b) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu;

- o 10% w budynkach o dobrym stanie technicznym,

- o 20% w budynkach o bardzo dobrym stanie technicznym.

## § 9.

1. W mieszkaniowym zasobie Gminy w przypadkach określonych w stosownych przepisach obowiązuje także czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej, którego wysokość zmienia się wraz ze zmianą wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

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

## § 10.

### Warunki obniżania czynszu

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

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

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

3. Najemcy spełniający kryteria dochodowe ujęte w ustępie 2 punkt 1, mogą ubiegać się o obniżkę w wysokości do 20% kwoty czynszu, a najemcy spełniający kryteria dochodowe ujęte w ustępie 2 punkt 2 - mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 10% kwoty czynszu .

#### **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**

#### **§ 11.**

1. Czynności związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym gminy Chrzanów wykonuje w sposób bezpośredni Miejski Zarząd Zasobów Komunalnych w Chrzanowie – jednostka organizacyjna gminy Chrzanów.

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

3. W przypadku podjęcia działań zmierzających do zmiany zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzanów dopuszcza się możliwość wyboru innego podmiotu zarządzającego.

#### **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024**

#### **§ 12.**

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

2. Przewiduje się, iż w latach 2020-2024 w/w środki stanowiąc będą nadal podstawowe źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Chrzanów.

3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach obowiązywania programu będą dodatkowe dochody z tytułu podwyżek czynszu w kolejnych latach oraz dotacje z budżetu państwa, środki unijne, środki z funduszy ochrony środowiska oraz środki z pożyczek i kredytów zaciąganych przez wspólnoty mieszkaniowe.

4. Wysokość środków na finansowanie zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 – 2024 określą corocznie uchwały budżetowe.

## Rozdział 7.

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

### § 13.

Przewidywane wysokości wydatków w kolejnych latach obowiązywania programu określono biorąc pod uwagę ustalenia niniejszego programu w zakresie potrzeb zwiększenia ilości lokali socjalnych, sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz działania w celu zapewnienia dobrego poziomu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Chrzanów

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

w zł / rok

Dochody/wydatki(koszty)	Planowana wartość w latach				
	2020	2021	2022	2023	2024
<b>I. Dochody z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych</b>	4.320.000	4.280.000	4.250.000	4.200.000	4.200.000
<b>II. Koszty</b>					
<i>a) Własność Gminy</i>					
<b>Koszty bieżącej eksploatacji</b>	4.360.000	4.480.000	4.530.000	4.640.000	4.790.000
<b>Koszty remontów</b>	550.000	570.000	580.000	540.000	600.000
<b>Koszty modernizacji lokali</b>	750.000	780.000	820.000	860.000	900.000
<b>Koszty modernizacji budynków</b>	2.500.000	3.000.000	1.500.000	2.500.000	3.500.000
<b>Razem</b>	8.160.000	8.830.000	7.430.000	8.540.000	9.790.000
<i>b) Współwłasność Gminy</i>					
<b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</b>	400.200	412.200	425.000	438.000	451.000
<b>koszty inwestycyjne</b>	716.880	738.400	760.500	783.300	806.800
<b>RAZEM</b>	1.117.080	1.150.600	1.185.500	1.221.300	1.257.800
<b>RAZEM KOSZTY</b>	9.277.080	9.980.600	8.615.500	9.761.300	11.047.800

## Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

### § 14.

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

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

2. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych wymienionych w tabeli nr 7 najemcom aktualnie je zajmujących lub po ich opróżnieniu.

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

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

2) zamiany lokali pomiędzy najemcami.

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

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

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

3) lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

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

6. Podział lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> na mniejsze samodzielne lokale.

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

Przewodniczący Rady

**Andrzej Bieda**