

**UCHWAŁA NR XI/99/19
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY**

z dnia 19 grudnia 2019 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Chełmża
na lata 2020-2024.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696 i 1815), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Chełmży na lata 2020-2024” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Janusz Kalinowski

Załącznik do uchwały Nr XI/99/19
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 19 grudnia 2019 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Chełmża na lata 2020-2024

Spis treści:

1. WPROWADZENIE

2. ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Chełmża w latach 2020-2024.

3. ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2020-2024.

4. ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2020-2024.

5. ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

6. ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2020-2024.

7. ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024.

8. ROZDZIAŁ VII

Wysokość kosztów w latach 2020-2024, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

9. ROZDZIAŁ VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Chełmża, z uwzględnieniem w nich zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali.

Wprowadzenie

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182,1309) zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Ustawa nakłada również na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Programy opracowywane są na co najmniej 5 lat, gdyż taki okres wydaje się być najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

W programie oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, potrzeb remontowych oraz źródeł finansowania określa się zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania.

Na obecną chwilę zarządcą mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Chełmża jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. z siedzibą w Chełmży przy ulicy Gen. Sikorskiego 27 na podstawie umowy Nr 216/U/16 z dnia 20.12.2016 r. na wykonanie zadania pn. *Sprawowanie zarządu komunalnym zasobem budynków mieszkalnych, administrowanie mieszkaniowym zasobem gminnym oraz komunalnym zasobem lokali użytkowych wraz z terenami gminnymi, wykonywanie: napraw bieżących, prac porządkowych oraz usuwanie awarii w mieszkaniowym zasobie gminy w latach 2017 – 2019.*

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Chełmża w latach 2020-2024.

§ 1

1. Zasób gminnych lokali mieszkalnych na podstawie danych przygotowanych przez zarządcę, tj. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Chełmży oraz jego prognoza przedstawia się następująco:

Tabela nr 1. Prognoza wielkości zasobu na lata 2020-2024.

L.p.	Opis własności	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Budynki stanowiące w całości własność Gminy Miasto Chełmża, w tym :	25	25	24	23	22
	- ilość lokali mieszkalnych	140	140	131	130	129
2.	Budynki w zarządzie Gminy Miasto Chełmża, w tym:	14	13	13	12	12
	- ilość lokali mieszkalnych	149	141	141	130	130
3.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasto Chełmża, w tym:	70	70	71	72	73
	- ilość lokali mieszkalnych	489	489	498	505	516

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą zatem odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości.

§ 2

Podstawowym zadaniem gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym oraz w miarę posiadanych środków, wykonywanie remontów budynków, których stan techniczny tego wymaga.

Przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą stanu technicznego budynków mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Chełmża.

Tabela nr 2. Stan techniczny budynków.

Zasób	Stan techniczny budynków	2020	2021	2022	2023	2024
Budynki z lokalami mieszkalnymi stanowiące w całości własność Gminy Miasto Chełmża	dobry	2	2	1	0	0
	średni	4	4	4	4	3
	zły	19	19	19	19	19
Budynki w zarządzie Gminy Miasto Chełmża (o nieuregulowanym stanie prawnym)	dobry	-	-	-	-	-
	średni	7	6	6	5	5
	zły	7	7	7	7	7
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasto Chełmża	dobry	22	22	23	23	23
	średni	45	45	45	46	47
	zły	3	3	3	3	3

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą zatem odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2020-2024

§ 3

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
 - 2) ochrony zdrowia i ludzi w budynku;
 - 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
 - 4) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a przypadku

wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej;

5) zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne.

2. Podstawą sporządzenia planów remontów i modernizacji w szczególności stanowić będą :

1) wyniki okresowych przeglądów budynków określonych w prawie budowlanym;

2) przewidywane remonty opróżnionych lokali w związku z naturalnym ruchem mieszkańców i konieczność wykonania remontów w lokalach zamieszkiwanych przez najemców.

§ 4

Zestawienie remontów planowanych do realizacji w latach 2020-2024 przedstawia się następująco:

Tabela nr 3. Plan remontów i modernizacji na lata 2020-2024.

Rodzaj robót	Wydatki w poszczególnych latach w zł				
	2020	2021	2022	2023	2024
Wymiana stolarki okiennej	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Remont pieców kaflowych	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Roboty dekarские	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Ocieplanie budynków	0	0	0	0	0
Remont klatek schodowych	10.000	8.0000	8.000	8.000	8.000
Remont elewacji	0	0	0	0	0
Remont lub wymiana instalacji elektrycznej	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Usuwanie awarii	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
Wymiana westfalek	0	0	0	0	0
Remont instalacji gazowej	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Remont instalacji wod.-kan.	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Remont kominów oraz wkładów	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000

kominowych					
Razem	243.500	241.500	241.500	241.500	241.500

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą zatem odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości.

§ 5

Realizacja remontów, przedstawiona w tabeli nr 3 uzależniona jest od posiadanych przez Gminę środków finansowych.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2020-2024.

§ 6

Planowana sprzedaż lokali w okresie 5 lat pozwoli Gminie Miasto Chełmża na prowadzenie prawidłowej polityki związanej z zamianami, jak i remontami budynków i lokali. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje ich najemcom, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony- sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych zasadach. Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach o nieustalonym stanie prawnym, będących w zarządzie Gminy Miasto Chełmża oraz lokali mieszkalnych osobom nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu.

Sprzedaż lokali uzależniona będzie głównie od zainteresowania najemców kupnem mieszkań.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszu winny pokrywać nie tylko koszty bieżące utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
2. Stawkę bazową czynszu za najem lokali komunalnych ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta.
3. Najemcy lokali komunalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do comiesięcznego uiszczania odszkodowania, w wysokości 100% należnego czynszu.
5. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostaje podwyższona zgodnie z tabelą nr 4.
6. W przypadku gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy Miasto Chełmża, pogorszenie stanu technicznego lub obniżenie standardów mających wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostaje obniżona zgodnie z tabelą nr 4.
7. Wartość użytkową lokalu mieszkalnego, ilustruje tabela nr 4.

Tabela nr 4. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

Lp.	Czynnik wpływający na wysokość stawki czynszu	% podwyżki lub obniżki w stosunku do stawki czynszu
1	Wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania, do której energia cieplna dostarczana jest z kotłowni	+ 20 %
2	Wyposażenie lokalu w łazienkę, tj. pomieszczenie wydzielone, z doprowadzoną instalacją wod.-kan., umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika, użytkowaną przez 1 najemcę	+ 20 %
3	Wyposażenie lokalu mieszkalnego we wspólną łazienkę, tj. pomieszczenie wydzielone, z doprowadzoną instalacją wod.-kan., umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika, użytkowaną przez 2 lub więcej najemców, położoną w budynku tym samym, co lokal mieszkalny.	+ 10 %
4	Wyposażenie lokalu w ubikację, tj. pomieszczenie wydzielone (może być wspólnie z łazienką z doprowadzoną instalacją wod.-kan., umożliwiającą podłączenie miski ustępowej i spłuczki, użytkowaną przez 1 najemcę	+ 20 %
5	Wyposażenie lokalu w ubikację, tj. pomieszczenie wydzielone (może być wspólnie z łazienką), z doprowadzoną instalacją wod.-kan., umożliwiającą podłączenie miski ustępowej i spłuczki, użytkowana przez 2 i więcej najemców, położoną w tym samym budynku, co lokal mieszkalny	+ 10 %
6	Z tytułu położenia lokalu w budynku – położenie lokalu na 1 lub 2 piętrze , za wyjątkiem lokali zlokalizowanych na poddaszu budynku	+ 20 %
7	Z tytułu ogólnego stanu technicznego- położenie lokalu w budynku wybudowanym po 1950 roku	+ 20 %
8	Z tytułu termomodernizacji – docieplenia całego budynku, tj. wszystkich ścian, z wyłączeniem lokali mieszkalnych usytuowanych na poddaszu, które nie jest w całości docieplone	+ 20 %
9	Z tytułu wyposażenia technicznego lokalu – brak w lokalu instalacji wod.-kan.	- 30 %
10	Z tytułu odprowadzania ścieków do szamba	- 10 %
11	Z tytułu stanu technicznego budynku - przeznaczenie budynku, w którym znajduje się lokal do rozbiórki (wydana przez właściwy organ nadzoru budowlanego decyzja o rozbiórce)	- 20 %

§ 8

1. Na wniosek najemcy może zostać udzielona obniżka czynszu o 10% w przypadku, gdy jego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie

przekracza 30% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 20% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

2. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy.

3. W przypadku uwzględnienia wniosku najemcy o obniżkę czynszu, obniżony czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym przyznano obniżkę.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2020-2024

§ 9

1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Chełmża, a także lokalami użytkowymi oraz terenami gminnymi zarządza obecnie Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. z siedzibą w Chełmży przy ulicy Sikorskiego 27 na podstawie umowy Nr 216/U/16 z dnia 20.12.2016 r. na wykonanie zadania pn. *Sprawowanie zarządu komunalnym zasobem budynków mieszkalnych, administrowanie mieszkaniowym zasobem gminnym oraz komunalnym zasobem lokali użytkowych wraz z terenami gminnymi, wykonywanie: napraw bieżących, prac porządkowych oraz usuwanie awarii w mieszkaniowym zasobie gminy w latach 2017 – 2019.*

2. W oparciu o ww. umowę o zarządzanie, zarządca wykonuje między innymi następujące zadania:

- naliczanie i pobieranie należności z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych, opłat za dostarczane świadczenia, odszkodowań za korzystanie z lokali bez tytułu

prawnego, wszelkich innych opłat związanych z eksploatacją budynków i lokali, jak również windykacja tych należności;

- prowadzenie obsługi finansowo – księgowej lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie wymiaru czynszu, opłat za centralne ogrzewanie, wodę, kanalizację, wywóz nieczystości oraz innych opłat z tytułu świadczonych usług, w tym również dokonanych wpłat, występujących zaległości, nadpłat i należnych odsetek;
- kontrolowanie terminowości wpłat, naliczanie odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- niezwłoczne podejmowanie działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych, opłat związanych z umową najmu wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucji;
- dokonywanie przeliczeń wymiaru należności i sporządzanie aneksów do umowy w każdym przypadku zmiany, któregośkolwiek ze składników czynszu i opłat związanych z umową najmu;
- sporządzanie i doręczanie najemcom lokali faktur VAT;
- dokonywanie w terminach określonych w umowach ostatecznych rozliczeń za c.o., wodę, kanalizację, wywóz nieczystości itp.

3. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w procedurach zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Chełmża.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024.

§ 10

1. Zasób mieszkaniowy finansowany jest z bieżących wpływów należnego czynszu za wynajem lokali użytkowych i mieszkalnych.

2. Ewentualne inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego będą

realizowane ze środków własnych Gminy Miasto Chełmża oraz ze środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych np. fundusze unijne, środki z budżetu państwa.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość kosztów w latach 2020-2024, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 11

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Chełmża i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Chełmża.

Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w poszczególnych latach w zł				
	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu Gminy	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000
Koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1.750.000	1.750.000	1.750.000	1.750.000	1.750.000
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
Ogółem	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać zatem od zaistniałych w rzeczywistości.

ROZDZIAŁ VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Chełmża, z uwzględnieniem w nich niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali

§ 12

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy konieczne jest podejmowanie działań polegających w szczególności na:

- koordynowaniu zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców oraz pomiędzy zadłużonymi użytkownikami lokali a innymi najemcami, deklarującymi gotowość spłaty zadłużenia w całości lub w części;
- ograniczaniu wypłaty odszkodowań czynszowych przez Gminę Miasto Chełmża w związku z orzeczonymi wyrokami o eksmisję;
- windykacji należności z tytułu najmu lokali oraz bezumownego korzystania z lokali i monitoringu stanu finansowego kont;
- opróżnianiu lokali w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku oraz gdy budynek przeznaczony jest do remontu, rozbiórki lub zbycia;
- sprzedaży lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe;
- odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców posiadających tytuł prawny do innego lokalu;
- poprawianiu stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Chełmża; remonty w pierwszej kolejności dotyczyć będą pokryć dachowych, urządzeń sanitarnych i instalacji elektrycznych oraz pieców kaflowych.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XI/99/19 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Chełmża na lata 2020-2024.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182,1309), gmina winna opracować wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Program ten powinien obejmować co najmniej pięć kolejnych lat. Biorąc pod uwagę powyższe, opracowano wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy Miasto Chełmża na lata 2020-2024.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy w myśl zapisu art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Chełmża na lata 2020 – 2024 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do:

- zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców miasta,
- poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta,
- określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym,
- zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Mając na uwadze powyższe, uznaję za zasadne podjęcie niniejszej uchwały.