

UCHWAŁA NR XXX/429/21
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH
z dnia 27 września 2021 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Chojnice na lata 2022 - 2027”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1372) 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 (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 611 oraz z 2021r. poz. 11 i 1243), uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Chojnice na lata 2022 - 2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szlanga

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Chojnice
na lata 2022 - 2027**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Chojnice na lata 2022 - 2027 jest podstawowym dokumentem planistycznym obejmującym działania operacyjne, pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Miejskiej Chojnice w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach;
- 2) poprawa jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Chojnice;
- 3) utrzymanie zasobu mieszkaniowego miasta na dobrym poziomie technicznym;
- 4) poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnice.

3. Program obejmuje zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 ww. ustawy tj.:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

4. Ilekroć w dokumencie jest mowa o:

- 1) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Chojnice na lata 2022 - 2027;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Chojnice;

- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) budynku komunalnym - należy przez to rozumieć budynek stanowiący w całości własność Gminy Miejskiej Chojnice;
- 5) najmie socjalnym lokalu, lokalu zamiennym, tymczasowym pomieszczeniu, mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Chojnice, powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć najem socjalny lokalu, lokal zamienny, tymczasowe pomieszczenie, mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Chojnice, powierzchnię użytkową lokalu, o których mowa w ustawie;
- 6) budynku wspólnotowym - należy przez to rozumieć budynek, w którym znajdują się lokale stanowiące odrębne nieruchomości oraz nieruchomość wspólna (określana także jako część wspólna nieruchomości);
- 7) konserwacji (remontie bieżącym) - należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów technicznych budynku;
- 8) remoncie - należy przez to rozumieć przywrócenie budynkowi bądź jego elementowi pierwotnej lub zbliżonej do pierwotnej wartości użytkowej, nie stanowiący konserwacji;
- 9) modernizacji - należy przez to rozumieć nadanie budynkowi lub jego części wartości użytkowej większej niż miał on w momencie oddania do użytku;
- 10) wartości odtworzeniowej - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany w drodze obwieszczenia Wojewody Pomorskiego w wojewódzkim dzienniku urzędowym;
- 11) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

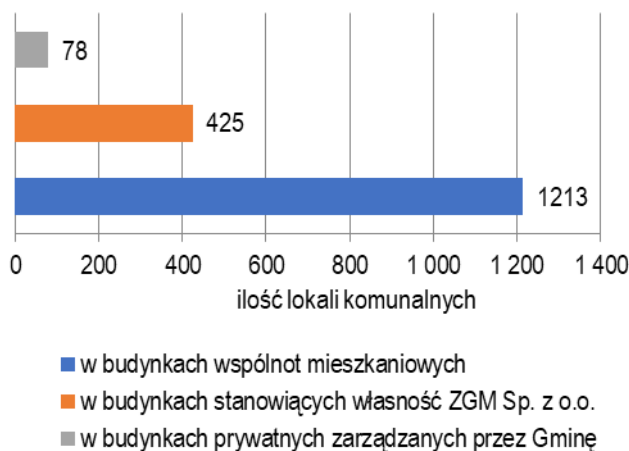
Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 31 grudnia 2020 r. stanowi 1 716 lokali komunalnych:

- 1) 425 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 21.816,00 m² w 63 budynkach stanowiących własność ZGM Sp. z o.o.;
- 2) 1 213 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 59.078,74 m² w 155 budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) 78 lokali o łącznej powierzchni 4.312,26 m² w 9 budynkach prywatnych zarządzanych przez Gminę.

Wykres 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Chojnice - stan na dzień 31 grudnia 2020 r.



2. Budynki mieszkalne z uwagi na wiek można podzielić na 3 grupy:

- 1) wybudowane przed 1900 r. - 72 budynków, co stanowi 31,72 % zasobów;

- 2) wybudowane w latach 1900 - 1940 - 121 budynków, co stanowi 53,30 % zasobów;
- 3) wybudowane po 1940 r. - 34 budynków, co stanowi 14,98 % zasobów.

3. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną budynków stanowiących własność ZGM Sp. z o. o. i w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia się następująco:

- 1) 81 % lokali posiada gaz sieciowy;
- 2) 47 % lokali posiada centralne ogrzewanie, w tym 43 % centralne ogrzewanie etażowe;
- 3) 22 % lokali korzysta z ciepłej wody z sieci miejskiej;
- 4) 100 % lokali posiada instalację wodno - kanalizacyjną.

Tabela 1. Wyposażenie infrastrukturalne zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Chojnice - stan na dzień 31 grudnia 2020 r.

Rodzaj wyposażenia infrastrukturalnego	budynków ZGM Sp. z o.o. oraz wspólnot mieszkaniowych [%]
gaz sieciowy	81
centralne ogrzewanie	47
ciepła woda z sieci miejskiej	22
instalacja wodno - kanalizacyjna	100

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkalne w latach 2019 i 2020 przedstawiała się następująco:

Tabela 2. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy - liczba mieszkań - z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkalne w latach 2019 i 2020.

Rok	2019	2020
Liczba mieszkań:	1753	1 751
w tym socjalne	153	151
pozostałe mieszkania	1 600	1 600

Tabela 3. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy - powierzchnia mieszkań w m² - z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkalne w latach 2019 i 2020.

Rok	2019	2020
Powierzchnia mieszkań [m²]:	83 359,57	83 281,00
w tym socjalne	5 164,74	5 086,17
pozostałe mieszkania	78 194,83	78 194,83

5. Prognozuje się wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022 - 2027 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

Tabela 4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022 - 2027 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Rok	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba mieszkań:	1 750	1 738	1 726	1 714	1 702	1690
w tym socjalne	150	150	150	150	150	150
pozostałe mieszkania	1 600	1 588	1 576	1 564	1 552	1540

§ 3. Przy określaniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniono:

- 1) sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców tych lokali;
- 2) rozbiórkę lub zbycie gminnych budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu lub konieczność rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny;
- 3) przekwalifikowanie mieszkań o niskiej wartości użytkowej, zwalnianych przez dotychczasowych najemców, na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Z uwagi na regulacje ustawowe, gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu;
- 2) zapewnienie lokali zamiennych;
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. W latach 2016 - 2020 do Urzędu Miejskiego w Chojnicach wpłynęły wnioski o wynajem lokali komunalnych i lokali socjalnych. Pozytywnie zakwalifikowane wnioski do realizacji w tych latach zawarto w tabeli 5.

Tabela 5. Pozytywnie rozpatrzone wnioski dotyczące wynajmu lokali komunalnych i socjalnych.

Rok	Ilość wniosków	Lokale socjalne	Lokale komunalne
2016	49	8	28
2017	71	17	18
2018	73	11	15
2019	77	-	5
2020	41	7	13

3. Prognozuje się na podstawie danych historycznych, że w kolejnych latach obowiązywania Programu liczba wniosków będzie utrzymywała się na podobnym poziomie, jak w latach poprzednich.

4. Realizacja przewidywanych w latach obowiązywania programu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następować będzie w szczególności poprzez realizację dotychczasowej polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Chojnice, w tym:

- 1) adaptację pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny;
- 2) przeznaczanie lokali mieszkalnych na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia;
- 3) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również do realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedlenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji w zależności od standardu: na lokale mieszkalne, najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia;
- 5) przygotowanie ewentualnych założeń do realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa.

§ 5. 1. Biorąc pod uwagę rzeczowy zakres potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnice należy stwierdzić, iż priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków oraz zabezpieczenia instalacji technicznych i zabezpieczenia przeciwpożarowego. Remonty zapewniają utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) w zakresie standardu budynków między innymi:
 - a) sprawną instalację odgromową,
 - b) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - c) elewację budynku bez ubytków,

- d) sprawną instalację elektryczną,
 - e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - f) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy,
 - g) odwodnienia dachów;
- 2) w zakresie standardu technicznego lokali mieszkalnych między innymi:
- a) sprawną wentylację w kuchni i łazience,
 - b) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
 - c) sprawne instalacje elektryczne i gazowe,
 - d) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne;
- 3) jako główne elementy zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom oraz zabezpieczenia mienia Gminy Miejskiej Chojnice wskazuje się remonty obejmujące:
- a) roboty dekarstwo - blacharskie,
 - b) prace w zakresie przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych,
 - c) wymianę/naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji,
 - d) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) remonty murarskie,
 - f) remonty instalacji gazowej,
 - g) remonty instalacji elektrycznej,
 - h) remonty instalacji wod. - kan.,
 - i) remonty zduńskie,
 - j) remonty malarskie;
- 4) prace remontowe wykonywane będą przede wszystkim ze środków bieżących (czynsze, wpływy ze sprzedaży mieszkań);
- 5) potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie rzeczowym przedstawia tabela 6.

Tabela 6. Potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie rzeczowym.

Rok	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ogółem [zł]	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000
w tym:						
stolarskie (okna i drzwi)	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
zduńskie	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000
instalatorskie (elektryczne, wod.-kan., c.o. i gaz)	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
budowlane (mur-tynek, dek-blach, malarskie, ciesielskie, ślusarskie)	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000	820 000
konserwatorskie	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
fundusz remontowy wspólnot	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000

2. Podstawą planowania wieloletniego procesu remontów budynków i lokali gminnych jest:

- 1) ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych;
- 2) analiza potrzeb remontowych z uwzględnieniem określonych standardów budynków, lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 3) prognozowanie wszystkich kosztów;
- 4) określenie możliwości finansowania zadań remontowych wskazanych do wykonania.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 3) zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne);
- 4) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

4. Zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy dokonuje przeglądów mieszkań i budynków komunalnych, na ich podstawie określa koszty remontów oraz przygotowuje roczne plany rzeczowo - finansowe przewidywanych remontów. Przy określaniu zakresu prac remontowych w poszczególnych rodzajach robót zarządzający bierze pod uwagę obowiązki najemcy jak i wynajmującego.

5. Zakres robót remontowych wykonywanych w latach 2019 i 2020 r. przedstawiono w tabeli 7.

Tabela 7. Potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie rzeczowym.

Rok	2019	2020
Ogółem [zł]	2 299 715,11	2 483 903,90
w tym:		
stolarskie (okna i drzwi)	42 925,35	131 231,58
zduńskie	138 648,73	136 775,77
instalatorskie (elektryczne, wod.-kan., c.o. i gaz)	55 691,83	48 249,45
budowlane (mur-tynk, dek-biach, malarskie, ciesielskie, ślusarskie)	697 851,34	793 929,08
konserwatorskie	328 412,39	463 844,61
fundusz remontowy wspólnot	1 036 185,47	909 873,41

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. W 2019 r. sprzedano 5 lokali mieszkalnych. Natomiast w roku 2020 sprzedanych zostało ich 19.

2. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022 - 2027 wg poniższego zestawienia:

Tabela 8. Plan sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022 - 2027.

Rok	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali	12	12	12	12	12	12

3. Główne założenia polityki sprzedaży mieszkań gminnych to:

- 1) utrzymanie dotychczasowych warunków sprzedaży, poprzez zastosowanie bonifikat dla obecnych najemców lokali mieszkalnych;
- 2) kontynuowanie sprzedaży lokali, w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych, poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynku na rzecz obecnych najemców, wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych.

4. Planowane do uzyskania efekty, związane ze sprzedażą lokali gminnych:

- 1) dochody do budżetu;
- 2) zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) zmniejszenie kosztów remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych;
- 4) pełna prywatyzacja budynków wspólnot mieszkaniowych, szczególnie z małym udziałem gminy.

Tabela 9. Wpływy ze sprzedaży mieszkań stanowiących własność ZGM Sp. z o. o. w latach 2016 - 2020.

Rok	Wpływy ze sprzedaży [zł]
2016	714 198,00

2017	1 164 865,50
2018	391 995,50
2019	373 984,00
2020	1 291 746,00

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7.1. Racjonalna polityka czynszowa Gminy Miejskiej Chojnice w latach 2022 - 2027 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, a w przyszłości wpłynęłyby na zmniejszenie dopłaty z budżetu do utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, ale również zapewniać pozyskanie środków na remonty.

2. Czynsz, za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, obowiązujący w dniu 1 stycznia 2021 r. może ulec wzrostowi nie więcej niż o 5 % w skali roku. Tak ustalony czynsz stanowi stawkę bazową.

3. Dla umów na lokale mieszkalne zawarte na podstawie wskazania Burmistrza Miasta po wejściu w życie uchwały ustala się czynsz w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej.

4. Dla mieszkań w budynkach wzniesionych po 2002 roku ustala się czynsz w wysokości 4 % wartości odtworzeniowej.

5. Czynsz może ulec wzrostowi nie więcej niż o 5 % w skali roku.

6. Stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu przy uwzględnieniu następujących czynników:

1) grupa I:

a) mieszkanie wyposażone we wszystkie urządzenia bez c.o. 86 % stawki bazowej,

b) mieszkanie z łazienką i wc, bez c.o. i gazu 73 % stawki bazowej,

c) mieszkanie tylko z wc lub łazienką 59 % stawki bazowej,

d) mieszkanie z urządzeniami wodociągowymi i kanalizacją 45 % stawki bazowej,

e) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacji 31 % stawki bazowej;

2) grupa II - czynniki dodatkowo obniżające stawkę czynszu:

a) mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny 30 % obniżki,

b) mieszkanie w suterenie 30 % obniżki,

c) mieszkanie ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki 30 % obniżki,

d) mieszkanie z kuchnią lub pokojem bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego 30% obniżki,

e) mieszkanie powyżej 5 kondygnacji w budynku bez windy 30 % obniżki.

7. Obniżki, o której mowa w ust. 6 pkt 2, dokonuje się od stawki standardowej dla poszczególnych wariantów. Stawka standardowa to stawka dla mieszkania z urządzeniami wodociągowymi i kanalizacyjnymi.

8. Obniżenie stawki czynszowej na podstawie czynników z grupy II, o której mowa w ust. 6 pkt 2 może nastąpić tylko z tytułu jednego czynnika.

9. Czynsz najmu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia ustala się w wysokości 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

10. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia.

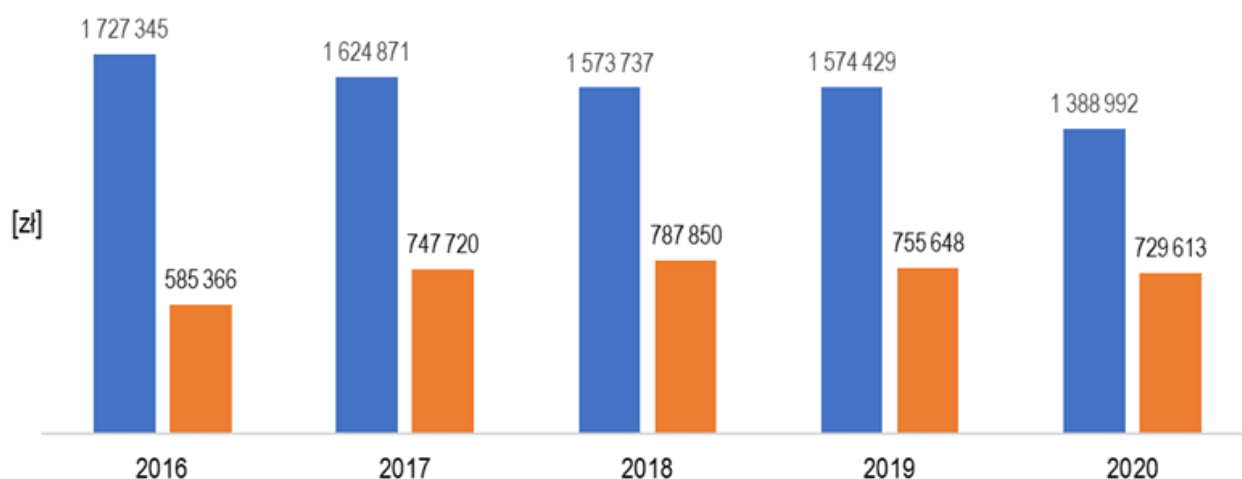
11. Stawka czynszu na dzień 31 grudnia 2019 r. (zmiana nastąpiła 1 listopada 2019 r. z 6,07 zł/m²) wynosiła 6,37 zł/m² i wzrosła o 5 % od dnia 1 stycznia 2018 r. Dla nowo zasiedlonych lokali stawka wynosiła 3 % wartości odtworzeniowej lokalu dla województwa pomorskiego z uwzględnieniem obniżek w zależności od wyposażenia lokalu. Na dzień 31 grudnia 2020 r. stawka czynszu nadal wynosiła 6,37 zł/m².

12. Zadłużenie mieszkańców z tytułu czynszu na terenie Gminy Miejskiej Chojnice na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosi 2 118 604,75. Natomiast wysokość zaległości w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela 10. Zadłużenie mieszkańców z tytułu czynszu na terenie Gminy Miejskiej Chojnice - stan na dzień 31 grudnia 2020 r.

Rok	Wysokość zaległości z tytułu czynszu [zł]	
	ZGM Sp. z o.o.	Administracja zlecona
2016	1 727 345,00	585 366,02
2017	1 624 871,12	747 720,39
2018	1 573 737,00	787 850,35
2019	1 574 428,57	755 648,03
2020	1 388 991,68	729 613,07

Wykres 2. Zadłużenie mieszkańców z tytułu czynszu na terenie Gminy Miejskiej Chojnice w latach 2016 - 2020.



13. Gmina Miejska Chojnice prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.

14. W celu zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych, będą podejmowane działania w zakresie:

- 1) podejmowania windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia;
- 2) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
- 3) ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego.

§ 9. W Gminie Miejskiej Chojnice obowiązuje jedna strefa lokalizacyjna budynków.

§ 10. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Obniżkę czynszu przyznaje się najemcom, spełniającym kryterium, o którym mowa w § 8 uchwały Nr XXV/270/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 października 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnice, zajmującym lokal, którego powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie przekracza normatywnej powierzchni uprawniającej do przyznania dodatku mieszkaniowego określonej w art. 5 ust. 1, 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 6.

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. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Miejskiej Chojnice, lokale stanowiące własność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. oraz lokale w budynkach prywatnych będących w zarządzie gminy.

2. W zasobie mieszkaniowym stanowiącym własność Gminy zarząd i administrowanie w zakresie nieprzekraczającego zwykłego zarządu, Gmina powierzyła Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o., który został wyłoniony, zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych.

3. W latach 2022 - 2027 taki sposób zarządzania będzie nadal stosowany. Po upływie dotychczas obowiązującej umowy nowy zarządca i administrator lokali stanowiących własność Gminy oraz lokali w budynkach prywatnych zarządzanych przez gminę zostanie wyłoniony zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków w latach 2022 - 2027 z podziałem na koszty bieżące 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 wydatki inwestycyjne w kolejnych latach

§ 12. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz przychody z czynszów za najem lokali użytkowych. Głównym założeniem w zakresie kształtowania racjonalnej gospodarki mieszkaniowej będzie dążenie do kształtowania stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne na takim poziomie, aby uzyskane wpływy pozwoliły na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym.

2. Prognozuje się, że w wyniku zmniejszenia ogólnej powierzchni zasobu mieszkaniowego Gminy, koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą się sukcesywnie zmniejszać.

3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki z funduszy Unii Europejskiej, środki z budżetu państwa, kredyty na remonty i termomodernizacje.

4. Wysokość przychodów i kosztów w latach 2019 i 2020 z czynszu za lokale mieszkalne przedstawiała się następująco:

Tabela 11. Wysokość przychodów i kosztów w latach 2019 i 2020 z czynszu za lokale mieszkalne.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok	
		2019	2020
	Przychody [w zł]	7 562 041,15	8 748 884,40
	w tym:		
1.	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	5 255 822,84	5 431 383,84
2.	Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	812 015,51	724 836,36
3.	Przychody z czynszu (teren, ogród, reklama)	66 380,92	65 469,39
4.	Przychody usługi administrowania, zarządzania	1 053 837,88	1 235 448,81
5.	Przychody ze sprzedaży majątku	373 984,00	1 291 746,00
	Wydatki i koszty [w zł]	7 667 949,54	8 190 407,79

	w tym:		
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	3 214 598,19	3 329 336,74
2.	Koszty remontów i konserwacji	1 308 457,89	1 574 030,49
3.	Koszty modernizacji	554 290,90	551 350,67
4.	Wydatki inwestycyjne	75 244,61	91 040,88
5.	Koszty zarządu (administrowania) nieruchomościami	2 515 357,95	2 644 649,01

5. Prognoza źródeł finansowania oraz wysokości przychodów i kosztów w latach 2022 - 2027 przedstawia się następująco:

Tabela 12. Prognoza źródeł finansowania oraz wysokości przychodów i kosztów w latach 2022 - 2027.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Przychody [w zł]	7 715 000	7 715 000	7 715 000	7 715 000	7 715 000	7 715 000
	w tym:						
1.	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	5 300 000	5 300 000	5 300 000	5 300 000	5 300 000	5 300 000
2.	Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000
3.	Przychody z czynszu (teren, ogród, reklama)	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000
4.	Przychody usługi administrowania, zarządzania	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
5.	Przychody ze sprzedaży majątku	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
	Wydatki i koszty [w zł]	7 680 000	7 655 000	7 635 994	7 616 988	7 597 982	7 578 976
	w tym:						
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	3 200 000	3 195 000	3 190 000	3 185 000	3 180 000	3 175 000
2.	Koszty remontów i konserwacji	1 400 000	1 390 000	1 380 000	1 370 000	1 360 000	1 350 000
3.	Koszty modernizacji	500 000	498 000	496 000	494 000	492 000	490 000
4.	Wydatki inwestycyjne	80 000	78 000	76 000	74 000	72 000	70 000
5.	Koszty zarządu (administrowania) nieruchomościami	2 500 000	2 494 000	2 493 994	2 493 988	2 493 982	2 493 976

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 13. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina Miejska Chojnice będzie podejmować działania zmierzające do:

- 1) zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących;
- 2) optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- 3) rozważenia możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej;
- 4) systematycznego monitorowania stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów;
- 5) wyłączenia z eksploatacji budynków i lokali w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do sprzedaży lub rozbiórki, zmiany ich przeznaczenia;
- 6) koordynowania zamian w sposób pozwalający na zwolnienie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie w celu przekwalifikowania ich statusu na lokale socjalne lub wykonania remontu i podwyższenia standardu;
- 7) przeznaczenia części nowo wybudowanych lokali mieszkalnych na zamianę dla rodzin wywiązujących się z obowiązków najemcy i chcących polepszyć warunki zamieszkiwania;
- 8) stymulowania aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy;
- 9) wspierania najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, celem podniesienia standardu technicznego lokalu;

- 10) egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podejmowanie działań wspomagających wywiązywanie się najemców z tego obowiązku poprzez:
 - a) uefektywnianie dotychczas stosowanych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia,
 - b) natychmiastowe reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności,
 - c) informowanie o możliwości starania się o środki z pomocy społecznej lub o dodatek mieszkaniowy;
- 11) weryfikacji sposobu użytkowania lokali:
 - a) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
 - b) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu;
- 12) likwidacji barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,
- 13) zmiany sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej poprzez:
 - a) stosowanie dopłat do wymiany nieekologicznych źródeł ciepła w budynkach mieszkalnych Gminy, tj. starych kotłów węglowych, na kotły najnowszej klasy na paliwo stałe bądź ogrzewanie elektryczne,
 - b) podłączenie do sieci gazowej budynków, których stan techniczny jest co najmniej dobry i które znajdują się na obszarze objętym taką możliwością,
 - c) podnoszenie świadomości najemców o konieczności ochrony jakości powietrza i niespalania w piecach odpadów bytowych oraz stosowanie wysokiej jakości paliwa;
- 14) optymalizacji struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu;
- 15) pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne;
- 16) utworzenia i rozwijania zintegrowanej elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym gminy w celu umożliwienia bieżącego analizowania oraz monitorowania prawidłowości funkcjonowania systemu zarządzania zasobem.

2. Pożądanym kierunkiem zmian jest sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdzie Gmina ma mniejszościowy udział, a zwłaszcza w sytuacjach, gdy jest to ostatni lokal w danym budynku wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział 9.

Działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości

§ 14. 1. W okresie obowiązywania programu Gmina Miejska Chojnice będzie podejmować działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników;
- 3) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych;
- 4) podejmowanie działań zmierzających do eliminacji smogu w postaci zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym w zajmowanych przez najemców lokalach mieszkalnych zdecydowaną się na wymianę dotychczasowego ogrzewania na niskoemisyjny system ogrzewania.

2. Gmina Miejska Chojnice kontynuuje gminny program pomocowych dla mieszkańców w dofinansowaniu przedsięwzięcia zmierzającego do modernizacji źródeł energii cieplnej w celu poprawy jakości powietrza na terenie Chojnic.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szlanga