

**UCHWAŁA NR XXI/231/12**  
**RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH**  
z dnia 2 lipca 2012 r.

**w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Chojnice w latach 2012 - 2016”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675; z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012r. poz. 567) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 oraz ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626; z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833; z 2007r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218; z 2010r. Nr 3, poz. 13 oraz z 2011r. Nr 224, poz. 1342) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Chojnice w latach 2012 - 2016”, 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

**Mirosław Janowski**

## **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Chojnice w latach 2012 - 2016**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Celem programu jest określenie kierunków działania Miasta 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 miasta;
- 3) utrzymanie zasobu mieszkaniowego miasta na dobrym poziomie technicznym;
- 4) poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

3. Program obejmuje zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 ustawy, o której mowa w ust. 1:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków w latach 2012 – 2016;
- 8) działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 2. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 01.01.2012r. stanowią 2144 lokale komunalne:

- 1) 802 lokale komunalne o łącznej powierzchni 31855,17 m<sup>2</sup> w 88 budynkach stanowiących własność ZGM Sp. z o.o.;
- 2) 1254 lokale komunalne o łącznej powierzchni 60181,47 m<sup>2</sup> w 143 budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) 88 lokali o łącznej powierzchni 4303,83 m<sup>2</sup> w 10 budynkach prywatnych zarządzanych przez Gminę.

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

- 1) wybudowane przed 1900r. – 101 budynków, co stanowi 42 % zasobów;
- 2) wybudowane w latach 1900-1940 – 108 budynków, co stanowi 45 % zasobów;
- 3) wybudowane po 1940r. – 32 budynków, co stanowi 13 % zasobów.

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

- 1) 57,5 % lokali posiada gaz sieciowy;
- 2) 18 % lokali posiada centralne ogrzewanie, w tym 2,3 % centralne ogrzewanie etażowe;

- 3) 16 % lokali korzysta z ciepłej wody z sieci miejskiej;
- 4) 66,7 % lokali posiada łazienkę z wc w lokalu mieszkalnym;
- 5) 100 % lokali posiada instalację wodno-kanalizacyjną.

4. Prognozuje się wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2012-2016 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

LATA	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba mieszkań	2144	2132	2120	2108	2096
w tym socjalne	152	162	172	172	182

§ 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**

§ 4. 1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Do podstawowego zakresu robót remontowych wykonywanych przez zarządcę należą:

- 1) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) remonty murarskie;
- 3) remonty dekarские;
- 4) remonty instalacji gazowej;
- 5) remonty instalacji elektrycznej;
- 6) remonty instalacji wod.-kan.;
- 7) remonty zduńskie;
- 8) remonty malarskie.

## 5. Planowane remonty:

Rok	2012r.	2013r.	2014r.	2015r.	2016r.
Ogółem	2.613.000 zł	2.653.000 zł	2.693.000 zł	2.734.000 zł	2.774.000 zł
w tym:					
1) stolarskie	205.000 zł	208.100 zł	208.200 zł	215.300 zł	219.400 zł
2) zduńskie	288.000 zł	292.200 zł	296.400 zł	300.600 zł	304.900 zł
3) instalatorskie	130.000 zł	132.100 zł	134.200 zł	136.300 zł	138.400 zł
4) budowlane	1.126.000 zł	1.143.200 zł	1.160.400 zł	1.177.600 zł	1.194.800 zł
5) konserwatorskie	264.000 zł	268.400 zł	272.800 zł	277.200 zł	280.500 zł
6) fundusz rem. wspólnot	600.000 zł	609.000 zł	618.000 zł	627.000 zł	636.000 zł

### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali

§ 5. 1. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012-2016 wg poniższego zestawienia:

Rok	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba lokali	12	12	12	12	12

2. 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;
- 3) wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych.

3. 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.

### Rozdział 5.

#### Zasady polityki czynszowej

§ 6. 1. Czynsz, za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, obowiązujący w dniu 1 stycznia 2012r. może ulec wzrostowi nie więcej niż o 5% w skali roku. Tak ustalony czynsz stanowi stawkę bazową.

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

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

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

5. 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.

6. Obniżki, o której mowa w ust. 5 pkt 2, dokonuje się od stawki standardowej dla poszczególnych wariantów. Stawka standardowa to stawka dla mieszkania z urządzeniami wodociągowymi i kanalizacyjnymi.

7. Obniżenie stawki czynszowej na podstawie czynników z grupy II, o której mowa w ust. 5 pkt 2, może nastąpić tylko z tytułu jednego czynnika.

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

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

§ 8. W Gminie Miejskiej Chojnice obowiązują jedna strefa lokalizacyjna budynków.

### Rozdział 6.

#### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 9. 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 istnieje rozdzielenie funkcji zarządcy i administratora. Gmina zarządza swoim majątkiem oraz budynkami w jej zarządzie poprzez struktury Urzędu Miasta Chojnice. Administrowanie powierzono Zakładowi Zagospodarowania Odpadów „Nowy Dwór” Sp. z o.o., który został wyłoniony, zgodnie z przepisami ustawy „Prawo zamówień publicznych”, w drodze przetargu nieograniczonego. Zakład Zagospodarowania Odpadów „Nowy Dwór” Sp. z o.o. administruje również budynkami prywatnymi oddanymi w zarząd gminy.

3. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. zarządza budynkami stanowiącymi jego własność oraz budynkami wspólnot mieszkaniowych.

4. W latach 2012 – 2016 taki sposób zarządzania będzie nadal stosowany. Po upływie dotychczas obowiązującej umowy nowy administrator lokali stanowiących własność Gminy oraz lokali w budynkach prywatnych zarządzanych przez gminę zostanie wyłoniony zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych.

### Rozdział 7.

#### Zestawienie prognozy źródeł finansowania oraz wysokości przychodów i kosztów w latach 2012-2016

§ 10. Prognoza źródeł finansowania oraz wysokości przychodów i kosztów w latach 2012-2016 przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	LATA				
		2012	2013	2014	2015	2016
	<b>Przychody (w tys. zł)</b> w tym:	<b>8.257</b>	<b>8.272</b>	<b>8.378</b>	<b>8.485</b>	<b>8.594</b>
1.	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	5.405	5.487	5.569	5.663	5.738
2.	Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	1.517	1.540	1.564	1.587	1.611
3.	Usługi administrowania, zarządu i pozostałe	745	745	745	745	745
4.	Wpływy ze sprzedaży majątku	500	500	500	500	500
	<b>Wydatki i koszty (w tys. zł),</b> w tym:	<b>8.167</b>	<b>8.272</b>	<b>8.378</b>	<b>8.485</b>	<b>8.594</b>

1.	Koszty bieżącej eksploatacji	4.644	4.703	4.763	4.824	4.886
2.	Koszty remontów i konserwacji	2.613	2.653	2.693	2.734	2.774
3.	Wydatki na modernizację i budowę	910	916	922	927	934

### **Rozdział 8.**

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

§ 11. Działania zmierzające do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy to w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) koordynowanie 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;
- 3) przeznaczenie części nowo wybudowanych lokali mieszkalnych dla rodzin wywiązujących się z obowiązków najemcy i chcących polepszyć warunki zamieszkiwania;
- 4) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy;
- 5) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podejmowanie działań wspomagających wywiązanie się najemców z tego obowiązku poprzez,
  - a) natychmiastowe reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności,
  - b) informowanie o możliwości starania się o środki z pomocy społecznej lub o dodatek mieszkaniowy;
- 6) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Mirosław Janowski**