

UCHWAŁA NR XXIX/336/17
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH
z dnia 20 lutego 2017 r.

w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Chojnice w latach 2017 - 2021”.

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 2016r. poz. 446 i poz. 1579) oraz 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2016r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Chojnice w latach 2017 - 2021”, 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 2017 - 2021

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 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 w/w ustawy:

- 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 2017 - 2021;
- 8) działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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 01.01.2017r. stanowi 1800 lokali komunalnych:

- 1) 460 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 22980,75 m² w 69 budynkach stanowiących własność ZGM Sp. z o.o.;
- 2) 1269 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 60230,84 m² w 159 budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) 71 lokali o łącznej powierzchni 3990,35 m² w 9 budynkach prywatnych zarządzanych przez Gminę.

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

- 1) wybudowane przed 1900r. – 96 budynków, co stanowi 40,50 % zasobów;
- 2) wybudowane w latach 1900-1940 – 105 budynków, co stanowi 42,20 % zasobów;
- 3) wybudowane po 1940r. – 41 budynków, co stanowi 17,30 % zasobów.

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

- 1) 59,1 % lokali posiada gaz sieciowy, w tym komunalne 100%, socjalne 0%;
- 2) 20,2 % lokali posiada centralne ogrzewanie, w tym 5,4 % centralne ogrzewanie etażowe, w tym komunalne 100%, socjalne 0%;
- 3) 18 % lokali korzysta z ciepłej wody z sieci miejskiej, w tym komunalne 100%, socjalne 0%;
- 4) 72,7 % lokali posiada łazienkę z wc w lokalu mieszkalnym, w tym komunalne 100%, socjalne 16,8%;
- 5) 100 % lokali posiada instalację wodno-kanalizacyjną, w tym komunalne 100%, socjalne 100%.

4. Prognozuje się wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2017 - 2021 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

| LATA | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------|------|------|------|------|------|
| Liczba mieszkań | 1800 | 1788 | 1776 | 1764 | 1752 |
| w tym socjalne | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 |

§ 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. 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 cieplną, 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:
 - a) remonty instalacji wod-kan,
 - b) remonty zduńskie,
 - c) remonty malarskie.
5. Planowane remonty:

| Rok | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ogółem | 3 210 000 zł | 3 210 000 zł | 3 210 000 zł | 3 210 000 zł | 3 210 000 zł |
| w tym: | | | | | |
| stolarskie | 164 500 zł | 164 500 zł | 164 500 zł | 164 500 zł | 164 500 zł |
| zduńskie | 157 000 zł | 157 000 zł | 157 000 zł | 157 000 zł | 157 000 zł |
| instalatorskie | 159 000 zł | 159 000 zł | 159 000 zł | 159 000 zł | 159 000 zł |
| budowlane | 1 364 000 zł | 1 364 000 zł | 1 364 000 zł | 1 364 000 zł | 1 364 000 zł |
| konserwatorskie | 365 000 zł | 365 000 zł | 365 000 zł | 365 000 zł | 365 000 zł |
| fundusz rem. wspólnot | 1 000 000 zł | 1 000 000 zł | 1 000 000 zł | 1 000 000 zł | 1 000 000 zł |

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017 - 2021 wg poniższego zestawienia:

| Rok | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------|------|------|------|------|------|
| 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 oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Czynsz, za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, obowiązujący w dniu 1 stycznia 2017r. 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 obowiązuje jedna strefa lokalizacyjna budynków.

§ 9. 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 2016r. 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 2001r. 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

§ 10. 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 Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o., który został wyłoniony, zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej 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 2017 - 2021 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.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość przychodów i wydatków w kolejnych latach

§ 11. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, przychody z czynszów za najem lokali użytkowych.

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

3. Prognoza źródeł finansowania oraz wysokości przychodów i kosztów w latach 2017 - 2021 przedstawia się następująco:

| | <i>Wyszczególnienie</i> | <i>LATA</i> | | | | |
|----|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | <i>2017</i> | <i>2018</i> | <i>2019</i> | <i>2020</i> | <i>2021</i> |
| | Przychody (w tys. zł) | 7 800 | 7 800 | 7 800 | 7 800 | 7 800 |
| | w tym: | | | | | |
| 1. | Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne | 5 200 | 5 200 | 5 200 | 5 200 | 5 200 |
| 2. | Wpływy z czynszów za lokale użytkowe | 1 100 | 1 100 | 1 100 | 1 100 | 1 100 |
| 3. | Usługi administrowania, zarządu i pozostałe | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| 4. | Wpływy ze sprzedaży majątku | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 |
| | Wydatki i koszty (w tys. zł) | 7 800 | 7 800 | 7 800 | 7 800 | 7 800 |
| | w tym: | | | | | |
| 1. | Koszty bieżącej eksploatacji | 3 290 | 3 290 | 3 290 | 3 290 | 3 290 |
| 2. | Koszty remontów i konserwacji | 3 000 | 3 000 | 3 000 | 3 000 | 3 000 |
| 3. | Koszty modernizacji | 210 | 210 | 210 | 210 | 210 |
| 4. | Wydatki inwestycyjne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. | Koszty zarządu nieruchomościami | 1 300 | 1 300 | 1 300 | 1 300 | 1 300 |

Rozdział 8.

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

§ 12. 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 na zamianę 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 wywiązywanie 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