



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 6 listopada 2015 r.

Poz. 3365

### UCHWAŁA NR VIII/65/15 RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY

z dnia 29 października 2015 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasta Chełmży na lata 2015-2019.**

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 2015 r. poz. 1515), 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 2014 r. poz. 150 oraz z 2015 r. poz. 1322) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasta Chełmży na lata 2015-2019 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 VIII/65/15  
Rady Miejskiej Chełmży  
z dnia 29 października 2015 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
gminy miasta Chełmży na lata 2015-2019**

**Spis treści:**

1. WPROWADZENIE

2. ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy miasta Chełmży w latach 2015-2019 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

3. ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2015-2019.

4. ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2015-2019.

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 2015-2019.

7. ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019.

8. ROZDZIAŁ VII

Wysokość wydatków w latach 2015-2019, 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 wydatki inwestycyjne.

9. ROZDZIAŁ VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasta Chełmży, 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 2014 r. poz. 150 oraz z 2015 r. poz.1322) 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 miasta Chełmży jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. z siedzibą w Chełmży przy ulicy Gen.Sikorskiego 27 na podstawie umowy Nr 52/U/14 z dnia 17 marca 2014 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 2014 – 2016.*

### Rozdział 1.

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy miasta Chełmży w latach 2015-2019 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. 1. Zasób gminnych lokali mieszkalnych na podstawie danych dostarczonych przez zarządcę, tj. ZGM sp. z o.o. w Chełmży oraz jego prognoza przedstawia się następująco:

Tabela nr 1. **Prognoza wielkości zasobu na lata 2015-2019.**

Lp.	Opis własności	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Budynki stanowiące w całości własność gminy miasta Chełmży, w tym :	31	27	26	25	24
	- ilość lokali socjalnych	68	68	68	68	68
	- ilość lokali mieszkalnych	114	110	108	105	104
2.	Budynki w zarządzie gminy miasta Chełmży, w tym:	11	11	11	11	11
	- ilość lokali socjalnych	-	-	-	-	-
	- ilość lokali mieszkalnych	127	127	127	127	127
3.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy miasta Chełmży, w tym:	69	73	74	75	76
	- ilość lokali socjalnych	-	-	-	-	-
	- ilość lokali mieszkalnych	534	538	540	543	544

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 nie pogorszonym oraz w miarę posiadanych środków, wykonywanie remontów budynków, których stan techniczny tego wymaga.

Przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą stanu technicznego budynków mieszkaniowego zasobu gminy miasta Chełmży.

Tabela nr 2. Stan techniczny budynków.

Zasób	Stan techniczny budynków	2015	2016	2017	2018	2019
Budynki z lokalami mieszkalnymi stanowiące w całości własność gminy miasta Chełmży	dobry	2	1	1	1	1
	średni	13	10	9	8	7
	zły	-	-	-	-	-
Budynki z lokalami socjalnymi	dobry	-	-	-	-	-
	średni	16	16	16	16	16
	zły	-	-	-	-	-
Budynki w zarządzie gminy miasta Chełmży (o nieuregulowanym stanie prawnym)	dobry	-	-	-	-	-
	średni	11	11	11	11	11
	zły	-	-	-	-	-
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy miasta Chełmży	dobry	14	15	15	15	15
	średni	55	58	59	60	61
	zły	-	-	-	-	-

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

## Rozdział 2.

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2015-2019

§ 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 2015-2019 przedstawia się następująco:

Tabela nr 3. **Plan remontów i modernizacji na lata 2015-2019.**

Rodzaj robót	Wydatki w poszczególnych latach w zł				
	2015	2016	2017	2018	2019
Wymiana stolarki okiennej	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Remont pieców kaflowych	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Roboty dekarские	23.000	16.000	15.000	15.000	15.000
Ocieplanie budynków	0	0	0	0	0
Remont klatek schodowych	0	0	0	0	0
Remont elewacji	0	0	0	0	0
Remont lub wymiana instalacji elektrycznej	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Usuwanie awarii	80.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Wymiana westfalek	0	0	0	0	0
Remont instalacji gazowej	2000	1500	1500	1500	1500
Remont kominów oraz wkładów kominowych	2000	0	0	0	0
Razem	182.000	152.000	151.500	151.500	151.500

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 3.

#### Planowana sprzedaż lokali w latach 2015-2019

§ 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 socjalnych, lokali mieszkalnych w budynkach o nieustalonym stanie prawnym, będących w zarządzie gminy miasta Chełmży oraz lokali mieszkalnych osobom nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu.

§ 7. Zakres planowanej sprzedaży przedstawia się następująco:

Tabela nr 4. **Planowana sprzedaż lokali komunalnych w latach 2015 - 2019.**

Lata	2015	2016	2017	2018	2019
Planowana ilość lokali do sprzedaży	10	8	7	5	5

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

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

§ 8. 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 i socjalnych ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta.

3. Najemcy lokali komunalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, które określone są w tabeli nr 5.

4. Osoby zajmujące lokal mieszkalny lub lokal socjalny 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 przez gminę miasto Chełmża ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostaje podwyższona zgodnie z tabelą nr 5 od daty dokonania ulepszenia.

6. W przypadku gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie gminy miasta Chełmży, pogorszenie stanu technicznego lub obniżenie standardów mających wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostaje obniżona zgodnie z tabelą nr 5, w miesiącu następnym po powstaniu pogorszenia.

Tabela nr 5. **Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.**

Lp.	<i>Czynnik wpływający na wysokość stawki czynszu</i>	<i>% podwyżki lub obniżki w stosunku do stawki czynszu</i>
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 %

§ 9. 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.

2. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po rozpatrzeniu wniosku, nie dłużej jednak niż do czasu osiągnięcia dochodu przekraczającego kryteria wymienione w ust 1.

3. W przypadku uwzględnienia wniosku najemcy o obniżkę czynszu, obniżony czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie złożenia wniosku.

## 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 latach 2015-2019

§ 10. 1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasta Chełmży, 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 52/U/14 z dnia 17 marca 2014 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 2014 – 2016.*

2. Zarządcę mieszkaniowego zasobu gminy miasta Chełmży wyłania się w drodze przetargu.

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

- 1) 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;
- 2) prowadzenie obsługi finansowo – księgowej lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie wymiaru czynszu, opłat za c.o., wodę, kanalizację, wywóz nieczystości oraz innych opłat z tytułu świadczonych usług, w tym również dokonanych wpłat, występujących zaległości, nadpłat i należnych odsetek;
- 3) kontrolowanie terminowości wpłat, naliczanie odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) niezwłoczne podejmowanie działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych, opłat związanych z umową najmu wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucji;
- 5) dokonywanie przeliczeń wymiaru należności i sporządzanie aneksów do umowy w każdym przypadku zmiany, którekolwiek ze składników czynszu i opłat związanych z umową najmu;
- 6) sporządzanie i doręczanie najemcom lokali faktur VAT;

7) dokonywanie w terminach określonych w umowach ostatecznych rozliczeń za c.o., wodę, kanalizację, wywóz nieczystości itp.

4. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w procedurach zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy miasta Chełmży.

### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019**

§ 11. 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 miasta Chełmży oraz ze środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

### **Rozdział 7.**

#### **Wysokość wydatków w latach 2015-2019, 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 wydatki inwestycyjne**

§ 12. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy miasta Chełmży i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawia tabela nr 6

Tabela nr 6. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy miasta Chełmży.

Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w poszczególnych latach w zł				
	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu gminy	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000
Koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000
Koszty funduszu remontowego nieruchomości wspólnych	520.000	520.000	520.000	520.000	520.000
Ogółem	1.900.000	1.900.000	1.900.000	1.900.000	1.900.000

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

### **Rozdział 8.**

#### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasta Chełmży, z uwzględnieniem w nich niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali**

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

- 1) 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;
- 2) ograniczaniu wypłaty odszkodowań przez gminę miasto Chełmża z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych w związku z orzeczonymi wyrokami o eksmisję;
- 3) windykacji należności z tytułu najmu lokali oraz bezumownego korzystania z lokali i monitoringu stanu finansowego kont;
- 4) opróżnianiu lokali w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku oraz gdy budynek przeznaczony jest do remontu, rozbiórki lub zbycia;
- 5) sprzedaży lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe;

- 6) poprawianiu stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy miasta Chełmży; remonty w pierwszej kolejności dotyczyć będą pokryć dachowych, urządzeń sanitarnych i instalacji elektrycznych oraz pieców kaflowych.