



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia środa, 12 kwietnia 2017 r.

Poz. 1269

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

Załącznik do Uchwały Nr XXIX/336/17
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 20 lutego 2017 r.

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 rozbioru 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 stawkę 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

