



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 31 lipca 2014 r.

Poz. 3148

UCHWAŁA NR XLI/363/2014 RADY MIEJSKIEJ W CHOJNIE

z dnia 15 maja 2014 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chojna na lata 2014-2018.

Na podstawie 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.2005, Nr 31, poz. 266; zm.: Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 i 2786; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342; z 2012 r., poz. 951 oraz z 2013 r. poz. 1304) Rada Miejska w Chojnie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała „**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chojna na lata 2014-2018**”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Chojna.

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

Przewodniczący Rady

Kazimierz Komorzycki

Załącznik
do uchwały Nr XLI/363/2014
Rady Miejskiej w Chojnie
z dnia 15 maja 2014 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOJNA NA LATA 2014 – 2018

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego mieszkaniowego
zasobu Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale
mieszkalne.**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Chojna obejmuje 353 lokale mieszkalne, znajdujące się w 110 budynkach stanowiących własność Gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

Lokale w mieście

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	Liczba lokali socjalnych	Powierzchnia lokali socjalnych w m ²	Rok budowy
1.	Barnkowo 39	1	51,85			1925
2.	Barwicka 6	1	46,47			1930
3.	Barwicka 7	2	87,54			1930
4.	Bałtycka 5	2	103,50			1968
5.	B. Chrobrego 4-4a	3	128,29			1967
6.	B. Chrobrego 5-5a	1	48,00			1955
7.	B. Chrobrego 7-7a	3	126,24			1955
8.	B. Chrobrego 11	1	56,00	2	79,33	1925
9.	B. Prusa 3	49	1529,50			1982
10.	Browarna 11	1	36,50			1920
11.	Curie Skłodowskiej 4	1	52,60			1926
12.	Dem. Ludowej 1	2	128,55	1	25,91	1930
13.	Dem. Ludowej 3	1	103,75			1931
14.	Dworcowa 9	1	61,89	1	54,46	1921
15.	Gen. Wł. Sikorskiego 5	2	154,14			1933
16.	Jagiellońska 16	0	0,00	1	24,20	1925
17.	Jagiellońska 21	1	55,90			1925
18.	Jagiellońska 33	3	150,12			1931
19.	Jagielly 2	4	148,50			1968
20.	Jagielly 3	5	188,39			1915

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	Liczba lokali socjalnych	Powierzchnia lokali socjalnych w m ²	Rok budowy
21.	Jagielły 4	2	72,00			1964
22.	Jodłowa 1	2	98,82			1968
23.	Jodłowa 3	2	98,82			1968
24.	Klasztorna 8	0	0,00	1	35,27	1910
25.	Kościszki 5	3	145,55			1920
26.	Kościszki 7	2	72,23			1920
27.	Kościszki 8	1	50,56			1930
28.	Krupin 2	4	203,99	2	43,61	Przed 1945
29.	Łużycka 7	3	128,88			
30.	Łużycka 8	5	156,30			1974
31.	Łużycka 12	1	16,57			1975
32.	Malarska 13	1	26,97			1910
33.	Malarska 19	1	64,56			1910
34.	Mieszka I 2	11	441,19			1973
35.	Mieszka I 4	4	172,00			1972
36.	Mieszka I 8	0	0,00	10	206,23	1925
37.	Młyńska 2	2	93,11			1915
38.	Narciarska 41	15	564,64			1975
39.	Narciarska 53	8	347,34			1938
40.	Narciarska 55	15	657,84			1933
41.	Narciarska 60	12	483,86			1978
42.	Oгородowa 9	1	16,00	1	21,00	1910
43.	Owocowa 16	1	35,51			1918
44.	Owocowa 27	1	52,22			1970
45.	Paderewskiego 6	1	52,00			1932
46.	Paderewskiego 11	3	123,23			1971
47.	Piekarska 6	1	64,26			1910
48.	Piekarska 8	4	147,73	2	43,93	1910
49.	Piekarska 12	1	45,00			1915
50.	Polna 14	1	46,00			1955
51.	Rogozińskiego 12	1	113,20			2010
52.	Rogozińskiego 15	6	258,07			1977
53.	Rogozińskiego 19	7	349,68			1930
54.	Rogozińskiego 22	2	86,64			1974
55.	Rogozińskiego 24	3	127,92			1972
56.	Rogozińskiego 26	6	274,00			1973
57.	Rogozińskiego 28	4	179,32			1976
58.	Roosevelta 4	1	35,44			przed 1945
59.	Różana 5	2	63,46			1915
60.	Różana 17	1	61,48			1986-1991
61.	Szczecińska 38	9	440,96	1	37,00	1930

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	Liczba lokali socjalnych	Powierzchnia lokali socjalnych w m ²	Rok budowy
62.	Szewska 5	3	132,23	1	17,69	1920
63.	Szewska 7	0	0,00	6	184,70	1920
64.	Szewska 11	1	22,00	1	42,08	1910
65.	Szkolna 3	3	140,93	1	22,48	1935
66.	Szkolna 13	5	265,19	1	19,78	1928
67.	Wilsona 4	1	68,20			1920
68.	Wojska Polskiego 4	2	113,15			1930
	RAZEM	249	10466,78	32	857,67	

Lokale na terenie gminy (obszar wiejski).

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	Liczba lokali socjalnych	Powierzchnia lokali socjalnych w m ²	Rok budowy
1.	Bara 11	2	96,94			1965
2.	Bara 9	3	155,42	3	116,19	1915
3.	Czartoryja 20	1	80			1987
4.	Czartoryja 22	1	54			1950
5.	Godków os. 21	1	51,3			przed 1945
6.	Godków os 2-2a	2	126,2			przed 1945
7.	Godków os. 10	2	103,2			przed 1945
8.	Godków os. 11	2	163,3			przed 1945
9.	Godków os. 12	1	51,4			przed 1945
10.	Godków os. 19	2	103			przed 1945
11.	Godków os. 23	1	51			przed 1945
12.	Godków os. 25	1	51,1			przed 1945
13.	Godków os. 27	1	80,8			przed 1945
14.	Godków os. 3	1	83,3			przed 1945
15.	Godków os. 32	2	103			przed 1945
16.	Godków os. 4	1	98,8			przed 1945
17.	Godków os. 5	3	120,3			przed 1945
18.	Godków os. 6	1	51,4			przed 1945
19.	Godków os. 8	1	81,9			przed 1945
20.	Graniczna 6	2	186,76			1928
21.	Graniczna 8	2	162,17			1955
22.	Graniczna 9	1	28,35			1922
23.	Grzybno 35	1	61,21			1925
24.	Grzybno 36	1	69,89			1982
25.	Kaliska 3	0	0	1	81,1	1925

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	Liczba lokali socjalnych	Powierzchnia lokali socjalnych w m ²	Rok budowy
26.	Kamienny Jaz 6	1	45,7			1932
27.	Krajnik Dolny 35	1	87,21			1928
28.	Krajnik Górny 12	3	108,18			1922
29.	Krajnik Górny 2	1	61,48			1930
30.	Krajnik Górny 26	1	81,5			1966
31.	Krajnik Górny 4	1	66,64			1925
32.	Krzymów 27	2	100,75			1920
33.	Krzymów 28	2	130,03			1920
34.	Krzymów 29	1	78,92			1920
35.	Krzymów 50	1	47,65			1920
36.	Lisie Pole 74	1	49,72			1918
37.	Lisie Pole 82	4	212,48			przed 1945
38.	Narost 14	2	121,15			1922
39.	Narost 17	1	48,06			1918
40.	Nawodna 17	1	36,02			1915
41.	Rurka 11	1	47,52			1915
42.	Strzeszewko 1	1	64,26	5	195,81	1922
43.	Zatoń Dolna 26	2	95,98			1925
	RAZEM	63	3697,99	9	393,10	

2. Gmina posiada 121 lokali, położonych w 22 budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach:

- 1) Chojna – 107 lokali w 16 budynkach
- 2) Kaliska – 1 lokal w 1 budynku
- 3) Lisie Pole – 4 lokale w 1 budynku
- 4) Narost – 2 lokale w 1 budynku
- 5) Rurka – 1 lokal w 1 budynku
- 6) Strzeszewko – 6 lokali w 1 budynku

3. Na prawach współwłasności Gmina posiada 88 budynków, w których jest właścicielem 232 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach:

- 1) Chojna – 174 lokale w 50 budynkach
- 2) Krajnik Dolny – 1 lokal w 1 budynku
- 3) Krajnik Górny – 6 lokali w 4 budynkach
- 4) Graniczna – 5 lokale w 3 budynkach
- 5) Grzybno – 2 lokale w 2 budynkach
- 6) Czartoryja – 2 lokale w 2 budynkach
- 7) Kamienny Jaz – 1 lokal w 1 budynku

- | | | |
|-----------------|---|--------------------------|
| 8) Krzymów | – | 6 lokali w 4 budynkach |
| 9) Narost | – | 1 lokal w 1 budynku |
| 10) Godków | – | 22 lokale w 15 budynkach |
| 11) Zatoń Dolna | – | 2 lokale w 1 budynku |
| 12) Lisie Pole | – | 1 lokal w 1 budynku |
| 13) Bara | – | 8 lokali w 2 budynkach |
| 14) Nawodna | – | 1 lokal w 1 budynku |

4. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydzielono 42 lokale na wynajem jako **lokal socjalny** w budynkach położonych w miejscowościach:

- | | | |
|----------------|---|--------------------------|
| 1) Chojna | – | 32 lokale w 14 budynkach |
| 2) Bara | – | 3 lokale w 1 budynku |
| 3) Kaliska | – | 1 lokali w 1 budynku |
| 4) Strzeszewko | – | 6 lokali w 1 budynku |

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje:

- 1) 80 budynków wybudowanych przed rokiem 1945,
- 2) 6 budynków wybudowanych do roku 1964,
- 3) 15 budynków wybudowanych do roku 1974,
- 4) 5 budynków wybudowanych do roku 1980,
- 5) 2 budynki wybudowane w roku 1982,
- 6) 1 budynek wybudowany w roku 1987,
- 7) 1 budynek wybudowany w roku 1991.

2. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

3. Zasób budynków i lokali w m. Chojna wymaga bieżących napraw i remontów.

§ 3. Przewiduje się sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy średnio 2 lokale rocznie tj. ok. 100 m². Jest to prognoza na podstawie dotychczas złożonych wniosków o wykup mieszkania.

§ 4. 1. Pozyskanie nowych lokali komunalnych lub adaptacja istniejących budynków na cele mieszkalne spowoduje znaczne zwiększenie istniejącego zasobu mieszkaniowego:

- a) Strzeszewko (2 lokale socjalne) – adaptacja poddasza na lokale socjalne w roku 2014, powierzchnia 78,90 m²,
- b) Strzelczyn (13 lokali socjalnych) – adaptacja budynku na lokale socjalne w roku 2014, powierzchnia 410,95 m²,
- c) Ul. Szewska 7 (1 lokal socjalny) – adaptacja budynku na lokale socjalne w roku 2014, powierzchnia 184,70 m²,
- d) Ul. Orłąt 8 (12 lokali socjalnych) – adaptacja budynku na lokale socjalne w roku 2016; powierzchnia 480 m²,
- e) Ul. Mieszka I 8 (10 lokali mieszkalnych) – adaptacja budynku na lokale mieszkalne w roku 2018, powierzchnia 382,50 m².

2. Gmina rozważy możliwości pozyskania lokali tymczasowych dla osób zalegających z opłatami czynszu (eksmisje).

Rozdział 2

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

§ 5. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest nie najlepszy stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploatacji.

§ 6. 1. Przewiduje się jednak, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2014-2018, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio: wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych w budynkach, z odprowadzeniem nieczystości ciekłych do zbiorników bezodpływowych lub do sieci kanalizacyjnej, wymiany pokryć dachowych oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.

2. W latach 2014-2018 koszty te przedstawiają się następująco w zł:

Lp	Zakres robót	2014	2015	2016	2017	2018	Razem
1.	Wymiana stolarki okiennej	50375,00	35262,00	29972,00	25477,00	23000,00	164086,00
2.	Wymiana stolarki drzwiowej	12000,00	10200,00	8670,00	8670,00	7500,00	36240,00
3.	Wymiana oraz remont dachów i ścian	252377,00	152630,00	142830,00	161361,00	128320,00	837518,00
4.	Wymiana podłóg	30950,00	34273,00	33917,00	38215,00	39015,00	176370,00
5.	Naprawa/wymian/ Instalacji elektr.	19913,00	21130,00	23500,00	23800,00	21500,00	109068,00
6.	Malowanie klatek schodowych	10000,00	9300,00	8700,00	8150,00	7500,00	43650,00
7.	Remont elewacji	233820,00	78512,00	83503,00	101697,00	110000,00	607532,00
8.	Inne naprawy	130000,00	143000,00	157300,00	173030,00	150000,00	753330,00
9	razem	739435,00	484307,00	467242,00	532597,00	486835,00	2.739.369,00

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się a podstawie

wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.
Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali:

- w roku 2014 – 2 lokale,
- w roku 2015 – 2 lokale,
- w roku 2016 – 3 lokale,
- w roku 2017 – 2 lokale.
- w roku 2018 – 1 lokal

§ 8. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione odrębną uchwałą nr XVIII/181/2012 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28.06.2012 r. w sprawie ustalenia wysokości bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych na terenie gminy Chojna.

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

§ 9. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy tych lokali. Czynsz powinien obejmować: podatek od nieruchomości, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2014-2018, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 10. 1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Gminy Chojna w drodze zarządzenia. Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózków, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowania opału.

2. Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

3. Od października 2008r. obowiązuje stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w komunalnym zasobie mieszkaniowym w wysokości 3,88 zł/m².

§ 11. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 i art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.u. z 2005, Nr 31, poz. 266 z póź. Zm.) w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Przyjmuje się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- | | |
|--|-------|
| 1) brak wc w lokalu | - 12% |
| 2) brak łazienki w lokalu | - 10% |
| 3) lokal bez centralnego ogrzewania | - 12% |
| 4) brak ciepłej wody w lokalu | - 10% |
| 5) lokal bez instalacji wodnej | - 6% |
| 6) lokal bez instalacji kanalizacyjnej | - 6% |
| 7) lokal w suterenie, na poddaszu lub z podłogą na poziomie gruntu | - 6% |
| 8) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny albo mieszkanie, które ze względu na zły stan techniczny wymaga kapitalnego remontu | - 30% |
| 9) lokal ze wspólną używalnością kuchni, łazienki, wc lub ciemną kuchnią | - 5% |
| 10) mieszkanie, w którym łazienka jest poza lokalem | - 5% |
| 11) mieszkanie, w którym wc jest poza lokalem | - 6% |
| 12) lokal jednoizbowy | - 5% |
| 13) lokal położony na terenie wiejskim | - 6% |
| 14) stawka czynszu podlega dalszemu obniżeniu w przypadku sprzątania części wspólnych budynku, utrzymania czystości i porządku w otoczeniu budynku – chodnik, parking oraz rabaty kwiatowe i zieleń przydomowa | - 7% |

3. Obniżenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.

4. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny wynosi 1,39 zł.

§ 12. 1. Burmistrz Gminy Chojna może na wniosek najemcy o niskich dochodach obniżyć czynsz naliczony najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy nie przekracza 175 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

2. Obniżka czynszu może być udzielona na wniosek najemcy, który łącznie spełnia poniższe warunki:

- a) zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony,
- b) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu,
- c) nie pobiera dodatku mieszkaniowego i nie jest uprawniony do otrzymywania dodatku mieszkaniowego,
- d) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu lub za zgodą Gminy spłaca zaległości w ratach,
- e) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r o dodatkach mieszkaniowych.

3. Jeżeli najemca zajmuje lokal, który nie spełnia warunku określonego w pkt. 3 lit. e, oświadczy, że podejmie działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy, Gmina może jednorazowo udzielić obniżki czynszu.

4. Obniżek dochodowych udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

Kształtowanie się obniżek przedstawia poniższa tabela:

Dochód gospodarstwa jednoosobowego	Dochód gospodarstwa wieloosobowego	Obniżka w %
Do 100% najniższej emerytury	Do 50% najniższej emerytury	25%
Od 101 – 125% najniższej emerytury	Od 51 - 75% najniższej emerytury	20%
Od 126 – 175% najniższej emerytury	Od 76 – 125% najniższej emerytury	15%

5. Do wniosku o udzielenie obniżki najemca dołącza deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa.

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 kolejnych latach

§ 13. 1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Burmistrza, zostały powierzone Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Chojnie ul. Jagiellońska 12 na podstawie Zarządzenia nr 730/VI/2013r. Burmistrza Gminy Chojna z dnia 31 maja 2013r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 3) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali.
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych ze zbiorników bezodpływowych,
- 6) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców.
- 7) dokonywanie przynajmniej raz w roku przeglądów stanu technicznego oraz stanu utrzymania i przedłożenia informacji dotyczących powyższych przeglądów.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 14. W latach 2014 – 2018 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe
- 3) budżet gminy Chojna

§ 15. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego regulaminem wspólnoty mieszkaniowej.

§ 16. Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Zakres		2014	2015	2016	2017	2018
1.	Przewidywane wpływy z czynszów oraz zarządu	Przewidywane wpływy z czynszów	491058,00 zł	486195,00 zł	481382,00 zł	476615,00 zł	476615,00 zł
		Przewidywane wpływy z zarządu	265200,00 zł	270504,00 zł	275914,00 zł	281432,00 zł	281432,00 zł
	Suma wpływów z czynszów oraz zarządu w poszczególnych latach		756258,00 zł	756699,00 zł	757296,00 zł	758047,00 zł	758047,00 zł
2.	Planowany budżet gminy na remonty lokali komunalnych		206000,00 zł	280000,00 zł	330000,00 zł	380000,00 zł	380000,00 zł
3.	Planowany budżet przeznaczany na wpłaty na fundusze remontowe wspólnot w których znajdują się lokale komunalne		84156,00 zł	88364,00 zł	83946,00 zł	79749,00 zł	81344,00 zł
	Razem		1046414,00 zł	1125063,00 zł	1171242,00 zł	1217796,00 zł	1219391,00 zł

Rozdział 7

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.

§ 17. Planowane wydatki, w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela:

Lp	Zakres		2014	2015	2016	2017	2018
1	Koszty bieżącej eksploatacji	Zarządzanie lokalami użytkowymi	233940,00 zł	238619,00 zł	243391,00 zł	248259,00 zł	248259,00 zł
		Zarząd nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	31260,00 zł	31885,00 zł	32523,00 zł	33173,00 zł	33173,00 zł
	Suma kosztów bieżącej eksploatacji		265200,00 zł	270504,00 zł	275914,00 zł	281432,00 zł	281432,00 zł

2	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	739435,00 zł	484307,00 zł	488392,00 zł	540400,00 zł	540400,00 zł
Razem		1004635,00 zł	754811,00 zł	764306,00 zł	821832,00 zł	821832,00 zł

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali

§ 18. W ramach niniejszego programu przewiduje się remont kapitalny całego budynku położonego w Chojnie przy ul. Mieszka I 8, co wiąże się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych lub docelowych na czas trwania remontu.

§ 19. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie),
- 2) osoba, z którą lokal ma być zamieniany może być innym mieszkańcem Gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika.

§ 20. Ułatwienia spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.

- 1) Zgodnie z zarządzeniem Nr 730/VI/2013 Burmistrza Gminy Chojna z dnia 31 maja 2013 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Chojnie najemca (dłużnik) będący w trudnej sytuacji materialnej i życiowej ma możliwość spłaty zadłużenia z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych w formie świadczenia rzeczowego.
- 2) Spełnienie świadczenia rzeczowego, które jest formą zapłaty umówionego zaległego czynszu, możliwe będzie za zgodą właściciela (Gminy Chojna) udzieloną jedynie w przypadku wykazania przez najemcę (dłużnika), iż nie jest w stanie uiścić należności z umowy najmu.
- 3) Świadczenie to może następować poprzez wykonywanie różnych drobnych prac porządkowych i usługowych na rzecz Gminy Chojna, uzgodnionych z wynajmującym. Są to:

Prace porządkowe, sprzątanie terenów będących własnością Gminy Chojna lub administrowanych przez Gminę Chojna.

Drobne prace remontowe takie jak: malowanie ścian, malowanie stolarki okiennej, drzwiowej, malowanie ogrodzeń, słupków itp.:

- 4) Świadczenie będzie wykonywane na podstawie odrębnej umowy podpisanej przez najemcę i wynajmującego.

§ 21. Sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych, budynków jednorodzinnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem do nieruchomości wspólnej z możliwością stosowania przez Burmistrza Gminy Chojna bonifikat zgodnie z Uchwałą nr XVIII/181/2012 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie ustalenia wysokości bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych, położonych na terenie gminy Chojna.

§ 22. Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.