

**UCHWAŁA NR LIII / 404 / 14  
RADY GMINY CHELMŹA**

z dnia 30 września 2014 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełmża  
na lata 2014-2018**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełmża na lata 2014 - 2018. Program stanowi załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

**§ 3.** . Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Iwański**

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełmża na lata 2014-2018**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem jego potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych określa: wielkość oraz stan techniczny zasobu, politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, sprzedaż lokali, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Chełmża dalej zwanej Gminą wg stanu na 31 sierpnia 2014 r. stanowią 93 lokale mieszkalne w 31 budynkach położonych w miejscowościach: Bielczyny, Brachnowko, Dziemiony, Grzegorz, Głuchowo, Grzywna, Kończewice, Kiełbasin, Liznowo, Mirakowo, Morczyny, Nowa Chełmża, Nawra, Pluskowęsy, Skąpe, Zajączkowo i Zelgno w tym 3 lokale mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych we wsiach: Głuchowo, Morczyny i Skąpe.

2. W mieszkaniowym zasobie znajdują się w:

1) Zelgnie Nr 24a w budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia w Zelgnie trzy lokale mieszkalne;

2) Kończewicach Nr 12 jeden lokal mieszkalny,

przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

3. Stan techniczny budynków wynika z ich wieku i przedstawia się następująco:

- wybudowane przed 1945 r. - 16 budynków,

- wybudowane po 1945 r. - 15 budynków.

4. Przewidywana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne w poszczególnych latach będzie kształtowała się następująco:

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne		Lokale służbowe	
	Ilość lokali	Pow. uż. w m <sup>2</sup>	Ilość lokali	Pow. uż. w m <sup>2</sup>	Ilość lokali	Pow. uż. w m <sup>2</sup>
2014	92	4.493,27	4	121,69	4	208,2
2015	87	4.230	4	121,69	4	208,2
2016	87	4.230	4	121,69	4	208,2
2017	87	4.230	4	121,69	4	208,2
2018	87	4.230	4	121,69	4	208,2

### **Rozdział 3.**

Wielkość zasobu mieszkaniowego w 2014 r. w poszczególnych miejscowościach:

Lp.	Adres	Liczba lokali ogółem	lokale mieszkalne		
			lokale społeczne		
			m <sup>2</sup>	Liczba	m <sup>2</sup>
1	Brąchnówko 17	2	111,35	-	-
2	Brąchnówko 18	3	142,31	-	-
3	Brąchnówko 20	2	99,00	-	-
4	Bielczyny 32	3	154,71	-	-
5	Dziemiony 46	1	85,30	-	-
6	Głuchowo DN 3	2	93,40	-	-
7	Głuchowo 5 SM	1	47,10	-	-
8	Grzegorz 36	1	63,53	-	-
9	Grzywna 110	3	174,47	-	-
10	Kończewice 12	3	217,65	-	-
11	Kończewice 13	12	468,00	-	-
12	Kielbasin 9	3	85,07	1	27,27
13	Liznowo 10	1	75,00	-	-
14	Mirakowo 1	10	360,40	1	24,84
15	Mirakowo 31	2	128,00	-	-
16	Morczyny 73/3	1	52,15	-	-
17	Nowa Chełmża 31	1	66,03	-	-
18	Nowa Chełmża ul. Szczypiorskiego 4	8	481,11	-	-
19	Nawra 19	3	161,28	-	-
20	Nawra 26	1	55,57	1	20,06
21	Nawra 48	3	175,66	-	-
22	Pluskowęsy 71	2	122,36	-	-
23	Skape 19	4	109,62	1	49,52
24	Skape 26	7	322,43	-	-
25	Skape 35/4	1	48,11	-	-
26	Zajązkowo 19	1	29,42	-	-
27	Zelgno 13	3	165,17	-	-
28	Zelgno 16	2	70,30	-	-
29	Grzywna 140	3	91,49	-	-
30	Zelgno 24 Ośrodek Zdrowia	3	156,00	-	-
31	Kielbasin 10	1	81,28		
suma		93	4493,27	4	121,69

**Remonty i modernizacja,  
analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata**

Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy.

Wydatki na remonty w okresie obowiązywania programu ujmowane będą w budżecie Gminy.

Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków:

Rok	Rodzaj robót
-----	--------------

2014	1) remont części dachu Mirakowo Nr 1, 2) remont balkonu Mirakowo Nr 1, 3) naprawa instalacji elektrycznej N.Chełmża ul. Szcypiorskiego Nr 4,
2015	1) remont części dachu Mirakowo Nr 1, 2) wymiana drzwi w budynku w Głuchowie Nr 3, 3) remont części dachu Skąpym Nr 29,
2016	1) wymiana stolarki okiennej Pluskowęsy 71, 2) rozbudowa mieszkania na strychu budynku Grzywna Nr 110, 3) remont części dachu Mirakowo Nr 1,
2017	1) remont dachu-Skape Nr 19 ( usunięcie eternitu ), 2) wymiana stolarki okiennej 3 okna w budynku Dziemiony Nr 46,
2018	1) remont dachu-Skape Nr 26 ( usunięcie eternitu ).

#### **Rozdział 4. Sprzedaż lokali**

Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

#### **Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej**

1. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku i pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz należny podatek od nieruchomości.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, a mianowicie opłat za dostawę do lokalu i pomieszczeń wspólnych energii elektrycznej i ciepłej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

3. Stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości do 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszanym przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego na podstawie art. 8 ustawy.

4. Wójt Gminy ustalając czynsz za najem lokalu uwzględnia zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosowanie czynników podwyższających stawkę bazową.

5. Czynniki podwyższającymi stawkę bazową za 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania są:

- instalacja wodna - 5%,
- instalacja kanalizacyjna lub lokalne urządzenia kanalizacyjne (szamba) - 10%,
- centralne ogrzewanie - 15%,
- ciepła woda dostarczana centralnie - 15%,
- łazienka lub łazienka z WC - 5%,
- wc wydzielone - 5%.

Czynniki podwyższające stawkę bazową sumuje się.

6. 6. Najemcy ponosić będą dodatkowe opłaty z tytułu kosztów oświetlenia klatki schodowej i piwnic, za każde z pomieszczeń oraz koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych proporcjonalnie do powierzchni w jakiej powierzchnia lokalu pozostaje do powierzchni całkowitej lokali w tym budynku.

7. Pomoc w zapłacie czynszu rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie Gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

8. Czynsz najmu i opłaty za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy płatny jest z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca na rachunek wskazany przez wynajmującego.

9. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy.

#### **Rozdział 6.**

##### **Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy**

Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy. Z realizacji programu Wójt Gminy składać będzie sprawozdania do dnia 30 czerwca każdego roku za rok miniony.

#### **Rozdział 7.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych, wpływy ze sprzedaży mieszkań i inne środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy.

Planowane przychody z tytułu najmu i dzierżawy obiektów gminnych	
Rok	Wartość w zł
2014	103.862
2015	102.394
2016	102.394
2017	100.979
2018	97.091

#### **Rozdział 8.**

##### **Wysokość wydatków w okresie obowiązywania programu z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu nieruchomościami w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli**

W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

Przewidywane wydatki w latach 2014-2018 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządu, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego:

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów i modernizacji lokali w tys. zł
2014	34.274	80
2015	33.790	100
2016	33.790	100
2017	33.323	110
2018	32.040	100
Razem:	135.209	490

W najbliższych latach Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.