

**UCHWAŁA NR X/74/19  
RADY GMINY CHELMŻA**

z dnia 23 kwietnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Chelmża na lata 2019-2023.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 i 1496) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chelmża na lata 2019-2023. Program stanowi załącznik do uchwały.

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

**§ 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 2019-2023

### 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 Chełmża na lata 2019-2023 dalej zwany Programem określa: wielkość oraz stan techniczny zasobu, politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, sprzedaż lokali, źródła finansowania, potrzeby remontowe i wysokości wydatków z tym związanych oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

### Rozdział 2.

#### Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Chełmża dalej zwanej Gminą wg stanu na 31 marca 2019 r. stanowi 91 lokali mieszkalnych w tym 4 socjalne w 27 budynkach w miejscowościach: Brąchnówko, Dziemiony, Grzegorz, Głuchowo, Grzywna, Kończewice, Kiełbasin, Liznowo, Mirakowo, Morczyny, Nowa Chełmża, Nawra, Pluskowęsy, Skąpe i Zelgno w tym 3 lokale mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych we wsiach: Grzegorz, Morczyny i Skąpe.

2. W mieszkaniowym zasobie znajdują się mieszkania przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy w:

- 1) Zelgnie Nr 24a w budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia w Zelgnie - 3 lokale mieszkalne;
- 2) Kończewicach Nr 12 – 1 lokal mieszkalny.

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

- wybudowane przed 1945 r. - 14 budynków,
- wybudowane po 1945 r. - 13 budynków.
- budynki podłączone do kanalizacji sanitarnej – 9 budynków, 35 lokali,
- budynki wyposażone w bezodpływowe zbiorniki na ścieki komunalne (szamba) – 11 budynków, 43 lokale,
- budynki wyposażone w przydomowe oczyszczalnie ścieków – 5 budynków, 11 lokali,
- budynki wyposażone w centralne ogrzewanie – 5 budynków, 12 lokali, pozostałe budynki wyposażone w są w indywidualne systemy ogrzewania W budynkach przeprowadzane są okresowe kontrole stanu technicznego budynków roczne i pięcioletnie. W ramach kontroli sprawdzany jest: stan sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyka budynku oraz jego otoczenia, badanie instalacji elektrycznej i piorunochronowej (co 5 lat) w zakresie stanu połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, kontroli podlegają przewody kominowe.

4. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie kształtowała się następująco:

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne		W tym 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>
2019	87	4257,52	4	120,52	4	212,20
2020	87	4257,52	4	120,52	4	212,20
2021	87	4257,52	4	120,52	4	212,20
2022	87	4257,52	4	120,52	4	212,20
2023	87	4257,52	4	120,52	4	212,20

Wielkość zasobu mieszkaniowego w 2019 r. w poszczególnych miejscowościach:

L p.	Adres	Liczba lokali ogółem	lokale mieszkalne		lokale socjalne	
			liczba	m <sup>2</sup>	liczba	m <sup>2</sup>
1	Brąchnówko 17	2	2	111,35	-	-
2	Brąchnówko 18	3	3	142,31	-	-
3	Brąchnówko 20	2	2	101,98	-	-
4	Dziemiony 46	1	1	85,30	-	-
5	Dziemiony 11A	1	1	41,25	-	-
6	Głuchowo DN 3	1	1	46,70	-	-
7	Grzegorz 2 lok.5	1	0	-	1	23,68
8	Grzywna 110	3	3	174,47	-	-
9	Grzywna 140	4	4	134,06	-	-
10	Kończewice 12	3	3	217,65	-	-
11	Kończewice 13	12	12	514,10	-	-
12	Kiełbasin 9	4	3	57,80	1	27,27
13	Kiełbasin 10	1	1	81,28	-	-
14	Liznowo 10	1	1	75,00	-	-
15	Mirakowo 1	12	12	409,40	-	-
16	Mirakowo 31	2	2	128,08	-	-
17	Morzyny 73 lok. 3	1	1	52,15	-	-
18	Nowa Chełmża ul. Szczypiorskiego 4	8	8	480,85	-	-
19	Nawra 19	2	2	121,50	-	-
20	Nawra 26	2	1	35,23	1	20,06
21	Nawra 48	3	3	175,66	-	-
22	Pluskowęsy 71	2	2	122,36	-	-
23	Skąpe 19	4	3	60,11	1	49,51
24	Skąpe 26	7	7	361,31	-	-
25	Skąpe 35 lok. 4	1	1	48,11	-	-
26	Zelgno 16	5	5	202,99	-	-
27	Zelgno 24a Ośrodek Zdrowia	3	3	156,00	-	-
suma		91	87	4 137,00	4	120,52

Występuje konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych, która jest przede wszystkim następstwem regulacji ustawowej, zgodnie z którą sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź braku takiego uprawnienia. Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania po stronie właściciela lokalu zajmowanego przez osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym. Konieczność zapewnienia lokali socjalnych, przewidzianych do najmu w drodze umów zawieranych na wniosek osób uprawnionych lub w ramach realizacji prawomocnych wyroków, realizowana jest poprzez wydzielenie zasobu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy.

### Rozdział 3.

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, 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
2019	1) remont części dachu Mirakowo Nr 1, 2) naprawa instalacji elektrycznej N. Chełmża, ul. Szczypiorskiego Nr 4,
2020	1) remont części dachu Mirakowo Nr 1, 2) wymiana drzwi w budynku w Skąpe Nr 19,
2021	1) wymiana stolarki okiennej Pluskowęsy 71, 2) remont części dachu Mirakowo Nr 1,
2022	1) remont dachu-Skąpe Nr 19 (usunięcie eternitu),

	2) wymiana stolarki okiennej w budynku Dziemiony Nr 46,
2023	1) remont dachu-Skąpe Nr 26 (usunięcie eternitu).

#### **Rozdział 4.**

**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu realizowana będzie na rzecz najemców (na ich wniosek) w trybie bezprzetargowym zgodnie z przepisami ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałami Rady Gminy:**

- 1) w sprawie sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu;
- 2) w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy będzie:
  - 1) dążenie do wycofania udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych;
  - 2) zrationalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
  - 3) obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego zasobu mieszkaniowego.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu.

2. Stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem. Wysokość stawki czynszu jest każdorazowo obliczana dla poszczególnych kategorii mieszkań na zasadzie art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego z uwzględnieniem wysokości przeciętnego kosztu budowy 1m<sup>2</sup> ustalanego przez Wojewodę Kujawsko – Pomorskiego na okres 6 miesięcy. Stawka czynszu najmu w wyniku podwyżki nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

3. Wójt Gminy ustalając stawkę bazową czynszu za najem na podstawie ust. 2 bierze pod uwagę:

- 1) koszty administrowania;
- 2) koszty konserwacji i utrzymania należytego stanu technicznego budynku;
- 3) koszty utrzymania pomieszczeń wspólnych, w tym opłaty za energię elektryczną związaną z oświetleniem klatek schodowych, piwnic, strychów, ogrzewaniem pomieszczeń wspólnych;
- 4) utrzymania zieleni;
- 5) zwiększenie środków finansowych na bieżące utrzymanie i remonty budynków;
- 6) zahamowanie procesu dekapitalizacji mieszkaniowego zasobu gminy;
- 7) podatek od nieruchomości.

4. 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 w-c - 5%,
- w-c wydzielone - 5%. Czynniki podwyższające stawkę bazową sumuje się.

5. Najemca oprócz czynszu i opłat o których mowa w ust. 5 jest obowiązany w zależności od wyposażenia lokalu do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, a mianowicie opłat za energię elektryczną, za energię cieplną, za wodę i ścieki, za odbiór nieczystości stałych na podstawie zawartych umów lub złożonej deklaracji.

6. Opłaty, o których mowa w ust. 6 mogą być pobierane przez wynajmującego od najemcy w przypadku, gdy najemca nie ma możliwości zawarcia umowy bezpośrednio z dostawcą mediów i usług, lokal jest nieopomiarowany, a umowę zawarł wynajmujący lub wynajmujący jest on dostawcą medium (CO).

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.**

#### **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**

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza referat Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Gminny.

2. W okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy W szczególności zadania obejmują:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika i zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji;
- 2) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne) ich pobieranie rozliczanie oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- 4) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami;
- 5) prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

#### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 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
2019	177 346
2020	181 425
2021	185 598
2022	189 867
2023	194 234

#### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość kosztów 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 w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

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 2019-2023 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządu, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego:

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów i modernizacji lokali w tys. zł
2019	32.777	60
2020	33.531	70
2021	34.302	80
2022	35.090	90

2023	35.897	100
Razem:	171.597	400

### **Rozdział 9.**

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nie przewiduje się w okresie obowiązywania Programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, ponieważ nie planuje się kapitalnych remontów wymagających czasowego wykwaterowania najemców.**

## **UZASADNIENIE**

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego na gminę nałożony został obowiązek przygotowania wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Mając na celu prowadzenie prawidłowej gospodarki mieszkaniowej istnieje konieczność podjęcia tej uchwały.