

**UCHWAŁA NR XC/591/24
RADY GMINY CHEŁMŻA**

z dnia 29 lutego 2024 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Chełmża na lata 2024-2028.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), 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 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełmża na lata 2024-2028. Program stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Iwański

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełmża na lata 2024-2028

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełmża zwany dalej Programem, jest realizacją obowiązku nałożonego na gminy ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Chełmża zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Program 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 stycznia 2024 r. stanowi 81 lokali mieszkalnych w tym 5 socjalnych w 27 budynkach w miejscowościach: Brąchnówko, Dziemiony, Grzegorz, Głuchowo, Grzywna, Kończewice, Kiełbasin, Liznowo, Mirakowo, Morczyny, Nowa Chełmża, Nawra, Pluskowęsy, Skąpe i Zelgno w tym 5 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych w miejscowościach: Grzegorz, Liznowo, Morczyny, Skąpe i Kończewice.

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) Grzywnie nr 110 – 1 lokal mieszkalny;
- 4) Dziemionach 46 – 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 – 10 budynków, 28 lokali,
- budynki wyposażone w bezodpływowe zbiorniki na ścieki komunalne (szamba) – 12 budynków, 42 lokale,
- budynki wyposażone w przydomowe oczyszczalnie ścieków – 5 budynków, 11 lokali,
- budynki wyposażone w centralne ogrzewanie – 5 budynków, 13 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. kontrolą objęte są też 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 ²	Ilość lokali	Pow. uż. w m ²	Ilość lokali	Pow. uż. w m ²
202 4	76	3658,29	5	160,30	6	350,94
202 5	85	4092,46	5	160,30	6	350,94
202 6	85	4092,46	5	160,30	6	350,94
202 7	85	4092,46	5	160,30	6	350,94
202 8	85	4092,46	5	160,30	6	350,94

Wielkość zasobu mieszkaniowego według stanu na dzień 31.01.2024 r. w poszczególnych miejscowościach:

L p.	Adres	Liczba lokalii ogółem	lokale mieszkalne		lokale socjalne	
			liczba	m ²	liczba	m ²
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	-	-
1 0	Kończewice 12	3	3	217,65	-	-
1 1	Kończewice 13	1	1	35,39	-	-
1 2	Kielbasin 9	4	3	57,80	1	27,27
1 3	Kielbasin 10	1	1	81,28	-	-
1 4	Liznowo 10	1	1	75,00	-	-
1 5	Mirakowo 1	12	12	409,40	-	-
1 6	Mirakowo 31	2	2	128,08	-	-
1 7	Morczyny 73 lok. 3	1	1	52,15	-	-
1 8	Nowa Chełmża ul. Szczypiorskiego 4	8	8	480,85	-	-
1 9	Nawra 19	3	2	121,50	1	39,78
2 0	Nawra 26	2	1	35,23	1	20,06
2 1	Nawra 48	3	3	175,66	-	-
2 2	Pluskowęsy 71	2	2	122,36	-	-

2 3	Skąpe 19	4	3	60,11	1	49,51
2 4	Skąpe 26	7	7	361,31	-	-
2 5	Skąpe 35 lok. 4	1	1	48,11	-	-
2 6	Zelgno 16	5	5	202,99	-	-
2 7	Zelgno 24a Ośrodek Zdrowia	3	3	156,00	-	-
suma		81	76	3658,29	5	160,30

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
2024	1) wymiana części stolarki budowlanej Grzywna 140, 2) wymiana części stolarki okiennej Zelgno 16,
2025	1) wymiana części stolarki okiennej Zelgno 16, 2) wymiana części stolarki budowlanej Mirakowo 1,
2026	1) uporządkowanie terenu po pomieszczeniach gospodarczych Nawra 26,
2027	1) remont dachu Skąpe 35/4,
2028	1) remont części dachu Mirakowo 1.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy 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) zrationalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
 - 2) 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 1m² 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 1m² 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 1m² 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%.
- centralne ogrzewanie zasilane pompą ciepła – 100%
- lokal wyposażony w instalację fotowoltaiczną – 100%
- lokal wybudowany po 2022 r. – 100% 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. 5 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 użytkowania 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
2024	297 900
2025	327 690
2026	360 459
2027	396 505
2028	406 456

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 2024-2028 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządu, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego:

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów i modernizacji lokali w tys. zł
2024	52	130
2025	57	140
2026	62	150
2027	68	160
2028	74	170
Razem:	313	750

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem za konieczne uznaje się podejmowanie działań zmierzających do:

- 1) regularnego oraz terminowego otrzymywania należności z tytułu opłat czynszowych;
- 2) podejmowania działań dążących do uregulowania zaległości czynszowych przez najemców;
- 3) poprawy stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne stanowiące własność gminy.

2. 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.

3. Sprzedaż mieszkań będzie się odbywać na wnioski dotychczasowych najemców. W przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych udzielane będą bonifikaty ustalone odrębną uchwałą. W trakcie trwania programu planuje się sprzedaż następujących lokali mieszkalnych:

- 1) Kończewice 13/9;

2) Mirakowo 31/1;

3) Mirakowo 31/2.

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.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełmża na lata 2024-2028 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.

Rekomenduje się Radzie Gminy Chełmża podjęcie uchwały.