

UCHWAŁA NR VII/123/2015
Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 28 sierpnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chojnice
na lata 2015 – 2020”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 Ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz.594, z późn. zm. oraz art. 21 ust. 1 pkt.1 i ust. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. poz. 150)

**Rada Gminy
uchwala, co następuje:**

§ 1

Uchwala się „ Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chojnice w latach 2015 - 2020”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady
Gminy

Danuta Łoboda

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOJNICE
W LATACH 2015 - 2020**

Rozdział I

Postanowienia ogólne oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1

Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2015 – 2020 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkalne.

LATA:	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ogólna liczba mieszkań	102	102	102	100	100	100
W tym socjalne	13	13	13	15	15	15

W ramach realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w wypadkach przewidzianych w ustawie, gmina zapewnia lokale mieszkalne i socjalne dla gospodarstw o niskich dochodach, wykorzystując własny zasób mieszkaniowy lub w inny sposób zależny od możliwości pozyskania mieszkań z innych źródeł.

§ 2

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany, zależy od wieku budynków oraz ilości środków finansowych przeznaczonych na remonty i bieżące konserwacje.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali

§ 3

Podstawą do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego są przeglądy techniczne budynków – budynki będące wyłącznie własnością Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot. Pierwszeństwo mają remonty wynikające z przepisów bezpieczeństwa i zagrożenia życia, do których należą remonty elementów konstrukcyjnych budynków tj.: dachy, stropy i schody oraz sprawdzenia i naprawy instalacji elektrycznych, a także utrzymanie we właściwym stanie przewodów kominowych (dymowych i wentylacyjnych).

Corocznie zostanie opracowany szczegółowy plan koniecznych remontów uwzględniający możliwości finansowe Gminy. W budynkach wspólnot mieszkaniowych zakres remontów uzależniony będzie od finansowych możliwości współwłaścicieli oraz wielkości środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

Zestawienie potrzeb remontowych.

Do podstawowego zakresu robót remontowych wykonywanych przez wynajmującego należy:

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- remonty dekarские
- remonty instalacji: elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i odgromowej
- utrzymanie w należyłym stanie technicznym przewodów kominowych dymowych i wentylacyjnych

Koszty planowanych remontów w latach 2015-2020	2015 r. (w zł)	2016 r. (w zł)	2017 r. (w zł)	2018 r. (w zł)	2019 r. (w zł)	2020 (zł)
Koszty bieżącej eksploatacji	45000	45000	45000	45000	45000	45000
Wymiana stolarki	10000	10000	12000	12000	12000	12000
Remonty dachów	90000	90000	10000 0	10000 0	12000 0	12000 0
Usuwanie awarii	35000	35000	35000	35000	35000	35000
Utrzymanie kominów	25000	25000	25000	25000	25000	25000
Wymiana i remonty wewnętrznych instalacji	30000	30000	30000	30000	30000	30000
instalacji wewnętrznych						
Roboty ogólnobudowlane	20000	20000	30000	30000	40000	40000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	5000	5000	5000	5000	5000	5000
Razem	26000 0	26000 0	28200 0	28200 0	31200 0	31200 0

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali

§ 4

Sprzedaż mieszkań w gminie prowadzona jest na rzecz najemców (wnioski o wykup) w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami t.j. (DZ. U. z 2015r. poz. 782 z późn. zm.).

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

§ 5

1. Czynsz za najem lokali mieszkalnych i socjalnych ustalany będzie na podstawie zasad określonych w uchwale Rady Gminy w Chojnicach w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej¹⁾.

2. Wysokość stawek czynszu wyliczana będzie na podstawie zarządzenia Wójta Gminy Chojnice w sprawie ustalenia miesięcznych stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym Gminy Chojnice oraz odpłatności najemców za świadczenia związane z eksploatacją mieszkań komunalnych, ustalenia czynszu za pomieszczenia gospodarcze, a także opłat za wodę i ścieki oraz wywóz odpadów²⁾.

3. Stosując się do wymogów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wysokość czynszu ustalana jest z uwzględnieniem czynników obniżających:

- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne

4. Wysokość czynszu dla najemcy lokalu mieszkalnego musi być co najmniej równa sumy kosztów utrzymania wspólnych części nieruchomości, kosztów zarządu i składek na fundusz remontowy tj. kosztów ponoszonych przez właścicieli lokali mieszkalnych w budynku.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 6

Gmina Chojnice samodzielnie zajmuje się administrowaniem własnych budynków komunalnych przez:

- zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe,
- naliczanie i pobieranie czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe
- dochodzenie od najemców wykonywania ich obowiązków wynikających z umów najmu,
- dokonywanie remontów i konserwacji budynków gminnych oraz lokali i ich pomieszczeń,
- naprawę i wymianę instalacji wodociągowych, grzewczych, kanalizacyjnych i elektrycznych w zakresie należącym do obowiązków Gminy.
- zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków stosownie do zawartych umów najmu,

¹⁾ 1 Na dzień podjęcia niniejszej uchwały obowiązuje uchwała nr III/14/2002 Rady Gminy Chojnice z dnia 9 grudnia 2002 w sprawie przyjęcia do realizacji „zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy”.

²⁾ 2 Na dzień podjęcia niniejszej uchwały obowiązuje zarządzenie Nr 119/2012 Wójta Gminy Chojnice z dnia 9 października 2012 r. w sprawie: „określenia stawki bazowej czynszu za 1 m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego oraz czynników obniżających stawkę bazową, ze względu na wyposażenie techniczne lokalu”.

- prowadzenie czynności egzekucyjnych względem najemców lokali pozostających w zwłóce z regulowaniem opłat.

Ponadto Gmina Chojnice jako właściciel lokali w budynkach będących z zarządach wspólnot mieszkaniowych lub spółdzielni ponosi koszty utrzymania tych lokali na podstawie umów zawartych z zarządami wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7

W latach 2015 - 2020 źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- środki z budżetu gminy ustalone w rocznych planach budżetowych
- pozostałe przychody

Rozdział VII

Opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8

Gmina mając na uwadze zapotrzebowanie za lokale mieszkalne, popiera działania zmierzające do zwiększenia stanu mieszkaniowego poprzez:

- a) adaptacje obiektów o innym przeznaczeniu celem uzyskania pomieszczeń dostosowanych do zamieszkania
- b) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podjęcie przez Urząd Gminy Chojnice działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku poprzez:
 - reagowanie w przypadku pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności o przeprowadzenie rozmów mających na celu ustalenie sytuacji materialnej oraz określenie sposobów udzielenia pomocy;
 - informowanie o możliwości starania się o dodatek mieszkaniowy lub środki z pomocy społecznej.

c) proponowanie zamiany lokali na tańsze w utrzymaniu najemcom mającym trudności z ponoszeniem kosztów utrzymania lokalu.

Przewodnicząca Rady
Gminy

Danuta Łoboda