

**UCHWAŁA NR XXVIII/470/2021
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 29 października 2021 r.

w sprawie uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chojnice na lata 2021 – 2026”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)

**Rada Gminy
uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chojnice na lata 2021 - 2026”, 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.

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOJNICE W LATACH 2021 – 2026

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021 – 2026 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkalne.

LATA:	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba mieszkań	90	86	84	83	80	80

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 przedstawiono poniżej i jest on zróżnicowany, zależy od wieku budynków oraz ilości środków finansowych przeznaczonych na remonty i bieżące konserwacje.

Lp.	Adres budynku	Stan techniczny	Planowane remonty
1.	Angowice 38	średni	Wymiana instalacji elektrycznej
2.	Charzykowy, Długa 54	średni	-
3.	Charzykowy, Długa 71	średni	-
4.	Charzykowy, Turystyczna 69	średni	Wymiana drzwi wejściowych
5.	Chojniczki, Chojnicka 76	dobry	-
6.	Ciechocin, Dębowa 4	średni	-
7.	Ciechocin, Dębowa 9	średni	-
8.	Ciechocin, Dębowa 19	średni	Wymiana instalacji elektrycznej Elewacja
9.	Ciechocin, Główna 14	średni	Naprawa instalacji i wymiana rynien
10.	Ciechocin, Główna 24	średni	
11.	Ciechocin, Pogodna 5	zły	Elewacja Wymiana drzwi wejściowych
12.	Ciechocin, Pogodna 9	średni	-
13.	Cołdanki 3	średni	Wykonanie WC w lokalu
14.	Cołdanki 4	zły	Wymiana części podłogi
15.	Cołdanki 6	średni	Przekształcenie lokalu użytkowego na mieszkalny - wykonanie łazienki
16.	Granowo 18	średni	-
17.	Jarcewo 3	średni	-
18.	Krojanty, Kasztanowa 1	średni	Wykonanie łazienki, wymiana stolarki okiennej
19.	Lotyń 33	średni	-
20.	Lichnowy, Główna 1	średni	Przebudowa kanalizacji, wymiana części stropu
21.	Lichnowy, Ogorzelińska 3	zły	Odwodnienie piwnic Wymiana stolarki okiennej i drzwi
22.	Lichnowy, Okrężna 50	zły	Wymiana stropu
23.	Lichnowy, Szkolna 2	średni	Rozbiórka budynku gospodarczego

			Naprawa instalacji elektrycznej
24.	Lichnowy, Ustronna 8	średni	Naprawa instalacji elektrycznej
25.	Lichnowy, Ustronna 14	zły	Naprawa dachu Wymiana pieca
26.	Nieżychowice 96	zły	Remont klatki schodowej Naprawa elewacji
27.	Nieżychowice 98	średni	Naprawa komina
28.	Nieżychowice 22a	średni	-
29.	Nowa Cerkiew, 18 Płk	średni	-
30.	Nowy Dwór 19	średni	-
31.	Objezierze 29	średni	Naprawa dachu
32.	Ostrowite, Szkolna 2	średni	Remont lokalu Wykonanie ławki dla kominiarza
33.	Ostrowite, Szkolna 10	dobry	-
34.	Ostrowite, Szkolna 14	dobry	-
35.	Szlachetna 16	średni	Wymiana rynien
36.	Pawłowo, Klonowa 10a	średni	Naprawa komina
37.	Pawłowo, Klonowa 3	zły	Naprawa komina
38.	Pawłówek, Długa 26	średni	-
39.	Pawłówek, Bydgoska 10	dobry	-
40.	Pawłówek, Bydgoska 12	dobry	-
41.	Pawłówek, Bydgoska 12a	dobry	-
42.	Sławęcín, Dworcowa 24	średni	Wymiana instalacji elektrycznej
43.	Silno, Główna 2	średni	-
44.	Silno, Główna 35	zły	Naprawa instalacji elektrycznej

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali oraz wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 3. Podstawą do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego są przeglądy techniczne budynków będących wyłącznie własnością Gminy oraz lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych. 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 należytym stanie technicznym przewodów kominowych dymowych i wentylacyjnych.

Koszty planowanych remontów w latach 2021-2026	2021 r. (w zł)	2022 r. (w zł)	2023 r. (w zł)	2024 r. (w zł)	2025 r. (w zł)	2026 r. (w zł)
Koszty bieżącej eksploatacji	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000
Wymiana stolarki	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Remonty dachów	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Usuwanie awarii	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Utrzymanie kominów	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Wymiana i remonty wewnętrznych instalacji	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Roboty ogólnobudowlane	25 000	30 000	30 000	30 000	35 000	40 000
Wymiana ogrzewania/pieców	20 000	75 000	100 000	120 000	100 000	100 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Razem:	300 000	360 000	385 000	405 000	390 000	395 000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

§ 4. Sprzedaż mieszkań w gminie prowadzona jest na rzecz najemców (wnioski o wykup) w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.).

Rozdział 4.

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 czynszowej#.

2. Wysokość stawek czynszu wyliczana będzie na podstawie zarządzenia Wójta Gminy Chojnice w sprawie ustalenia miesięcznych stawek czynszu za 1 m² 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 odpadów#.

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.

5. Prognozuje się zwiększyć w kolejnych latach stawkę czynszu za 1 m².

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

§ 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,
- prowadzenie czynności egzekucyjnych względem najemców lokali pozostających w zwłoce z regulowaniem opłat.

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

Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. W latach 2021 - 2026 źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

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

Rozdział 7.

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.

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

UZASADNIENIE

Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, planowaną sprzedaż lokali, plan remontów i modernizacji, zasady polityki czynszowej, wysokość wydatków na eksploatację, remonty i modernizację lokali, zasady zarządzania lokalami i budynkami, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Celem niniejszej uchwały jest realizacja zadań Gminy wynikających z obowiązujących przepisów prawa.