

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOJNICE W LATACH 2010 - 2014

Rozdział I

Postanowienia ogólne oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

§1

Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2010 – 2014 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkalne.

LATA:	2010	2011	2012	2013	2014
Ogólna liczba mieszkań	126	126	126	126	126
W tym socjalne	13	15	15	20	20

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

1. 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.

2. 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

Plan remontowy	2010 r. (w zł)	2011 r. (w zł)	2012 r. (w zł)	2013 r. (w zł)	2014 r. (w zł)
Koszty bieżącej eksploatacji	65000	66000	66000	66000	66000
Wymiana stolarki	10000	14000	14000	14000	20000
Remonty dachów	110000	130000	150000	170000	170000
Usuwanie awarii	45000	45000	45000	45000	45000
Utrzymanie kominów	25000	25000	25000	25000	25000
Wymiana i remonty instal: el. wod-kan. i c.o	65000	60000	60000	60000	60000
Roboty ogólnobudowlane	60000	68000	76000	76000	70000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	6000	6500	7000	7000	7500
Razem	386000	396500	407000	427000	427500

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 (DZ. U. z 2004 Nr 261 poz. 2603 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.

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 Na dzień podjęcia niniejszej uchwały obowiązuje zarządzenie Nr 72/2004 Wójta Gminy Chojnice z dnia 15 grudnia 2004 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”.

Rozdział V

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

§6

Gminy 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 u 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 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 2010 - 2014 źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

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

Rozdział VII

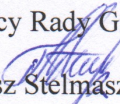
Opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§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.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Stelmączyk