

UCHWAŁA NR XXIII/156/17
RADY GMINY CHEŁMNO

z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Chełmno w latach
2018-2022

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610; zm. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1442 i poz. 1529) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1875) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Chełmno w latach 2018-2022, określający potrzeby remontowe, wysokość wydatków z tym związanych, politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2. Zasób mieszkaniowy gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2017r. stanowi 11 lokali mieszkalnych w 3 budynkach położonych w miejscowościach: Nowe Dobra Nr 14, Nowe Dobra Nr 14A, Podwiesk Nr 28 oraz kontener w Bieńkówe, w tym jest 7 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych w Nowych Dobrach 14 i Nowych Dobrach 14A. W skład zasobu wchodzi także 3 lokale mieszkalne usytuowane w dwóch budynkach szkolnych (Szkoła Podstawowa w Małych Łunawach – 2 lokale mieszkalne i Szkoła Podstawowa w Starogrodzie – 1 lokal mieszkalny), które przeznaczone są dla nauczycieli i pracowników zatrudnionych w szkołach.

§ 3. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej, która przedstawia się następująco: - wybudowane przed 1945r. – 5 budynków; - wybudowane po 1945r. – 1 lokal socjalny.

§ 4. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Chełmno z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne:

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	Ilość lokali	Pow. uż. w m ²	Ilość lokali	Pow. uż. w m ²
2018	12	507,83	2	35,10
2019	12	507,83	2	35,10
2020	12	507,83	2	35,10
2021	12	507,83	2	35,10
2022	12	507,83	2	35,10

§ 5. Lokale socjalne będą tworzone w przypadku zwolnienia lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie.

§ 6. Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań w planowanym okresie oraz nie planuje remontów komunalnych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 7. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

Rok	Remonty	Modernizacje
2018	Wymiana stolarki okiennej – Nowe Dobra 14	-
2019	Wymiana stolarki okiennej – Nowe Dobra 14A	-



2020	Wymiana stolarki drzwiowej – Nowe Dobra 14	-
2021	Wymiana stolarki okiennej – Podwiesk 28	-
2022	Wymiana stolarki drzwiowej – Podwiesk 28	-

Rozdział 4. Sprzedaż lokali

§ 8. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy, współwłasność gminy i osób fizycznych uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

§ 9. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku i pomieszczeń wspólnego użytkowania, utrzymania zieleni, otoczenia budynku oraz należny podatek od nieruchomości.

§ 10. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, w szczególności za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 11. 1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości do 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszanym przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w oparciu o art. 1 i art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Wójt Gminy Chełmno ustalając stawki czynszu uwzględnia zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosowanie czynników obniżających stawkę bazową.

3. Czynniki obniżającymi stawkę bazową za 1 m² powierzchni mieszkania są:

- 1) mieszkanie na poddaszu – 10%;
- 2) mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – 10%;
- 3) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych (przez urządzenia wod.-kan. rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe – hydrofor i kanalizacyjne – szambo) – 20%;
- 4) lokal bez łazienki (przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje – wod.-kan., ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, itp.) – 10%;
- 5) lokal bez w.c. (przez w.c. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wod.-kan., umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, dotyczy również w.c. przynależnego do lokalu położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji) – 10% ;
- 6) lokal bez centralnego ogrzewania (dot. ogrzewania energią cieplną dostarczoną z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych) – 10%.

4. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. Suma obniżek nie może przekraczać 40% stawki bazowej.

§ 12. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż raz w roku.

§ 13. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 14. 1. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu wynajmujący dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, to może on podwyższyć stawkę czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.

3. W przypadku podnajęcia całości lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 30% na czas trwania podnajmu.

4. Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników określonych w ust. 1 i 2.

Rozdział 6.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 15. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

2. W okresie objętym niniejszym programem zakłada się możliwość powierzenia zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy innym osobom fizycznym lub firmom uprawnionym do wykonywania tych zadań.

Rozdział 7.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 16. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2022 są dochody z czynszów za lokale mieszkalne i inne dochody z budżetu gminy.

2. Przychody uzyskane z tytułu najmu lokali mieszkalnych:

Rok	Wartość w tys. zł
2018	10,3
2019	10,3
2020	10,3
2021	10,3
2022	10,3

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w okresie obowiązywania programu z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi

§ 17. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.

§ 18. Przewidywane wydatki w latach 2018-2022 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządzania, remontów i modernizacji oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli:

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów i modernizacji w tys. zł	Koszty zarządzania w tys. zł
2018	3,0	15,0	1,5
2019	3,0	20,0	1,5
2020	3,3	20,0	1,8
2021	3,3	25,0	1,8
2022	3,3	25,0	1,8

§ 19. W najbliższych latach gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

§ 20. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

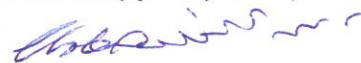
§ 21. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi zasadami mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmno.

§ 23. Traci moc uchwała Nr XVII/125/12 Rady Gminy Chełmno z dnia 22 listopada 2012r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chełmno w latach 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2012 roku, poz. 3561).

§ 24. Uchwała wchodzi w życie dnia 1 stycznia 2018r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy



Mieczysław Urbański