

**UCHWAŁA NR XVIII/121/08  
RADY GMINY CHELMNO  
z dnia 27 listopada 2008 r.**

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem  
gminy Chełmno w latach 2008-2012**

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 (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266; z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111) Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Chełmno w latach 2008-2012, 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 2007r. stanowi 10 lokali mieszkalnych w 3 budynkach położonych w miejscowościach: Nowe Dobra Nr 14, Nowe Dobra Nr 14A i Podwiesk Nr 28, 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 Zespół Szkół 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.

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

<i>Rok</i>	<i>Lokale mieszkalne</i>		<i>Lokale socjalne</i>	
	<i>Ilość lokali</i>	<i>Pow. uż. w m<sup>2</sup></i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>Pow. uż. w m<sup>2</sup></i>
2008	13	528,23	-	-
2009	13	528,23	-	-
2010	13	528,23	-	-
2011	13	528,23	-	-
2012	13	528,23	-	-

§ 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 kapitalnych.

### **Rozdział 3**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**

§ 7. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

<i>Rok</i>	<i>Remonty</i>	<i>Modernizacje</i>
2008	-	-
2009	-	-
2010	-	-
2011	-	-
2012	-	-

### **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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości do 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszany 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 m<sup>2</sup> 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 podwyższać stawkę czynszu.

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

3. W przypadku podjęcia 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 zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy innym osobom fizycznym lub firmom uprawnionym do wykonywania tych zadań.

## Rozdział 7

### Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 16. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne i inne dochody z budżetu gminy.

2. Przychody uzyskane z tytułu najmu lokali mieszkalnych:

<i>Rok</i>	<i>Wartość w tys. zł</i>
2008	10,1
2009	10,6
2010	10,6
2011	10,6
2012	10,6

## 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 należytym stanie technicznym.

§ 18. Przewidywane wydatki w latach 2008-2012 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządzania, remontów i modernizacji oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli:

<i>Rok</i>	<i>Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł</i>	<i>Koszty remontów i modernizacji w tys. zł</i>	<i>Koszty zarządzania w tys. zł</i>
2008	2,3	7,5	1,2
2009	2,6	10,0	1,2
2010	2,6	10,0	1,2
2011	2,6	10,0	1,2
2012	2,6	10,0	1,2

§ 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 164/VV/2000 Rady Gminy Chełmno z dnia 28 grudnia 2000r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne na terenie gminy Chełmno.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.