

**UCHWAŁA NR XXXI/272/22
RADY GMINY CHEŁMNO**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
gminy Chełmno w latach 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 21 ust. 1 pkt I i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172, 1561 i 2456) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Chełmno w latach 2023-2027, 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.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2. Zasób mieszkaniowy gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2022r. stanowi 13 lokali mieszkalnych w 3 budynkach położonych w miejscowościach: Nowe Dobra Nr 14, Nowe Dobra Nr 14A, Podwiesk Nr 28, w tym jest 7 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych w Nowych Dobrach 14, Nowych Dobrach 14A i Podwiesku 28 3 lokale. 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 przedstawia poniższa tabela:

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	Ilość lokali	Pow. uż. w m ²	Ilość lokali	Pow. uż. w m ²
2023	12	518,53	1	20,40
2024	12	518,53	1	20,40
2025	12	518,53	1	20,40
2026	12	518,53	1	20,40
2027	12	518,53	1	20,40

§ 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 wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 7. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela:

Rok	Remonty	Modernizacje
2023	Wymiana stolarki okiennej – Nowe Dobra 14	-
2024	Wymiana stolarki okiennej – Nowe Dobra 14A	-

2025	Wymiana stolarki drzwiowej – Nowe Dobra 14	-
2026	Wymiana stolarki okiennej – Podwiesk 28	-
2027	Wymiana stolarki drzwiowej – Podwiesk 28	-

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 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 uwzględni 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 podwyższać 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.

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

§ 15. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzony jest zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustawą o własności lokali.

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

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027 są dochody z budżetu gminy, w tym środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- b) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- c) inne środki budżetowe.

2. Przychody uzyskane z tytułu najmu lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

<i>Rok</i>	<i>Wartość w tys. zł</i>
2023	10,3
2024	10,3
2025	10,3
2026	10,3
2027	10,3

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w okresie obowiązywania programu z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne

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

§ 18. Przewidywane wydatki w latach 2023-2027 dotyczące kosztów bieżącej eksploatacji, zarządzania, remontów i modernizacji oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli przedstawia poniższa tabela:

<i>Rok</i>	<i>Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł</i>	<i>Koszty remontów i modernizacji w tys. zł</i>	<i>Koszty zarządzania w tys. zł</i>
2023	4,0	45,0	1,5
2024	4,0	60,0	1,5
2025	4,3	60,0	1,8
2026	4,3	45,0	1,8
2027	4,3	45,0	1,8
OGÓŁEM	20,90	255,00	8,40

§ 19. W najbliższych latach gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu. Gmina będzie prowadziła drobne naprawy, remonty i modernizacje odpowiednio do posiadanych możliwości finansowych gminy. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 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.

§ 21. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie prowadzona aktywna windykacja. Mieszkańcy otrzymają bieżącą informację o stanie zaległości. Brak zapłaty czynszu i innych należności przez lokatorów powoduje aktywną windykację za pomocą zdefiniowanych w przepisach prawa środków.

2. Najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych formach pomocy z GOPS.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmno.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mieczysław Urbański