

U C H W A Ł A Nr XXXVI/...../2013
Rady Miejskiej w Chojnie
z dnia 30 grudnia 2013 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy Chojna na lata 2013-2017.**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Dz.U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 i 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951) i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318.) **Rada Miejska w Chojnie uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwała „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chojna na lata 2013-2017”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Chojna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Kazimierz Komorzycki

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY CHOJNA NA LATA 2013 – 2017**

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Chojna obejmuje 353 lokali mieszkalnych, znajdujących się w 110 budynkach stanowiących własność Gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

2. Gmina posiada 121 lokali, położonych w 22 budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach:

- | | | |
|---------------|---|---------------------------|
| 1) Chojna | – | 101 lokali w 16 budynkach |
| 2) Kaliska | – | 1 lokal w 1 budynku |
| 3) Krupin | – | 6 lokali w 1 budynku |
| 4) Lisie Pole | – | 4 lokale w 1 budynku |
| 5) Narost | – | 2 lokale w 1 budynku |
| 6) Rurka | – | 1 lokal w 1 budynku |
| 7) Strzeszów | – | 6 lokali w 1 budynku |

3. Na prawach współwłasności Gmina posiada 88 budynków, w których jest właścicielem 232 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach:

- | | | |
|------------------|---|---------------------------|
| 1) Chojna | – | 174 lokale w 50 budynkach |
| 2) Krajnik Dolny | – | 1 lokal w 1 budynku |
| 3) Krajnik Górny | – | 6 lokali w 4 budynkach |
| 4) Graniczna | – | 5 lokale w 3 budynkach |
| 5) Grzybno | – | 2 lokale w 2 budynkach |
| 6) Czartoryja | – | 2 lokale w 2 budynkach |
| 7) Kamienny Jaz | – | 1 lokal w 1 budynku |
| 8) Krzymów | – | 6 lokali w 4 budynkach |
| 9) Narost | – | 1 lokal w 1 budynku |
| 10) Godków | – | 22 lokale w 15 budynkach |
| 11) Zatoń Dolna | – | 2 lokale w 1 budynku |

- 12) Lisie Pole – – 1 lokal w 1 budynku
- 13) Bara – – 8 lokali w 2 budynkach
- 14) Nawodna – – 1 lokal w 1 budynku

4. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydzielono 41 lokali na wynajem jako **lokal socjalny** w budynkach położonych w miejscowościach:

- 1) Chojna – – 30 lokali w 14 budynkach
- 2) Bara – – 3 lokale w 1 budynku
- 3) Kaliska – – 1 lokali w 1 budynku
- 4) Krupin – – 2 lokale w 1 budynku
- 5) Strzeszewko – – 5 lokali w 1 budynku

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje:

- 1) 80 budynków wybudowanych przed rokiem 1945,
- 2) 6 budynków wybudowanych do roku 1964,
- 3) 15 budynków wybudowanych do roku 1974,
- 4) 5 budynków wybudowanych do roku 1980,
- 5) 2 budynki wybudowane w roku 1982,
- 6) 1 budynek wybudowany w roku 1987,
- 7) 1 budynek wybudowany w roku 1991.

Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Zasób budynków i lokali w m. Chojna wymaga bieżących napraw i remontów.

§ 3. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszanie się istniejącego zasobu mieszkaniowego. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco:

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Powierzchnia lokali w m ²	15415,54 m ²	13450,93 m ²	13118,79 m ²	13038,79 m ²	13095,02 m ²
W tym lokale socjalne	1250,77 m ²	25,91 m ²	- - -	- - -	- - -
Sprzedaż w m ²	1964,61 m ²	100 m ²	80 m ²	150 m ²	100 m ²
Stan zasobu na koniec roku (w m ²)	13450,93 m ²	13118,79 m ²	13038,79 m ²	12888,79 m ²	12995,02 m ²

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 4. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać z dziedziny gospodarki lokalowej, jest nie najlepszy stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania.

§ 5. 1. Przewiduje się jednak, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2013-2017, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio: wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych w budynkach, z odprowadzeniem nieczystości ciekłych do zbiorników bezodpływowych lub do sieci kanalizacyjnej, wymiany pokryć dachowych oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.

2. W latach 2013-2017 koszty te przedstawiają się następująco w zł:

Lp	Zakres robót	2013	2014	2015	2016	2017	Razem
1.	Wymiana stolarki okiennej	61807,00	50375,00	35262,00	29972,00	25477,00	202893,00
2.	Wymiana stolarki drzwiowej	7000,00	12000,00	10200,00	8670,00	8670,00	46540,00
3.	Wymiana oraz remont dachów i ścian	182000,00	252377,00	152630,00	142830,00	161361,00	891198,00
4.	Wymiana podłóg	31500,00	30950,00	34273,00	33917,00	38215,00	168855,00
5.	Naprawa/wymian/ Instalacji elektr.	18725,00	19913,00	21130,00	23500,00	23800,00	107068,00
6.	Malowanie klatek schodowych	8500,00	10000,00	9300,00	8700,00	8150,00	44650,00
7.	Remont elewacji	38950,00	233820,00	78512,00	83503,00	101697,00	536482,00
8.	Inne naprawy	70000,00	130000,00	143000,00	157300,00	173030,00	673330,00
9	Razem	418482,00	739435,00	484307,00	488392,00	540400,00	2671016,00

Rozdział 3 **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 6. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się a podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali:

- w roku 2013 – 39 lokali, (w tym 39 lokali już sprzedanych)
- w roku 2014 – 2 lokale,
- w roku 2015 – 2 lokale,
- w roku 2016 – 3 lokale,
- w roku 2017 – 2 lokale.

§ 7. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione odrębną uchwałą nr XVIII/181/2012 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28.06.2012 r. w sprawie ustalenia wysokości bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych na terenie gminy Chojna.

Rozdział 4 **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 8. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2013-2017, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 9. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

3. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

§ 10. 1. Określa się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia stawki podstawowej:

TABELA STAWEK CZYNSZU MIESZKANIOWEGO

Lp.	Stan wyposażenia mieszkań	Stawka bazowa w %	Stawka czynszu w zł
1	Mieszkanie o współczesnym standardzie z c.o. i gazem	100	3,88
2	Mieszkanie o współczesnym standardzie bez gazu	95	3,69
3	Mieszkanie o współczesnym standardzie bez gazu i c.w.	90	3,49
4	Wszystkie urządzenia bez c.o. i gazu	86	3,34
5	Z łazienką i w.c. bez c.o. i gazu	73	2,83
6	Łazienka lub w.c. na koszt najemcy	69	2,68
7	Tylko z w.c. lub łazienką	59	2,29
8	Łazienka i w.c. na koszt najemcy	57	2,21
9	Tylko z wod.-kan.	35	1,39
10	Lokale socjalne	50 % niniejszej stawki	

2. Obniżenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.

3. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

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

§ 11. 1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Burmistrza, zostały powierzone Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Chojnie ul. Jagiellońska 12 na podstawie Zarządzenia nr 730/VI/2013 r. Burmistrza Gminy Chojna z dnia 31 maja 2013 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcą lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,

- 3) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali.
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych ze zbiorników bezodpływowych,
- 6) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców.
- 7) dokonywanie przynajmniej raz w roku przeglądów stanu technicznego oraz stanu utrzymania i przedłożenia informacji dotyczących powyższych przeglądów jako element sprawozdania z działalności przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Chojna.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 12. W latach 2013 – 2017 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe
- 3) budżet gminy Chojna

§ 13. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego regulaminem wspólnoty mieszkaniowej.

§ 14. Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Zakres		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Przewidywane wpływy z czynszów oraz zarządu	Przewidywane wpływy z czynszów	511605,00 zł	491058,00 zł	486195,00 zł	481382,00 zł	476615,00 zł
		Przewidywane wpływy z zarządu	341303,00 zł	318841,00 zł	325217,00 zł	331721,00 zł	339355,00 zł
	Suma wpływów z czynszów oraz zarządu w poszczególnych latach		852908,00 zł	809899,00 zł	811412,00 zł	813103,00 zł	815970,00 zł

2.	Planowany budżet gminy na remonty lokali komunalnych	350000,00 zł	206000,00 zł	280000,00 zł	330000,00 zł	380000,00 zł
Razem		1202908,00 zł	1015899,00 zł	1091412,00 zł	1143103,00 zł	1195970,00 zł

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 15. Planowane wydatki, w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela:

Lp	Zakres		2013	2014	2015	2016	2017
1		Zarządzanie lokalami użytkowymi	229000,00 zł	233940,00 zł	238619,00 zł	243391,00 zł	248259,00 zł
		Zarząd nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	31000,00 zł	31260,00 zł	31885,00 zł	32523,00 zł	33173,00 zł
	Suma kosztów bieżącej eksploatacji		260000,00 zł	265200,00 zł	270504,00 zł	275914,00 zł	281432,00 zł
2	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków		418482,00 zł	739435,00 zł	484307,00 zł	488392,00 zł	540400,00 zł
Razem			678482,00 zł	1004635,00 zł	754811,00 zł	764306,00 zł	821832,00 zł

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali

§ 16. W ramach niniejszego programu przewiduje się remont kapitalny całego budynku położonego w Chojnie przy ul. Mieszka I 8, co wiąże się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych lub docelowych na czas trwania remontów.

§ 17. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie),
- 2) osoba, z którą lokal ma być zamieniany może być innym mieszkańcem Gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika.

§ 18. Ułatwienia spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.

- 1) Zgodnie z zarządzeniem Nr 730/VI/2013 Burmistrza Gminy Chojna z dnia 31 maja 2013 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Chojnie najemca (dłużnik) będący w trudnej sytuacji materialnej i życiowej ma możliwość spłaty zadłużenia z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych w formie świadczenia rzeczowego (zawarcie ugody, porozumienia, odpracowanie).
- 2) Spełnienie świadczenia rzeczowego, które jest formą zapłaty umówionego zaległego czynszu, możliwe będzie za zgodą właściciela (Gminy Chojna) udzieloną jedynie w przypadku wykazania przez najemcę (dłużnika), iż nie jest w stanie uiścić należności z umowy najmu.
- 3) Świadczenie to może następować poprzez wykonywanie różnych drobnych prac porządkowych i usługowych na rzecz Gminy Chojna, uzgodnionych z wynajmującym. Są to:

Prace porządkowe, sprzątanie terenów będących własnością Gminy Chojna lub administrowanych przez Gminę Chojna.

Drobne prace remontowe takie jak: malowanie ścian, malowanie stolarki okiennej, drzwiowej, malowanie ogrodzeń, słupków itp.:

- 4) Świadczenie będzie wykonywane na podstawie odrębnej umowy podpisanej przez najemcę i wynajmującego.

§ 19. Sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych, budynków jednorodzinnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem do nieruchomości wspólnej z możliwością stosowania przez Burmistrza Gminy Chojna bonifikat zgodnie z Uchwałą nr XVIII/181/2012 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie ustalenia wysokości bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych, położonych na terenie gminy Chojna.

§ 20. Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) Rada Miejska uchwała „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chojna na lata 2013-2017”.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chojna na lata 2013-2017, podaje aktualny stan zasobu mieszkaniowego i jego podział.

Program zawiera:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- sposób i zasady zarządzania lokalnymi i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomości wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu przez określenie strategicznych priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej.

Sporządził
Jan Będzak