

**UCHWAŁA NR LVII/410/2022
RADY MIASTA CHEŁMNA**

z dnia 14 grudnia 2022 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta
Chełmna na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561 z późniejszymi zmianami) oraz 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 2022 r. poz. 172, 975, 1561 z późniejszymi zmianami)

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Chełmna na lata 2023-2027 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmna oraz Chełmińskiej Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej sp. z o.o. z siedzibą w Chełmnie.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Wojciech Strzelecki

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Chełmna na lata 2023-2027

Spis treści

Wstęp

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach 2023-2027

Rozdział 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2023-2027

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2023-2027

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Rozdział 6. 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 2023-2027

Rozdział 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miasto Chełmno w kolejnych latach 2023-2027

Rozdział 8. Wysokość kosztów 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.

Rozdział 9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Rozdział 10. Postanowienia końcowe

Spis tabel i wykresów

Wstęp

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasto Chełmno został opracowany stosownie do zapisów art. 21 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561 z późn. zm.).

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasto Chełmno na lata 2023 - 2027 jest opracowany na pięć kolejnych lat i swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

- 7) wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne;
- 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, planowaną sprzedaż lokali.

3. Program wyczerpuje obowiązki w/w Ustawy.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561 z późn. zm.);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Chełmno;
- 3) CHSIM - należy przez to rozumieć Chełmińską Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową sp. z o.o. z siedzibą w Chełmnie;
- 4) Administratorze/Zarządcy - należy przez to rozumieć Chełmińską Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową sp. z o.o.;
- 5) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Chełmna na lata 2023-2027;
- 6) umowie najmu socjalnego lokalu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 7) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 8) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miasto Chełmno, a także lokale pozostające w jej posiadaniu;
- 9) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;
- 10) powierzchni mieszkalnej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu mieszkalnym;
- 11) zagęszczeniu - należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną mniejszą niż 5 m² przypadającą na 1 osobę zamieszkującą w lokalu;
- 12) kosztach utrzymania lokalu - należy przez to rozumieć koszty w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy;
- 13) gospodarstwie domowym o niskich dochodach – należy przez to rozumieć gospodarstwa domowe, w których dochód obliczany jest na podstawie przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 14) liście przydziału – należy przez to rozumieć opracowywaną raz do roku listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w roku następnym.

§ 2. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Chełmna na lata 2023-2027 określa kierunki działania Gminy mające na celu:

- 1) poprawę dostępności zasobu mieszkaniowego Gminy w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jego Mieszkańców;
- 2) odnowę zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 3) poprawę jakości i warunków zamieszkania w zasobie mieszkaniowym Gminy;
- 4) poprawę efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy;
- 5) spowolnienie spadku liczby Mieszkańców Gminy.

2. Realizacja celów określonych w ust. 1 nastąpi w szczególności poprzez:
- 1) gminne budownictwo mieszkaniowe;
 - 2) racjonalne i efektywne wykorzystywanie mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - 3) wdrożenie programów mieszkaniowych poprawiających warunki zamieszkiwania;
 - 4) ustalenie zasad polityki czynszowej adekwatnej do warunków ekonomicznych Mieszkańców.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach 2023-2027

§ 3. 1. Przewidywany stan zasobu mieszkaniowego ustalono w oparciu o ilość lokali na 31.12.2021.

Tabela nr 1:

Stan ilościowy nieruchomości budynkowych i lokalowych na dzień 31.12.2021 r.

Zasób	Nieruchomości budynkowe stanowiące własność Gminy Miasto Chełmno	Nieruchomości budynkowe w posiadaniu Gminy Miasto Chełmno	Nieruchomości lokalowe stanowiące własność Gminy Miasto Chełmno we Wspólnotach Mieszkaniowych	Ogółem
Ilość budynków mieszkalnych	27	9	85	121
Ilość lokali mieszkalnych	127	56	270	453
Pow. użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	4 738,72	1 987,12	10 386,91	17 112,75
Ilość lokali z najmem socjalnym	22	13	51	86
Pow. użytkowa lokali z najmem socjalnym w m ²	509,33	378,12	1 315,79	2 203,24
Pomieszczenia tymczasowe	-	-	2	2
Łączna pow. pomieszczeń tymczasowych	-	-	28,52	28,52
Łączna pow. użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	5 248,05	2 365,24	11 731,22	19 344,51

Tabela nr 2:
Planowany stan zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Lokale mieszkalne w najmie	453	497	507	557	617
Najem socjalny lokalu	86	100	105	110	115
Pomieszczenia tymczasowe	2	2	2	2	2
Razem:	541	599	614	669	734

2. Stan techniczny zasobu w oparciu o analizy wpisów w książkach obiektów budowlanych oraz poprzez dokonywanie bieżących kontroli i wizji lokalnych wskazuje, że budynki mieszkalne będące w 100 % własnością Gminy należą do jednych z najstarszych w Chełmnie. Średni wiek tych budynków wynosi ponad 100 lat. Stopień zużycia nieruchomości budynkowych będących własnością Gminy przedstawia się następująco:

Tabela nr 3:
Stopień zużycia budynków należących do Gminy Miasto Chełmno

Lp.	Stopień zużycia	Ocena	Adres	Własność
1	16-30%	średni	22 Stycznia 50	Gmina

2	0-15%	zadawalający	22 Stycznia 50B	Gmina
3	16-30%	średni	Biskupia 3A	Gmina
4	16-30%	średni	Biskupia 23A	Gmina
5	16-30%	średni	Dominikańska 1	Gmina
6	16-30%	średni	Dworcowa 5B	Gmina
7	0-15%	zadawalający	Dworcowa 5C	Gmina
8	16-30%	średni	Dworcowa 9A	Gmina
9	16-30%	średni	Dworcowa 7	Gmina
10	0-15%	zadawalający	Franciszkańska 6	Gmina
11	16-30%	średni	Hallera 4	Gmina
12	0-15%	zadawalający	Kamionka 3	Gmina
13	16-30%	średni	Kamionka 14	Gmina
14	16-30%	średni	Kilińskiego 9	Gmina
15	16-30%	średni	Kościelna 12	Gmina
16	0-15%	zadawalający	Osnowska 10	Gmina
17	16-30%	średni	Parowa 1	Gmina
18	16-30%	średni	Parowa 2	Gmina
19	16-30%	średni	Polna 17A	Gmina
20	16-30%	średni	Polna 19A	Gmina
21	16-30%	średni	Poprzeczna 27	Gmina
22	16-30%	średni	Powisłe 4	Gmina
23	31-50%	mierny	Rycerska 11	Gmina
24	16-30%	średni	Św. Ducha 15	Gmina
25	16-30%	średni	Św. Ducha 19	Gmina
26	0-15%	zadawalający	Wąłowa 1	Gmina
27	0-15%	zadawalający	Wodna 10	Gmina

Tabela nr 4:

Stopień zużycia budynków o nieuregulowanym stanie prawnym (NSP) będących w posiadaniu Gminy Miasto Chelmino

Lp.	Stopień zużycia	Ocena	Adres	Własność
1	31-50%	mierny	Kamionka 1	NSP
2	16-30%	średni	Kościelna 6	NSP
3	16-30%	średni	Młyńska 12	NSP
4	16-30%	średni	Ogrodowa 6	NSP
5	16-30%	średni	Rycerska 23	NSP

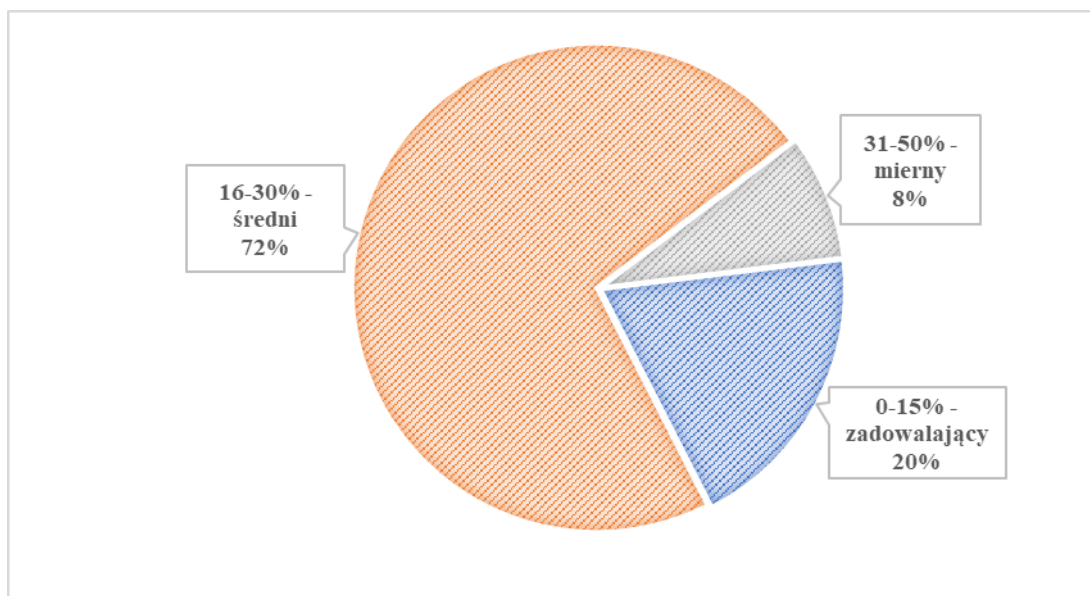
6	16-30%	średni	Św. Ducha 9	NSP
7	16-30%	średni	Wałowa 10	NSP
8	16-30%	średni	Wodna 14	NSP
9	31-50%	mierny	Żeglarska 2	NSP

Tabela nr 5:

Stopień zużycia budynków – podsumowanie

Stopień zużycia w %	Ocena	Ilość w sztukach	Udział procentowy
0-15%	zadowalający	7	20 %
16-30%	średni	26	72 %
31-50%	mierny	3	8 %
ponad 50%	zły	0	0 %

Wykres nr 1: *Stopień zużycia budynków – podsumowanie*



Legenda do tabel nr 3 i nr 4

Procentowy stopień zużycia	Klasyfikacja stanu technicznego	Kryteria oceny
0-15%	zadowalający	Elementy budynku utrzymane należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacji.
16-30%	średni	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont

31-50%	mierny	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana poszczególnych elementów.
ponad 50%	zły	W elementach budynków występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.

3. Z ogólnej liczby lokali obniżki posiadają:

Lp.	Rodzaj zniżki technicznej	Ilość lokali
1.	Brak CO	401
2.	Brak łazienki	162
3.	Brak kanalizacji	2
4.	Brak ubikacji w lokalu	79
5.	Lokalizacja budynku (Powiśle, Parowa os. Rybaki)	32
6.	Lokalizacja lokalu w suterenie	2
7.	Lokale w budynkach o złym stanie technicznym	0

4. W latach 2023 - 2027 planuje się odnawianie zasobu mieszkaniowego poprzez budowę budynków, przeznaczanie pustostanów w złym stanie technicznym do najmu za remont, rozbiórkę albo sprzedaż budynków najstarszych w złym stanie technicznym, z czego pozyskane środki pozwolą na prowadzenie inwestycji budowy nowych budynków wielorodzinnych, a także modernizację istniejącego zasobu.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2023-2027

§ 4. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi budynki stanowiące własność Gminy oraz będące w posiadaniu Gminy, a także lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Wykaz nieruchomości ze strukturą własności przedstawia tabela nr 1.

2. **Diagnozę stanu technicznego mieszkaniowego** zasobu Gminy, Zarządca aktualizuje poprzez okresowe kontrole obiektów budowlanych, wykonywane przez osoby uprawnione oraz kontrole wykonywane przez Administratora (w tym na wnioski Najemców). Protokoły pokontrolne stanowią podstawę działań naprawczych oraz określają priorytety.

3. W celu utrzymania stanu technicznego prowadzone są remonty bieżące oraz kapitalne substancji mieszkaniowej.

4. Duży stopień zużycia budynków, wiek budynków, w większości ponad 100 letnich powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich szeregu kosztownych prac związanych z usuwaniem awarii, które pochłaniają znaczącą część środków zaplanowanych na remonty.

5. Znaczna część nieruchomości z zasobu Gminy, znajduje się w wojewódzkim rejestrze lub gminnej ewidencji zabytków. W związku z tym koszty robót dla tych nieruchomości są znacząco wyższe od kosztów dla nieruchomości, które nie widnieją w powyższych wykazach. W zależności od wartości historycznej danego budynku, często generowane są dodatkowe koszty, wynikające z zaleceń stawianych przez Miejskiego lub Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dodatkowe koszty mogą być związane m.in. z wykonaniem okien, balkonów, rzeźbień, badań i ekspertyz konserwatorskich, użyciem odpowiednich materiałów oraz zastosowania innych niż zakładano technologii. Zasadne jest wnioskowanie do konserwatorów zabytków o wyłączenie części zasobu z rejestrów, szczególnie budynków z najmem socjalnym.

6. W celu utrzymania standardu budynków i lokali mieszkalnych wskazuje się priorytety:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i ich mienia,
- 2) sukcesywne remonty nieruchomości zgodnie z możliwościami finansowymi,
- 3) modernizacja istniejących źródeł ogrzewania,
- 4) wymiana instalacji elektrycznej, gazowej, wodno – kanalizacyjnej wraz z wyposażeniem lokali w radiowy system pomiarowy,
- 5) likwidacja toalet na zewnątrz lokalu oraz wyposażanie lokali w łazienki,
- 6) likwidacja lokali na wspólnych przedpokojach w ramach poszerzeń celem uzyskania samodzielności lokali,
- 7) przeprowadzenie prac remontowych w pustostanach zgodnie z możliwościami finansowymi,
- 8) partycypacja w kosztach wymiany indywidualnych źródeł ogrzewania w lokalach, przy uwzględnieniu poprawy jakości powietrza (likwidacja pieców kaflowych).

7. Pozostałe założenia to:

- 1) sukcesywna wymiana elementów z eternitem do 2032 r.,
- 2) nietworzenie lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczeń tymczasowych w budynkach objętych kapitalnym remontem oraz we wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych znajdujących się na parterach budynków na lokale użytkowe, szczególnie w ciągach komunikacyjnych, głównych ulic lub też zmianę sposobu użytkowania lokali użytkowych na lokale mieszkalne w tych częściach miasta, które obecnie nie są atrakcyjne handlowo,
- 4) przystosowywanie lokali mieszkalnych i budynków dla osób niepełnosprawnych,
- 5) rozbiórka zdegradowanych nieruchomości, których koszty odtworzenia przekraczają wartości rzeczywiste, z zapewnieniem lokali zastępczych,
- 6) wypracowanie założeń i potrzeb remontowych dla budynków prywatnych o nieuregulowanym stanie prawnym będących w samoistnym posiadaniu Gminy,
- 7) odtwarzanie substancji lokalowej poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych celem poprawy komfortu zamieszkania,
- 8) wprowadzenie programu poprawy efektywności energetycznej lokali z 50 % partycypacją lokatora jako wnioski priorytetowe,
- 9) działania zwiększające energooszczędność budynków mieszkalnych,
- 10) wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych na podstawie uchwał.

8. Wszystkie założenia służą poprawie estetyki, standardu i stanu technicznego budynków.

Tabela nr 6:

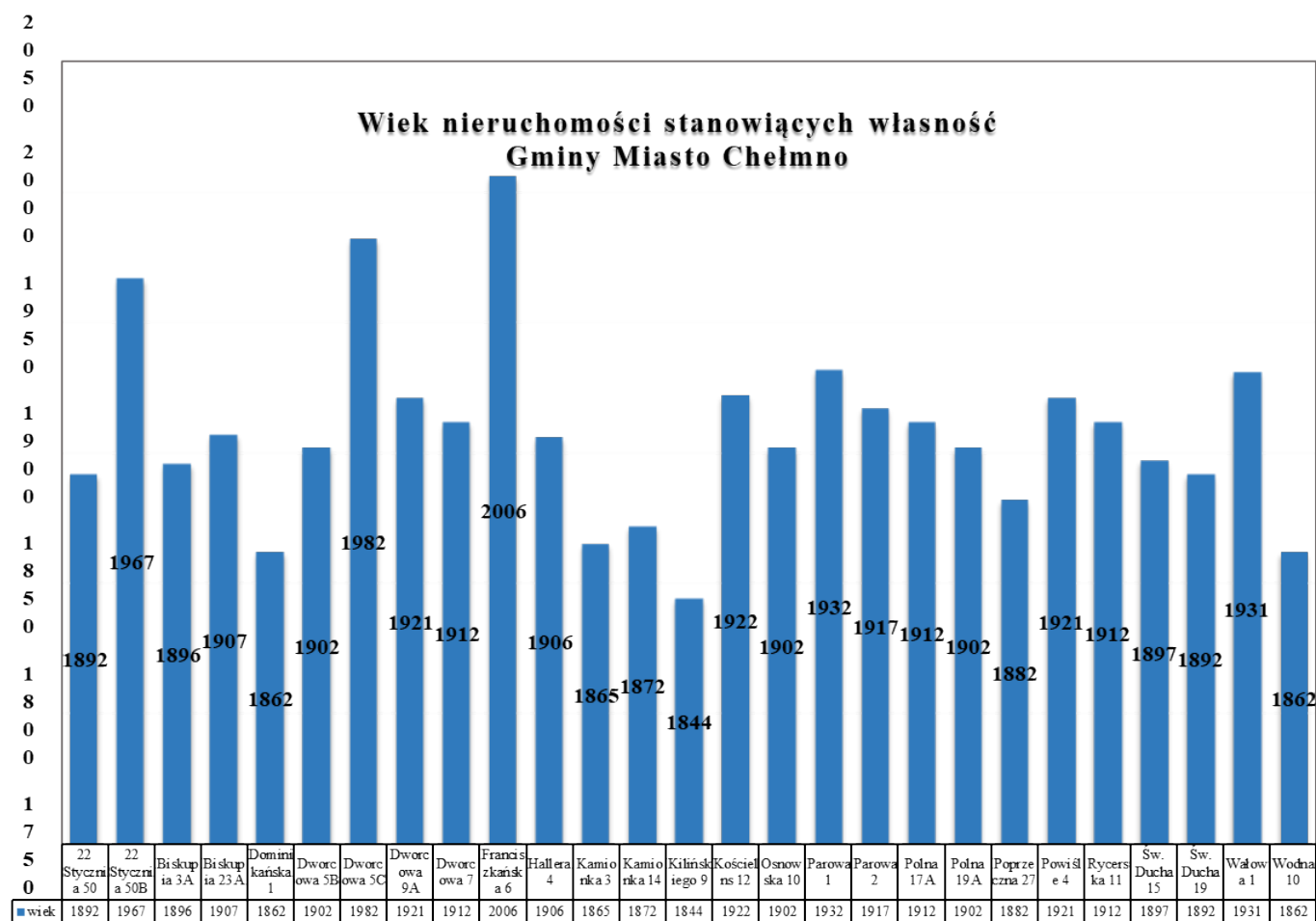
Wykaz nieruchomości będących własnością Gminy Miasta Chełmna oraz wiek budynków

Lp.	Rok Budowy	Adres	Własność
1	1892	22 Stycznia 50	Gmina

2	1967	22 Stycznia 50B	Gmina
3	1896	Biskupia 3A	Gmina
4	1907	Biskupia 23A	Gmina
5	1862	Dominikańska 1	Gmina
6	1902	Dworcowa 5B	Gmina
7	1982	Dworcowa 5C	Gmina
8	1921	Dworcowa 9A	Gmina
9	1912	Dworcowa 7	Gmina
10	2006	Franciszkańska 6	Gmina
11	1906	Hallera 4	Gmina
12	1865	Kamionka 3	Gmina
13	1872	Kamionka 14	Gmina
14	1844	Kilińskiego 9	Gmina
15	1922	Kościelna 12	Gmina
16	1902	Osnowska 10	Gmina
17	1932	Parowa 1	Gmina
18	1917	Parowa 2	Gmina
19	1912	Polna 17A	Gmina
20	1902	Polna 19A	Gmina
21	1882	Poprzeczna 27	Gmina
22	1921	Powiśle 4	Gmina
23	1912	Rycerska 11	Gmina
24	1897	Św. Ducha 15	Gmina
25	1892	Św. Ducha 19	Gmina
26	1931	Wałowa 1	Gmina
27	1862	Wodna 10	Gmina
28	b.d	Kamionka 1	NSP
29	b.d	Kościelna 6	NSP
30	b.d	Młyńska 12	NSP
31	b.d	Ogrodowa 6	NSP
32	b.d	Rycerska 23	NSP
33	b.d	Św. Ducha 9	NSP
34	b.d	Wałowa 10	NSP
35	b.d	Wodna 14	NSP
36	b.d	Żeglarska 2	NSP

Wykres nr 2:

Wykaz nieruchomości będących własnością Gminy Miasta Chełmna oraz wiek budynków.



9. Aby sprostać zadaniom w zakresie utrzymania budynków i lokali w stanie niepogorszonym, przyjęto założenie, że wydatki na remonty bieżące oraz naprawy i konserwacje, które należą do obowiązków właściciela w świetle przepisów art. 6a ustawy oraz art. 61 ustawy Prawo budowlane powinny być w każdym następnym roku nie mniejsze od wydatków poniesionych w poprzednim roku.

10. Przy założeniach zawartych w ust. 8 przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy w oparciu o planowane nakłady na poszczególne grupy remontów.

Tabela nr 7:

Planowane środki na remonty w budynkach stanowiących własność Gminy oraz będących w posiadaniu, a także na pokrycie kosztów funduszu remontowego w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem.

Lp.	Koszty	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Fundusz Remontowy	395 000	395 000	395 000	395 000	395 000
2.	Prace planowane	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
3.	Wymiana i remonty instalacji elektrycznych, gazowych i wodno - kanalizacyjnych	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
5.	Roboty zduńskie	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000

6.	Remonty pustostanów	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Razem		600 000	600 000	600 000	600 000	600 000

§ 5. 1. Działania związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym finansowane będą w ramach środków uzyskiwanych z wpływów za najem lokali mieszkalnych oraz wpływów z dzierżawy nieruchomości komercyjnych lokalowych i gruntowych, natomiast modernizacje i niezbędne rozbiórki budynków mieszkalnych finansowane będą ze środków budżetu miasta, w wysokości wynikającej z możliwości finansowych, szczegółowo omówione w Rozdziale 6.

2. Zaleca się stopniową i regularną zmianę stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych w celu pozyskiwania środków na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym i dostosowanie ich do aktualnej sytuacji gospodarczo-rynkowej.

§ 6. Gmina nadal będzie wspierać działania remontowe mieszkańców lokali komunalnych oraz mieszkańców wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, poprzez kontynuację dofinansowania działań związanych ze zmianą sposobu ogrzewania na podstawie stosownej Uchwały Rady Miasta Chełmna.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2023-2027

§ 7. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie poprzez sprzedaż w drodze bezprzetargowej dotychczasowym najemcom lub w ramach poprawy warunków oraz w drodze przetargowej.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona do momentu osiągnięcia wielkości docelowego zasobu mieszkaniowego Gminy i będzie podporządkowana działaniom zmierzającym do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. W procesie sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali uwarunkowana względami ekonomiczno-technicznymi, w szczególności sprzedaż:

- 1) lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym w budynkach małych wspólnot, aż do całkowitego zbycia udziałów Gminy w tych nieruchomościach, w których gospodarowanie lokalami mieszkalnymi Gminy generuje wysokie koszty związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości lub gdzie pozostały pojedyncze lokale będące własnością Gminy;
- 2) w budynkach najstarszych lub wymagających znacznych nakładów na remonty, o ile wszyscy Najemcy wyrażą wolę wykupu lokalu.

§ 8. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych, sporządzona przy założeniu budowy nowych budynków mieszkalnych przedstawia się następująco.

Tabela nr 8:

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Ilość sprzedanych mieszkań	4	4	5	5	6
Uzyskany dochód w tys. zł	250	270	400	430	570

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w drodze zarządzenia ustala Burmistrz Miasta Chełmna.

2. Zmiana wysokości stawki bazowej[#] czynszu następuje raz do roku jednak nie więcej niż o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedzający podwyżkę czynszu.

3. Maksymalna miesięczna stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni jest równoważnością 1/12 kwoty stanowiącej 3% wskaźnika przeliczeniowego 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalanego w drodze obwieszczenia przez wojewodę.

4. Do stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy, nalicza się zwwyżki i zniżki techniczne.

5. Dopuszcza się zwwyżkę czynszu do 10% w budynkach po termomodernizacji bądź po kapitalnych remontach w stosunku do stawki z ust. 1.

6. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. W lokalach mieszkalnych, w których najemcy posiadają zarejestrowaną działalność gospodarczą lub wykorzystują lokal mieszkalny na działalność gospodarczą stosuje się stawkę w wysokości do 8 % wartości odtworzeniowej lokalu jednak nie mniej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

8. Dla osób zamieszkujących gminny zasób mieszkaniowy, które przekroczyły progi dochodowe do mieszkania komunalnego, stosuje się stawkę w wysokości nie więcej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

9. Dla osób ubiegających się o lokal mieszkalny do remontu stosuje się stawkę czynszu zgodnie z wynikiem ofert.

§ 10. 1. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni mieszkania zostaje obniżona o 4% w przypadku:

- 1) usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynkach przy ul. Powiśle, Parowa, os. Rybaki;
- 2) usytuowanie lokalu mieszkalnego w suterenie;
- 3) usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynkach o złym stanie technicznym.

2. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni mieszkania zostaje obniżona o 4% w przypadku:

- 1) braku wyposażenia lokalu mieszkalnego w c.o.,
- 2) braku wyposażenia lokalu mieszkalnego w gaz przewodowy,
- 3) braku wyposażenia lokalu mieszkalnego w łazienkę,
- 4) braku wyposażenia lokalu mieszkalnego w ubikację wewnątrz lokalu

§ 11. Każda zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu wymaga sporządzenia dokumentu/protokołu określającego aktualny stan techniczny lokalu przez Zarządcę. Protokół stanowi podstawę zmiany wysokości naliczanego czynszu bez konieczności wypowiedzenia umowy w przedmiotowym zakresie.

§ 12. 1. Na lokale z najmem socjalnym przeznacza się lokale mieszkalne o obniżonym standardzie.

2. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się pomieszczenia o obniżonym standardzie.

3. Na lokale z najmem socjalnym oraz na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się lokale mieszkalne i pomieszczenia w szczególności zlokalizowane w budynkach będących własnością Gminy lub budynkach, w których Gmina jest posiadaczem.

Rozdział 6.

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 2023-2027

§ 13. 1. Organizacja zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy powierzona została Chełmińskiej Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej sp. z o.o. (zwanej dalej CHSIM).

- a) CHSIM została powołana przez Burmistrza Miasta Chełmna - Artura Mikiewicza dn. 20 maja 2021 r. na podstawie uchwały NR XXXVI/260/2021 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego przez Burmistrza Miasta Chełmna oraz uchwały NR XXXVI/261//2021 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie spółki Chełmińska Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Chełmnie oraz aktu notarialnego Repertorium A numer 4987/2021 z dn. 20 maja 2021 r.;
- b) Na podstawie Uchwały nr XXXIX/284/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 roku Rady Miasta Chełmna wyrażano zgodę na odstąpienie od obowiązku oddania w dzierżawę w drodze przetargowej nieruchomości do CHSIM, a na podstawie Uchwały nr XXXIX/285/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 roku Rady Miasta Chełmna powierzono spółce CHSIM zadanie własnego Gminy Miasto Chełmno w zakresie zarządzania gminnym zasobem lokalowym;

c) W oparciu o w/w uchwały Gmina podpisała 30.09.2022 r. z CHSIM Umowę nr GN.6845.5.2021 w sprawie powierzenia zadań własnych gminy miasto Chełmno w zakresie gospodarki nieruchomościami oraz Umowę dzierżawy nr GN.6845.4.2022.

2. Zaleca się aby nieruchomości, w których wyodrębniono lokale mieszkalne zarządzane przez innych administratorów, CHSIM w miarę możliwości przejmował w administrację.

3. Weryfikację wniosków osób o najem lokalu oraz listy osób zakwalifikowanych do uzyskania najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego prowadzi właściwy wydział Urzędu Miasta lub zadanie powierza się CHSIM.

§ 14. CHSIM w ramach czynności określonych w Umowie o powierzeniu w szczególności zobowiązany jest do:

- 1) prowadzenia ewidencji nieruchomości i ich użytkowników;
- 2) utrzymywania nieruchomości i terenów do nich przyległych w należytym stanie technicznym oraz sanitarno – porządkowym;
- 3) wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- 4) wykonywania czynności prawnych w imieniu Gminy, związanych z obsługą najemców;
- 5) zawierania umów na dostawę mediów i usług dla sprawnego funkcjonowania nieruchomości;
- 6) wykonywania konserwacji i remontów w zakresie ustalonym w umowie o zarządzanie i administrowanie;
- 7) zawieranie umów najmu;
- 8) weryfikowanie wniosków o przepisanie umowy najmu, zamiany lokali, zawarcie umowy na kolejny okres czasu;
- 9) dochodzenie od najemców wykonywania ich obowiązków wynikających z umów najmu;

§ 15. 1. Gmina podejmuje działania prowadzące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- b) prowadzenie zasobu lokali w ilości adekwatnej do realnych potrzeb;
- c) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu bądź pomieszczenia;
- d) zapewnianie lokali zamiennych dla osób z gminnego zasobu mieszkaniowego;
- e) wykonywanie zadań innych realizowanych na zasadach przewidzianych w Ustawie o pomocy społecznej (mieszkania chronione).

2. Gmina prowadzi postępowania związane ze złożonymi przez mieszkańców wnioskami mieszkaniowymi dotyczącymi uzyskania najmu lokalu:

- a) mieszkalnego;
- b) z najmem socjalnym.

3. Potrzeby mieszkaniowe Gminy oparte na podstawie złożonych i zweryfikowanych wniosków osób o uzyskanie najmu lokali oraz wyroków sądowych przedstawiają się następująco:

Tabela nr 9

Wykaz osób oczekujących na lokale mieszkalne i lokale z najmem socjalnym z listy utworzonej na podstawie zweryfikowanych wniosków osób zakwalifikowanych do uzyskania najmu lokalu oraz wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego (wg. stanu na dzień 31.12.2021 r.).

Gospodarstwo domowe	Lokal mieszkalny/lista	Najem socjalny/lista	Najem socjalny/wyrok	Ilość gospodarstw	Ilość osób oczekujących
1- osobowe	2	15	2	19	19

2- osobowe	-	-	-	-	-
3- osobowe	-	-	-	-	-
4- osobowe	-	1	-	1	4
5- osobowe	-	2	-	2	10
6- osobowe	-	1	-	1	6
7- osobowe	-	2	-	2	14
8- osobowe	-	1	-	1	8
Ogółem	2	22	2	26	61

§ 16. 1. W celu wywiązywania się z obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzinom i osobom o niskich dochodach, Gmina wykorzystuje przede wszystkim własny zasób oraz może dysponować lokalami stanowiącymi własność CHSIM. Wykorzystanie zasobu innego niż własny przez Gminę i zastosowanie preferencyjnych stawek czynszu dla rodzin pozostających w niedostatku, wiąże się z regulowaniem zasad finansowania i ewentualnymi dopłatami.

2. Z uwagi na to, że Gmina zobowiązana jest do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

najuboższych mieszkańców, należy dokonywać sukcesywnej weryfikacji uprawnień do najmu składanych wniosków osób uprawnionych do ubiegania się o lokal mieszkalny ze względu na:

- a) dochód;
- b) posiadanie innego tytułu prawnego do lokalu;
- c) rzeczywiste miejsce zamieszkiwania;
- d) występujące zagęszczenie w obecnie zajmowanym lokalu (powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę zamieszkującą w lokalu).

3. CHSIM dokonuje okresowej weryfikacji spełniania przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu z gminnego zasobu mieszkalnego co 2,5 roku zgodnie z art. 21c Ustawy.

4. Niezasiedlone lokale można również przekwalifikowywać na lokale użytkowe, do remontu lub sprzedaży, w zależności od potrzeb.

5. Przewiduje się możliwość wynajmowania lokali mieszkalnych za remont, na koszt przyszłego najemcy. Pozwoli to na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Mieszkańców Gminy, którzy nie kwalifikują się do otrzymania lokalu mieszkalnego na zasadach ogólnych oraz zapewni wpływy z czynszów poprzez zasiedlenie lokali mieszkalnych wymagających poniesienia znacznych nakładów finansowych na ich remont.

6. Osobom osadzonym, którzy odbywają karę pozbawienia wolności, a jednocześnie zajmują lokale z gminnego zasobu mieszkaniowego i nie regulują czynszu oraz kosztów związanych z eksploatacją mieszkania, należy zagwarantować promesę przyznania mieszkania, aby zapewnić im lokal na dzień wyjścia z Zakładu Karnego i jednocześnie wykorzystać lokal dla osób potrzebujących w okresie odbywania przez nich kary.

7. Jeżeli osoba przebywa w Zakładzie Karnym, Gmina lub działająca w jej imieniu Spółka CHSIM może wystąpić na podstawie art. 39 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 września 2017 r. w sprawie Funduszu Pomocy Pokrzywdzonym oraz Pomocy Postpenitencjarnej - Funduszu Sprawiedliwości (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 683 z późn. zm.) o okresową dopłatę zobowiązań czynszowych i opłat za wodę, energię elektryczną, gaz do Dyrektora Zakładu Karnego lub Aresztu o dopłatę z Funduszu Sprawiedliwości.

8. Po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych, zamieszkujących na

terenie Gminy, pozostałe lokale należy zagospodarować w sposób najbardziej efektywny tzn. można przeznaczać do wolnego najmu ze stawką rynkową. Powyższe rozwiązania uchronią lokale przed degradacją

z uwagi na brak prawidłowej eksploatacji, a także pozwolą na pozyskanie kapitału zewnętrznego na wykonanie remontu lokali oraz zapewnią regularne wpływy finansowe z wynajmu, które przeznaczone zostaną na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

9. Wobec osób, które nie wstępują w najem lokalu z mocy prawa po zgonie lub wyprowadzeniu dotychczasowego najemcy oraz osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu przewiduje się możliwość zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w przepisach prawa miejscowego, regulujących zasady wynajmowania lokali mieszkalnych.

10. Na najem socjalny lokali:

- a) wskazuje się lokale mieszkalne o obniżonym standardzie;
- b) można dokonać podziału dużych pustostanów na mniejsze lokale;
- c) przekazuje się przez Gminę tereny pod budownictwo mieszkaniowe w celu zwiększenia zasobu nieruchomości z przeznaczeniem na najem socjalny.

11. Jednym z głównych zadań własnych Gminy jest udostępnienie lokali przeznaczonych do zawarcia umów najmu socjalnego lokali osobom najuboższym i wymagającym wsparcia w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Gmina nie jest zobligowana przez przepisy prawne do zapewniania lokali wszystkim osobom, a w szczególności tym, które osiągają wyższe dochody i nie kwalifikują się do pomocy socjalnej, dlatego w pierwszej kolejności poprzez weryfikację uprawnień osób do otrzymania lub przebywania w lokalu z umową najmu socjalnego lokalu należy eliminować wszelkie przypadki przebywania w tych lokalach osób nieuprawnionych tj.:

- a) nie znajdujących się w niedostatku,
- b) podnajmujących i użyczających lokal lub jego część,
- c) naruszających regulamin porządku domowego, w szczególności znęcających się nad rodziną,
- d) posiadających tytuł prawny do innej nieruchomości mieszkalnej lub zabudowanej budynkiem mieszkalnym,
- e) opuściły teren Gminy i uzyskują dochody w innych gminach lub krajach.

12. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest maksymalnie na okres 3 lat. Okres ten powinien być okresem aktywnego poszukiwania rozwiązań w celu poprawy sytuacji ekonomicznej rodzin. Przyznanie powyższego lokalu jest pomocą czasową, a nie permanentną. Po tym okresie, w przypadku uzasadnionych sytuacji, umowa najmu socjalnego lokalu może zostać zawarta na kolejny okres czasu. Z osobami, które nie spełniają przesłanek do otrzymania lub kontynuacji umowy najmu socjalnego lokalu może zostać zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego.

13. Zgodnie z Ustawą, Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza na wynajem w ramach realizacji prawomocnych wyroków o eksmisję bez orzeczonego prawa do najmu socjalnego lokalu lub do lokalu zamiennego.

14. Z przeprowadzonej analizy wynika, że do dyspozycji gminy powinny pozostawać 1 lub 2 pomieszczenia tymczasowe. Zakłada się zapewnienie pomieszczeń tymczasowych w szczególności w oparciu o pomieszczenia zlokalizowane w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy.

15. Osoby otrzymujące prawo do przebywania w pomieszczeniach tymczasowych nie uzyskują statusu lokatora. Umowy zawiera się na 2 miesiące.

16. Mieszkania przeznaczone na pozostałe cele.

Z uwagi na potrzeby zatrudniania w sektorze budżetowym osób o określonym profilu wykształcenia i doświadczenia przewiduje się możliwość wynajęcia, w razie uzasadnionych potrzeb kadrowych kilku mieszkań rocznie na potrzeby pracownicze. Ponadto mieszkania mogą być typowane dla osób szczególnie zasłużonych dla Miasta Chełmna, np. sportowców reprezentujących Chełmno itp. Wniosek skierowany do Burmistrza o wskazanie mieszkania musi zawierać uzasadnienie.

17. W/w działania powinny być odpowiedzią na aktualne, ciągle zmieniające się problemy mieszkaniowe lokalnej społeczności. W celu zdobycia rzetelnej wiedzy na powyższe tematy niezbędna jest współpraca wszystkich wydziałów Urzędu Miasta, jednostek budżetowych, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Powiatowego Urzędu Pracy ze Spółką CHSIM w celu kontroli sytuacji ekonomicznej, weryfikacji uprawnień do innych nieruchomości poprzez monitoring terenowy i wywiady środowiskowe w miejscu zamieszkania. Powyższe działania pozwalają stworzyć rzetelną bazę danych na temat aktualnych potrzeb, możliwości finansowych, preferencji mieszkaniowych użytkowników zasobów lokalowych, na podstawie której Gmina jest w stanie podejmować racjonalne i odpowiednie działania do aktualnej sytuacji wspólnoty samorządowej.

18. Opiszana wyżej polityka mieszkaniowa prowadzona przez Gminę pozwala na racjonalne wykorzystanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

13. Prognozę mieszkaniowego zasobu Gminy – zapotrzebowania przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10:

Przewidywane zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, najem socjalny lokalu w latach 2023-2027

Rodzaj lokalu	2023	2024	2025	2026	2027
Lokal mieszkalny	2	2	2	2	2
Najem socjalny lokalu	20	18	16	14	12
Ogółem	22	20	18	16	14

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miasto Chelmno w kolejnych latach 2023-2027

§ 17. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy mogą być finansowane z następujących źródeł:

1. środki wewnętrzne:

1) środki uzyskiwane z wpływów z majątku własnego Gminy, w tym m. in.:

- z czynszów za najem lokali mieszkalnych;
- z dzierżawy nieruchomości komercyjnych, lokali użytkowych oraz nieruchomości gruntowych;
- odszkodowań za bezumowne korzystanie z nieruchomości;
- dotacje z budżetu Gminy.

Planowana wysokość przychodów z najmu i dzierżawy nieruchomości będących w dyspozycji Administratora w latach 2023-2027 przedstawia się następująco:

Tabela nr 11:

Planowane przychody uzyskane z najmu oraz dzierżawy nieruchomości

Lp.	Przychody	2023	2024	2025	2026	2027
1	Lokale mieszkalne	1 496 000,00 zł	1 570 000,00 zł	1 684 000,00 zł	1 768 000,00 zł	1 856 000,00 zł
2	Garaże	109 000,00 zł	114 000,00 zł	119 000,00 zł	124 000,00 zł	130 000,00 zł
3	Dzierżawy gruntów	173 000,00 zł	181 000,00 zł	190 000,00 zł	199 000,00 zł	208 000,00 zł
4	Lokale użytkowe	856 000,00 zł	898 000,00 zł	942 000,00 zł	989 000,00 zł	1 038 000,00 zł
5	Ogółem poz.1-4	2 634 000,00 zł	2 763 000,00 zł	2 935 000,00 zł	3 080 000,00 zł	3 232 000,00 zł

2) środki z budżetu Gminy w tym :

- ze sprzedaży mieszkań komunalnych ich najemcom na podstawie wniosku o wykup oraz wycenie wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- ze sprzedaży lokali mieszkalnych pustostanów na wolnym rynku;
- ze sprzedaży działek pod budownictwo jednorodzinne lub wielorodzinne;
- ze sprzedaży dzierżawionych nieruchomości lub ich części niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych.

2. Środki zewnętrzne wspierające sferę mieszkalnictwa:

- 1) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali mieszkalnym z różnym przeznaczeniem;
- 2) preferencyjne finansowanie zwrotne udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego;
- 3) premie na działania termomodernizacyjne lub remontowe;
- 4) kredyty i pożyczki długoterminowe na remonty;
- 5) inne.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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.

§ 18. 1. Istotnym elementem przy realizacji celów związanych z właściwym zarządzaniem nieruchomościami jest optymalizacja wydatków w tym bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Tabela nr 12:

Przewidywana wysokość kosztów w latach 2023-2027 związanych z utrzymaniem gminnego zasobu nieruchomości.

L p.	Koszty	2023	2024	2025	2026	2027
1	eksploatacja, remonty i modernizacja lokali mieszkalnych	1 500 000,00 zł	1 550 000,00 zł	1 600 000,00 zł	1 650 000,00 zł	1 700 000,00 zł
1.1	lokale w zasobie Gminy	600 000,00 zł	650 000,00 zł	700 000,00 zł	750 000,00 zł	800 000,00 zł
1.2	lokale we Wspólnotach Mieszkaniowych	900 000,00 zł	900 000,00 zł	900 000,00 zł	900 000,00 zł	900 000,00 zł
2	media w lokalach mieszkalnych	800 000,00 zł	860 000,00 zł	920 000,00 zł	980 000,00 zł	1 040 000,00 zł
2.1	lokale w zasobie Gminy	350 000,00 zł	400 000,00 zł	450 000,00 zł	500 000,00 zł	550 000,00 zł
2.2	lokale we Wspólnotach Mieszkaniowych	450 000,00 zł	460 000,00 zł	470 000,00 zł	480 000,00 zł	490 000,00 zł
1 + 2	koszty	2 300 000,00 zł	2 410 000,00 zł	2 520 000,00 zł	2 630 000,00 zł	2 740 000,00 zł
3	koszty garaże	30 000,00 zł	35 000,00 zł	40 000,00 zł	45 000,00 zł	50 000,00 zł
4	koszty grunty	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
5	koszty lokale użytkowe	200 000,00 zł	250 000,00 zł	300 000,00 zł	350 000,00 zł	400 000,00 zł
	RAZEM KOSZTY	2 535 000,00 zł	2 700 000,00 zł	2 865 000,00 zł	3 030 000,00 zł	3 195 000,00 zł

2. Koszty inwestycyjne uzależnione będą od posiadanych środków Gminy na ten cel.

3. W celu osiągnięcia optymalnego poziomu kosztów podejmowane są następujące działania:

1) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, która odbywać się będzie w szczególności poprzez:

- a) przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali i budynków,
- b) rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny,
- c) sprzedaż lokali/budynków, których remont jest nieopłacalny,

W konsekwencji planuje się uzyskanie niżej wymienionych efektów :

- zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
- zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
- zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- polepszenie warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Gminy.

2) we wspólnotach, w których Gmina posiada udziały optymalizacja wydatków

poprzez:

- a) sprawowanie kontroli właścicielskiej wykonania uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe;
- b) podejmowanie racjonalnych planów remontowych w formie uchwał.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 19. 1. Pozostałe działania podejmowane w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy poprzez promocję i wspieranie programów pomocowych dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej.

1. Odpracowanie długu.

W celu pomocy najemcom zadłużonym posiadającym status osoby bezrobotnej znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, daje się możliwość uregulowania zaległości z tytułu czynszu wraz z opłatami dodatkowymi w formie świadczenia rzeczowego, zgodnie z art. 453 oraz art. 659 § 2 Kodeksu cywilnego. Świadczenie rzeczowe jest formą zapłaty czynszu (wraz z opłatami dodatkowymi). Odpracowanie długu może odbywać się poprzez wykonywanie drobnych prac: remontowych, porządkowych, usługowych.

2. Wielopłaszczyznowy system zamian lokali mieszkalnych.

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności do:

- 1) dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie;
- 2) odzyskiwania lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na lokale z najmem socjalnym, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;
- 3) zasiedlania lokali o wyższym standardzie pozyskanych z istniejącego zasobu lub nowo wybudowanych przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat za najem oraz niestwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku.

2. Powyższe działania opierać się będą na następujących założeniach:

- a) umożliwianiu zamieszkania najemcom w lokalach, w którym będą spełnione kryteria metrażowe, w przypadku ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,

- b) dążeniu do zmniejszenia liczby osób zadłużonych, oraz realizacji wyroków eksmisyjnych, w drodze zamiany połączonej ze spłatą zadłużenia,
- c) weryfikowaniu lokali zadłużonych oraz wystosowywaniu do dłużników propozycji do zamiany na lokale o mniejszych opłatach czynszowych jako dodatkowy środek windykacyjny,
- d) poprawie warunków mieszkaniowych osobom regularnie wywiązującym się z opłat czynszowych, utrzymującym lokal w dobrym stanie technicznym,
- e) pozyskiwaniu lokali mieszkalnych, których stan techniczny pozwala na ich zasiedlanie bez ponoszenia dodatkowych kosztów remontu,
- f) wyłączenie lokali do zawarcia umów najmu socjalnego z budynków wspólnot

mieszkaniowych i wskazanie ich w budynkach należących w 100% do Gminy, a także będących w posiadaniu samoistnym Gminy.

3. Dopuszcza się wielopoziomowy proces zamiany, włączając możliwość wskazania pustostanu, o ile efektem będzie przynajmniej jeden czynnik tj. odzyskanie długu, dostosowanie lokali do warunków ekonomicznych rodzin, odzyskanie lokalu, realizacja wyroków eksmisyjnych.

4. Uczestnikami zamian będą najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokali będących w posiadaniu Gminy.

3. Abolicja czynszowa tj. umorzenie długu osobom, które dobrowolnie zdadzą mieszkanie do dyspozycji Gminy i nie będą ponownie ubiegać się o wynajęcie mieszkania od Gminy.

4. Odnowa zasobu poprzez współpracę z CHSIM w oparciu o programy rządowe i inne.

Rozdział 10. Postanowienie końcowe

§ 20. W przypadku zakończenia obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2023-2027, do czasu opracowania nowego programu

obowiązują zasady zawarte w niniejszym dokumencie.

Spis tabel i wykresów:

Tabela nr 1:

Stan ilościowy nieruchomości budynkowych i lokalowych na dzień 31.12.2021 r.

Tabela nr 2:
Planowany stan zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027

Tabela nr 3:
Stopień zużycia budynków należących do Gminy Miasto Chełmno

Tabela nr 4:

Stopień zużycia budynków o nieuregulowanym stanie prawnym (NSP) będących w posiadaniu Gminy Miasto Chełmno

Tabela nr 5:

Stopień zużycia budynków – podsumowanie

Tabela nr 6:

Wykaz nieruchomości będących własnością Gminy Miasta Chełmna oraz wiek budynków.

Tabela nr 7:

Planowane środki na remonty w budynkach stanowiących własność Gminy oraz będących w posiadaniu, a także na pokrycie kosztów funduszu remontowego w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem.

Tabela nr 8:

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027

Tabela nr 9:

Wykaz osób oczekujących na lokale mieszkalne i lokale z najmem socjalnym z listy utworzonej na podstawie zweryfikowanych wniosków osób zakwalifikowanych do uzyskania najmu lokalu oraz wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego (wg. stanu na dzień 31.12.2021 r.).

Tabela nr 10:

Przewidywane zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, najem socjalny lokalu w latach 2023-2027

Tabela nr 11:

Planowane przychody uzyskane z najmu oraz dzierżawy nieruchomości

Tabela nr 12:

Przewidywana wysokość kosztów w latach 2023-2027 związanych z utrzymaniem gminnego zasobu nieruchomości.

Wykres nr 1: *Stopień zużycia budynków – podsumowanie*

Wykres nr 2: *Wykaz nieruchomości będących własnością Gminy Miasta Chełmna oraz wiek budynków*