Załącznik

Do Uchwały Nr XLV/261/2018

Rady Miasta Chełmna

z dnia 27 lutego 2018 r.

**„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem**

**Gminy Miasta Chełmna na lata 2018-2022”**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Chełmna na lata 2018-2022” określa kierunki działania Gminy mające na celu:

1. złagodzenie deficytu lokali socjalnych oraz lokali mieszkalnych;
2. poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
3. kontynuowanie procesu sprzedaży lokali mieszkalnych;
4. racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
5. stopniowe ograniczanie pomocy Gminy rodzinom, które mogą samodzielnie rozwiązać problemy mieszkaniowe i kierowanie pomocy do gospodarstw domowych o niskich dochodach.

**§ 2.**

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 2016 r. poz. 1610 z późniejszymi zmianami);
2. Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Chełmna;
3. Administratorze - należy przez to rozumieć Zarządcę - Zakład Wodociągów i Kanalizacji z siedzibą w Chełmnie przy ul. Nad Groblą 2;
4. programie - należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Chełmna na lata 2018-2022”;
5. lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
6. lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
7. powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;
8. mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miasto Chełmno, a także lokale pozostające w jej posiadaniu;
9. Prawo budowlane – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. ( Dz.U. 2017 poz. 1332 z późn. zm.)

**Rozdział 2**

**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkalne w  latach 2018-2022.**

**§ 3.**

1. Przewidywany stan zasobu mieszkaniowego ustalono w oparciu o ilość lokali na 31.12.2016. Z uwagi na planowaną zmianę przeznaczenia budynku w Tabeli nr 1 nie zostały uwzględnione lokale znajdujące się w nieruchomości Grudziądzka 36.

Tabela nr 1

*Planowany stan zasobu mieszkaniowego*

**Rok**

**2018**

**2019**

**2020**

**2021**

**2022**

lokale mieszkalne

w najmie

431

429

427

425

423

lokale socjalne

120

120

120

120

120

1. 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 z wyłączeniem dwóch skrajnych wiekowo tj. budynku najmłodszego położonego przy ul. Franciszkańskiej 6 oraz najstarszego położonego przy ul. Grudziądzkiej 36, wynosi ok. 110 lat. Stopień zużycia nieruchomości budynkowych będących własnością Gminy przedstawia się następująco: stan dobry – 7 budynków, stan średni – 7 budynków, stan mierny – 13 budynków, stan zły – 2 budynki. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych, należących do zasobu komunalnego, powstała przed II wojną światową. Największy stopień zużycia budynków występuje w budynkach najstarszych. Jednak na ogólny negatywny stan techniczny budynków oprócz naturalnego zużycia istotny wpływ ma sposób użytkowania lokali jak i części wspólnych nieruchomości przez najemców lokali komunalnych.

Z ogólnej liczby 559 (w tym 8 lokali – Grudziądzka 36 - objętych zmianą przeznaczenia) 6,80% lokali podłączona jest do kotłowni gazowych usytuowanych poza lokalem.

**Rozdział 3**

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, w  latach 2018-2022,**

§ 4.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzą budynki stanowią własność Gminy oraz będące  w posiadaniu Gminy, a także lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Wykaz nieruchomości ze strukturą własności przedstawia się następująco:

Tabela nr 2

*Stan ilościowy nieruchomości budynkowych, lokalowych z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne.*



1. Diagnozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, Administrator 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.

1. W celu utrzymania stanu technicznego prowadzone są remonty bieżące oraz kapitalne substancji mieszkaniowej.
2. Duży stopień zużycia budynków, wiek budynków komunalnych, 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.

Tabela nr 3

*Wykaz nieruchomości będących własnością Gminy Miasta Chełmna lokalizacja, oraz wiek budynków.*



1. 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.
2. W latach 2018-2022 łącznie na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu Gminy wraz z terenem przyległym, z uwzględnieniem funduszu remontowego do wspólnot z udziałem Gminy, prognozuje się przeznaczyć kwotę około 2 184 200,00 zł.
3. Przy założeniach zawartych w ust. 2 przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy w oparciu o planowane nakłady na poszczególne grupy remontów:

Tabela nr 4

*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.*



§ 5.

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 komunalnych budynków mieszkalnych finansowane będą ze środków budżetu miasta, w wysokości wynikającej z możliwości finansowych, szczegółowo omówione w Rozdziale 6.

§ 6.

W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy priorytet stanowią:

1. wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, wynikające z podjętych przez wspólnoty uchwał;
2. remonty lokali i budynków zasobu docelowo czynszowego;
3. modernizacja lokali bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokalu, w celu likwidacji w.c. poza lokalami/budynkami;
4. działania zwiększające energooszczędność budynków mieszkalnych.

**§ 7.**

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.

§ 8.

1. Gmina realizując regulacje ustawowe podejmuje działania prowadzące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
2. Do działań tych należą przede wszystkim:
3. powiększanie zasobu lokali socjalnych;
4. realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;
5. zapewnianie lokali zamiennych;
6. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osobom pozostających w niedostatku – w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu socjalnego;
7. Gmina prowadzi postępowania związane ze złożonymi przez mieszkańców wnioskami mieszkaniowymi dotyczącymi m. in. przydziału lokalu:
8. mieszkalnego;
9. socjalnego;
10. o potwierdzenie praw po zgonie lub wyprowadzeniu się najemcy.

Potrzeby mieszkaniowe Gminy oparte na podstawie złożonych i zweryfikowanych wniosków o przydział lokali oraz wyroków sądowych przedstawiają się następująco:

Tabela nr 5

*Wykaz osób oczekujących na lokale mieszkalne, socjalne z listy utworzonej na podstawie zweryfikowanych wniosków o przydział lokali oraz wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego (wg. Stanu na dzień 31.12.2017 r.).*



**Rozdział 4**

**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;**

**§ 9.**

1. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego Gminy realizowana jest na podstawie Uchwały nr IX/68/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 30 sierpnia 2011 r. z późniejszymi zmianami w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi własność Gminy Miasta Chełmna.
2. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych odbywać się będzie poprzez sprzedaż w drodze bezprzetargowej dotychczasowym najemcom oraz w drodze przetargowej.
3. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie prowadzona do momentu osiągnięcia wielkości docelowego zasobu mieszkaniowego Gminy i będzie podporządkowana działaniom zmierzającym do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.
4. W procesie sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali uwarunkowana względami ekonomiczno-technicznymi, w szczególności sprzedaż:
5. 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;
6. lokali wolnych - pustostanów.
7. Wykaz budynków wytypowanych jako niezbywalne stanowiących w całości własność Gminy ogłasza Burmistrz Miasta zarządzeniem.

**§ 10.**

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych, sporządzona przy założeniu stabilności rynku oraz z uwzględnieniem wdrożenia w życie prowadzonych prac związanych z intensyfikacją sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do lat ubiegłych, przedstawia się następująco:

Tabela nr 6

*Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018-2022.*



**Rozdział 5**

**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

**§ 11.**

1. Zmiana wysokości czynszu następuje nie częściej niż co 6 miesięcy w oparciu o stawkę bazową ustaloną przez Burmistrza Miasta Chełmna w formie zarządzenia.
2. Maksymalna miesięczna stawka bazowa czynszu za 1 m2 powierzchni jest równowartością 1/12 kwoty stanowiącej 2% wskaźnika przeliczeniowego 1m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalanego w drodze obwieszczenia, przez wojewodę.

**§ 12.**

1. Stawka bazowa czynszu za 1m2 powierzchni mieszkania zostaje obniżona o 8% w przypadku braku wyposażenia lokalu mieszkalnego w c.o., gaz przewodowy, łazienkę, ubikację. Zniżka jest naliczana osobno za każde urządzenie.
2. Przyczyną zmniejszającą stawkę bazową za 1 m2 powierzchni mieszkania o 8% jest:
3. usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynkach przy ul. Powiśle, Parowa, Podgórna, os. Rybaki;
4. usytuowanie lokalu w suterenie;
5. brak naturalnego oświetlenia kuchni lub pokoju (obniżka liczona tylko od metrażu ciemnych pomieszczeń);
6. pomieszczenia wspólne (obniżka liczona tylko od metrażu pomieszczeń wspólnych).
7. Obniżka występuje za każdy z w/w czynników.

**§ 13.**

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

§ 14.

Opłata za 1 m2 powierzchni lokalu socjalnego wynosi 30% stawki bazowej czynszu.

**§ 15.**

1. Na lokale socjalne przeznacza się lokale mieszkalne o obniżonym standardzie.
2. Na lokale socjalne przeznacza się lokale mieszkalne w szczególności zlokalizowane w budynkach będących własnością Gminy lub budynkach, w których Gmina jest posiadaczem.
3. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta Chełmna może przekwalifikować lokal mieszkalny na socjalny.

**Rozdział 6**

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

**§ 16.**

Organizacja zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy opierać się będzie na:

1. Administratorze : Zakładzie Wodociągów i Kanalizacji – samorządowym zakładzie budżetowym Gminy Miasta Chełmna odpowiedzialnym za zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy.
2. Wydziale Nieruchomości : właściwym wydziale Urzędu Miasta gospodarującym nieruchomościami Gminy w zakresie nie przekazanym do kompetencji Administratora.

§ 17.

Administrator w ramach czynności określonych w Umowie o Administrowanie Nieruchomościami będącymi Własnością Gminy Miasta Chełmna z dnia 31.12.2012 r. 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. dochodzenie od najemców wykonywania ich obowiązków wynikających z umów najmu.

**Rozdział 7**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miasto Chełmno**

**§ 18.**

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

1. środki wewnętrzne:
2. 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 2018-2022 przedstawia się następująco:

Tabela nr 7

*Planowane przychody uzyskane z najmu oraz dzierżawy nieruchomości.*



1. środki z budżetu Gminy w tym :

- ze sprzedaży mieszkań komunalnych ich najemcom na podstawie wniosku o wykup

oraz wycenie wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego;

- sprzedaży lokali mieszkalnych pustostanów na wolnym rynku;

- ze sprzedaży lokali użytkowych;

- ze sprzedaży działek pod budownictwo jednorodzinne;

- ze sprzedaży dzierżawionych nieruchomości lub ich części niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych;

- z wpływów z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności;

- z rent planistycznych i opłat adiacenckich;

1. środki zewnętrzne wspierające sferę mieszkalnictwa:
2. dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali socjalnych lub mieszkań chronionych;
3. preferencyjne finansowanie zwrotne udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego;
4. premie na działania termomodernizacyjne lub remontowe;
5. kredyty i pożyczki długoterminowe na remonty;
6. inne.

**Rozdział 8**

**Wysokość wydatków 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.**

**§ 19.**

1. Istotnym elementem przy realizacji celów związanych z właściwym zarzadzaniem 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 8

*Przewidywana wysokość kosztów w latach 2018-2022 związanych z utrzymaniem gminnego zasobu nieruchomości.*

**Koszty**

**Koszty**

**2018**

**2019**

**20120**

**2021**

**2022**

**1**

**eksploatacja lokali**

**mieszkalnych**

**1 319 000,00 zł**

**1 317 000,00 zł**

**1 315 000,00 zł**

**1 313 000,00 zł**

**1 311 000,00 zł**

**1.1**

lokale w zasobie Gminy

419 000,00 zł

419 000,00 zł

419 000,00 zł

419 000,00 zł

419 000,00 zł

**1.2**

lokale we WM

900 000,00 zł

898 000,00 zł

896 000,00 zł

894 000,00 zł

892 000,00 zł

**2**

**media w lokalach**

**mieszkalnych**

**590 000,00 zł**

**587 000,00 zł**

**584 000,00 zł**

**581 000,00 zł**

**578 000,00 zł**

**2.1**

lokale w zasobie Gminy

220 000,00 zł

220 000,00 zł

220 000,00 zł

220 000,00 zł

220 000,00 zł

**2.2**

lokale we WM

370 000,00 zł

367 000,00 zł

364 000,00 zł

361 000,00 zł

358 000,00 zł

1+2

**koszty lokale mieszkalne**

**1 909 000,00 zł**

**1 904 000,00 zł**

**1 899 000,00 zł**

**1 894 000,00 zł**

**1 889 000,00 zł**

**3**

koszty garaże

30 000,00 zł

30 000,00 zł

30 000,00 zł

30 000,00 zł

30 000,00 zł

**4**

koszty grunty

30 000,00 zł

30 000,00 zł

30 000,00 zł

30 000,00 zł

30 000,00 zł

**5**

koszty lokale użytkowe

380 000,00 zł

380 000,00 zł

380 000,00 zł

380 000,00 zł

380 000,00 zł

RAZEM KOSZTY

**2 349 000,00 zł**

**2 344 000,00 zł**

**2 339 000,00 zł**

**2 334 000,00 zł**

**2 329 000,00 zł**

1. W celu osiągnięcia optymalnego poziomu kosztów podejmowane są następujące działania:
2. poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, która odbywać się będzie w szczególności poprzez:
3. przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali i budynków,
4. rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny,
5. 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:

1. sprawowanie kontroli właścicielskiej wykonania uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe;
2. podejmowanie racjonalnych planów remontowych w formie uchwał.

**Rozdział 9**

**Efektywne wykorzystanie i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

**§ 20.**

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności do:
2. 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;
3. odzyskiwania lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;
4. zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż lokali gminnych w tych wspólnotach;
5. zasiedlania lokali o wyższym standardzie pozyskanych z istniejącego zasobu lub nowo wybudowanych przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat za najem oraz nie stwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku.
6. Niezbędnym instrumentem realizacji celów określonych w ust. 1 będą zamiany lokali oraz sprzedaż lokali.

**§ 21.**

1. Zamiany lokali mieszkalnych prowadzone będą przy zachowaniu następujących warunków:
2. prowadzenie zamian w oparciu o aktualizowaną na bieżąco bazę danych, w tym ewidencję:
3. lokali wyznaczonych i niewyznaczonych jako docelowo czynszowe;
4. lokali zadłużonych;
5. lokali zajmowanych przez byłych najemców, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;
6. lokali i budynków przeznaczonych do prywatyzacji, w tym lokali, których dotychczasowi najemcy nie są zainteresowani nabyciem lokalu;
7. stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali;
8. sprawne kojarzenie uczestników zamian;
9. monitorowanie przebiegu czynności związanych z zamianami;
10. Uczestnikami zamian będą najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokali będących w posiadaniu Gminy.