



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia wtorek, 29 grudnia 2020 r.

Poz. 5689

UCHWAŁA NR XXV. 210 .2020 RADY MIEJSKIEJ W CZŁUCHOWIE

z dnia 14 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Człuchów na lata 2021-2027

Na podstawie art. 4 ust.1, art. 20, 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611) oraz art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.713z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy określa zasady i cele prowadzonej przez Gminę Miejską Człuchów (zwanej w dalszej treści „Gminą”) polityki mieszkaniowej w latach 2021-2027.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Gmina Miejska Człuchów jest właścicielem 19 budynków mieszkalnych, w których ogółem usytuowanych jest 138 lokali, w tym: 63 lokali mieszkalnych i 75 lokali socjalnych oraz wyłonionego 1 lokalu chronionego.

2. Dysponentem lokalu chronionego położonego w budynku mieszkalnym przy ul.Batorego nr 7/1a jest Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Człuchowie.

3. Wykaz budynków mieszkalnych będących w samoistnym posiadaniu Gminy:

- 1) ul. Batorego nr 4, składający się ogółem z 5 lokali (tj.: 1 lokal mieszkalny i 4 lokale socjalne), o łącznej powierzchni użytkowej 214,66 m² średnio 2 izby na lokal, stan techniczny zły, budynek do wyburzenia;
- 2) ul. Batorego nr 7, składający się ogółem z 6 lokali (tj.: 1 lokal chroniony i 5 lokali socjalnych), o łącznej powierzchni użytkowej 228,22 m² średnio 2 izby na lokal, stan techniczny dostateczny, budynek do modernizacji;
- 3) ul. Batorego nr 9A, składający się ogółem z 5 lokali socjalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 158,61 m², średnio 2 izby na lokal, stan techniczny zły, budynek do wyburzenia;
- 4) ul. Dworcowa nr 8, składający się ogółem z 5 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 327,46 m², średnio 4 izby na lokal, stan techniczny dobry;
- 5) ul. Dworcowa nr 9, składający się ogółem z 10 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 443,75 m², średnio 3 izby na lokal, stan techniczny dostateczny, budynek do remontu;

- 6) ul. Felczaka nr 1, składający się ogółem z 5 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 329,29 m², średnio 3 izby na lokal, stan techniczny dostateczny, budynek do remontu;
- 7) ul. Jerzego z Dąbrowy nr 2, składający się ogółem z 5 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 275,30 m², średnio 3 izby na lokal, stan techniczny zły, budynek do wyburzenia;
- 8) ul. Kusocińskiego nr 3, składający się ogółem z 13 lokali (tj.: 1 lokal mieszkalny i 12 lokali socjalnych), o łącznej powierzchni użytkowej 559,30 m², średnio 2 izby na lokal, stan techniczny dostateczny, budynek do remontu;
- 9) ul. Sienkiewicza nr 6B, składający się z 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 55,31 m², posiadającego 4 izby, stan techniczny zły, budynek do wyburzenia;
- 10) ul. Słowackiego nr 4, składający się ogółem z 13 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 446,52 m², średnio 2 izby na lokal, stan techniczny dobry;
- 11) ul. Słowackiego nr 12, składający się ogółem z 4 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 212,13 m², średnio 2 izby na lokal, stan techniczny dobry;
- 12) ul. Słowackiego nr 16, składający się ogółem z 19 lokali (tj.: 2 lokale mieszkalne i 17 lokali socjalnych), o łącznej powierzchni użytkowej 597,49 m², średnio 2 izby na lokal, stan techniczny dostateczny, budynek do remontu;
- 13) ul. Słowackiego nr 24A, składający się z 14 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 537 m², średnio 2 izby na lokal, stan techniczny dostateczny, budynek do remontu;
- 14) ul. Szczecińska nr 11A, składający się ogółem z 3 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 156,50 m², średnio 2 izby na lokal, stan techniczny dostateczny, budynek do remontu;
- 15) ul. Szczecińska nr 25, składający się ogółem z 11 lokali (tj.: 2 lokale mieszkalne i 9 lokali socjalnych), o łącznej powierzchni użytkowej 391,41 m², średnio 2 izby na lokal, stan techniczny dostateczny, budynek do remontu;
- 16) ul. Traugutta nr 1, składający się ogółem z 6 lokali (tj.: 3 lokale mieszkalne i 3 lokale socjalne), o łącznej powierzchni użytkowej 240,54 m², średnio 2 izby na lokal, stan techniczny dostateczny, budynek do remontu;
- 17) ul. Traugutta nr 3, składający się ogółem z 3 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 156,54 m², średnio 4 izby na lokal, stan techniczny dostateczny, budynek do remontu;
- 18) ul. Zamkowa nr 13, składający się ogółem z 7 lokali (tj.: 1 lokal mieszkalny i 6 lokali socjalnych), o łącznej powierzchni użytkowej 244,85 m², średnio 2 izby na lokal, stan techniczny dostateczny, budynek do remontu;
- 19) ul. Kraszewskiego nr 4, składający się ogółem z 4 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 392,44 m², średnio 3 izby na lokal, stan techniczny dobry.

4. Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu w budynkach stanowiących własność Gminy wynosi 42,10m², a w przeliczeniu na 1 mieszkańca - 20,75 m² powierzchni użytkowej lokalu.

5. Gmina Miejska Człuchów jest właścicielem 242 lokali mieszkalnych, 2 lokali socjalnych oraz 5 lokali użytkowych usytuowanych w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe.

6. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią ogółem:

Lp.	Mieszkaniowy zasób gminy		Własność Gminy 100%	Wspólnoty w zarządzie Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o.	Wspólnoty w zarządzie innych podmiotów
1	Lokale mieszkalne	305	63	224	18
2	Lokale socjalne	77	75	2	0
	Łącznie:	382	138	226	18

7. Do roku 2027 przewiduje się pomniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez:

- 1) wyburzenie budynku mieszkalnego 1-lokalowego usytuowanego przy ul. Sienkiewicza nr 6B, z uwagi na zły stan techniczny;
- 2) wyburzenie 3 budynków mieszkalnych tj.: 5-lokalowego usytuowanego przy ul. Batorego nr 4, 5-lokalowego usytuowanego przy ul. Batorego nr 9A, 5-lokalowego usytuowanego przy ul. Jerzego z Dąbrowy nr 2, z uwagi na przeznaczenie terenów pod nową zabudowę mieszkalno-usługową.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Planowane na lata 2021 - 2027 remonty bieżące, kapitalne oraz modernizacje realizowane w celu właściwego utrzymania i poprawy stanu technicznego budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Planowane remonty budynków i lokali przewiduje się przeprowadzić w sposób niewymagający wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Planuje się zbycie ogółem 70 lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, przy czym w kolejnych latach przewiduje się sprzedaż:

- 1) 2021r. -10 lokali;
- 2) 2022r. - 10 lokali;
- 3) 2023r. -10 lokali;
- 4) 2024r. -10 lokali;
- 5) 2025r. -10 lokali;
- 6) 2026r. -10 lokali;
- 7) 2027r. -10 lokali.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Racjonalna polityka czynszowa Gminy winna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na właściwym poziomie technicznym i estetycznym oraz stopniowo doprowadzać do kształtowania stawek czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, co wpłynie w przyszłości na zmniejszanie dopłat z budżetu na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszu winny systematycznie pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, a także zapewniać gromadzenie środków na ich remonty.

2. Podstawą do podwyższania czynszu winno być wyliczenie rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy i wysokość koniecznej podwyżki, przy uwzględnieniu obecnego stopnia zamożności ich mieszkańców, których stan zmusza do korzystania z pomocy mieszkaniowej Gminy.

3. Burmistrz Miasta ustala stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, gdy w lokalach występuje brak:

- a) ciepłej wody - 15%,
- b) wody - 10 %,
- c) centralnego ogrzewania - 10 %,
- d) łazienki - 5 %,
- e) w c - 10 %,
- f) w lokalach usytuowanych na poddaszu, suterenie, posiadających mur pruski - 5 %.

4. Podwyższanie stawki bazowej czynszu może nastąpić raz w roku, zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Stawka bazowa czynszu w zasobach Gminy nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu zgodnie z wymogiem ustawowym.

6. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą stawki czynszu za lokal socjalny.

7. Stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego nie może przekraczać 50 % najniższej stawki czynszu obowiązującej w zasobie Gminy.

§ 6. 1. W lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy dopuszcza się możliwość stosowania obniżki czynszu na zasadach wynikających z niniejszej uchwały, które stanowić będą ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

2. Najemcy ubiegający się o udzielenie obniżki czynszu winni spełniać określone kryteria:

- 1) brak zaległości w opłatach za używanie lokalu bądź realizowanie warunków ewentualnej ugody w sprawie ratalnej spłaty występujących zaległości zawartej z podmiotem pełniącym rolę wynajmującego;
- 2) złożenie przez najemcę lokalu stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów osiągniętych przez członków gospodarstwa domowego w badanym okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

GOSPODARSTWO DOMOWE	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU
1- osobowe	do 35 m ²
2- osobowe	do 40 m ²
3- osobowe	do 45 m ²
4- osobowe	do 55 m ²
5- osobowe	do 65 m ²
6- osobowe	do 70 m ²

a) w przypadku zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym powyżej 6 osób gospodarstwa domowego, do 70 m² powierzchni użytkowej lokalu dolicza się 5m² powierzchni użytkowej dla każdej kolejnej osoby.

b) w przypadku zamieszkiwania w lokalu wnioskodawcy osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim, lub której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, kryterium powierzchni użytkowej powiększa się o 15 m².

- 4) osiągnięcie, przez gospodarstwo domowe najemcy, dochodu uprawniającego do udzielenia obniżki czynszu na poziomie:

GOSPODARSTWO DOMOWE	ŚREDNI DOCHÓD MIESIĘCZNY PRZYPADAJĄCY NA 1 CZŁONKA GOSPODARSTWA DOMOWEGO	WYSOKOŚĆ ZASTOSOWANEJ OBNIŻKI CZYNSZU
1 - osobowe	100 % - 70 % najniższej emerytury*	20 %
1- osobowe	70 % - 50 % najniższej emerytury	30 %
1- osobowe	poniżej 50 % najniższej emerytury	40 %
wieloosobowe	60 % - 40 % najniższej emerytury	20 %
wieloosobowe	poniżej 40 % najniższej emerytury	30%

*najniższa emerytura - kwota emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych

3. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy lokalu na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionym przypadku, podyktowanym utrzymującą się trudną sytuacją finansową najemcy istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy 12-miesięczne.

4. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu nie może być niższa niż stawka czynszu obowiązująca dla lokalu objętego najmem socjalnym.

4.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0
5.	Ogółem:	578	510	590	560	560	510	625

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

§ 10. Gmina podejmie działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, poprzez:

- 1) pozyskiwanie lokali socjalnych w wyniku przekwalifikowania lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach o obniżonym standardzie, po uprzednim wykwaterowaniu lokatorów do proponowanych im zamiennych lokali mieszkalnych;
- 2) przekwalifikowanie lokali socjalnych, usytuowanych w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe, na lokale mieszkalne, które umożliwiają Gminie ich zbycie;
- 3) proponowanie najemcom dużych lokali mieszkalnych posiadającym zaległości czynszowe zamianę na mniejsze lokale, a z pozyskanych lokali tworzenie co najmniej dwóch lokali, o ile zezwalają na to warunki techniczno-budowlane;
- 4) przekształcanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne aktualnie zajmowanych przez gospodarstwa domowe, wobec których obowiązują prawomocne wyroki sądowe o eksmisji, w sytuacji, gdy standard lokali i liczba osób objętych wyrokiem jest zgodna z zasadami racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz pod warunkiem przestrzegania przez zamieszkujące osoby regulaminu porządku domowego;
- 5) pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w drodze adaptacji istniejących budynków o innym przeznaczeniu, niewykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) kontynuowanie działań zmierzających do odzyskania lokali Gminy w drodze postępowań sądowych i egzekucyjnych;
- 7) dysponowanie zasobem mieszkaniowym Gminy w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wyłącznie gospodarstwom domowym o niskich dochodach, spełniającym kryteria zawarte we właściwej uchwale Rady Miejskiej w Człuchowie regulującej zasady wynajmowania lokali Gminy;
- 9) przeznaczenie do sprzedaży w drodze przetargu wolnych lokali mieszkalnych wymagających poniesienia przez Gminę wysokich nakładów remontowych, przed ich ponownym zasiedleniem lub w przypadkach uzasadniających względy racjonalnego gospodarowania;
- 10) wypowiedzanie umów najmu lokali usytuowanych w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe z jednoczesnym złożeniem oferty zamiennego lokalu mieszkalnego najemcy, który nie skorzystał z prawa pierwokupu zajmowanego dotychczas lokalu;
- 11) udzielanie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, ustalonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Człuchowie regulującej zasady zbywania lokali;
- 12) zmniejszenie zasobu mieszkaniowego we wspólnotach mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali będących własnością Gminy;
- 13) reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem;
- 14) partycypowanie Gminy w kosztach utrzymania, remontów i modernizacji budynków stanowiących wspólnoty mieszkaniowe stosownie do posiadanych udziałów, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.1910);
- 15) oddawanie w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² gospodarstwom domowym co najmniej 5-osobowym, które spełniają kryteria zawarte w stosownej uchwale Rady Miejskiej w Człuchowie regulującej zasady wynajmowania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy;

- 16) tworzenie warunków dokonywania zamiany lokali, które określa uchwała Rady Miejskiej w Człuchowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 17) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę stanu technicznego lokali i budynków oraz poprawę standardów budynków mieszkalnych, w tym likwidację toalet usytuowanych poza budynkami mieszkalnymi, likwidację ogrzewania piecowego mającej na celu obniżenie emisji zanieczyszczeń powietrza oraz likwidację barier architektonicznych, w związku z remontami lokali służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
- 18) podejmowanie działań zmierzających do pozyskiwania lokali poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu mieszkaniowego oraz budowę nowego budynku mieszkalnego m.in. poprzez przystąpienie Gminy do rządowego programu Mieszkanie Plus;
- 19) prowadzenie nadzoru nad eksploatacją i realizacją remontów zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 20) tworzenie zasobów lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń z przeznaczeniem na wynajem;
- 21) wydzielanie z mieszkaniowego zasobu Gminy lokali z przeznaczeniem na mieszkania chronione oddawane do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Człuchowie.
- 22) powiększenie zasobu mieszkaniowego na skutek pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, w drodze adaptacji, modernizacji i budowy nowych budynków z przeznaczeniem na wynajem.

Rozdział 8. Postanowienia końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

Jerzy Górny

Załącznik do uchwały Nr XXV.210.2020

Rady Miejskiej w Człuchowie

z dnia 14 grudnia 2020 r.

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Lp.	Rok realizacji	Lokalizacja / nazwa ulicy	Szacowany koszt w zł	Planowany zakres prac	
1.	2021	Kusocińskiego 3	60000	wymiana pokrycia dachowego	
			25000	wymiana wewnętrznej linii zasilania energetycznego budynku (WLZ)	
2.		Słowackiego 16 - Felczaka 1	10000	wymiana wewnętrznej linii zasilania energetycznego budynku (WLZ) w piwnicach	
			200000	remont elewacji budynku z dociepleniem	
3.		Dworcowa 9	20000	wymiana rynien i rur spustowych	
4.		Zamkowa 13	3000	wymiana wyłazu dachowego	
5.		Słowackiego 16-Felczaka 1	90000	modernizacja instalacji centralnego ogrzewania w budynku	
6.			50000	remont elewacji budynku z dociepleniem oraz wymiana drzwi wejściowych do budynku	
7.			60000	modernizacja instalacji centralnego ogrzewania w budynku	
8.			2022	Słowackiego 24a	50000
9.		2023	Dworcowa 9	250000	remont elewacji budynku z dociepleniem oraz remont werandy
10.				80000	izolacja pionowa budynku
11.		2024	Słowackiego 12	40000	modernizacja instalacji centralnego ogrzewania w budynku
12.				25000	wymiana drzwi wejściowych do budynku - 2 komplety
13.			Słowackiego 4	10000	zamontowanie podzielników kosztów zużycia centralnego ogrzewania w 12 lokalach mieszkalnych oraz instalacji domofonowej w budynku
14.			Batorego 7	85000	wymiana pokrycia dachu
15.				60000	remont elewacji budynku z dociepleniem 2 ścian budynku
16.			Szczecińska 25	50000	remont 2 klatek schodowych
17.	2025	Dworcowa 8	60000	remont elewacji budynku z dociepleniem pozostałych 3 ścian budynku	
18.			40000	remont klatki schodowej	

19.		Kusocińskiego 3	40000	częściowa izolacja pionowa budynku
20.			30000	izolacja pionowa budynku
21.		Zamkowa 13	30000	remont klatki schodowej
22.			60000	remont elewacji budynku z dociepleniem
23.		Szczecińska 11A	10000	wymiana wewnętrznej linii zasilania energetycznego budynku (WLZ)
24.			70000	podłączenie budynku do sieci zewnętrznej centralnego ogrzewania (ZEC)
25.		Szczecińska 25	40000	izolacja pionowa budynku
26.		Zamkowa 13	40000	podłączenie budynku do sieci zewnętrznej centralnego ogrzewania (ZEC)
27.	2026	Słowackiego 16 - Felczaka 1	50000	izolacja pionowa budynku
28.		Słowackiego 16- Felczaka 1	150000	remont klatki schodowej i schodów drewnianych
29.		Słowackiego 24A	40000	remont klatki schodowej z wymianą drzwi wejściowych do budynku
30.		Batorego 7	25000	remont klatki schodowej
31.	2027	Dworcowa 9	100000	remont 2 klatek schodowych i schodów drewnianych
		Razem:	1953000	