**UCHWAŁA Nr / 2021**

**Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego**

z dnia ………………. marca 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński na lata 2021-2026**

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

**§ 1.**  Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński na lata 2021-2026", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**  Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński .

**§ 3.**  Traci moc uchwała nr XXXVII/283/17 Rady Miejskiej Radzyń Chełmiński z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzyń Chełmiński na lata

2018 – 2022 (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 5 stycznia 2018 r. poz. 120).

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

**Przewodniczący Rady**

**Miejskiej**

**Jan Michaliszyn**

Załącznik do uchwały Nr ……………

Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego z dnia …………… 2021 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński na lata 2021 - 2026** ,

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński w poszczególnych latach**

**§ 1.**  W latach 2021-2026 przewiduje się:

1. sukcesywne poprawianie stanu technicznego budynków;
2. kierowanie pomocy w formie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla osób i rodzin o najniższych dochodach.

**§ 2.**  Gmina Miasto i Gmina Radzyń Chełmiński przewiduje możliwość pozyskania lokali mieszkalnych poprzez adaptację budynków niemieszkalnych oraz budowę nowych lokali mieszkalnych w ramach pomocy rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego na wynajem. Dopuszcza się możliwość wynajmowania przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli.

**§ 3.** 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego będzie ulegał poprawie, w szczególności w zakresie remontu i wymiany pokryć dachowych, elewacji, remontów pieców kaflowych, a także koniecznych napraw w lokalach i budynkach.

2. W zależności od stanu technicznego poszczególnych budynków realizowany będzie różny zakres prac remontowych, wykonywanych w kolejnych latach.

**§ 4.** 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego określa tabela nr 1.

Tabela nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Zasób** | **Wielkość** |
| **1** | **Budynki stanowiące w całości własność**  **Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński w tym:** | 1 |
| Liczba lokali mieszkalnych | 1 |
| Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny | 1 |
| Liczba pomieszczeń tymczasowych | 0 |
| Liczba lokali użytkowych | 0 |
| Powierzchnia użytkowa lokali | 51,00 |
| **2** | **Budynki w zarządzie Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński ) , w tym:** | 1 |
| Liczba lokali mieszkalnych | 1 |
| Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny | 1 |
| Liczba pomieszczeń tymczasowych | 0 |
| Liczba lokali użytkowych | 0 |
| Powierzchnia użytkowa lokali | 51,00 |
| **3** | **Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński ), w tym:** | 23 |
| Liczba lokali mieszkalnych | 43 |
| Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny | 7 |
|  | Liczba pomieszczeń tymczasowych | 0 |
| Liczba lokali użytkowych | 5 |
| Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych | 1661,48 |

2. Prognozę wielkości zasobu na lata 2021-2026 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu na lata 2021-2026

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Opis własności** |  |  | **Lata** | |  |  |
| **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** | **2026** |
| **1** | **Budynki stanowiące w całości własność Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński , w tym:** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 5 |
| Liczba lokali mieszkalnych | 1 | 7 | 12 | 16 | 20 | 20 |
|  | Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny | 1 | 3 | 4 | 5 | 6 | 6 |
|  | Liczba pomieszczeń tymczasowych | 0 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 |
| **2** | Budynki w zarządzie Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński , w tym: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 5 |
| Liczba lokali mieszkalnych | 1 | 7 | 12 | 16 | 20 | 20 |
|  | Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny | 1 | 3 | 4 | 5 | 6 | 6 |
|  | Liczba pomieszczeń tymczasowych | 0 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 |
| **3** | Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński w tym: | 23 | 23 | 22 | 22 | 21 | 21 |
| Liczba lokali mieszkalnych | 43 | 44 | 49 | 50 | 52 | 55 |
| Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny | 8 | 8 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Liczba pomieszczeń tymczasowych | 0 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 |
| Liczba lokali użytkowych | 5 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

**§ 5.**  Stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego będzie ulegał poprawie ,w szczególności w zakresie remontu i wymiany pokryć dachowych, poprawy elewacji termomodernizacji , remontów pieców kaflowych , przebudowy kominów i istniejącego ogrzewania, a także koniecznych napraw w lokalach oraz budynkach z udziałem gminy w nieruchomościach wspólnych w zależności od środków przeznaczonych na remonty części wspólnych przez pozostałych współwłaścicieli . Środki przeznaczane na remonty części wspólnych gromadzone są na rachunkach bankowych poszczególnych wspólnot mieszkaniowych .

**Rozdział 2.**

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

**§ 6.**  Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

1. utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania;
2. ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków;
3. zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz ochronę przeciwpożarową;
4. utrzymania wymaganego stanu technicznego budynków i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, cieplnej i wody.

**§ 7.**  Zestawienie remontów planowanych do realizacji w latach 2021-2026 w zasobach mieszkaniowych Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Plan remontów na lata 2021-2026

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Zamierzenie** | **Wydatki w poszczególnych latach w zł** | | | | |  |
| **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** | **2026** |
| 1 | Wymiana stolarki okiennej | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 8.000 |
| 2 | Remont pieców kaflowych ,wymiana ogrzewania | 4.000 | 5.200 | 5.200 | 4.000 | 4.000 | 4.000 |
| 3 | Remont mieszkań uzyskanych w wyniku zamian | 16.000 | 16.000 | 10.000 | 10.000 | 8.000 | 8.000 |
| 4 | Konserwacja i wymiana pokryć dachowych i wymiana blacharki | 5.000 | 6.000 | 6.000 | 8.000 | 10.000 | 10.000 |
| 5 | Remont klatek schodowych | 2.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 4.000 | 4.000 |
| 6 | Remont elewacji | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 5.000 | 5.000 | 6.000 |
| 7 | Remont instalacji elektrycznej | 6.000 | 8.000 | 8.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| 8 | Usuwanie awarii | 8.000 | 8.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 |
| 9 | Wymiana westfalek | 3.500 | 3.500 | 3.500 | 3.500 | 3.500 | 3.500 |
| 11 | Remonty kominów oraz wkładów kominowych | 6.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 |
| 13 | Zaliczki na fundusz remontowy – Wspólnoty Mieszkaniowe | 54.000 | 58.000 | 58.000 | 60.000 | 60.000 | 60.000 |
|  | Razem koszty | 115.500 | 124.700 | 118.700 | 122.500 | 123.500 | 125.500 |

**§ 8.** 1. Realizacja remontów, przedstawiona w tabeli nr 3, odbywać się będzie w ramach środków uzyskanych z opłat za najem oraz najem lokali użytkowych .

2. Zwiększenie środków na remonty może nastąpić w przypadku pozyskania dofinansowania z budżetu Gminy Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński .

**§ 9.**  Środki finansowe będą przeznaczone w pierwszej kolejności na remont części wspólnych budynków oraz remont lokali przeznaczonych na najem socjalny.

**Rozdział 3.**

**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

**§ 10.** 1. Planowana sprzedaż lokali w okresie 6 lat pozwoli Gminie Miasto i Gminie Radzyń Chełmiński na prowadzenie prawidłowej polityki związanej z zamianami, jak i remontami budynków i lokali. Pozwoli ona także na zmniejszenie obciążenia Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński z tytułu ponoszonych składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości - fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny.

2. Zakres planowanej sprzedaży określa tabela nr 4

Tabela nr 4. Planowana sprzedaż lokali

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lata** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** |
| Planowana liczba lokali do sprzedaży | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 |

**§ 11.**  Budynki mieszkalne, stanowiące własność Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński , wyłączone

ze sprzedaży:

Szumiłowo 33

**§ 12.**  Nie przewiduje się sprzedaży:

1. lokali przeznaczonych na najem socjalny;
2. pomieszczeń tymczasowych;
3. lokali mieszkalnych w budynkach w zarządzie Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński ;
4. lokali mieszkalnych osobom nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu.

**Rozdział 4.**

**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

**§ 13.**  **Zasady ustalania czynszów przedstawiają się następująco:**

1. System ustalania stawki czynszu określa się w oparciu o cztery następujące kategorie, wynikające z czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu:

1. położenie budynku;
2. położenie lokalu w budynku;
3. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, ich stan oraz układ funkcjonalny lokalu;
4. stan techniczny budynku.
   1. W ramach każdej kategorii ustalona jest odpowiednia wartość procentowa , dla których szacuje się wartości punktowe, zgodnie z tabelą nr 6.
   2. System procentowy opiera się na powiązaniu czynszu za mieszkanie z czynnikami określonymi w ust.1.
   3. Danemu lokalowi mieszkalnemu przypisana wartość procentowa zgodnie z posiadanymi czynnikami obniżającymi i podwyższającymi wartość użytkową, określonymi w tabeli nr 5. Uzyskany % dodatni powoduje podwyższenie stawki bazowej czynszu , natomiast ujemny - jej obniżenie o wartość procentową uzyskaną dla danego lokalu.
   4. Stawka czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej dla danego lokalu mieszkalnego stanowić będzie sumę stawki bazowej czynszu, ustalonej Zarządzeniem Burmistrza, oraz ustalonej wartości procentowej dla danego lokalu mieszkalnego.

**§ 14.**  Wartość użytkową lokalu mieszkalnego, w oparciu o zasady omówione w § 13, zawiera tabela nr 5.

Tabela nr 5. Czynniki podwyższające (+ ) bądź obniżające (- )wartość użytkową lokalu, wyrażone w %

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Punkty dodatnie (+)** |  | **Punkty ujemne**  **(-)** |  |
| **I.** | **Cechy lokalizacji budynku** |  |  |  |  |
| 1. | Budynki z lokalizacją w mieście | 5 | |  |  |
| 2. | Budynki położone poza miastem |  |  | 5 | |
| **II.** | **Cechy lokalizacji mieszkania** |  |  |  |  |
| 1. | Małe budynki mieszkalne do 4 lokali mieszkalnych | 5 | |  |  |
| 2. | Budynki mieszkalne o współczesnym standardzie ( powyżej 4 lokali mieszkalnych) | 5 | |  |  |
| 3. | Pozostałe budynki |  |  | 5 | |
| 4. | I piętro | 5 | |  |  |
| 5. | Poddasze |  |  | 5 | |
| **III.** | **Cechy układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania** |  |  |  |  |
| 1. | Brak łazienki lub WC w mieszkaniu |  |  | 10 | |
| 2. | Ciepła woda w łazience lub w kuchni uzyskana z sieci lokalnej, instalacji cwu w budynku, | 5 |  |  |  |
| 3. | Trzon kuchenny węglowy |  |  | 5 | |
| 4. | Ogrzewanie centralne (z kotłowni lokalnej) | 10 | |  |  |
| 5. | Ogrzewanie piecowe lub elektryczne |  |  | 5 | |
| 6. | Ogrzewanie etażowe - węglowe | 5 | |  |  |
| **IV.** | **Stan techniczny budynku** |  |  |  |  |
| 1. | Budynki spełniające normy energetyczne lub po przeprowadzonej termomodernizacji, obejmującej co najmniej docieplenie ścian | 5 | |  |  |
| 2. | Budynki po remoncie kapitalnym | 10 | |  |  |
| 3. | Ocena stanu technicznego budynku: nadaje się do eksploatacji | 5 | |  |  |
|  | Ocena stanu technicznego budynku: nie nadaje do dalszej eksploatacji |  | | 10 | |
| 5. | Brak pomieszczenia przynależnego |  |  | 5 | |
|  | **Wartość procentowa dodatnia** | 60 |  | 50 |  |
|  | **Wartość procentowa ujemna** |  |  |  |  |
|  | Ustalona wartość procentowa dodatnia i ujemna przy naliczaniu czynszu | (+ ) 30% | (-) 30% | |  |

**§ 15.**  Warunki obniżania czynszu :

**1.** W przypadku utraty bądź obniżenia dochodów gospodarstwa domowego oraz sytuacji szczególnej na uzasadniony wniosek najemcy lokalu mieszkalnego gminnego zasobu mieszkaniowego , Burmistrz Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński może obniżyć stawkę czynszu o 30 % przez okres 12 miesięcy , po przedstawieniu i złożeniu oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz dochodów członków gospodarstwa domowego ubiegającego się o obniżenie czynszu .

2. Nie stosuje się obniżki czynszu za najem socjalny lokali.

3. Warunkiem obniżenia czynszu będzie brak zaległości w opłatach za wynajem lokalu .

**Rozdział 5.**

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

**Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach**

**§ 16.** 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński na dzień 01.03.2021 r. stanowią:

44 lokale mieszkalne .

Gminnym zasobem mieszkaniowym administruje i zarządza Burmistrz Miasta i Gminy .

* 1. Zarządcę i administratora budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy wyznacza się zgodnie z ustawą o własności lokali po podjęciu uchwał przez współwłaścicieli nieruchomości wspólnych.

3. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński .

**Rozdział 6.**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

**§ 17.** 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe , środki finansowe z budżetu gminy. Natomiast zadania inwestycyjne możliwe są do zrealizowania w przypadku pozyskania środków z rządowego programów na inwestycję budowę i remont mieszkań na wynajem .

**Rozdział 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 Miasto i Gmina Radzyń Chełmiński jest jednym**

**ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne**

**§ 18.**  Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński ,koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz koszty inwestycyjne przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Wysokość kosztów w poszczególnych latach w zł** | | | | |  |
| **Lp.** | **Rodzaj kosztów** |  | | | | |  |
| **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** | **2026** |
| 1 | Koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego | 24.000 | 25.000 | 26.000 | 28.000 | 28.000 | 28.000 |
| 2 | Koszty remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego | 61.500 | 66.700 | 69.500 | 67.500 | 68.500 | 71.500 |
| 3 | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 23.500 | 24.200 | 24.000 | 25.000 | 24,000 | 24.000 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | Koszty funduszu remontowego nieruchomości wspólnych | 54.000 | 58.000 | 58.000 | 60.000 | 60.000 | 60.000 |
| 5 | Koszty inwestycyjne | 30.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50,000 |

**Rozdział 8.**

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związany z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali**

**§ 19.**  Remonty w pierwszej kolejności dotyczyć będą wymiany pokryć dachowych, przebudowy kominów, konserwacji przewodów elektrycznych, remontów pieców kaflowych oraz elewacji.

**§ 20.** 1. W celu racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego konieczne jest przeprowadzanie zamian lokali.

* 1. Zamiany dokonywane są na pisemny wniosek najemcy bądź z urzędu.
  2. Rodziny posiadające źródła dochodu uniemożliwiające im utrzymanie lokalu mieszkalnego bez zadłużenia i we właściwym stanie technicznym, będą skłaniane do zamiany swoich lokali na inne, o niższym standardzie.
  3. Gmina Miasto i Gmina Radzyń Chełmiński koordynować będzie zamiany w celu zwolnienia lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i przeznaczenia ich na najem socjalny.

**§ 21.**  Mieszkania zamienne na czas remontu zabezpieczane będą na bieżąco w związku z naturalnym ruchem ludności (np. zgon, rozliczenie z dotychczas zajmowanego lokalu).

**§ 22.**  Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński objęta jest bonifikatą.

**§ 23.**  Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto i Gminy Radzyń Chełmiński, w szczególności polegające na:

1. zapewnieniu lokali przeznaczonych na najem socjalny i pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisji;
2. poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

**UZASADNIENIE**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 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) gmina powinna opracować wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

Program zawiera dalszą perspektywę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński . Projekt uchwały przygotowany został z uwzględnieniem zmian wprowadzonych w wyżej wymienionej ustawie.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej   
Jan Michaliszyn