

UCHWAŁA NR XXVII/228/21
RADY MIEJSKIEJ RADZYŃ CHEŁMIŃSKIEGO

z dnia 30 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

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.

Załącznik do Uchwały Nr XXVII/228/21
Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego
z dnia 30 marca 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, ciepłej 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 Miasto 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.

2. W ramach każdej kategorii ustalona jest odpowiednia wartość procentowa , dla których szacuje się wartości punktowe, zgodnie z tabelą nr 6.

3. System procentowy opiera się na powiązaniu czynszu za mieszkanie z czynnikami określonymi w ust.1.

4. 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.

5. 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 .

2. 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. 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

Lp.	Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w poszczególnych latach w zł					
		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.

2. Zamiany dokonywane są na pisemny wniosek najemcy bądź z urzędu.

3. 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.

4. 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.