

**UCHWAŁA NR XX/185/12
RADY MIEJSKIEJ RADZYŃ CHEŁMIŃSKIEGO**

z dnia 28 listopada 2012 r.

w sprawie przyjęcia "wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzyń Chełmiński na lata 2013-2017"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; ze zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887; z 2012 r. poz. 567) 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 2005r. Nr 31, poz. 266; z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007r. Nr 128, poz. 1218, Nr 173, poz. 1218; z 2010r, Nr 3, poz. 13; z 2011r. Nr 224, poz. 1342) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się „wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzyń Chełmiński na lata 2013-2017”, który wyznacza podstawowe kierunki działania miasto-gminy Radzyń Chełmiński w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński tworzą lokale komunalne w budynkach stanowiących własność gminy, lokale komunalne których Gmina jest właścicielem w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. Zasób mieszkaniowy Gminy Radzyń Chełmiński stanowi 66 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2643,37 m² znajdujących się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Radzyń Chełmiński w tym: 15 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 499,02 m². Wykaz lokali stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 4. Zdecydowana większość lokali oraz budynków wymaga przeprowadzenia remontu. Do zasadniczych prac remontowych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:

- 1) remont lub wymiana pokryć dachowych,
- 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 3) odnowa elewacji,
- 4) wymiana instalacji elektrycznej,
- 5) wymiana bądź przebudowa istniejącego ogrzewania.

§ 5. Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy.

§ 6. W kolejnych latach zamierza się pozyskać lokale mieszkalne oraz dwa pomieszczenia tymczasowe poprzez adaptację lokali w budynkach poszkolnych .

Rozdział 3.

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

§ 7. Na podstawie okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz budowlanych określono potrzeby remontowe. W pierwszej kolejności wykonywane będą prace remontowe polegające na wymianie instalacji wewnętrznych, których zły stan techniczny może powodować zagrożenia dla użytkowników mieszkań (instalacje elektryczne, wodno – kanalizacyjne, grzewcze wentylacje) remont klatek schodowych. Stan techniczny lokali mieszkalnych i ich wyposażenie z uwagi na wiek budynków wymaga w najbliższych latach przeprowadzenia modernizacji wymiany stolarki okiennej, drzwi, podłóg, instalacji elektrycznych wymiany lub przebudowy istniejącego ogrzewania lokali. Kolejnym co do wielkości wydatkiem z uwagi na stan techniczny jest konieczność wymiany pokryć dachowych na budynkach, gdzie gmina posiada lokale mieszkalne bądź posiada udział w tych budynkach . Tym samym zachodzi potrzeba zwiększania środków, które gmina przeznacza na fundusz remontowy, wpłacany na rzecz wspólnot mieszkaniowych. Wysokość tych zaliczek ustalana jest podczas zebrań wspólnot mieszkaniowych. Przyjmowana jest zgodnie z podjętymi uchwałami a uzależniona od uchwalonych na dany rok planów remontów, przyjętych przez współwłaścicieli nieruchomości. Gmina wpłaca zaliczki na fundusz remontowy do wysokości swoich udziałów. Z uwagi na to że budynki położone na terenie miasta są objęte ochroną Konserwatora Zabytków, co powoduje dodatkowe koszty remontów .

§ 8. W kolejnych latach należy się spodziewać, że wpłaty te będą wzrastać z uwagi na stan techniczny budynków a w szczególności konieczność wymiany pokryć dachowych na budynkach mieszkalnych, które są pokryte eternitem, gdzie należy usunąć azbest i wymienić całkowicie lub częściowo konstrukcję dachową. Prognozuje się remont lokali i budynków w kolejnych latach, w wysokości które przedstawiono w rozdziale 8 § 13.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9. 1. Rada Miejska Radzyna Chełmińskiego podjęła uchwałę Nr VIII /48/07 z dnia 29 czerwca 2007r. (z póź. zmianami) w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w zależności od wyrażenia chęci nabycia lokali przez najemców.

2. Przy zbywaniu lokali mieszkalnych przysługuje bonifikata w wysokości 99% od wartości lokalu i 99% od wartości ułamkowej części gruntu . 95% bonifikaty od wartości lokalu i ułamkowej części gruntu 85% bonifikaty od wartości lokalu i ułamkowej części gruntu.

3. Wysokość bonifikaty uzależniona jest od roku budowy budynku w którym znajduje się lokal i obowiązuje w powyższych wysokościach do dnia 31.12.2013 r.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Z uwagi na mały zasób mieszkaniowy Gminy oraz niską stawkę bazową czynszu, wpływy z czynszów nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację i remonty. Planuje się zwiększyć w kolejnych latach wpływy z czynszów poprzez podniesienie stawki bazowej czynszu.

1. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalana jest przez Burmistrza Miasta i Gminy z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne w zależności od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz jego położenia.

2. Stawka bazowa czynszu do dnia 31.01.2013 r. wynosi 2,80 zł. /m² w kolejnych latach obowiązywania niniejszej uchwały, prognozuje się zwiększyć stawkę bazową.

3. Stopniowe podwyższenie stawki bazowej czynszu w następnych latach w stosunku do kosztów eksploatacji i remontów, pozwoli na przeznaczenie większych środków na remonty budynków i lokali.

4. Stawka bazowa czynszu wzrastać będzie stopniowo raz w roku w kolejnych latach w następującej wysokości:

- rok 2013 i 2014 - 3.00 zł.,

- rok 2014 -2015 - 3,30 zł.,

- rok 2016 - 2017. - 3,40 zł.

5. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

6. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiór nieczystości stałych w przypadku gdy korzystający nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

7. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Radzyń Chełmiński według poniższej tabeli:

Lp.	Czynnik podwyższający stawkę czynszu +%	Czynnik obniżający stawkę czynszu -%
1.	lokal z WC +5%; lokal z łazienką +5%; lokal z centralnym ogrzewaniem z sieci +10%; lokal gdzie dostarczana jest ciepła woda z kotłowni +5%	lokal bez WC -5%; lokal bez łazienki -5%, lokal bez centralnego ogrzewania z sieci -10%; lokal bez ciepłej wody - 5%; lokal bez naturalnego oświetlenia (ciemna kuchnia) -5%; lokal bez ciepłej wody dostarczanej z kotłowni -5%
2.	budynek w którym znajduje się lokal położony w mieście +5%	lokal położony na poddaszu budynku -10%
3.	lokal położony w budynku jedno- lub dwurodzinnym +5%	lokal położony poza granicami miasta bez strefa wiejska -10%

8. Wysokość czynników podwyższających nie może przekroczyć wysokości 20% stawki bazowej czynszu.

9. Wysokość czynników obniżających stawkę bazową czynszu nie może przekroczyć 20 % stawki bazowej czynszu w mieście i 30 % stawki bazowej za lokale położone w strefie wiejskiej .

10. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

11. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe, nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

12. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

13. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy.

14. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Burmistrz Miasta i Gminy, wyraża zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia lub proponuje zamianę lokalu na inny o niższym standardzie, co spowoduje poprawę płatności 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

§ 11. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński lub powołana przez niego jednostka organizacyjna.

1. W budynkach w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, gmina zarządza w budynkach małych wspólnot poprzez udzielenie pełnomocnictwa w formie uchwały członków wspólnoty. W dużych wspólnotach powyżej siedmiu lokali gmina nie zarządza nieruchomościami zarządzanie budynkami pełni zarząd lub zarządca nieruchomości.

2. Działania w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi będą skoncentrowane na utrzymaniu lokali w należyтым stanie technicznym. Niezbędne remonty realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą: przychody z czynszów za lokale mieszkalne, przychody z czynszów za lokale użytkowe. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne

§ 13. Prognozuje się wysokość wydatków i wpłat na poszczególne koszty w następującej wysokości :

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów oraz bieżącej modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami	Koszty zarządu	Wydatki inwestycyjne oraz remonty budynków i lokali
2013	18.000 zł.	55.000 zł.	4.800 zł.	14.000 zł.	20.000 zł.
2014	22.000 zł.	55.000 zł.	6.000 zł.	10.000 zł.	20.000 zł.
2015	22.000 zł.	55.000 zł.	6.500 zł.	10.000 zł.	20.000 zł.
2016	25.000 zł.	55.000 zł.	6.500 zł.	10.000 zł.	20.000 zł.
2017	25.000 zł.	60.000 zł.	6.500 zł.	10.000 zł.	20.000 zł.

Rozdział 9.

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

§ 14. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania :

- 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu po dokonaniu przez niego adaptacji pomieszczenia na lokal mieszkalny na własny koszt .
- 3) przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na socjalny lub socjalnego na lokal mieszkalny, który po przekształceniu spełnia warunki i kryteria lokalu a także po spełnieniu przez najemcę warunków określonych w odrębnych przepisach;
- 4) wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podjęcia osobom uprawnionym;
- 5) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności;
- 6) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów poprzez umorzenia tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach;
- 7) wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy pomieszczeń tymczasowych w związku z nowelizacją ustawy art. 25a, który nakłada na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które gmina przeznaczają na wynajem.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 15. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Burmistrz Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński przedłoży Radzie Miejskiej propozycję zmian „ Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzyń Chełmiński w latach 2013 - 2017 ”.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko Pomorskiego i wchodzi w życie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Michaliszyn

Załącznik do Uchwały Nr XX/185/12
Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego
z dnia 28 listopada 2012 r.

Wykaz lokali mieszkalnych i socjalnych gminnego zasobu mieszkaniowego

Nazwa	Liczba lokali	Powierzchnia lokali w m²
ul. Tysiąclecia 2 lokal mieszkalny	1	28,20
ul. Tysiąclecia 4 lokal mieszkalny	1	46,40
ul. Tysiąclecia 5 lokal mieszkalny	3	65,11; 25, 90; 44,30
ul. Tysiąclecia 6 lokal mieszkalny	2	62,70; 50,47
ul. Tysiąclecia 8 lokal mieszkalny	2	38,25; 47,97
ul. Plac Towarzystwa Jaszczurczego 1 lokal mieszkalny	2	44,00; 42,50
ul. Plac Towarzystwa Jaszczurczego 4A	1	22,68
ul. Plac Towarzystwa Jaszczurczego 10 lokal mieszkalny	3	32,80; 34,53; 35,75
ul. Dąbrowskich 3 lokal mieszkalny	3	42,00; 61,98; 20,24
ul. Plac Towarzystwa Jaszczurczego 8 lokal mieszkalny	1	32,75
ul. Piłsudskiego 1 lokal mieszkalny	4	13,30; 30,30; 34,70; 26,50
ul. Piłsudskiego 3 lokal mieszkalny	4	39,10; 28,00; 61,60; 48,90
ul. Piłsudskiego 10 lokal mieszkalny	1	50,30
ul. Jagiellończyka 2 lokal mieszkalny	2	38,65; 32,80
ul. Kętrzyńskiego 2 lokal mieszkalny	1	55,80
ul. Waryńskiego 3 lokal mieszkalny	2	31,70; 30,40
ul. Fijewo 17 lokal mieszkalny	5	53,60; 47,10; 65,40; 47,10; 65,40
ul. Podgrodzie 7 lokal mieszkalny	2	30,42; 30,09
Radzyń Wieś lokal mieszkalny	1	54,80
Gołębiewo 36 lokal mieszkalny	1	31,00
ul. Przykop 2	1	21,00
Zakrzewo 10 lokal mieszkalny	2	20,70; 45,90
Zakrzewo 48 lokal mieszkalny	2	40,88; 41,14
Zielnowo 32 lokal mieszkalny	1	66,00
Mazanki 18 lokal mieszkalny	1	43,70
Rywałd 46, lokal mieszkalny	1	75,00
Rywałd 47 lokal mieszkalny	1	64,54
Zielnowo 32 lokal socjalny	5	36,00; 20,90; 47,70; 38,40; 37,60
ul. Plac Towarzystwa Jaszczurczego 10 lokal socjalny	1	25,30
ul. Tysiąclecia 2 lokal socjalny	1	26,00
ul. Przykop 2 lokal socjalny	1	21,20
ul. Piłsudskiego 3 lokal socjalny	2	23,22; 10,00
ul. Piłsudskiego 1 lokal socjalny	1	28,80
Rywałd 47 lokal socjalny	1	36,30
Szumiłowo 13 lokal socjalny	2	64,30; 32,30
Szumiłowo 33 lokal socjalny	1	51,00