**Uchwała Nr …........2017**

**Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego projekt**

**z dnia …......................2017r.**

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzyń Chełmiński na lata 2018 – 2022**

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 2017 r. poz. 1875 / oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy 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 późn. zm./

**Rada Miejska uchwala, co następuje:**

**§ 1**. Przyjmuje się ,,wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzyń Chełmiński na lata 2018-2022”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

**Przewodniczący**

**Rady Miejskiej**

**Jan Michaliszyn**

załącznik Nr 1

do uchwały ........................ Rady Miejskiej

Radzynia Chełmińskiego

z dnia ….........................

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński na lata 2018 – 2022**

**I. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego**

Tworzenie warunków do zaspokajania mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (art. 4 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego / tekst jedn .Dz.U z 2016 poz.1610)

1.Uchwalony na lata 2018- 2022 program ustala się na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 , art.40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz.446 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i art.21 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tekst jedn. Dz.U. z 2016 poz.1610 z późn. zm.).

2.Program ma na celu określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym .

3.Racjonalna gospodarka zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnianie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy jak również w miarę możliwości zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach .

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

1.Potrzeby Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają z następujących przyczyn;

a) wzrastającej liczby osób i rodzin oczekujących na mieszkania,

b) zwiększającej się liczby osób i rodzin oczekujących na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe w związku z orzeczoną wyrokiem sądowym eksmisją

c) ograniczonego zasobu mieszkaniowego,

d) złego i słabego stanu technicznego budynków i lokali Gminy Radzyń Chełmińskiego.

2.Gminny zasób mieszkaniowy będzie ulegał zmniejszeniu w wyniku sprzedaży lokali

3.Gmina planuje w latach 2020 – 2022 budowę mieszkań z programu mieszkanie plus w ramach rządowego programu w celu zwiększenia zaspokojenia potrzeb braku mieszkań na wynajem społeczności lokalnej.

**Obecna wielkość zasobu mieszkaniowego**

1.Zasób Mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 20.12.2017 r. tworzą lokale o łącznej powierzchni użytkowej 2.059,48 m 2 usytuowane w 21 budynkach w tym 11 lokali socjalnych, 4 lokale o łącznej pow. użytkowej 186,31m 2 w 2 budynkach będących w całości własnością gminy.

2. 48 lokali o łącznej pow. użytkowej 1873,17 m 2 w 19 budynkach będących we współwłasności z wspólnotami mieszkaniowymi.

3. Lokale socjalne będą tworzone w miarę zwalniania się lokali mieszkalnych.

4.Obecnie stan budynków mieszkalnych ich stan techniczny wynika w dużym stopniu ze struktury wiekowej , których większość waha się w przedziale wiekowym 70 – 100 lat . Cztery budynki w których gmina posiada lokale nie przekracza 50 lat.

Trudno będzie powstrzymać dekapitalizacje budynków .Z uwagi na to , polityka mieszkaniowa w gminie winna zmierzać w kierunku prywatyzacji lokali mieszkalnych gdyż właściciele lepiej dbają o stan techniczny niż lokatorzy .Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom, gdzie gmina posiada 1 lub dwa lokale ,dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego Gminy.

Zadecydowana większość lokali oraz budynków wymaga przeprowadzenia remontu.

Do zasadniczych prac remontowych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:

1/ remont lub wymiana pokrycia dachowego pokrytych eternitem, papą

2/ wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

3/ odnowa elewacji

4/ wymiana instalacji elektrycznej

5/ wymiana bądź przebudowa istniejącego ogrzewania

6/ przebudowa istniejących kominów

7/ wykonanie izolacji wokół budynków w celu usunięcia wilgoci

Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy oraz ustalonych planach gospodarczych przez wspólnoty mieszkaniowe

W kolejnych latach zamierza się pozyskać lokale mieszkalne i socjalne oraz dwa pomieszczenia tymczasowe, poprzez adaptację lokali w budynkach po szkolnych w Rywałdzie, Szumiłowie i Mazankach.

**II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.**

Rok 2018

wymiana okien Tysiąclecia 6 - 2 szt.

wymiana instalacji elektrycznej

ul. Piłsudskiego 1

ul. Podgrodzie 7

wymiana instalacji elektrycznej

ul. Dąbrowskich 3/4

wymiana okien

wymiana instalacji elektrycznej

wymiana drzwi wejściowych

i podłóg

remont lokalu w celu adaptacji Mazanki 18

ul. Tysiąclecia 5

przebudowa kominów

ul. J. Piłsudskiego 1

wymiana okien i podłogi

rok 2019

wymiana pokrycia dachowego część wspólna

Mazanki 18

wymiana instalacji elektrycznej

ul Tysiąclecia 8

ul. Fijewo 17 m 13

rok 2020

wymiana okien

ul. Fijewo 17 m 13 - szt. 2

rok 2021

wymiana okien ul. Tysiąclecia 2 - szt.2

wymiana instalacji elektrycznej ul. K. Jagiellończyka 2

rok 2022

ul. Tysiąclecia 8

wymiana instalacji elektrycznej

wymiana ogrzewania

Plan remontów budynków będących we współwłasności z gminą uzależniony będzie od planów gospodarczych wspólnot mieszkaniowych ustalanych na zebraniach rocznych.

W kolejnych latach należy się spodziewać, że opłaty z tytułu konieczności remontu części wspólnych w budynkach będą wzrastać z uwagi na stan techniczny budynków, a w szczególności konieczność wymiany pokryć dachowych na budynkach, które są pokryte eternitem gdzie należy usunąć azbest, a także pokryte papą, którą należy wymienić, jak również konieczna będzie wymiana konstrukcji dachowych.

**III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1.Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 – 2022 przedstawia się następująco:

2018 – 3

2019 – 2

2020 -2

2021 – 1

2022 - 1

2.Wykonanie założonego planu sprzedaży uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup lokali oraz od możliwości wykonania warunków, które należy spełnić do wydzielenia samodzielności lokalu, zgodnie z ustawą o własności lokali § 2 ust. 2 a.

3.Przy sprzedaży stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Miejską odrębną uchwałą .

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

1) Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy

2) Stawki czynszu różnicowane będą od wyposażenia lokalu i stanu technicznego.

Zasady stosowania stawek bazowych czynszu za 1 m 2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego :

3) stawka bazowa czynszu za 1 m 2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalacje wodociągowo – kanalizacyjną wynosi 100% stawki bazowej ;

4) czynniki obniżające stawkę bazową :

a) brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej – 10%

b) brak instalacji kanalizacyjnej – 5%

c) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – 5%

d) lokal jednoizbowy lub strychowy o powierzchni użytkowej mniej niż 25m 2 ) - 10%

e) lokal bez łazienki i ubikacji - 10%

f) lokal w którym co najmniej jedno pomieszczenie (izba ) nie posiada ogrzewania – 5% g) w przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki określonej w niniejszym załączniku, łączna obniżka nie może przekroczyć 20 % stawki bazowej

5) czynniki podwyższające stawkę bazową :

a) ubikacja w lokalu mieszkalnym - 5%

b) ubikacja i łazienka w lokalu mieszkalnym – 5%

c) centralne ogrzewanie ciepło dostarczane przez Wynajmującego – 10%

d) centralne ogrzewanie ciepła dostarczane przez najemcę – 5%

e) ciepła woda z sieci – 5%

f) wysokość czynników podwyższających nie może przekroczyć wysokości 20 % stawki bazowej.

g) czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowy.

**V. 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**

Zarząd nad gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje Kierownik Referatu Usług Komunalnych w Radzyniu Chełmińskim. Zarządzanie w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminy, powierzone zostanie z dniem 01.01.2018 roku licencjonowanemu Zarządcy Nieruchomości.

Nadzór właścicielski nad gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje bezpośrednio Burmistrz, który współpracuje ze Społeczną Komisją Mieszkaniową.

Do zadań Komisji należy :

a) sprawdzanie warunków mieszkaniowych, osób starający się o przydział

b) opiniowanie wyboru i ustalanie listy osób kolejności oczekujących, którą Burmistrz uwzględni przy wyborze najemcy

c) w skład społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzą osoby powołane przez Burmistrza Miasta i Gminy, Zarządzeniem.

**VI. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz środki przeznaczone z budżetu gminy.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Rok | Koszty bieżącej eksploatacji | Koszty remontów oraz bieżącej modernizacji | Koszty zarządu  nieruchomościami | Wydatki inwestycyjne  oraz remonty budynków i lokali |
| 2018 | 18.000 zł | 16.000zł | 22.000zł | 32.000 zł. |
| 2019 | 18.000 zł | 10.000zł | 22.000 zł | 34.000 zł. |
| 2020 | 20.000 zł | 10.000zł | 24.000 zł | 34.000 zł. |
| 2021 | 22.000 zł | 10.000zł | 24.000 zł | 38.000 zł. |
| 2022 | 22.000 zł | 12.000 zł | 25.000 zł | 38.000 zł. |

**VII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne i socjalne według stanu na dzień 20.12.2017 r do wykonania pozostało 8 wyroków sądowych zobowiązujących Gminę do zapewnienia lokali socjalnych oraz jedno pomieszczenie tymczasowe osobom eksmitowanym, w latach 2013-2017 wpłynęło 19 wniosków o przydział lokali mieszkalnych, z których pozytywnie zostały rozpatrzone 3 wnioski , w tym 1 lokal socjalny.

W latach 2013 – 2017 gmina przydzieliła 2 lokale mieszkalne i 1 lokal socjalny.

W ostatnich latach przybywa spraw kierowanych do sądu o eksmisję lokatorów zalegających z zapłatą czynszu, dla których gmina w przypadku wyroku przyznającego ma obowiązek przyznać lokal socjalny, tymczasowy. Gmina z powodu braku mieszkań socjalnych i pomieszczeń tymczasowych będzie zobowiązana do wypłacania odszkodowań za niedostarczenie takich lokali.

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

1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne,

2) 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

3)wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym,

Przewiduje się zamianę lokali w celu przeprowadzenia remontów budynków i lokali.