

UCHWAŁA NR XXXVII/283/17
RADY MIEJSKIEJ RADZYŃ CHEŁMIŃSKIEGO

z dnia 28 grudnia 2017 r.

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 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875; zm. Dz. U. z 2017r. poz. 2232) 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.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzyń Chełmiński na lata 2018-2022”, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały oraz załącznik Nr 2 stanowiący wykaz lokali mieszkalnych i socjalnych gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 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

**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 potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (art. 4 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. 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 2017 r. poz.1875) 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 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 w ramach rządowego programu budowy mieszkań 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 2.059,51 m² usytuowane w 21 budynkach, w tym 11 lokali socjalnych, 4 lokale o łącznej pow. użytkowej 186,31m² w 2 budynkach będących w całości własnością gminy.
- 2) 48 lokali o łącznej pow. użytkowej 1873,20 m² 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 dekapitalizację 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. Zdecydowana większość lokali oraz budynków wymaga przeprowadzenia remontu. Do zasadniczych prac remontowych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:

- remont lub wymiana pokrycia dachowego pokrytych eternitem, papą,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- odnowa elewacji,
- wymiana instalacji elektrycznej
- wymiana bądź przebudowa istniejącego ogrzewania
- przebudowa istniejących kominów,
- wykonanie izolacji wokół budynków w celu usunięcia wilgoci oraz termomodernizacja budynków.

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 wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

W latach 2018 -2022 planuje się wykonać remonty i modernizację w lokalach i budynkach w zależności od potrzeb w zakresie : wymiany instalacji elektrycznej, wymiany okien i drzwi wejściowych, wymiany pieców i ogrzewania, przebudowy kominów , poprawy elewacji zewnętrznej oraz termomodernizacji budynków , wymiany pokryć dachowych, adaptacji pomieszczeń na lokale mieszkalne . 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, która wymaga,wymiany jak również konieczna będzie wymiana częściowa lub całkowita 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 możliwości wykonania warunków, które należy spełnić przy wydzielaniu lokalu do sprzedaży w celu ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego, zgodnie z przepisami ustawy o własności lokalu § 2 ust. 1 a.

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

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Podwyższanie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy . Stawki czynszu różnicowane będą od wyposażenia lokalu i stanu technicznego budynku. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali od której naliczana będzie wysokość czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, ustala Burmistrz Miasta i Gminy w drodze zarządzenia .

Zasady stosowania stawek bazowych czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego :

- 1) Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację wodociągowo – kanalizacyjną wynosi 100% stawki bazowej .
- 2) 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 25m²) - 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.
- 3) 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.
- 4) Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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

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 starających się o przydział,
- b) opiniowanie wyboru i ustalanie listy osób kolejności oczekujących, którą Burmistrz uwzględni przy wyborze najemcy,
- c) w skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi osoby powołane przez Burmistrza Miasta i Gminy.

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

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów oraz bieżącej modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne oraz remonty budynków i lokali
2018	18.000 zł.	35.000 zł.	22.000 zł.	32.000 zł.
2019	18.000 zł.	30.000 zł.	22.000 zł.	34.000 zł.
2020	20.000 zł.	30.000 zł.	24.000 zł.	55.000 zł.
2021	22.000 zł.	20.000 zł.	24.000 zł.	55.000 zł.
2022	22.000 zł.	20.000 zł.	25.000 zł.	55.000 zł.

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 26 wniosków o przydział lokali mieszkalnych, z których pozytywnie zostało rozpatrzonych 8 wniosków, w tym 1 lokal socjalny. W latach 2013 – 2017 gmina przydzieliła 2 lokale mieszkalne i 1 lokal socjalny oraz 5 lokali mieszkalnych, które powstały w wyniku adaptacji pomieszczeń klasowych po byłej szkole w Rywałdzie 46 i 47. 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,
- 4) Przewiduje się zamianę lokali w celu przeprowadzenia remontów budynków i lokali.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/283/17
Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego
z dnia 28 grudnia 2017 r.

Wykaz lokali mieszkalnych i socjalnych gminnego zasobu mieszkaniowego

Nazwa	Liczba lokali	Powierzchnia lokali w m ²
ul. Tysiąclecia 2 lokal mieszkalny	1	28,20
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
Plac Towarzystwa Jaszczurczego 1 lokal mieszkalny	1	42,50
Plac Towarzystwa Jaszczurczego 10 lokal mieszkalny	2	32,80; 34,53
ul. Dąbrowskich 3 lokal mieszkalny	2	61,98; 20,24
ul. Piłsudskiego 1 lokal mieszkalny	5	13,30; 30,30; 34,70; 26,50; 28,80
ul. Piłsudskiego 3 lokal mieszkalny	3	28,00; 61,60; 48,90
ul. Jagiellończyka 2 lokal mieszkalny	2	38,65; 32,80
ul. Waryńskiego 3 lokal mieszkalny	2	31,70; 30,40
ul. Fijewo 17 lokal mieszkalny	3	53,60; 47,10; 65,40
ul. Podgródzie 7 lokal mieszkalny	2	30,42; 30,09
ul. Przykop 2 lokal mieszkalny	1	21,00
Zakrzewo 10 lokal mieszkalny	2	20,70; 45,90
Zielnowo 32 lokal mieszkalny	1	66,00
Rywałd 46 lokal mieszkalny	3	39,58; 79,80; 75,46
Szumiłowo 13 lokal mieszkalny	2	64,30; 41,30
Czeczewo 28, lokal mieszkalny	1	37,70
Czeczewo 31, lokal mieszkalny	1	43,24
Zielnowo 32, lokal socjalny	5	36,00; 20,90; 47,70; 38,40; 37,60
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
Szumiłowo 33 lokal specjalny	1	51,00