

**UCHWAŁA NR XXII/142/20
RADY MIASTA WĄBRZEŻNO**

z dnia 21 października 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno
na lata 2020-2025**

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

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno na lata 2020-2025", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąbrzeźna.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXI/106/16 Rady Miasta Wąbrzeźno z dnia 14 września 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno na lata 2016-2021 (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2016 r. poz. 3217).

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

Przewodnicząca Rady

Aleksandra Basikowska

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno na lata 2020-2025

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Wąbrzeźno oraz stanu technicznego budynków zasobu w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i lokale przeznaczone na najem socjalny

§ 1. W latach 2020-2025 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 Wąbrzeźno przewiduje możliwość budowania lokali mieszkalnych w ramach PPP, wspólne budownictwo z Regionalnym Wąbrzeskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. przy udziale środków z Funduszu Dopłat poprzez dokapitalizowanie spółki. 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 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 Wąbrzeźno (szt.), w tym:	21
	Liczba lokali mieszkalnych	13
	Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny	137
	Liczba pomieszczeń tymczasowych	1
	Liczba lokali użytkowych	0
	Powierzchnia użytkowa lokali	5.135,32
2	Budynki w zarządzie Gminy Miasto Wąbrzeźno (szt.), w tym:	7
	Liczba lokali mieszkalnych	17
	Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny	21
	Liczba pomieszczeń tymczasowych	1
	Liczba lokali użytkowych	0
	Powierzchnia użytkowa lokali	1.343,51
3	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasto Wąbrzeźno (szt.), w tym:	26
	Liczba lokali mieszkalnych	37
	Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny	13

	Liczba pomieszczeń tymczasowych	2
	Liczba lokali użytkowych	4
	Powierzchnia użytkowa lokali	2.106,34

2. Prognozę wielkości zasobu na lata 2020-2025 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu na lata 2020-2025

L.p.	Opis własności	Lata					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Budynki stanowiące w całości własność Gminy Miasto Wąbrzeźno, w tym:	21	21	21	21	21	21
	Liczba lokali mieszkalnych	13	13	13	13	13	12
	Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny	137	137	137	137	137	138
	Liczba pomieszczeń tymczasowych	1	1	1	1	1	1
2	Budynki w zarządzie Gminy Miasto Wąbrzeźno, w tym:	7	7	7	7	7	7
	Liczba lokali mieszkalnych	17	17	17	17	17	17
	Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny	21	21	21	21	21	21
	Liczba pomieszczeń tymczasowych	1	1	1	1	1	1
3	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasto Wąbrzeźno, w tym:	26	26	25	25	24	23
	Liczba lokali mieszkalnych	37	35	33	31	29	27
	Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny	13	13	13	13	13	13
	Liczba pomieszczeń tymczasowych	2	2	2	2	2	2
	Liczba lokali użytkowych	4	4	4	4	4	4

§ 5. Stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego określa tabela nr 3.

Tabela nr 3. Stan techniczny budynków

Zasób	Stan techniczny	Lata					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Miasto Wąbrzeźno	nadające się do dalszej eksploatacji/dobry	4	4	6	6	6	6
	średni	17	17	15	15	15	15
	zły	-	-	-	-	-	-
Budynki w zarządzie Gminy Miasto Wąbrzeźno	nadające się do dalszej eksploatacji/dobry	1	1	1	1	2	2
	średni	6	6	6	6	5	5
	zły	-	-	-	-	-	-

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 2020-2025 w zasobach mieszkaniowych Gminy Miasto Wąbrzeźno przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Plan remontów na lata 2020-2025

L.p.	Zamierzenie	Wydatki w poszczególnych latach w zł					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Wymiana stolarki okiennej	5.000	5.000	5.000	6.000	6.000	6.000
2	Remont pieców kaflowych	14.000	10.500	10.500	10.500	8.000	8.000
3	Remont mieszkań uzyskanych w wyniku zamian	70.000	80.000	90.000	100.000	110.000	120.000
4	Konserwacja pokryć dachowych i wymiana blacharki	20.000	20.000	10.000	10.000	10.000	10.000
5	Remont klatek schodowych	12.000	13.000	14.000	15.000	16.000	17.000
6	Remont elewacji	50.000	50.000	50.000	55.000	55.000	55.000
7	Remont instalacji elektrycznej	5.000	5.000	6.000	6.000	7.000	8.000
8	Usuwanie awarii	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
9	Wymiana westfalek	3.000	3.000	3.000	3.000	4.000	4.000
10	Budowa boksów śmietnikowych	4.000	4.000	5.000	5.000	5.000	5.000
11	Remonty kominów oraz wkładów kominowych	6.000	8.000	8.000	8.000	8.000	9.000
12	Wykonanie przyłącza gazowego wraz z kotłownią do budynków ul. Macieja Rataja 66 i 66 A	----	45.000	500.000	---	---	---
13	Zaliczki na fundusz remontowy – Wspólnoty Mieszkaniowe	52.896	52.896	52.896	52.986	52.986	52.986
	Razem koszty	321.896	376.396	834.396	351.486	361.986	374.986

§ 8. 1. Realizacja remontów, przedstawiona w tabeli nr 4, odbywać się będzie w ramach środków uzyskanych z opłat za najem.

2. Zwiększenie środków na remonty może nastąpić w przypadku pozyskania dofinansowania z budżetu Gminy Miasto Wąbrzeźno oraz innych podmiotów.

§ 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 Wąbrzeźno na prowadzenie prawidłowej polityki związanej z zamianami, jak i remontami budynków i lokali. Pozwoli ona także na zmniejszenie obciążenia Gminy Miasto Wąbrzeźno z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości - fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny.

2. Zakres planowanej sprzedaży określa tabela nr 5

Tabela nr 5. Planowana sprzedaż lokali

Lata	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Planowana liczba lokali do sprzedaży	2	2	2	2	2	2

§ 11. Budynki mieszkalne, stanowiące własność Gminy Miasto Wąbrzeźno, wyłączone ze sprzedaży:

- 1) 1 Maja 80 A;
- 2) 20 Stycznia nr: 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16;
- 3) 750-lecia Wąbrzeźna 22;
- 4) Dolna 12;
- 5) Grudziądzka 17;
- 6) Niedziałkowskiego 16;
- 7) Poniatowskiego 12;
- 8) Żeglarska 2;
- 9) Podzamcze 19;
- 10) Matejki 37,
- 11) Wolności 37.

§ 12. Nie przewiduje się sprzedaży:

- 1) lokali przeznaczonych na najem socjalny;
- 2) pomieszczeń tymczasowych;
- 3) lokali mieszkalnych w budynkach w zarządzie Gminy Miasto Wąbrzeźno;
- 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 ilość czynników, dla których szacuje się wartości punktowe, zgodnie z tabelą nr 6.

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

4. Danemu lokalowi mieszkalnemu przypisana jest ilość punktów zgodnie z posiadanymi czynnikami obniżającymi i podwyższającymi wartość użytkową, określonymi w tabeli nr 6. Każdy punkt dodatni powoduje podwyższenie stawki bazowej czynszu o 15 groszy, natomiast ujemny - jej obniżenie o 15 groszy.

5. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla danego lokalu mieszkalnego stanowić będzie sumę stawki bazowej czynszu, ustalonej Zarządzeniem Burmistrza, oraz wartości punktów ustalonych dla lokalu mieszkalnego.

§ 14. Wartość użytkową lokalu mieszkalnego, w oparciu o zasady omówione w § 13, ilustruje tabela nr 6.

Tabela nr 6. Czynniki podwyższające (+) bądź obniżające (-) wartość użytkową lokalu, wyrażone w punktach

L.p.	Wyszczególnienie	Punkty dodatnie (+)	Punkty ujemne (-)
I.	Cechy lokalizacji budynku		
1.	Budynki z dogodnym dojazdem	2	
2.	Budynki z utrudnionym dojazdem		4
II.	Cechy lokalizacji mieszkania		
1.	Małe budynki mieszkalne do 4 lokali mieszkalnych	3	
2.	Budynki mieszkalne o współczesnym standardzie (powyżej 4 lokali mieszkalnych)	2	
3.	Pozostałe budynki		1
4.	I i II piętro	1	
5.	Poddasze i suterena		2
III.	Cechy układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania		
1.	Brak łazienki lub WC w mieszkaniu		4
2.	Ciepła woda w łazience lub w kuchni uzyskana z sieci miejskiej, instalacji cwu w budynku, pieca gazowego	4	
3.	Trzon kuchenny węglowy		2
4.	Ogrzewanie centralne (z sieci miejskiej lub pieca gazowego)	5	
5.	Ogrzewanie piecowe lub elektryczne		2
6.	Ogrzewanie etażowe - węglowe	1	
IV.	Stan techniczny budynku		
1.	Budynki spełniające normy energetyczne lub po przeprowadzonej termomodernizacji, obejmującej co najmniej docieplenie ścian	6	
2.	Budynki wzniesione po 2000 r. lub po remoncie kapitalnym	2	
3.	Ocena stanu technicznego budynku: nadaje się do eksploatacji	3	
	Ocena stanu technicznego budynku: nie nadaje do dalszej eksploatacji		3
4.	Budynki oddane do użytkowania po 2015 r.	6	
5.	Brak pomieszczenia przynależnego		3
	Suma punktów dodatnich		
	Suma punktów ujemnych		
	WYNIKOWA ILOŚĆ PUNKTÓW		

§ 15. Warunki obniżania czynszu zostały określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Wąbrzeźno.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Wąbrzeźno oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach

§ 16. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Wąbrzeźno składa się z 242 lokali mieszkalnych.

2. Zarządcę i administratora zasobu wyłania się w drodze przetargu.

3. W nieruchomościach, w których z mocy ustawy o własności lokali tworzy się wspólnota mieszkaniowa, lokalami będącymi własnością Gminy Miasto Wąbrzeźno administruje osoba prawna lub fizyczna wyłoniona w drodze przetargu, o którym mowa w ust.2.

4. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 17. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki finansowe budżetu gminy. Natomiast zadania inwestycyjne możliwe są do zrealizowania w przypadku pozyskania środków wymienionych w tabeli nr 7.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2025 przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

L.p.	Źródła finansowania w poszczególnych latach					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	budżet gminy	budżet gminy	budżet gminy	budżet gminy	budżet gminy	budżet gminy
2	Fundusz Dopłat	środki UE WFOŚiGW Fundusz Dopłat	środki UE WFOŚiGW	---	---	----

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Miasto Wąbrzeźno jest jednym ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne

§ 18. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Wąbrzeźno, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz koszty inwestycyjne przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Wąbrzeźno

Lp.	Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w poszczególnych latach w zł					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego o Gminy Miasto Wąbrzeźno	401.211,56	413.247,90	425.645,33	438.414,68	451.567,12	465.114,13
2	Koszty remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego o Gminy Miasto Wąbrzeźno	139.213,86	143.390,27	147.691,97	152.122,72	156.686,40	161.386,99
3	Koszty zarządu nieruchomością	150.119,22	154.622,79	159.261,47	164.039,31	168.960,48	174.029,29

	mi wspólnymi						
4	Koszty funduszu remontowego nieruchomości wspólnych	50.391,40	51.903,14	53.460,23	55.064,04	56.715,96	58.417,44
5	Koszty inwestycyjne	600.000,00	3.000.000,00	2.000.000,00	---	---	---

Rozdział 8.

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

§ 19. Remonty w pierwszej kolejności dotyczyć będą pokryć dachowych, gzymsów, 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 Wąbrzeźno 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 są na bieżąco w związku z naturalnym ruchem ludności (np. zgon, rozliczenie z dotychczas zajmowanego lokalu).

§ 22. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Wąbrzeźno objęta jest bonifikatą.

§ 23. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno, 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 Miasto Wąbrzeźno.

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 gmina powinna opracować wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

Program zawiera dalszą perspektywę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Wąbrzeźno. Projekt uchwały przygotowany został z uwzględnieniem zmian wprowadzonych w wyżej wymienionej ustawie.

Przewodnicząca Rady

Aleksandra Basikowska