



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 21 września 2016 r.

Poz. 3217

UCHWAŁA NR XXI/106/16 RADY MIASTA WĄBRZEŻNO

z dnia 14 września 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno na lata 2016-2021

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 2014 r. poz. 150 z późn. zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno na lata 2016-2021", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąbrzeźna.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXIX/215/13 Rady Miasta Wąbrzeźno z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno na lata 2013-2017 (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2013 r. poz. 1506).

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

Wiceprzewodniczący Rady

Józef Krawczyk

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1322 i poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 8.

Załącznik do Uchwały Nr XXI/106/16

RADY MIASTA WĄBRZEŻNO

z dnia 14 września 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno na lata 2016-2021**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Wąbrzeźno oraz stanu technicznego budynków zasobu w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. W latach 2016-2021 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 pozyskiwanie nowych lokali socjalnych poprzez przekształcenie w ramach zasobu mieszkaniowego istniejących lokali komunalnych. Dopuszcza się możliwość wynajmowania przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli, budowanie lokali mieszkalnych w ramach PPP, wspólne budownictwo Gminy Miasto Wąbrzeźno i Regionalnego Wąbrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. przy udziale środków z Funduszu Dopłat.

§ 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. 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: | 24 |
| | - liczba lokali socjalnych | 152 |
| | - liczba innych lokali mieszkalnych | 20 |
| | Razem powierzchnia użytkowa lokali | 5.849,68 |
| 2 | Budynki w zarządzie Gminy Miasto Wąbrzeźno (szt.), w tym: | 6 |
| | - liczba lokali socjalnych | 21 |
| | - liczba innych lokali mieszkalnych | 11 |
| | Razem powierzchnia użytkowa lokali | 1.092,19 |
| 3 | Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasto Wąbrzeźno (szt.): | 31 |
| | - liczba lokali użytkowych | 3 |
| | - liczba lokali socjalnych | 13 |
| | - liczba innych lokali mieszkalnych | 49 |
| | Razem powierzchnia użytkowa lokali | 2.267,72 |

W tabeli nr 1 nie ujęto budynku przy ul. Matejki 47 w związku z tym, że został on przeznaczony do rozbiórki w miesiącu wrześniu 2016.

Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu na lata 2016-2021

| L.p. | Opis własności | Lata | | | | | |
|------|---|------|------|------|------|------|------|
| | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| 1 | Budynki stanowiące w całości własność Gminy Miasto Wąbrzeźno, w tym: | 24 | 23 | 22 | 21 | 20 | 19 |
| | - liczba lokali socjalnych | 157 | 150 | 143 | 137 | 135 | 133 |
| | - liczba innych lokali mieszkalnych | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 2 | Budynki w zarządzie Gminy Miasto Wąbrzeźno, w tym: | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| | - liczba lokali socjalnych | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| | - liczba innych lokali mieszkalnych | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| 3 | Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasto, w tym: | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| | - liczba lokali socjalnych | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| | - liczba innych lokali mieszkalnych | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 |

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

Tabela nr 3. Stan techniczny budynków

| Zasób | Stan techniczny | Lata | | | | | |
|---|---|------|------|------|------|------|------|
| | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Budynki stanowiące w całości własność Gminy Miasto Wąbrzeźno z lokalami socjalnymi i innymi lokalami mieszkalnymi | nadające się do dalszej eksploatacji/ dobry | 11 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| | średni | 8 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 |
| | zły* | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 0 |
| Budynki w zarządzie Gminy Miasto Wąbrzeźno | nadające się do dalszej eksploatacji/dobry | - | - | - | - | - | - |
| | średni | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| | zły | - | - | - | - | - | - |

* budynki przewidywane do rozbiórki

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów 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 2016-2021 w zasobach mieszkaniowych Gminy Miasto Wąbrzeźno przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Plan remontów na lata 2016-2021

| L.p. | Zamierzenie | Wydatki w poszczególnych latach w zł | | | | | |
|------|--|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| 1 | Wymiana stolarki okiennej | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| 2 | Remont pieców kaflowych | 20.000 | 9.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 |
| 3 | Remont mieszkań uzyskanych w wyniku zamian | 20.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 |
| 4 | Konserwacja pokryć dachowych i wymiana blacharki | 15.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
| 5 | Remont klatek schodowych | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| 6 | Remont elewacji | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
| 7 | Remont instalacji elektrycznej | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| 8 | Usuwanie awarii | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 |
| 9 | Wymiana westfalek | 3.000 | 3.000 | 1.500 | 1.500 | 1.500 | 1.500 |
| 10 | Budowa boksów śmietnikowych | - | 10.000 | 10.000 | 10.000 | - | - |
| 11 | Remonty kominów oraz wkładów kominowych | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| 12 | Zaliczki na fundusz remontowy – Wspólnoty Mieszkaniowe | 34.052 | 34.052 | 34.052 | 34.052 | 34.052 | 34.052 |
| | Razem koszty | 177.052 | 176.052 | 171.552 | 171.552 | 161.552 | 161.552 |

§ 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 od innych podmiotów.

§ 9. Środki finansowe będą przeznaczone w pierwszej kolejności na remont części wspólnych budynków oraz remont lokali socjalnych.

§ 10. Przesunięcia środków w poszczególnych punktach, określonych w tabeli nr 4, mogą być dokonywane za zgodą Burmistrza, na wniosek administratora lub zarządcy zasobu, składanego do kierownika wydziału zajmującego się zagadnieniami gospodarki komunalnej.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym z uwagi na brak bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych oraz w związku z koniecznością utrzymania wielkości zasobu gminy dla zabezpieczenia lokali mieszkalnych i socjalnych dla osób w trudnych warunkach, nie przewiduje się sprzedaży lokali w kolejnych latach.

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

- 1) 1 Maja 80 A;
- 2) 26 Stycznia nr: 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16;
- 3) 750-lecia Wąbrzeźna 22;
- 4) Dolna 12;
- 5) Grudziądzka 17;
- 6) Matejki 49, 51;
- 7) Niedziałkowskiego 16;

- 8) Poniatowskiego 12;
- 9) Strażacka 2;
- 10) Żeglarska 2;
- 11) Podzamcze 19;
- 12) Matejki 37.

§ 13. Nie przewiduje się sprzedaży:

- 1) lokali socjalnych;
- 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

§ 14. 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 5.

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 5. 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.

§ 15. Wartość użytkową lokalu mieszkalnego, w oparciu o zasady omówione w § 14, ilustruje tabela nr 5.

Tabela nr 5. 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 2015r. | 6 | |
| 5. | Brak pomieszczenia przynależnego | | 3 |
| | Suma punktów dodatnich | | |
| | Suma punktów ujemnych | | |
| | WYNIKOWA ILOŚĆ PUNKTÓW | | |

§ 16. 1. Na wniosek najemcy może być udzielona obniżka czynszu o 10 % w przypadku, gdy jego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 30 % najniższej emerytury (w gospodarstwie jednoosobowym) i 20 % najniższej emerytury (w gospodarstwie wieloosobowym).

2. Na wniosek najemcy może być udzielona obniżka czynszu o 5 % w przypadku, gdy jego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 40 % najniższej emerytury (w gospodarstwie jednoosobowym) i 30 % najniższej emerytury (w gospodarstwie wieloosobowym).

3. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po rozpatrzeniu wniosku, nie dłużej jednak niż do czasu osiągnięcia dochodu przekraczającego kryteria określone w § 16 ust. 1 i 2.

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

§ 17. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Wąbrzeźno składa się z 266 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

§ 18. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki finansowe budżetu gminy, przy czym zakłada się poziom planowanych wydatków na poziomie dochodów osiągniętych z zasobów.

2. Inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego będą realizowane w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego oraz ze środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 7.**Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne**

§ 19. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Wąbrzeźno i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Wąbrzeźno

| L.p. | Rodzaj kosztów | Wysokość kosztów w poszczególnych latach w zł | | | | | |
|------|---|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| 1 | Koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Wąbrzeźno | 386.948,04 | 398.556,48 | 410.513,17 | 422.828,56 | 435.513,41 | 448.578,81 |
| 2 | Koszty remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Wąbrzeźno | 95.898,06 | 98.775,00 | 101.738,25 | 104.790,39 | 107.934,10 | 111.172,12 |
| 3 | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 138.278,90 | 142.427,26 | 146.700,07 | 151.101,07 | 155.634,10 | 160.303,12 |
| 4 | Koszty funduszu remontowego nieruchomości wspólnych | 45.535,00 | 46.901,05 | 48.308,08 | 49.757,32 | 51.250,03 | 52.787,53 |

§ 20. Inwestycje prowadzone będą zgodnie z corocznym harmonogramem inwestycyjnym Gminy Miasto Wąbrzeźno ujętym w corocznych uchwałach budżetowych.

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 związane z remontami budynków i lokali oraz sprzedaż lokali**

§ 21. Remonty w pierwszej kolejności dotyczyć będą pokryć dachowych, gzymsów, konserwacji przewodów elektrycznych, remontów pieców kaflowych oraz elewacji.

§ 22. 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 przekwalifikowania ich na lokale socjalne.

§ 23. Mieszkania zamienne na czas remontu zabezpieczane są na bieżąco w związku z naturalnym ruchem ludności (np. zgon, rozliczenie z dotychczas zajmowanego lokalu).

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

§ 25. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno, w szczególności polegające na:

- 1) zapewnieniu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisji;
- 2) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Wąbrzeźno;
- 3) wyłączeniu budynków mieszkalnych w złym stanie technicznym z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców.