

**UCHWAŁA NR IX/84/2019  
RADY MIASTA RADZIEJÓW**

z dnia 30 grudnia 2019 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Radziejów w latach 2020– 2024**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.: Dz.U. z 2019 r., poz. 1309; poz. 1571; poz. 1696; poz. 1815), oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i poz. 1309)

**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Radziejów w latach 2020 - 2024 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Radziejów.

**§ 3. 1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Radziejów.

Przewodnicząca Rady Miasta  
Radziejów

**Edyta Kubicka**

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO RADZIEJÓW W LATACH 2020-2024

### Rozdział 1.

#### Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Radziejów na lata 2020 – 2024 określa podstawowe zasady gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

### Rozdział 2.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Radziejów stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Miasto Radziejów położone w budynkach stanowiących jej własność oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z jej udziałem.

2. Według stanu na dzień 30.11.2019 r. mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Radziejów obejmuje 93 lokale mieszkalne. W 20 budynkach stanowiących 100% własność gminy znajduje się 70 lokali mieszkalnych, 7 budynków stanowią wspólnoty mieszkaniowe, w których zlokalizowanych jest 20 lokali mieszkalnych.

3. Do mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi także 3 lokale mieszkalne, stanowiące integralną część budynków użyteczności publicznej, należą do nich: 1 lokal w budynku Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Radziejowie oraz 2 lokale w budynku administracyjnym przy ul. Kościuszki 20/22.

Tabela nr 1. WYKAZ BUDYNKÓW KOMUNALNYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY  
MIASTO RADZIEJÓW

Lp	Położenie	Nr budynku	Rok budowy	Ilość mieszkań	Metraż lokali
1	Zachodnia	1	1900	5	152,60
2	Zachodnia	2	1900	2	59,40
3	Zachodnia	11	1900	1	41,18
4	Rzemieślnicza	1	1960	2	82,23
5	Toruńska	9	1922	1	52
6	Toruńska	14	1930	2	77,12
7	Brzeska	49	1933	5	197,95
8	Kościuszki	10	1930	1	27,34
9	Wąska	1	1930	3	120,23
10	Wąska	3	1930	1	46,32
11	Rynek	26	1900	3	99,33
12	Rynek	27	1900	1	34,69
13	Szewska	12	1966	5	198,76
14	Kruszwicka	7	2012	6	235,11
15	Objezdna	18	1930	2	68,82
16	Wyzwolenia	55	1965	12	157,91
17	Kujawska	2	2006	14	278,51
18	Przesmyk	4	1935	1	53,88
19	Rynek	14	1850	2	68,12
20	Wyzwolenia	23	1950	1	65,42
	<b>RAZEM</b>			<b>70</b>	<b>2116,92</b>

Tabela nr 2. WYKAZ LOKALI GMINNYCH WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH

Lp	Położenie	Nr budynku	Rok budowy	Ilość mieszkań komunalnych	Metraż lokali komunalnych
1	Objezdna	32	1970	7	257,02
2	Objezdna	28/6	1970	1	23,83
3	Objezdna	28/15	1975	3	101,67
4	Objezdna	28/14	1970	4	159,84
5	Szkolna	6	1980	1	49,21
6	Rynek	28	1928	3	86,50
7	Szkolna	4	1970	1	50,25
	<b>RAZEM</b>			<b>20</b>	<b>728,32</b>

Tabela nr 3. WYKAZ LOKALI GMINNYCH W BUDYNKACH UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ

Lp	Położenie	Nr budynku	Rok budowy	Ilość mieszkań komunalnych	Metraż lokali komunalnych
1	Kościuszki	20/22	1960	2	74
2	Sportowa	1	1975	1	67,08
	<b>RAZEM</b>			<b>3</b>	<b>190,08</b>

#### 4. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2020 - 2024:

Tabela nr 4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

2020	2021	2022	2023	2024
93	97	97	97	97

§ 2. Całość zasobu mieszkaniowego jest wyposażona w wodę z sieci wodociągowej oraz podłączona jest do kanalizacji sanitarnej. WC w lokalu mieszkalnym posiada 90% lokali. 95% lokali nie posiada podłączenia do węzła ciepłowniczego i ogrzewana jest we własnym zakresie przez lokatorów. Tylko dwa budynki przy ul. Szewskiej i Kruszwickiej posiadają kotłownie dostarczające ciepło do lokali. Cztery lokale posiadają centralne ogrzewanie, gdzie źródłem ciepła jest gaz ziemny.

§ 3. 1. Stan techniczny budynków należących w 100% do Gminy nie prezentuje się najlepiej. Analizując wiek zasobów mieszkaniowych Gminy Miasto Radziejów (w tym także budynków socjalnych) dochodzimy do następujących danych:

- 1) budynki wybudowane do 1945 roku - budynków (stanowią 70 % ogółu);
- 2) budynki wybudowane po 1945 roku - budynków (stanowią 30 % ogółu).

2. Budynki mieszkalne wybudowane przed 1945 stanowiące 70% budynków określić należy jako zaawansowane wiekowo. Średnia wieku dla budynków w 100% należących do Gminy to 87 lat, a wiek budynków wpływa bezpośrednio na koszty utrzymania i konserwacji.

3. Sytuacja techniczna niektórych budynków jest bardzo zła i potrzeba znacznych nakładów na wykonanie remontów. W bardzo złym stanie technicznym znajdują się budynki przy ulicy Rynek, Wąska, Zachodnia, Toruńska.

#### 4. Wiek budynków, w których Gmina jest jednym z właścicieli przedstawia się następująco:

- 1) budynki wybudowane do 1945 roku - 1 budynek;
- 2) budynki wybudowane po 1945 roku - 6 budynków w tym: 5 w latach 70- tych, 1 w latach 80- tych.

#### 5. Zmiana struktury mieszkaniowego zasobu Gminy może nastąpić z następujących przyczyn:

- 1) rozbiórki budynku;
- 2) sprzedaży lokali;
- 3) nabycia lokali.

#### 6. Program przewiduje w latach 2020 - 2024 następujący stan techniczny lokali:

Tabela nr 5. Stan techniczny lokali w latach 2020 - 2024

lata	liczba mieszkań	wyposażonych w centralne ogrzewanie	posiadających łazienkę w lokalu
------	-----------------	-------------------------------------	---------------------------------

		gazowe	paliwa stałe	
2020	93	4	12	67
2021	97	8	12	71
2022	97	8	12	71
2023	97	8	12	71
2024	97	8	12	71

### Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Plan remontów tworzony jest na okres jednego roku w oparciu o plan finansowy, z uwzględnieniem analizy rzeczowego zakresu potrzeb. Prace remontowe powinny dotyczyć większości budynków zarówno ze względu na stan techniczny, jak i konieczność dostosowania budynków do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia Tabela nr 6.

Tabela nr 6. Planowane remonty w budynkach i mieszkaniach komunalnych

Lp.	Rodzaj remontów	planowane remonty w poszczególnych latach ( w zł)				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	PRACE STOLARSKIE I SZKLARSKIE	5	6	4	5	5
2	PRACE HYDRAULICZNE	10	8	10	10	10
3	PRACE BLACHARSKO-DEKARSKIE	8	6	8	8	8
4	PRACE ŚLUSARSKO – SPAWALNICZE	3	5	3	3	3
5	PRACE ELEKTRYCZNE	3	3	3	3	3
6	PRACE MURARSKO – TYNKARSKIE	10	5	10	10	10
7	PRACE MAŁARSKIE	5	5	5	5	5
8	PRACE ZDUŃSKIE	6	6	6	6	6
9	PRACE POSADZKARSKIE	3	3	3	3	3
10	PRACE ELEWACYJNE	3	3	3	3	3
11	PRACE REMONTOWE	10	10	10	10	10

§ 5. Mając na uwadze bezpieczeństwo lokatorów Spółka RTBS zobowiązana jest do przeprowadzania regularnych przeglądów instalacji elektrycznych, gazowych, przewodów kominowych i wentylacyjnych.

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest realizowana w oparciu o Uchwałę Nr XXVI/195/2006 Rady Miasto Radziejów z 28 kwietnia 2006 roku.

§ 7. Lokale mieszkalne zasobu Miasta mogą być sprzedawane najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony na ich wniosek.

§ 8. 1. Do sprzedaży przeznaczają się lokale Gminy Miasto Radziejów w budynkach stanowiących współwłasność oraz w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy Miasto Radziejów zgodnie z poniższą tabelą.

Tabela nr 7. Wykaz lokali planowanych do sprzedaży

Lp	Położenie	Nr budynku	Ilość lokali	Nr. lokali	Metraż
1	Objezdna	32	7	9,14,21,23,24,26,32	257,02
2	Objezdna	28/6	1	23	23,83
3	Objezdna	28/15	3	3,7,17	101,67
4	Objezdna	28/14	4	1, 10,13,28	159,84
5	Szkolna	6	1	1	49,21
6	Szkolna	4	1	13	50,25

<b>RAZEM</b>	<b>17</b>	<b>641,82</b>
--------------	-----------	---------------

2. Prognozowana ilość lokali mieszkalnych przewidzianych do sprzedaży w latach 2020- 2024.

Tabela nr 8. Ilość lokali przewidzianych do sprzedaży

2020	2021	2022	2023	2024
1	1	1	1	1

§ 9. Zakłada się sukcesywną sprzedaż mieszkań komunalnych w budynkach stanowiących współwłasność Wspólnot Mieszkaniowych. Działanie takie ma na celu przede wszystkim uwolnienie Gminy od części kosztów utrzymania zasobu komunalnego w budynkach mieszkaniowych.

§ 10. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne, gdzie nie występuje możliwość wydzielenia lub wyodrębnienia działki gruntu, na której usytuowany jest lokal lub istnieje brak możliwości dojazdu do tej działki oraz ustanowienia samodzielności lokalu.

Tabela nr 9. WYKAZ LOKALI WYŁĄCZONYCH ZE SPRZEDAŻY

Lp	Położenie	Nr budynku	Rok budowy	Ilość mieszkań	Metraż lokali
1	Zachodnia	1	1900	5	152,60
2	Zachodnia	2	1900	2	59,40
3	Zachodnia	11	1900	1	41,18
4	Rzemieślnicza	1	1960	2	82,23
5	Toruńska	9	1922	1	52
6	Toruńska	14	1930	2	77,12
7	Brzeska	49	1933	5	197,95
8	Kościuszki	10	1930	1	27,34
9	Wąska	1	1930	3	120,23
10	Wąska	3	1930	1	46,32
11	Rynek	26	1900	3	99,33
12	Rynek	27	1900	1	34,69
13	Szewska	12	1966	5	198,76
14	Kruszwicka	7	2012	6	235,11
15	Objezdna	18	1930	2	68,82
16	Wyzwolenia	55	1965	12	157,91
17	Kujawska	2	2006	14	278,51
18	Przesmyk	4	1935	1	53,88
19	Rynek	14	1850	2	68,12
20	Wyzwolenia	23	1950	1	65,42
21	Sportowa	1	1975	1	67,08
22	Kościuszki 20/22	2	1960	2	74,00
	<b>RAZEM</b>			<b>70</b>	<b>2258,00</b>

#### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. Stawki bazowe czynszu za wynajem lokali mieszkalnych ustalane są przez Burmistrza Miasta Radziejów w drodze zarządzenia w oparciu o niniejszą uchwałę.

§ 12. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na wynajem na ogólnych zasadach stosownie do ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego .

§ 13. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową, które określone zostały w § 14 niniejszego rozdziału.

§ 14. 1. Dla lokali wyposażonych we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje (woda, kanalizacja, gaz i c.o.) wysokość czynszu równa jest stawce bazowej.

2. W stosunku do stawki bazowej czynszu za najem lokalu komunalnego, ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu tj.:

- a) za lokal z centralnym ogrzewaniem wybudowanym przez Gminę Miasto Radziejów obsługiwanym przez najemcę: - 10%,
- b) za lokal bez centralnego ogrzewania: - 20%,

c) za lokal bez łazienki i wc: - 15%,

d) za lokal wybudowany przed 1940 rokiem: -10%.

## **Rozdział 5.**

### **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**

§ 15. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Radziejów gospodaruje Burmistrz Miasta, opierając się na następujących zasadach:

- 1) utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym i zaspokajanie potrzeb remontowych;
- 2) zapewnienie stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem;
- 3) zapewnienie skutecznego nadzoru i kontroli nad działalnością zarządców oraz realizacja ich zadań;
- 4) podnoszenie jakości i wykonywanie usług w zakresie zarządzania zasobem oraz utrzymania korzystnych parametrów ekonomicznych tego zarządzania;
- 5) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego.

§ 16. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w rozdziale pierwszym polega na podejmowaniu wszelkich decyzji o dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

§ 17. Zarząd i administrację nad lokalami stanowiącymi własność Gminy Miasto Radziejów prowadzi Radziejowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp z o.o.

§ 18. Sposób zarządu w budynkach stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali

§ 19. Szczegółowe zadania oraz zasady wykonywania zarządu przez Spółkę określone zostały w umowie.

§ 20. Zmiana zarządcy wymaga wypowiedzenia określonego w warunkach umowy.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 21. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 22. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest uzależniona od przychodów, którymi są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

<b>Planowane przychody</b>						
<b>l.p</b>	<b>wyszczególnienie</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
1.	Potencjalne roczne wpływy	108 348	108 348	108 348	108 348	108 348

## **Rozdział 7.**

### **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**

§ 23. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Radziejów składają się koszty remontów oraz koszty bieżącej eksploatacji do których zalicza się: usługi kominiarskie, energia elektryczna w pomieszczeniach wspólnych oraz ubezpieczenie budynków.

§ 24. Podział planowanych wydatków na koszty sprawowania zarządu, eksploatacji i koszty remontów na okres 5 lat w lokalach komunalnych przedstawia się następująco:

Tabela nr 10 Podział planowanych wydatków

Rodzaj wydatków	2020	2021	2022	2023	2024
koszty sprawowania zarządu	62 013,94	63 162,56	64 355,21	65 992,89	67 212,75
koszty remontów i modernizacji	40 055,98	43 022,31	46 854,76	49 939,05	53 299,75
koszty bieżącej eksploatacji	11 817,00	12 925,00	13 034,00	13 544,00	14 956,00
koszty inwestycyjne	500 000,00	150 000	150 000	150 000	150 000
<b>RAZEM</b>	<b>613 886,92</b>	<b>269 109,87</b>	<b>274 243,97</b>	<b>279 475,94</b>	<b>285 468,50</b>

## Rozdział 8.

**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 oraz planowaną sprzedaż lokali.**

§ 25. 1. W 2020 roku zostaną utworzone 4 lokale zwiększające gminny zasób mieszkaniowy w wyniku zmiany sposobu użytkowania oraz przebudowy budynku biurowego położonego przy ulicy Rolniczej 2.

2. W latach 2020-2024 Gmina nie planuje zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego.

3. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczających dochodów określonych przepisami o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) planować corocznie w budżecie gminy środki na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;
- 3) remonty lokali powinny obejmować taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego;
- 4) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 5) z uwagi na niewystarczający zasób lokali mieszkalnych zainicjowane zostaną postępowania mające na celu tworzenie warunków do rozwoju budownictwa jednorodzinnego poprzez wytyczenie obszarów pod budownictwo mieszkaniowe.

## **UZASADNIENIE**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Radziejów na lata 2020 – 2024 określa podstawowe zasady gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego .