

Uchwała Nr/...../2021
Rady Miejskiej w Redzie
z dnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Reda na lata 2022 - 2026.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z dnia 21 kwietnia 2021 poz. 1372 ze zm.) oraz 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 (tekst jednolity: Dz.U z 7 kwietnia 2020 r., poz. 611 ze zm.) Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Reda na lata 2022 – 2026, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej Uchwały.
- § 2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 r. i podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr/...../2021 Rady Miejskiej w Redzie z dniaw sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Reda na lata 2022 - 2026”.

W myśl art. 21 ust 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zobowiązano Gminę do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz do ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w oparciu o wytyczne zawarte w powyższej ustawie.

Przedstawiona uchwała określa całokształt zadań związanych z gospodarką mieszkaniową Gminy. Reguluje sprawy związane z zarządzaniem już posiadanym zasobem mieszkaniowym Gminy, a w szczególności:

- zasady polityki czynszowej,
- zakres niezbędnych potrzeb remontowych i modernizacyjnych w istniejących zasobach,
- sposób gospodarowania zasobami mieszkaniowymi,
- źródła finansowania,
- przewidywana wysokość wydatków niezbędnych na utrzymanie – eksploatację - mieszkaniowego zasobu Gminy przez najbliższe pięć lat.

Łączny koszt w okresie 5 lat będzie wynosić nie mniej niż 2654000 zł.

W świetle powyższego, podjęcie przedłożonego projektu uchwały jest zasadne i niezbędne do prawidłowego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Reda.

Projekt uchwały przedkłada Burmistrz Miasta Redy.

mgr **ŁUKASZ KAMIŃSKI**
Zastępca Burmistrza

H. Lebuda

SEKRETARZ MIASTA

mgr **Hanna Janiak**

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskie w Redzie
z dnia2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Reda na lata 2022 - 2026

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Reda obejmuje 16 budynków mieszkalnych, w których jest 111 lokali o różnym standardzie i wielkości, o łącznej powierzchni użytkowej 4 102,65 m². Szczegółowy wykaz budynków i lokali oraz wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego został przedstawiony w załączniku nr 1.
2. W latach 2022 – 2026 nie przewiduje się sprzedaży lokali i pozyskania nowych mieszkań, a jedynie utrzymanie istniejących w należyтым stanie technicznym.
3. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali. Przewidywane prace remontowe i modernizacyjne nie będą wymagały wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji robót i współpracy z mieszkańcami.

Rozdział 2

Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

1. Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji obejmują:
 - 1) remonty dachów, wymiana oryynnowania oraz przemurowanie kominów,
 - 2) remonty mieszkań po zmarłych lokatorach i po eksmisjach,
 - 3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
 - 4) roboty wodno – kanalizacyjne,
 - 5) roboty elektryczne, w tym przede wszystkim wymianę instalacji aluminiowej na miedzianą,
 - 6) roboty termoizolacyjne,
 - 7) remont elewacji,
 - 8) remont klatek schodowych,
 - 9) zmiana systemu ogrzewania budynków w celu poprawy ich energooszczędności.
2. Szczegółowy plan remontów i modernizacji w latach 2022 – 2026 stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu będzie corocznie weryfikowany przez Radę Miejską w Redzie na etapie tworzenia budżetu na dany rok.

Rozdział 3

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne używane na czas oznaczony i nieoznaczony,
 - 2) za lokale wynajmowane na podstawie najmu socjalnego,
 - 3) za pomieszczenia tymczasowe.
2. Czynsz obejmuje:
 - 1) podatek od nieruchomości, koszty administrowania,
 - 2) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku,

3)koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię ciepłą i elektryczną dla pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3.Najemca, oprócz czynszu, jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od Gminy Miasto Reda, a związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych. Czynsz za wynajem lokali oraz podwyżki czynszu ustala się w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.

4.Ustala się czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu:

Stan wyposażenia mieszkań	Stawka bazowa czynszu powiększona lub obniżona o - %	Strefa w mieście - współczynnik wzrostu	
		Centralna	Peryferyjna
1.Mieszkanie z łazienką, wc, c.o., instalacją gazową, instalacją wodną i kanalizacyjną	+20	1,10	1,00
2.Mieszkanie z łazienką, c.o. i instalacją wodną i kanalizacyjną.	+10		
3.Mieszkanie z łazienką, instalacją wodną i kanalizacyjną.	0		
4. Mieszkanie z wc, instalacją wodną i kanalizacyjną.	-10		
5.Mieszkanie tylko z instalacją wodną i kanalizacyjną	-20		

W mieście Reda ustala się następujące strefy:

- 1)centralna, która obejmuje teren na wschód od torów kolejowych do rzeki Reda ograniczony ulicami: Gdańska, Sobieskiego, Ogrodowa, Cechowa, Pucka do rzeki Reda do ul. Obwodowej,
- 2)peryferyjna, która obejmuje pozostałe obszary miasta.

5.Dodatkowe czynniki wpływające na poziom czynszu:

Usytuowanie budynku podane w % pkt 7)		Stan techniczny budynku podany w % pkt 7)		Usytuowanie mieszkania w budynku podane w % pkt 7)	
Korzystne pkt 1)	Niekorzystne pkt 2)	Ponad przeciętny pkt 3)	Poniżej przeciętnej pkt 4)	Korzystne pkt 5)	Niekorzystne pkt 6)
+ 5%	- 5%	do + 10%	do - 20%	+ 5%	- 5%

- 1) korzystne usytuowanie budynku, w szczególności cicha ulica, zieleni,
- 2) niekorzystne usytuowanie budynku, w szczególności brak w otoczeniu zieleni, oddalenie od komunikacji miejskiej,
- 3) budynki zadbane, o wysokim standardzie pierwotnym,
- 4) budynki o dużym stopniu zniszczenia, od dawna nieremontowane,
- 5) mieszkanie usytuowane na 1 lub 2 piętrze w budynkach bez windy, doświetlone z widokiem na korzystne otoczenie,

- 6) mieszkanie na parterze lub na czwartym i wyższym piętrze bez windy, ciemne, z widokiem na niekorzystne otoczenie, w szczególności uciążliwy zakład przemysłowy lub usługowy, małe podwórze, itd.,
 - 7) w przypadku, gdy usytuowanie budynku, jego stan techniczny i usytuowanie mieszkania nie odpowiadają w pełni kryteriom zawartym w załączniku nr 1 (w szczególności pomiędzy poniżej i ponad przeciętnym) współczynnika nie uwzględnia się.
6. Pozostałe zagadnienia związane z polityką czynszową :
- 1) czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale używane na podstawie najmu socjalnego,
 - 2) stawka czynszu za lokale używane na podstawie najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Reda,
 - 3) czynsz za lokale będące w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Reda opłacają najemcy tych lokali,
 - 4) w przypadku zmiany wyposażenia technicznego przez wynajmującego, czynsz najmu zmienia się zgodnie z ust. 4,
 - 5) przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 6 pkt 4,
 - 6) zmiany dotychczas obowiązujących stawek czynszowych winny być dokonywane nie częściej niż jeden raz w każdym roku kalendarzowym. Maksymalny czynsz nie może przekroczyć 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków ustalonych przez Wojewodę Pomorskiego. Podwyżka czynszu nie powinna przekroczyć 10% dotychczasowego czynszu, liczonego bez opłat niezależnych od Gminy Miasto Reda.
 - 7) stawki bazowe czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Reda ustala Burmistrz Miasta Redy w formie zarządzenia,
 - 8) czynsz najmu za dany miesiąc płacony jest z góry do ostatniego dnia tego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności,
 - 9) wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 10) formą pomocy dla rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej jest dodatek mieszkaniowy, wypłacany ze środków Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Redzie na wniosek najemcy.

Rozdział 4

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Reda

1. Przewiduje się, że poprawa w wykorzystaniu istniejącego zasobu Gminy Miasto Reda zostanie osiągnięta poprzez preferowanie zamian lokali w kierunku dostosowania standardu i kosztu utrzymania mieszkań do potrzeb i możliwości finansowych najemców.
2. W celu realizacji tego zadania właściwa komórka Urzędu Miasta w Redzie, która wykonuje czynności związane z gospodarką lokalową prowadzi rejestr osób zainteresowanych zamianą lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Reda.
3. Nie przewiduje się sprzedaży lokali i pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych, a jedynie utrzymanie istniejących w należyтым stanie technicznym.

Rozdział 5

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

1. Mieszkaniowym zasobem zarządza Burmistrz Miasta Redy, powierzając go właściwej komórce Urzędu Miasta w Redzie, która wykonuje czynności związane z gospodarką lokalową.
2. W zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Reda nie przewiduje się zmian w latach 2022 – 2026.
3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
 - 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
 - 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
 - 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych ze zbiorników bezodpływowych.
4. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym wykonując zadania, o których mowa w ust.3.
5. Umowy z najemcami podpisuje Burmistrz Miasta Redy lub upoważniona przez niego osoba.
6. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała Gminy Miasto Reda.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - 1) środki z budżetu Gminy Miasto Reda,
 - 2) wpływy z należności czynszowych.
2. Przewiduje się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Reda będą wzrastały corocznie zgodnie ze wzrostem czynszów w danym roku.

Załącznik nr 1
do
Wieloletniego programu
Gospodarowania zasobem mieszkaniowym
Gminy Miasto Reda na lata 2022 – 2026

Wykaz budynków i ich stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

Lp	Adres	liczba lokali ogółem	w tym		Powierzchnia lokali ogółem m ²	Rok budowy	Stan techniczny budynku *
			mieszkalnych	socjalnych			
1	Ogrodowa 2	7	7	0	308,58	1888	Wymaga tylko remontów bieżących
2	Ogrodowa 10	2	2	0	73,00	ok.1900	Wymaga generalnego remontu
3	Ogrodowa 10A	9	6	3	306,88	1950	Wymaga generalnego remontu
4	Ogrodowa 17	5	3	2	165,61	1860	Wymaga generalnego remontu
5	Cechowa 19	4	3	1	194,67	1929	Wymaga remontów bieżących i wymiany niektórych instalacji
6	Szkolna 3	4	4	0	152,81	1931	Wymaga tylko remontów bieżących
7	Fl. Ceynowy 2	2	2	0	100,50	1900	Wymaga tylko remontów bieżących
8	F.Fenikowskiego 5	4	4	0	134,63	1924	Wymaga tylko remontów bieżących
9	Ks.J.Poniatowskiego 12	5	5	0	172,49	1929	Wymaga remontów bieżących i wymiany niektórych instalacji
10	Ks.J.Poniatowskiego 16	5	3	2	142,05	ok. 1930	Wymaga remontów bieżących i wymiany niektórych instalacji
11	Ks.J.Poniatowskiego 29	6	5	1	224,43	1935	Wymaga tylko remontów bieżących
12	Pucka 63	7	7	0	305,22	1919	Wymaga tylko remontów bieżących
13	Gniewowska 10	8	8	0	196,15	2002	Wymaga tylko remontów bieżących
14	Leśna 5d	36	0	36	1253,93	2006	Wymaga tylko remontów bieżących
15	Wodociągowa 68	3	3	0	185,80	1955/1960	Wymaga tylko remontów bieżących
16	Wodociągowa 70	4	4	0	185,80	1955/1960	Wymaga tylko remontów bieżących
Łącznie:					4102,55		

Załącznik nr 2
do
Wieloletniego programu
gospodarowania zasobem mieszkaniowym
Gminy Miasto Reda na lata 2022 – 2026

Szczegółowy plan remontów i modernizacji budynków komunalnych :

Wyszczególnienie	Projekt planu kosztów w zł na lata 2022 – 2026				
	2022	2023	2024	2025	2026
Ogółem nakłady	704000	1073500	191500	300000	385000
W tym:					
Koszty bieżącej eksploatacji	17000	20500	19500	17000	17000
Koszty remontów	5000	5000	10000	81000	46000
Koszty modernizacyjne	0	0	62000	97000	212000
Koszty inwestycyjne	589000	950000	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	93000	98000	100000	105000	110000

Zaplanowane koszty są wartością szacunkową.

Łączny koszt w okresie 5 lat będzie wynosić nie mniej niż 2654000 zł.