

**UCHWAŁA NR XXXIX/316/21
RADY MIEJSKIEJ ALEKSANDROWA KUJAWSKIEGO**

z dnia 27 października 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej
Aleksandrów Kujawski na lata 2021 - 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372) i 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 2020r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski na lata 2021 – 2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Aleksandrów Kujawski.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXXVIII/285/18 Rady Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego poz. 1136).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Aleksandrowa
Kujawskiego


Lidia Kułpa

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
MIEJSKIEJ ALEKSANDROWA KUJAWSKIEGO NA LATA 2021 – 2025**

1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest wspieranie racjonalnej gospodarki mieszkaniowej oraz zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych mieszkańcom gminy.
2. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:
 - a) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm),
 - b) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Aleksandrów Kujawski,
 - c) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Aleksandrów Kujawski,
 - d) zasobie mieszkaniowym Gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób w rozumieniu ustawy,
 - e) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - f) program – Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski,
 - g) ATBS - należy przez to rozumieć Aleksandrowskie Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Aleksandrowie Kujawskim.

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
w poszczególnych latach**

§ 1. Na dzień 07.10.2021r. łączna ilość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy wynosiła: 241 lokali mieszkalnych :

- 127 lokale mieszkalne w 11 budynkach stanowiących w 100% własność gminy,
- 10 lokali socjalnych w 3 budynkach stanowiących w 100% własność gminy,
- 99 lokale mieszkalne w 35 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- 5 lokale socjalne w 4 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach gminy wynosi 5.811,21 m², a w budynkach wspólnot mieszkaniowych wynosi 4.118,09 m².

§ 2. Stan techniczny budynków stanowiących w 100% własność gminy, o których mowa w § 1 jest następujący:

- 3 budynki w stanie dobrym: Wspólna 7d, Gen. E. Zawackiej „ZO” 1, Wojska Polskiego 37
- 3 budynki w stanie zadowalającym: Leśna 4, Chopina 14A, Słowackiego 12
- 4 budynki w stanie dostatecznym: Hoża 3, Hoża 7, Hoża 8, Spokojna 7
- 1 budynki w stanie złym: Hoża 5

§ 3. 1. Prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego:

Lp.	Budynki -100% własności gminy	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Ilość budynków 100% gminy	11	12	12	12	12
2.	Ilość lokali mieszkalnych 100% gminy	127	137	137	137	137
3.	Pow. lokali mieszkalnych 100% gminy	5.811,21	6.263,17	6.263,17	6.263,17	6.263,17
4.	Ilość lokali socjalnych 100% gminy	10	10	10	10	10

Lp.	Budynki – Wspólnoty mieszkaniowe	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Ilość budynków	35	35	35	35	35
2.	Ilość lokali mieszkalnych	99	98	97	96	95
3.	Pow. lokali mieszkalnych	4.118,09	4.073,98	4.028,98	3.983,98	3.938,98
4.	Ilość lokali socjalnych	5	5	5	5	5

Lp.	Mieszkania komunalne w zasobach ATBS Sp.z o.o.	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Ilość budynków	0	1	1	1	1
2.	Ilość lokali mieszkalnych	0	32	32	32	32
3.	Pow. lokali mieszkalnych	0	1.620,04	1.620,04	1.620,04	1.620,04

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2021 - 2025 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Polityka remontowa w celu zrationalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy stanu zasobu mieszkaniowego uwzględnienia:

1) potrzeby remontowe:

- a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- b) ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- d) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków - zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej,
- e) zapewnienie możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników.

2) priorytety remontowe:

- a) remonty dachów, rynien i rur spustowych,
- b) udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych, c) naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynku,
- d) remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem,
- e) roboty elektryczne i odgromowe,
- f) remonty lub wymiana pieców kaflowych,
- g) instalacja wodno - kanalizacyjna i centralnego ogrzewania.

3. Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:

- a) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków,
- b) obniżenie kosztów eksploatacji i remontów bieżących związanych z usuwaniem ich skutków,
- c) zahamowanie procesu degradacji budynków pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu bez konieczności rozbiórek.

4. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu gminy w stanie nie pogorszonym. Typowanie do remontu budynków komunalnych, które są własnością w 100% Gminy, odbywa się na podstawie protokołu potrzeb spisane podczas wizji lokalnej przez Zarządcę oraz przeglądów budynków. Podstawą typowania remontów i modernizacji w głównej mierze stanowiąc będą:

- 1) Wyniki okresowych kontroli budynków określonych w prawie budowlanym;
- 2) Remonty lokali zwolnionych przez najemców i niezbędne remonty obciążające właściciela w lokalach zajętych przez najemców;
- 3) Zabezpieczone corocznie w budżecie gminy stosowne środki na wykonanie remontów, modernizacji i inwestycji .

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021 – 2025

§ 5. 1. Biorąc pod uwagę spadek sprzedaży mieszkań komunalnych w ostatnich latach przewiduje się sprzedaż w latach 2021 – 2025 jednego lokalu mieszkalnego rocznie.

Rok	Ilość lokali mieszkalnych sprzedanych	Prognozowa sprzedaż lokali mieszkalnych ogółem (w m ²)
2021	1	ok. 45
2022	1	ok. 45
2023	1	ok. 45
2024	1	ok. 45
2025	1	ok. 45
SUMA	5	225

2. Wystosowanie imiennych ofert zakupu mieszkania na własność do wszystkich najemców, ze szczególnym podaniem warunków zakupu, przybliżonej ceny (faktyczna cena ustalona zostanie po dokonaniu wyceny przez rzeczoznawcę), stosowaniu bonifikat.

3. Wytypowanie do sprzedaży mieszkań komunalnych w budynkach, które do tej pory nie były przewidziane do sprzedaży.

Celem działań podjętych w ust. 2 i 3 jest:

- przyspieszenie sprzedaży mieszkań komunalnych,
- uwolnienie gminy od sprawowania zarządu tymi nieruchomościami i ponoszenia kosztów związanych z zarządem.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowić będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 6. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.
- 3) za lokale mieszkalne w zasobach ATBS.

2. Burmistrz Miasta Aleksandrowa Kujawskiego określa:

- 1) stawkę czynszu za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w drodze zarządzenia.

§ 7. 1. Maksymalny czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania przyjmuje się w wysokości określonej w art. 8a ust 4 Ustawy.

	Stan wyposażenia mieszkań w instalację	Stan budynków	Baza
A.	Lokale o współczesnym standardzie wyposażone w c.o., WC, łazienkę, cw	Bardzo dobry	100%
B.	Lokale o wyposażeniu w c.o., WC, łazienkę	Dobry	70%
C.	Lokale o wyposażeniu w łazienkę, WC, bez c.o.	Dobry	65%

D.	Lokale o wyposażeniu w WC, bez łazienki	Dobry	50%
E.	Lokale o wyposażeniu tylko w wodociąg i kanalizację	Dostateczny	45%
F.	Lokale bez wodociągu i kanalizacji	Dostateczny	35%
G.	Lokale socjalne – budynku nadające się do stałego przebywania osób		

2. Ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową z uwzględnieniem warunków określonych w tabeli z ust. 1.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszt bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty budynków. Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych będących w zasobach Gminy ustala Burmistrz jednostki samorządu terytorialnego i nie mogą przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu dla Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

§ 8. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 9. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

§ 10. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

§ 11. 1. O obniżkę czynszu można starać się najemca, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

a) wysokość czynszu dla danego lokalu jest w wysokości nie mniejszej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu

b) nie korzystał z dodatku mieszkaniowego w okresie 12 miesięcy poprzedzając datę złożenia wniosku.

2. W przypadku spełnienia warunków określonych w ust.1 udziela się na wniosek najemcy obniżki w wysokości:

a) 20 % wartości czynszu jeżeli średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a 50% w gospodarstwie wieloosobowym,

- b) 40 % wartości czynszu jeżeli średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym , a 40 % w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

§ 12. 1. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące chyba, że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za użytkowanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie

4. Zgodnie z art. 21c Ustawy, Gmina co 2,5 roku prowadzi weryfikację spełnienia przez najemców kryterium dochodowego, którego efektem może być zmiana stawki czynszu.

5. Proces żądania oświadczenia, jego weryfikacji i zmiany stawki czynszowej prowadzi Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Kujawskim.

§ 13 Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcę danego lokalu.

§ 14.1 Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest także uiszczać niezależne od właściciela opłaty związane z eksploatacją mieszkania, tj. za dostawę do lokalu m.in. energii, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

§ 15.1 Działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmujące wszystkich zadłużonych najemców, polegają na:

- a) wezwaniu do zapłaty;
- b) wezwaniu przedsądowemu;
- c) wypowiedzenia umów najmu;
- d) postępowaniu sądowym o zapłatę;
- e) postępowaniu egzekucyjnym o zapłatę;
- f) postępowaniu sądowym o eksmisję,
- g) postępowaniu egzekucyjnym o eksmisję

§ 16 .1 W związku z możliwością przeprowadzania eksmisji do noclegowni, wyroki eksmisyjne, w których nie ma orzeczonego lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego będą na bieżąco realizowane.

§ 17. Gmina podejmie działania w zakresie udzielenia najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy poprzez:

- a) rozkładanie zaległości na raty;
- b) zamianę zajmowanego lokalu na inny o niższych kosztach.

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

§ 18. Zasoby mieszkaniowe Gminy zarządzane są przez Burmistrza.

§ 19. Przewiduje się dwie możliwości zarządzania:

- 1) gmina będzie powierzała zarządzanie nad lokalami położonymi w budynkach stanowiących 100% własności gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych podmiotowi posiadającemu stosowne uprawnienia;
- 2) zarządzanie we wspólnotach może być prowadzone w następujących formach: - wspólnota będzie sama prowadziła zarząd,
- wspólnota powierzy zarząd wybranemu zarządcy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 20.1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 - 2025 odbywać się będzie z wpływów czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu gminy oraz z środków własnych gminy.

2. W budynkach stanowiących współwłasność gminy źródło finansowania stanowi fundusz remontowy ustalony przez współwłaścicieli nieruchomości.

§ 21. Przewiduje się, możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej środkami pochodzącymi z:

1. dotacje z budżetu państwa;
2. programów wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego;
3. Funduszy Europejskich pozyskiwanych w ramach dostępnych programów;
4. pożyczki i kredyty.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i zarządu

§ 22. 1. Wpływy z czynszu najmu przeznaczone będą na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i części remontów w następujący sposób.

Lp.	Rodzaj kosztów	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w poszczególnych latach				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty zarządu	29%	29%	30%	30%	30%
2.	Koszty eksploatacji i konserwacji	29%	29%	27%	27%	26%
3.	Koszty remontu (fundusz	42%	42%	43%	43%	44%

	remontowy) , modernizacji, inwestycje					
--	---	--	--	--	--	--

2. Dotacja której wysokość na dany rok wynika z planów budżetowych gminy, w całości przeznaczona będzie na pokrycie kosztów remontów (fundusz remontowy).

3. Inwestycje prowadzone będą zgodnie z planem inwestycyjnym gminy w ramach posiadanych środków.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 23. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujące zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) Przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatku mieszkaniowym,
- 2) Planować corocznie w budżecie gminy środki na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, analizować sytuację w zakresie planowania sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 24. 1. W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe.

2. Preferowana będzie sprzedaż lokali w następujących budynkach: Piłsudskiego 10, Łąkowa 5, Narutowicza 15, Szeroka 4a, Parkowa 6, Górna 7, Pogodna 4, Hoża 4, Pogodna 6, Hoża 6, Hoża 6a, Lipowa 5a, Lipowa 7, Narutowicza 13, Parkowa 8, Słowackiego 22, Dworcowa 11, Piłsudskiego 32, Strażacka 6, Osiedlowa 1 - 9, Szeroka 6, Słowackiego 29a, Strażacka 4.

3. Wyłącza się ze sprzedaży: - lokale, które nie mogą stanowić odrębnej nieruchomości, - lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub wyburzenia.

§ 25. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona z urzędu na wniosek najemcy przy spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży.

§ 26. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy gminy podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do:

- 1) rozwoju budownictwa wielorodzinnego poprzez zabezpieczenie terenów stanowiących własność gminy pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;
- 2) rozwój budownictwa społecznego.

§ 27. 1. Tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa indywidualnego wyznaczają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2. W planie, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się obszary z przeznaczeniem na:

- 1) indywidualną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

- 2) zabudowę wielorodzinną;
- 3) udział Gminy w budownictwie prowadzonym w formie Aleksandrowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Aleksandrowa Kujawskiego
mgr Lidia Kulpa

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na gminę nałożony jest obowiązek opracowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien obejmować swym zakresem co najmniej 5 kolejnych lat i zawierać założenia dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, począwszy od zmian liczbowych zasobu komunalnego oraz jego stanu technicznego, poprzez zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wskazanie innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Opracowanie Programu pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego w latach 2021-2025.

