

**UCHWAŁA NR XXX/243/13
RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA**

z dnia 25 marca 2013 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej
Ciechocinek na lata 2013-2017**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675 i Nr 40, poz. 230, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153) oraz 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951) Rada Miejska Ciechocinka uchwala, co następuje

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

§ 1. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Ciechocinek wynosi 8.008,93 m², tj. 228 lokali w tym 49 lokali socjalnych.

§ 2. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Ciechocinek przedstawia się następująco:

1) budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Ciechocinek

| Lp. | Adres lokalu | Powierzchnia użytkowa | Liczba lokali mieszkalnych ogółem | W tym liczba lokali socjalnych | Uwagi |
|-----|-----------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------|
| 1 | Kopernika 13/1 | 52,80 m ² | 2 | | |
| 2 | Lipnowska 6 | 42,00 m ² | 1 | | |
| 3 | Mickiewicza 20a | 1.281,62 m ² | 45 | 18 | |
| 4 | Nieszawska 18 | 163,38 m ² | 5 | 3 | |
| 5 | Nieszawska 18/1 | 147,35 m ² | 4 | | |
| 6 | Nieszawska 18/2 | 260,84 m ² | 6 | 2 | |
| 7 | Nieszawska 20 | 152,39 m ² | 6 | 2 | |
| 8 | Nieszawska 20/1 | 98,73 m ² | 3 | | |
| 9 | Nieszawska 20/2 | 138,66 m ² | 4 | | |

| | | | | | |
|----|----------------------------------|-------------------------|-----|----|--|
| 10 | Nieszawska 20/3 | 79,00 m ² | 3 | 1 | |
| 11 | Nieszawska 149 | 143,21 m ² | 2 | | |
| 12 | Nieszawska 149a (część socjalna) | 487,68 m ² | 18 | 18 | |
| 13 | Traugutta 28a | 487,65 m ² | 11 | 1 | |
| 14 | Wojska Polskiego 11 | 175,66 m ² | 4 | | |
| 15 | Wojska Polskiego 22/a | 55,53 m ² | 1 | | |
| 16 | Wojska Polskiego 22/c | 21,79 m ² | 1 | 1 | |
| 17 | Tężniowa 6/1 | 41,44 m ² | 1 | | |
| | RAZEM | 3.860,88 m ² | 117 | 46 | |

2) lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych

| Lp. | Adres lokalu | Powierzchnia użytkowa | Ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Ciechocinek ogółem | W tym lokale socjalne | Uwagi |
|-----|-------------------|-----------------------|--|-----------------------|-------|
| 1 | Bema 27 | 95,04 m ² | 2 | | |
| 2 | Broniewskiego 3/1 | 52,11 m ² | 2 | | |
| 3 | Broniewskiego 4 | 46,87 m ² | 1 | | |
| 4 | Kopernika 7 | 124,90 m ² | 3 | | |
| 5 | Kopernika 13 | 205,03 m ² | 7 | | |
| 6 | Kopernika 15a | 24,50 m ² | 1 | | |
| 7 | Kopernika 19a | 189,63 m ² | 7 | | |
| 8 | Stolarska 11 | 59,73 m ² | 2 | | |
| 9 | Stolarska 6 | 187,40 m ² | 4 | | |

| | | | | | |
|----|---------------------|-------------------------|-----|---|--|
| 10 | Strażacka 4 | 91,80 m ² | 2 | | |
| 11 | Strażacka 6 | 54,60 m ² | 1 | | |
| 12 | Słońska Górny 17 | 247,71 m ² | 5 | | |
| 13 | Słońsk Górny 62 | 148,04 m ² | 3 | | |
| 14 | Traugutta 28 | 143,77 m ² | 2 | | |
| 15 | Traugutta 28b | 174,63 m ² | 4 | | |
| 16 | Traugutta 28c | 30,20 m ² | 1 | | |
| 17 | Wierzbowa 1 | 524,60m ² | 12 | | |
| 18 | Widok 2 | 147,56 m ² | 5 | | |
| 19 | Widok 8 | 249,41 m ² | 8 | 1 | |
| 20 | Widok 22 | 100,51 m ² | 4 | 1 | |
| 21 | Widok 24 | 157,21 m ² | 6 | | |
| 22 | Wojska Polskiego 22 | 187,40 m ² | 5 | | |
| 23 | Wojska Polskiego 14 | 333,70 m ² | 9 | 1 | |
| 24 | Wojska Polskiego 29 | 244,40 m ² | 7 | | |
| 25 | Zdrojowa 27 | 147,20 m ² | 3 | | |
| 26 | Zdrojowa 27a | 180,10 m ² | 5 | | |
| | RAZEM | 4.148,05 m ² | 111 | 3 | |

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach:

1) lokale socjalne: przewiduje się, że Gmina Miejska Ciechocinek będzie dysponować następującą ilością lokali socjalnych w poszczególnych latach:

- a) 2013 r. - 1-3 lokali
- b) 2014 r. - 1-3 lokali
- c) 2015 r. - 1-3 lokali
- d) 2016 r. - 15 lokali
- e) 2017 r. - 1-3 lokali,

natomiast przewidywane zapotrzebowanie na tego typu lokale może przedstawiać się następująco:

| Lp. | Rodzaj zasobu | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Razem |
|-----|---------------|------|------|------|------|------|-------|
| 1 | Gmina | 3 | 4 | 4 | 5 | 6 | 22 |

| | | | | | | | |
|---|--|---|----|----|----|----|----|
| 2 | Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. | 1 | 2 | 2 | 2 | 3 | 10 |
| 3 | Inne | 4 | 4 | 6 | 5 | 6 | 25 |
| 4 | Razem | 8 | 10 | 13 | 12 | 16 | 59 |

2) Lokale inne niż socjalne: przewiduje się, że Gmina Miejska Ciechocinek będzie dysponować następującą ilością lokali innych niż socjalne w poszczególnych latach:

- a) 2013 r. - 1-3 lokali
- b) 2014 r. - 1-3 lokali
- c) 2015 r. - 1-3 lokali
- d) 2016 r. - 1-3 lokali
- e) 2017 r. - 1-3 lokali,

natomiast przewidywane zapotrzebowanie na tego typu lokale może przedstawiać się następująco:

| Lp. | Rodzaj zasobu | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Razem |
|-----|---------------|------|------|------|------|------|-------|
| 1 | Gmina | 10 | 14 | 14 | 15 | 18 | 71 |

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Gmina, wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

2. Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

§ 5. 1. Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

1) odpowiedni standard budynków:

- a) sprawną i szczelną instalację gazową,
- b) sprawną instalację odgromową,
- c) prawidłowy stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- d) elewację budynku bez ubytków,
- e) sprawną instalację elektryczną,
- f) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- g) schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynków,
- h) we właściwym stanie technicznym obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,

2) w zakresie standardu lokali:

- a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
- b) sprawną wentylację w kuchni i łazience,

- c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- d) sprawne instalacje elektryczne i gazowe,
- e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

2. Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

3. Nadrzędnym celem inwestycyjnym jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczania konstrukcji budynków i instalacji technicznych.

4. Za najważniejsze działania inwestycyjne należy uznać również poprawę stanu technicznego lokali i budynków komunalnych poprzez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania oraz likwidację pustostanów.

5. Zakres przewidywanych remontów nie powoduje konieczności dokonywania zamian lokali.

§ 6. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne do wykonania remontów budynków stanowiących własność Gminy oraz wydatki na pokrycie udziału Gminy w budynkach stanowiących jej współwłasność.

§ 7. 1. Potrzeby finansowe w zakresie remontów na lata następne oscylować będą w kwotach zbliżonych do planu na rok 2012. Należy dążyć do systematycznego podwyższania środków finansowych przeznaczonych corocznie przez gminę na cele remontowe substancji mieszkaniowej.

2. Przewidywane nakłady finansowe na remonty budynków mieszkalnych w kolejnych latach:

| Rok | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------|--------|--------|--------|---------|---------|
| budynki gminne | 73.228 | 80.000 | 80.000 | 100.000 | 100.000 |

3. Ze względu na brak możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych ustala się priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia, do których należą naprawy:

- 1) pokryć dachowych - zakończenie w ciągu dwóch lat krycia dachów papą termozgrzewalną oraz w ciągu pięciu lat wymiany obróbek blacharskich,
- 2) wymiany okien i drzwi wejściowych do budynku – przewiduje się zakończenie się ich wymiany w ciągu pięciu lat,
- 3) wymiany instalacji wod.-kan., elektrycznych i centralnego ogrzewania.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali

§ 8. 1. Celem strategicznym planu sprzedaży lokali mieszkalnych jest pozyskanie dodatkowych środków finansowych na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego oraz na realizację budowy nowego budynku socjalnego i komunalnego.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku Gmina jest członkiem 26 wspólnot mieszkaniowych, w których posiada 111 mieszkań o pow. 4.148,05 m². Powyższe stanowi 52 % ogółu lokali w zasobie Gminy. Zarządcami - administratorami wspólnot mieszkaniowych są: podmioty prawne i osoba fizyczna.

3. Tryb, zasady i warunki sprzedaży lokali reguluje uchwała Nr 144/2012 Rady Miejskiej w Ciechocinku z dnia 06.02.2012 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

4. W kolejnych latach realizacji programu przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych będzie się kształtować na poziomie kilku mieszkań rocznie. Dla potrzeb opracowanego Programu przyjęto średnią wielkość zbycia na poziomie 2 lokali rocznie.

5. Sprzedaży sukcesywnie podlegać będą lokale stanowiące własność Gminy Miejskiej Ciechocinek położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

6. Zakłada się prowadzenie działań zmierzających do zaktywizowania sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom tych lokali wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada nie więcej niż 3 lokale a w budynkach tych nie znajdują się lokale użytkowe. Gmina Miejska Ciechocinek skorzysta dla osiągnięcia tego celu między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie przyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane.

W efekcie realizacji tego zamierzenia mieszkaniowy zasób Gminy uległby pomniejszeniu o 29 lokali mieszkalnych w 15 wspólnotach mieszkaniowych.

7. Wykaz budynków zarządzanych przez wspólnoty, w których lokale mieszkalne stanowią własność Gminy, przeznaczone do sprzedaży w ramach działań określonych w ust. 5 i 6:

- 1) Kopernika 13
- 2) Stolarska 11
- 3) Słońsk Górny 17
- 4) Słońsk Górny 62
- 5) Traugutta 28
- 6) Widok 2
- 7) Widok 8
- 8) Widok 22
- 9) Widok 24
- 10) Wojska Polskiego 29
- 11) Wojska Polskiego 14
- 12) Wojska Polskiego 22
- 13) Wierzbowa 1
- 14) Zdrojowa 27
- 15) Zdrojowa 27a
- 16) Strażacka 6
- 17) Strażacka 4
- 18) Stolarska 6
- 19) Kopernika 19a
- 20) Bema 27
- 21) Broniewskiego 3
- 22) Broniewskiego 4
- 23) Kopernika 7
- 24) Kopernika 15a

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9. 1. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Miasta Ciechocinka za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Ciechocinka, w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, biorąc pod uwagę wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

2. Z zastrzeżeniem ustępu 3 ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

a) wyposażenie techniczne:

- z łazienką i wc, bez c. o. lub bez łazienki lub bez wc - obniżka o 10% stawki bazowej
 - tylko z łazienką lub wc, lub c.o. - obniżka o 20% stawki bazowej
 - tylko z instalacją wod.-kan. - obniżka o 30% stawki bazowej
 - bez instalacji wod.-kan. lub bez instalacji kanalizacyjnej - obniżka o 40% stawki bazowej
- b) położenie budynku w strefie peryferyjnej (ul. Lipnowska 6, Nieszawska 149, Słońsk Górny 17, Słońsk Górny 62, Wołuszewska 50) - obniżka o 10 % stawki bazowej
- c) usytuowanie mieszkania w budynku (poddasze) - obniżka o 10 % stawki bazowej
- d) niski stopień nasłonecznienia (mieszkanie szczytowe) - obniżka o 10 % stawki bazowej
3. Łączna wysokość obniżek określonych w ust.1 nie może przekroczyć 50% stawki bazowej.
4. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:
- 1) położenie budynku w strefie centralnej (śródmieście – ul. Broniewskiego 3, Broniewskiego 4, Kopernika 7, Kopernika 13, Kopernika 13a, Stolarska 6, Stolarska 11, Strażacka 4, Strażacka 6. Kopernika 19a. Kopernika 15a, Widok 2) - podwyżka o 10%,
 - 2) położenie lokalu na I , II i III piętrze w budynkach do czterech kondygnacji - podwyżka o 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.

§ 10. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechocinek zarządza Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Ciechocinku na podstawie umowy o zarządzanie z dnia 01.07.2008 r.

2. W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Ciechocinku zarządza lokalami będącymi własnością Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 11. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy,
- 3) pożyczki na prace termoizolacyjne,
- 4) wpływy z lokali użytkowych,
- 5) środki unijne,
- 6) inne środki.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 12. Przyjmuje się przewidywaną wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach (w tys. zł):

| Rok | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|------|------|------|------|------|
| Koszty bieżącej eksploatacji | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 |
| Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków | 73 | 80 | 80 | 100 | 100 |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 77 | 79 | 80 | 81 | 82 |
| Wydatki inwestycyjne | | | 1500 | | |

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ciechocinka.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Aldona Nocna