



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 16 grudnia 2016 r.

Poz. 4565

### UCHWAŁA NR XXIV/247/2016 RADY MIEJSKIEJ W REDZIE

z dnia 30 listopada 2016 r.

#### **w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Reda na lata 2017 - 2021”**

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 2016 r., poz. 446 z późn. 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 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Reda na lata 2017 - 2021” w treści jak poniżej:

1. Mieszkaniowy zasób gminy:

- 1) W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 17 budynków mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy z podziałem na lokale mieszkalne oraz lokale socjalne;
- 2) Ogółem w mieszkaniowym zasobie gminy zlokalizowanych jest 115 lokali o różnym standardzie i wielkości, w tym 69 lokali mieszkalnych i 46 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4 175,31 m<sup>2</sup>. Szczegółowy wykaz budynków stanowi załącznik nr 1.

2. Zakres potrzeb oraz plan remontów i modernizacji:

- 1) Zakres potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata obejmuje:
  - a) remonty dachów łącznie z wymianą blacharki oraz przemurowaniem kominów;
  - b) remonty mieszkań po zmarłych lokatorach i po eksmisjach;
  - c) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
  - d) przestawienie pieców grzewczych;
  - e) roboty wodno – kanalizacyjne;
  - f) roboty elektryczne, w tym przede wszystkim wymianę instalacji aluminiowej na miedzianą;
  - g) sprawdzanie stanu technicznego przewodów kominowych i dymowych;
  - h) sprawdzanie sprawności instalacji elektrycznej w poszczególnych budynkach;
  - i) remont elewacji;
  - j) malowanie klatek schodowych.

3. Plan remontów i modernizacji budynków komunalnych w kolejnych latach 2017 – 2021:

- 1) Szczegółowy plan remontów i modernizacji budynków komunalnych stanowi załącznik nr 2;
- 2) Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2017 – 2021 będzie corocznie weryfikowany przez Radę Miejską na etapie tworzenia budżetu na dany rok.

#### 4. Zasady polityki czynszowej:

- 1) Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - a) za lokale mieszkalne;
  - b) za lokale socjalne;
  - c) za pomieszczenia tymczasowe.
- 2) Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię cieplną i elektryczną dla pomieszczeń wspólnego użytkowania.
- 3) Najemca, oprócz czynszu, jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, a związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.
- 4) Czynsz za wynajem lokali oraz podwyżki czynszu ustala się w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.
- 5) Ustala się czynniki obniżające względnie podwyższające stawki czynszu:

Stan wyposażenia mieszkań	Stawka bazowa czynszu powiększona lub obniżona o - %	Strefa w mieście - współczynnik wzrostu	
		centralna	Peryferyjna
1. Mieszkanie o współczesnym standardzie (z C.O.)	+10	1,10	1,00
2. Wszystkie urządzenia (bez C.O.)	+5		
3. Z łazienką i W.C. bez C.O. i gazu	-		
4. Tylko z W.C.	-10		
5. Tylko z wod-kan.	-20		
6. Bez wod-kan.	-30		

- 6) W mieście Reda ustala się następujące strefy, obejmujące tereny :
  - a) centralna: teren na wschód od torów kolejowych do rzeki Reda ograniczony ulicami: Gdańska, Sobieskiego, Ogrodowa, Cechowa, Pucka do rzeki Reda do ul. Obwodowej.
  - b) peryferyjna: pozostałe obszary miasta.
- 7) Dodatkowe czynniki wpływające na poziom czynszu:

Usytuowanie budynku		Stan techniczny budynku		Usytuowanie mieszkania w budynku	
% G)		% G)		% G)	
Korzystne	Niekorzystne	Ponad przeciętny	poniżej przeciętnej	Korzystne	Niekorzystne
A)	B)	C)	D)	E)	F)
+ 5%	- 5%	+ 10%	- 20%	+ 5%	- 5%

- a) korzystne usytuowanie budynku: np. cicha ulica, zieleni;
- b) niekorzystne usytuowanie budynku, brak w otoczeniu zieleni, oddalenie od komunikacji miejskiej;
- c) budynki zadbane, o wysokim standardzie pierwotnym;

- d) budynki o dużym stopniu zniszczenia, bardzo dawno nieremontowane;
  - e) mieszkanie usytuowane na 1 lub 2 piętrze w budynkach bez windy, doświetlone z widokiem na korzystne otoczenie;
  - f) mieszkanie na parterze lub na 4 i wyższym piętrze bez windy, ciemne, z widokiem na niekorzystne otoczenie (uciążliwy zakład przemysłowy, podwórze, studnie itd.);
  - g) w przypadku, gdy usytuowanie budynku, stan techniczny i usytuowanie mieszkania nie odpowiadają w pełni kryteriom w/g załącznika (np. pomiędzy poniżej i ponad przeciętnym) współczynnika nie uwzględnia się.
- 8) Pozostałe zagadnienia związane z polityką czynszową :
- a) czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne;
  - b) stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym;
  - c) czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;
  - d) w przypadku zmiany wyposażenia technicznego przez wynajmującego, czynsz najmu zmienia się zgodnie z ust. 4. pkt 5;
  - e) przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w pkt 8 lit. d);
  - f) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków ustalonych przez Wojewodę Pomorskiego. Podwyżka czynszu nie powinna przekroczyć 10% dotychczasowego czynszu, liczonego bez opłat niezależnych od właściciela;
  - g) stawki bazowe czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych i socjalnych ustala Burmistrz Miasta Redy w formie zarządzenia;
  - h) czynsz najmu płacony jest z góry do ostatniego dnia miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności;
  - i) 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;
  - j) formą pomocy dla rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej jest dodatek mieszkaniowy, wypłacany ze środków MOPS na wniosek lokatora;
5. Sposób zarządzania zasobami mieszkaniowymi:

Mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Reda zarządza Burmistrz Miasta Redy, powierzając go właściwej komórce Urzędu Miasta w Redzie, która wykonuje czynności związane z gospodarką lokalową.

#### 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są

- 1) środki z budżetu Gminy Miasto Reda;
- 2) wpływy z należności czynszowych.

7. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Reda.

- 1) Przewiduje się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Reda będą wzrastały corocznie zgodnie ze wzrostem czynszów w danym roku;
- 2) W przypadku poprawy sytuacji finansowej budżetu Gminy Miasto Reda przewiduje się budowę kolejnych lokali socjalnych.

8. Działania w celu poprawy wykorzystania i 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 rodzin;
- 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.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy .

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Redzie

**Kazimierz Okrój**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIV/247/2016  
Rady Miejskiej w Redzie  
z dnia 30 listopada 2016 r.

Szczegółowy wykaz budynków przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres	liczba lokali ogółem	w tym		Powierzchnia lokali ogółem m <sup>2</sup>	Rok budowy	Stan techniczny budynku
			komunalnych	socjalnych			
1	Ogrodowa 2	7	7	0	308,58	1888	dobry
2	Ogrodowa 8	4	2	2	72,66	1860	zły
3	Ogrodowa 10	2	2	0	73,00	ok.1900	zadowolający
4	Ogrodowa 10A	9	7	2	306,98	1950	zły
5	Ogrodowa 17	5	3	2	165,61	1860	zadowolający
6	Cechowa 19	4	4	0	194,67	1929	dostateczny
7	Szkolna 3	4	4	0	152,81	1931	dobry
8	Fl. Ceynowy 2	2	2	0	100,50	1900	dobry
9	Fenikowskiego 5	4	4	0	134,63	1924	dobry
10	Ks.J.Poniatowskiego 12	5	5	0	172,49	1929	dostateczny
11	Ks.J.Poniatowskiego 16	5	3	2	142,05	ok. 1930	dostateczny
12	Ks.J.Poniatowskiego 29	6	5	1	224,43	1935	dobry
13	Pucka 63	7	7	0	305,22	1919	dobry
14	Gniewowska 10	8	8	0	196,15	2002	dobry
15	Leśna 5d	36	0	36	1253,93	2006	bardzo dobry
16	Wodociągowa 68	3	3	0	185,80	1955/1960	zły
17	Wodociągowa 70	4	4	0	185,80	1955/1960	zły

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/247/2016  
Rady Miejskiej w Redzie  
z dnia 30 listopada 2016 r.

Szczegółowy plan remontów i modernizacji budynków komunalnych :

Wyszczególnienie	Projekt planu na lata 2017 – 2021				
	2017	2018	2019	2020	2021
Ogółem nakłady	60 000,-	115 000,-	115 000,-	100 000,-	100 000,-
W tym:					
Bieżąca eksploatacja					
Remonty bieżące (w tym malowanie klatek schodowych, remont mieszkań po eksmisjach i śmierci lokatora, przeglądy kominiarskie i inne) oraz usuwanie awarii	10 000,-	20 000,-	20 000,-	21 000,-	23 000,-
Termomodernizacja budynków komunalnych przy ul. Wodociągowej 68,70 w ramach programu	54 000,-	-	-	-	-
Przestawienie pieców kaflowych	8 000,-	8 000,-	8 000,-	8 000,-	8 000,-
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	8 000,-	12 000,-	12 000,-	12 000,-	12 000,-
Termomodernizacja budynków komunalnych z własnych środków	6 000,-	20 000,-	20 000,-	13 000,-	
Termomodernizacja budynków		Ogrodowa 2,10 -	Ogrodowa 17, Cechowa 19	Poniatowskiego 12,16	Pucka 63
Wymiana instalacji elektrycznych lub wodno - kanalizacyjnych w miarę potrzeb.	3 000,-	5 000,-	5 000,-	5 000,-	5 000,-