

Uchwała Nr XXX/207/08
Rady Miejskiej w Nowogrodźcu
z dnia 02 lipca 2008 roku

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
i Miasta Nowogrodziec na lata 2009 - 2013

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Nowogrodźcu uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2009 - 2013 z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Nowogrodziec stanowi 255 lokali mieszkalnych o powierzchni 12.045,55 m², w tym 6 lokali socjalnych o powierzchni 333,81 m², które są zlokalizowane w 1 budynku. W 39 budynkach stanowiących 100% własności gminy znajduje się 159 lokali (w tym 6 socjalnych) w 28 budynkach, w których zawiązane są wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy i Miasta Nowogrodziec - 96 lokali (w tym 0 socjalnych).

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Nowogrodziec w latach 2009 - 2013 uwzględnia, sprzedaż lokali mieszkalnych, przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne oraz adaptacja pomieszczeń na lokale mieszkalne.

Prognozę tę przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1 - prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Nowogrodziec.

zasób mieszkaniowy	Lata

	1.01.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
ogółem zasób mieszkaniowy, w tym:	255	240	215	195	180	165
lokale mieszkalne	249	234	209	189	174	159
lokale socjalne	6	6	6	6	6	6
liczba lokali mieszkalnych przekwalifikowanych na lokale socjalne	0	0	0	0	0	0
liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	15	20	20	15	15	10
liczba lokali mieszkalnych wyłączonych z eksploatacji	0	10	0	0	0	0
liczba nowych lokali mieszkalnych	0	5	0	0	0	0
liczba budynków komunalnych	39	35	32	30	28	26
liczba budynków rozkwaterowanych	0	1	0	0	0	0
liczba nowych budynków	0	0	0	0	0	0

§ 3

1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Nowogrodziec (budynki w 100% komunalne) przedstawia tabela nr 2, uzależniony jest on od wieku budynków, wykonanych w

przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania.

2. Użyte w tabeli nr 2 określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,
- 2) stan średni - zadowalający, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,
- 3) stan niezadowalający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

Tabela nr 2 - prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

Liczba budynków komunalnych, w tym o stanie technicznym:	Lata					
	01.01.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
	39	35	32	30	28	26
dobrym	5	4	3	3	2	2
średnim	24	22	20	18	17	15
niezadowalają-cym	10	9	9	9	9	9

3. Powyższa prognoza została opracowana w oparciu o planowane remonty budynków komunalnych, rozkwaterowanie budynków o złym stanie technicznym i wyłączenie ich z eksploatacji (wyburzenia).

Rozdział II

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

§ 4

1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych.

W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też zużycia na skutek wieloletniego eksploataowania przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Nowogrodzic znajdują się w większości w budynkach powstałych przed 1939 r. Analizując potrzeby finansowe oraz zakres niezbędnych robót budowlanych wynikających ze stanu technicznego budynków mieszkalnych (tabela nr 3), wyłania się realny plan działania na najbliższe lata.

TABELA Nr 3

ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY I MIASTA NOWOGRODZIEC W LATACH 2009-2013

Lp.	Rodzaje robót	Koszty w tys. zł w latach				
		2009	2010	2011	2012	2013
1.	Murarskie	170	120	120	100	90
2.	Dekarskie	146	146	120	120	80
3.	Stolarka budowlana	70	60	80	60	60
4.	Instalacje elektryczne	90	65	70	50	40
5.	Instalacje gazowe	30	30	40	20	20
6.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	60	50	40	35	30
7.	Zduńskie	30	25	20	20	20
8.	Instalacje c.o.	10	10	10	10	10
	RAZEM	606	506	500	395	350

--	--	--	--	--	--	--

2. W oparciu o analizę potrzeb oraz przewidywane środki finansowe opracowany został rzeczowy plan remontów i modernizacji gwarantujący utrzymanie w stanie niepogorszonym zasobów mieszkaniowych (tabela nr 4).

TABELA Nr 4

**PRZEWIDYWANY PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY I MIASTA NOWOGRODZIEC W LATACH 2009-2013**

Lp.	Rodzaje robót	Koszty w tys. zł w latach				
		2009	2010	2011	2012	2013
1.	Murarskie	110	100	100	90	70
2.	Dekarskie	100	100	80	80	50
3.	Stolarka budowlana	40	50	60	50	40
4.	Instalacje elektryczne	80	50	50	20	20
5.	Instalacje gazowe	10	20	20	10	10
6.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	70	80	80	70	60
7.	Zduńskie	20	15	15	15	10
	RAZEM	430	415	405	335	260

--	--	--	--	--	--	--

3. Remonty części wspólnych o znacznym zakresie robót w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą realizowane na podstawie prawomocnych uchwał podjętych na zebraniach, które odbywają się corocznie w I kwartale lub złożonych w trakcie roku. Realizacja tych robót odbywać się będzie po uprzednim zgromadzeniu niezbędnych środków finansowych na funduszu remontowym. Wykonawcy prac wyłonieni zostaną w drodze postępowania przetargowego lub wskazani przez przedstawicieli wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali

§ 5

1. Z wyjątkiem lokali socjalnych, wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Nowogrodzic mogą być przeznaczone do sprzedaży.
2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Nowogrodzcu oraz ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami.
3. W przypadku wykupu lokalu na własność zwrot kaucji wpłaconej przed 2008 rokiem należy się zwrócić do Gminy i Miasta Nowogrodzic.
4. Osoba korzystająca z bonifikaty przy wykupie lokalu traci możliwość ubiegania się o zwrot kaucji.
5. Pkt. 4 nie dotyczy najemców lokali komunalnych którzy do końca 2008r. złożyli wniosek o wykup mieszkania będącego w zasobach mieszkaniowych Gminy i Miasta Nowogrodzic, a z różnych powodów nie leżących po stronie gminy, Gmina i Miasto Nowogrodzic nie mogła rozpocząć procedury wykupu lokalu.

§ 6

Planowaną wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2009 - 2013 zawiera (tabela nr 5) do niniejszej uchwały.

TABELA Nr 5

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH:

Lp	Lata	Liczba
1.	2009	20
2.	2010	20

3.	2011	15
4.	2012	15
5.	2013	10

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

§ 7

Gmina i Miasto Nowogrodziec będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania budynków.

§ 8

1. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu do uchwały.

1. Stawka bazowa za 1 m² lokalu mieszkalnego jest podwyższana lub obniżana, co uzależnione jest od wyposażenia lokali w różne instalacje, jego położenie i układ.

2. Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

1) instalacja wodna w budynku - 10%,

2) instalacja kanalizacyjna - 10%,

3) lokale wyposażone w instalację c.w. - 15%,

4) sieć gazu przewodowego - 15%,

5) centralne ogrzewanie - 20 %,

6) łazienka – 15% (jeżeli wykonana za zgodą wynajmującego na własny koszt nie nalicza się zwyczajki),

7) lokale wyposażone w instalację kanalizacyjną – 15% (jeżeli wykonana za zgodą wynajmującego na własny koszt nie nalicza się zwyczajki),

8) lokale wyposażone w instalację wodną – 15% z wyjątkiem instalacji wodnej wykonanej w całości na własny koszt po zainstalowaniu do budynku.

3. W przypadku wystąpienia kilku współczynników podwyższających stawkę czynszu ulega ona podwyższeniu o sumę procentów za te czynniki.

4. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) ciemna kuchnia - 10%,
- 2) położenie lokalu w suterenie - 25%,
- 3) lokale położone na strychu - 10%.

5. W przypadku wystąpienia kilku współczynników obniżających stawkę bazową ulega ona obniżeniu o sumę procentów za te czynniki.

6. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

7. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina i Miasto Nowogrodzic jest jedynym ze współwłaścicieli, ustalone są przez wspólnoty mieszkaniowe poprzez podjęcie stosownych uchwał.

8. Dla potrzeb niniejszego programu przeprowadzono symulację wzrostu stawek czynszu na lata 2009–2013 przy przyjęciu obowiązującej wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej ustalonej dla województwa dolnośląskiego na okres od dnia 1 października 2007r. do 31 marca 2008r. w następującej wysokości 3002 zł. (tabela nr 6).

TABELA NR 6

L.p.	Rok	Stawka* czynszu za 1 m ² powierzchni użytkowej	Zakładane 3% wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni użytkowej zł/m-c.	Wskaźnik % określający wysokość czynszu do max wartości czynszu ** (3 : 4) x 100
1.	2.	3.	4.	5.
1.	2009*	$2,13 \times 15\% = 0,32 + 2,13 = 2,45$	7,51	33,00%
2.	2010*	$2,45 \times 15\% = 0,37 + 2,45 = 2,82$	7,74	36,00%
3.	2011*	$2,82 \times 15\% = 0,42 + 2,82 = 3,24$	7,97	41,00%
4.	2012*	$3,24 \times 15\% = 0,49 + 3,24 = 3,73$	8,21	45,00%
5.	2013*	$3,73 \times 15\% = 0,56 + 3,73 = 4,29$	8,46	51,00%

* - stawka czynszu ustalona, jako bazowa tj. określona jako obowiązująca stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.

** - max wartość czynszu jest to wartość wynikająca z przemnożenia wartości odtworzeniowej powierzchni mieszkalnej przez wojewodę oraz wskaźnika w wysokości 3% ustalonego w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 9

1. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z zasadami określonymi w § 8 pkt. 4 uchwały.
2. Najemca może wprowadzić ulepszenia tylko za wcześniejszą zgodą wynajmującego i na podstawie umowy, która szczegółowo określi zakres ulepszenia.
3. W przypadku ulepszeń lokalu przez najemcę, za zgodą wynajmującego i na własny koszt, wysokość stawki czynszu nie ulega zmianie.
4. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 30%.
5. W przypadku wykorzystania całego lub części lokalu na cele działalności gospodarczej dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 30%.
6. Podnajem lokalu lub jego części nie może trwać dłużej niż 1 rok.

§ 10

Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości do 10% stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, według następujących zasad:

- 1) o obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych,
- 2) decyzje w sprawie obniżki stawki czynszu podejmuje Burmistrz Nowogrodzka na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy i Miasta Nowogrodzic,
- 3) obniżki czynszu, o której mowa wyżej, udziela się na okres 12 miesięcy,
- 4) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 5) za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
6. ulgę w czynszu można otrzymać raz na trzy lata.

§ 11

1. Zawarcie umowy najmu z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu – uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących najmującemu w dniu opróżnienia lokalu. 2. Kaucja o której mowa w ust. 1, stanowi równowartość dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego wg. stawki

obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. 3. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Nowogrodzka może rozłożyć wpłatę kaucji na raty. Kwota kaucji rozłożona na raty, płatna na zasadach określonych w umowie. 4. Kwota kaucji będzie zdeponowana na rachunku a vista oprocentowanego wg taryfy banku, z którym zarządzający wymieniony w § 12 posiada umowę rachunku bankowego.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Nowogrodzic

§ 12

1. Lokale i budynki stanowiące zasób Gminy i Miasta Nowogrodzic są zarządzane przez HYDRO – TECH Sp. z o. o. ul. Młyńska 3a, 59 – 730 Nowogrodzic, w której Gmina i Miasto Nowogrodzic posiada 100% udziałów.
2. Zarządzanie, o którym mowa w ust. 1, odbywa się w oparciu o umowę użyczenia.
3. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, których Gmina i Miasto Nowogrodzic jest współwłaścicielem, odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Rozdział VI

Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową

§ 13

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na remonty, bieżącą eksploatację i konserwację są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych, wspierane przychodami z czynszów za lokale użytkowe oraz ewentualne dotacje budżetu państwa i gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - 1) Fundusze Unii Europejskiej,
 - 2) dotacje celowe z budżetu państwa,
 - 3) kredyty na remonty bieżące i remonty termomodernizacyjne.
3. Na pokrycie kosztów zarządu i utrzymania części wspólnych nieruchomości właściciele lokali uiszczają zaliczki podlegające rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

Rozdział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Nowogrodzic

§ 14

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem zapewni:

- 1) umożliwienie dokonywania zamiany mieszkań pomiędzy najemcami lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego oraz osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- 2) wynajem mieszkań od innych podmiotów i właścicieli w celu podnajmowania osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód,
- 3) program rewitalizacji miasta,
- 4) przeprowadzanie remontów kapitalnych,
- 5) dokonywanie bieżących remontów mieszkań i budynków gminnych,
- 6) uczestniczenie w remontach części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych,
- 7) sprzedaż lokali,
- 8) adaptacja budynków lub ich części na lokale socjalne i mieszkalne,

Rozdział VIII

Przepisy końcowe

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodźca.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Wilhelm Tomczuk