

**UCHWAŁA NR XLVII/344/14
RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZCU**

z dnia 28 marca 2014 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy i Miasta
Nowogrodziec na lata 2014 - 2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze 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 (t.j.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Miejska w Nowogrodzcu uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 – 2018, zwanego dalej Programem, który określa podstawowe kierunki działania gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 1.

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

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Nowogrodziec stanowi 152 lokali mieszkalnych o powierzchni 5629,31 m², w tym 6 lokali socjalnych o powierzchni 333,81 m², które są zlokalizowane w 1 budynku. W 21 budynkach stanowiących 100% własności gminy znajduje się 83 lokali (w tym 6 socjalnych). W 35 budynkach, w których zawiązane są wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy i Miasta Nowogrodziec znajduje się 67 lokali oraz 1 lokal w Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO” i 1 lokal w Spółdzielni Mieszkaniowej im. „750 lecia” w Nowogrodzcu.

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Nowogrodziec w latach 2014 - 2018 uwzględnia sprzedaż lokali mieszkalnych, przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne oraz adaptację 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					
	stan na 31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
ogółem zasób mieszkaniowy w tym:	152	142	133	123	113	106
lokale mieszkalne	146	136	127	117	107	100
lokale socjalne	6	6	6	6	6	6
liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	5	10	9	10	10	7
liczba nowych lokali mieszkalnych	7	0	0	0	0	0
liczba budynków komunalnych	21	20	20	19	17	16
liczba budynków rozkwaterowanych	0	0	0	0	0	0

liczba nowych budynków	0	0	0	0	0	0
------------------------	---	---	---	---	---	---

§ 3. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Nowogrodzic (budynki w 100% komunalne) przedstawiają tabela nr 2 i tabela nr 3, 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 - zadowolający, 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 niezadowolający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

Tabela nr 2 - prognoza stanu technicznego budynków komunalnych

Liczba budynków komunalnych, ich stan techniczny:	Lata					
	stan na 31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
dobrym	5	5	4	4	4	4
średnim	9	9	11	10	10	10
niezadowolającym	7 w tym 1 socjalny	6 w tym 1 socjalny	5 w tym 1 socjalny	5 w tym 1 socjalny	3 w tym 1 socjalny	2 w tym 1 socjalny
Razem	21	20	20	19	17	16

Tabela nr 3 - prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych

Liczba lokali komunalnych, ich stan techniczny:	Lata					
	stan na 31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
dobrym	53	44	40	40	40	38
średnim	75	75	75	65	59	59
niezadowolającym	24 w tym 6 socjalnych	23 w tym 6 socjalnych	18 w tym 6 socjalnych	18 w tym 6 socjalnych	14 w tym 6 socjalnych	9 w tym 6 socjalnych
Razem	152	142	133	123	113	106

3. Powyższa prognoza została opracowana w oparciu o planowane remonty budynków komunalnych wraz rozkwaterowaniem budynków o złym stanie technicznym.

Rozdział 2.

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

§ 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 4), wyłania się realny plan działania na najbliższe lata.

Tabela nr 4 - analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Nowogrodzic w latach 2014-2018

Lp.	Rodzaje robót	Koszty w tys. zł w latach				
		2014	2015	2016	2017	2018
1.	Murarskie	50	45	35	30	25
2.	Dekarskie	40	35	30	30	25
3.	Stolarka budowlana	10	9	9	8	8
4.	Instalacje elektryczne	30	25	20	15	15
5.	Instalacje gazowe	0	0	0	0	0
6.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	15	12	10	10	5
7.	Zduńskie	15	10	10	5	5
8.	Instalacje c.o.	5	5	5	5	5
	RAZEM	165	141	119	103	88

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 5).

Tabela nr 5 - przewidywany plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Nowogrodzic w latach 2014-2018

Lp.	Rodzaje robót	Koszty w tys. zł w latach				
		2014	2015	2016	2017	2018
1.	Murarskie	40	35	30	30	25
2.	Dekarskie	30	30	25	20	15
3.	Stolarka budowlana	8	7	6	4	3
4.	Instalacje elektryczne	20	15	15	10	5
5.	Instalacje gazowe	0	0	0	0	0

6.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	10	10	5	5	5
7.	Zduńskie	15	10	10	10	5
8.	Instalacje c. o.	0	0	5	5	5
	RAZEM	123	107	96	84	63

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 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 5. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych reguluje odrębna uchwała Rady Miejskiej w Nowogrodźcu oraz ustawa o gospodarce nieruchomościami.

2. Planowaną wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2014 - 2018 zawiera tabela nr 6 do niniejszej uchwały.

Tabela nr 6 - planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Lp	Lata	Liczba
1.	2014	10
2.	2015	9
3.	2016	10
4.	2017	10
5.	2018	7

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

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

§ 7. 1. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu.

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

3. Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- 1) instalacja wodna w budynku - 8%,
- 2) instalacja kanalizacyjna - 8%,
- 3) lokale wyposażone w instalację c.w. - 13%,
- 4) sieć gazu przewodowego - 13%,
- 5) centralne ogrzewanie - 15 %,
- 6) łazienka – 13% (nie nalicza się zwwyżki jeżeli wykonana została za zgodą wynajmującego na własny koszt najemcy),

7) lokale wyposażone w instalację kanalizacyjną – 13% (nie nalicza się zwwyżki jeżeli wykonana została za zgodą wynajmującego na własny koszt najemcy),

8) lokale wyposażone w instalację wodną – 13% (z wyjątkiem instalacji wodnej wykonanej w całości na własny koszt najemcy po zainstalowaniu do budynku).

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

5. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

1) ciemna kuchnia - 10%,

2) położenie lokalu w suterenie - 25%,

3) lokale położone na strychu - 10%.

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

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

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

9. Dokonanie zmian stawki bazowej czynszu będzie następowało raz w roku w wysokości do 15 %.

10. Dla potrzeb niniejszego programu przeprowadzono symulację wzrostu stawek czynszu na lata 2014 – 2018 przy przyjęciu obowiązującej wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej ustalonej dla województwa dolnośląskiego na okres od dnia 1 kwietnia 2013 r. do 30 września 2013 r. w następującej wysokości 3.668,00 zł./m² (tabela nr 7).

Tabela nr 7

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.	2014*	$4,29 \times 15\% = 0,64 + 4,29 = 4,93$	9,17	54,00%
2.	2015*	$4,93 \times 15\% = 0,74 + 4,93 = 5,67$	9,45	60,00%
3.	2016*	$5,67 \times 15\% = 0,85 + 5,67 = 6,52$	9,73	67,00%
4.	2017*	$6,52 \times 15\% = 0,98 + 6,52 = 7,50$	10,02	75,00%
5.	2018*	$7,50 \times 15\% = 1,13 + 7,50 = 8,63$	10,32	84,00%

* 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.

Stawkę ustala Burmistrz Nowogrodzka w zarządzeniu. Maksymalny wzrost to 15%.

§ 8. 1. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 30%.

2. W przypadku wykorzystania całego lub części lokalu na cele działalności gospodarczej dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 30%.

3. Podnajem lokalu lub jego części nie może trwać dłużej niż 1 rok.

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

- 1) 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) decyzję w sprawie obniżki stawki czynszu podejmuje Burmistrz Nowogrodźca na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy i Miasta Nowogrodziec,
- 3) 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,
- 4) za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 5.

Sosób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2014 – 2018.

§ 10. 1. Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest podmiot, któremu na podstawie pisemnej umowy powierzono zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład tego zasobu.

2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, których Gmina i Miasto Nowogrodziec jest współwłaścicielem, odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego,
- 3) zawieraniu umów najmu,
- 4) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali,
- 5) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 6) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
- 7) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach.

4. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego powinny zapewnić:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego,
- 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 3) ochronę ludzi i mienia w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków,
- 5) użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

5. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się innego sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Nowogrodziec.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 11. 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 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 12. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się koszty bieżącej eksploatacji, koszty techniczne utrzymania zasobu (w tym: remonty bieżące budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych), koszty wynagrodzenia zarządcy, zaliczka na fundusz remontowy, oraz koszty remontów i modernizacji stanowiących wydatki inwestycyjne. Koszty te zostały ustalone w oparciu o m. in. poziom kosztów z roku 2012, analizy własne gminy oraz dynamikę wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Wydatki przedstawiono w tabeli nr 8.

Tabela nr 8

Wydatki związane z zasobami w tys. zł.	2014	2015	2016	2017	2018
Koszty bieżącej eksploatacji	42	40	38	35	32
Koszty remontów	123	107	91	79	58
Koszty remontów, modernizacji stanowiących wydatki inwestycyjne	0	0	500	500	500
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	175	185	195	205	215
Zaliczki na fundusz remontowy	65	63	60	57	54
OGÓLEM	405	395	884	876	859

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Nowogrodzic będzie odbywać się poprzez następujące działania:

- 1) racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
- 2) optymalizację wielkości zasobu mieszkaniowego,
- 3) racjonalizację polityki mieszkaniowej.

2. Racjonalizacja gospodarowania zasobem mieszkaniowym odbywać się będzie poprzez dostosowania wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości Gminy i Miasta Nowogrodzic.

3. Do optymalizacji wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Nowogrodzic będzie się dążyć poprzez:

- 1) prywatyzację zasobu w sposób, jaki określony jest w § 5 ust. 2,
- 2) przeznaczenie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne,
- 3) stworzenie zasobu tymczasowych pomieszczeń na wynajem.

4. Dla osiągnięcia wytyczonego celu w zakresie racjonalizacji polityki mieszkaniowej Gminy i Miasta Nowogrodzic w nadchodzącym pięcioleciu, niezbędnym będzie prowadzenie działań w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, obejmujących:

- 1) sprzedaż lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom tych lokali,
- 2) poprawę warunków mieszkaniowych dotychczasowym najemcom poprzez prowadzenie polityki zamiany mieszkań.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodźca.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Wilhelm Tomczuk