

Uchwała Nr LII/320/14  
Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim  
z dnia 29 maja 2014 r.

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 – 2018

-----

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z póź. zm), uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014– 2018 o treści jak niżej:

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Nowogród Bobrzański na lata 2014 – 2018**

Celem uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest zwiększenie efektywności prowadzonej polityki mieszkaniowej, stosowanie instrumentów finansowych przedsięwzięć, mających na celu, efektywne gospodarowanie istniejącymi mieszkaniami, popierania działań mających na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, przeciwdziałanie bezdomności, wspieranie rozwoju budownictwa komunalnego i socjalnego, popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Zasadą tworzenia mieszkaniowego zasobu gminy jest mechanizm i instrumenty do kierowania się zasadą tworzenia przeświadczenia w świadomości społeczeństwa lokalnego, że nie jest do mieszkanie docelowe, a jedynie forma pomocy udzielana na czas pozostawiania w sytuacji uniemożliwiającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Gmina jest zobowiązania do realizacji zadania wynikającego wprost z ustawy tj. do zapewnienia lokali socjalnych, zamiennych i tymczasowych pomieszczeń. Gminne zasoby mieszkaniowe zostały zdefiniowane w ustawie o ochronie praw lokatorów ( Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianach Kodeksu cywilnego z 21 czerwca 2001 r. nr 71, poz. 733 ), zgodnie z którą mieszkaniowy zasób tworzą mieszkania stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy ( z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego) i jest to zasób mieszkań przeznaczonych pod wynajem z założenia dla osób, które nie są sami zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

**I. Prognoza dotycząca wielkości, sposobu zarządzania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne, lokale socjalne zamienne i pomieszczenia tymczasowe.**

Mieszkaniowy zasób Gminy Nowogród Bobrzański tworzy na dzień 15.01.2014 r. - 109 lokali mieszkalnych i socjalnych zlokalizowanych w budynkach będących własnością gminy oraz w budynkach będących współwłasnością ułamkową ( wspólnoty mieszkaniowe).

## Zestawienie komunalnych lokali mieszkalnych:

Lp.	ADRES	ilość lokali		Własność 100% Gminy
		OGÓLEM	W TYM KOMUNALNE	
1	2	3	4	
	<b>NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI</b>			
1.	Fabryczna 3	5	5	Gmina Nowogród Bobrzański
2.	Szkolna 10	2	2	Gmina Nowogród Bobrzański
3.	Osiedle Robotnicze 1	9	9	Gmina Nowogród Bobrzański
4.	Osiedle Robotnicze 3	6	6	Gmina Nowogród Bobrzański
5.	Osiedle Robotnicze 13	2	1	
6.	Dąbrowskiego 3	8	5	
7.	Dąbrowskiego 16	2	2	Gmina Nowogród Bobrzański
8.	Generała Waltera 1	6	1	
9.	Generała Waltera 9	1	1	Gmina Nowogród Bobrzański
10.	Generała Waltera 21	4	3	
11.	Leśna 7	6	3	
12.	Leśna 9	3	3	Gmina Nowogród Bobrzański
13.	Leśna 11	12	3	
14.	Lipowa 2	11	5	
15.	Lipowa 4	8	3	
16.	Lipowa 6	7	3	
17.	Lipowa 8	12	5	
18.	Mała 2	2	1	
19.	Mickiewicza 1	2	2	Gmina Nowogród Bobrzański
20.	Mickiewicza 4	4	1	
21.	Mickiewicza 6	4	4	Gmina Nowogród Bobrzański
22.	Plac Wolności 11	7	2	
23.	Pocztowa 3	6	5	
24.	Pocztowa 10	6	2	
25.	Żarska 1	6	3	
26.	Żarska 14	5	5	Gmina Nowogród Bobrzański
27.	Żymierskiego 2	3	2	
28.	Żymierskiego 4	5	3	
29.	Żymierskiego 6-8	3	2	
	<b>Razem</b>	<b>157</b>	<b>92</b>	

<b>TEREN MIEJSKI</b>				
1.	Skibice ul. Polna 2	1	1	Gmina Nowogród Bobrzański
2.	Skibice ul. Św. Marcina 14	2	1	
3.	Skibice ul. Górna 2	4	1	
4.	Pierzwin ul. Zielonogórska 10	4	2	
	<b>Razem</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	

Zestawienie gminnych lokali komunalnych – lokale socjalne

LP	Położenie (adres)	Powierzchnia użytkowa lokalu m2	Ilość lokali komunalnych w budynku
1	ul. Witosa 8a/1	38,50	
2	ul. Witosa 8a/2	26,90	
3	ul. Witosa 8a/3	26,80	
4	ul. Witosa 8a/4	26,80	
5	ul. Witosa 8a/5	27,50	
6	ul. Witosa 8a/6	27,50	
7	ul. Witosa 8a/7	26,80	
8	ul. Witosa 8a/8	26,80	
9	ul. Witosa 8a/9	26,90	
10	ul. Witosa 8a/10	38,50	
	<b>Nowogród B. ul. Witosa 8a</b>	<b>293,00</b>	<b>10</b>
11	Dąbrowskiego 14/1	34,07	
12	Dąbrowskiego 14/2	40,15	
	<b>Dąbrowskiego 14</b>	<b>74,22</b>	<b>2</b>
<b>MIESZKANIA SOCJALNE - RAZEM</b>			<b>12</b>
			<b>367,22</b>

Na dzień 15.01.2014 r. Gmina nie posiada lokali zamiennych i tymczasowych ( obowiązek wskazania eksmitowanemu dłużnikowi pomieszczenia tymczasowego spoczywa na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia opróżnianego lokalu – art. 1046 §4 k.p.c).

Mieszkaniowym zasobem gminy administruje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o w Nowogrodzie Bobrzańskim na podstawie umowy Z/28/2013 z dnia 31.01.2013 r.

Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie gminy wynosi 45,50m<sup>2</sup>, a na jedną osobę w lokalu przypada 15m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogród Bobrzański w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Rok	Ilość lokali mieszkalnych	W tym ilość lokali socjalnych	Ilość pomieszczeń tymczasowych
1.	2014	109	12	0
2.	2015	111	14	2
3.	2016	106	14	2
4.	2017	101	14	2
5.	2018	96	14	2

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale przedstawia się następująco:

Lp.	Rok	Ilość lokali mieszkalnych	ilość lokali socjalnych	Stan techniczny lok. mieszk./lok. socjalne
1.	2014	97	12	dostateczny/dobry
2.	2015	97	14	dostateczny/dobry
3.	2016	97	14	dostateczny/dobry
4.	2017	97	14	dostateczny/dobry
5.	2018	97	14	dostateczny/dobry

Działania obejmujące zarządzanie zasobem mieszkaniowym w szczególności proces eksploatacji będzie zmierzał do utrzymania zasobu mieszkaniowego na dotychczasowym poziomie sprawności technicznej budynków. Planuje się wydatkowanie na prace remontowe do 30 % kwot dochodów z czynszu.

#### WYDATKI W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH GMINY ZA 2013 r. (zł)

	koszty zarządzania budynkami i lokalami w mieszkaniowym zasobie gminy	koszty zarządzania nieruchomością wspólną w budynkach będących współwłasnością	Koszty ubezpieczenia	Koszty inwestycyjne	Koszty bieżącej eksploatacji {przeglądy, usługi kominiarskie, opłaty za energię elektryczną}	Koszty napraw, remontów	Koszty funduszu remontowego i bieżącej eksploatacji w budynkach będących współwłasnością	Razem
1	53012,39		3247,37	16359,89	4060,29 738,00 33626,76 3899,63 24736,24	34822,92 50493,52		224997,01
2		16374,81					50907,19	67282,00
<b>Razem</b>								<b>292279,01</b>

#### Uwaga:

poz. 1 dotyczy wydatków w zasobach mieszkaniowych będących w 100% własnością gminy

poz. 2 wydatki w zasobach będących współwłasnością

## DOCHODY W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH GMINY ZA 2013 r. (zł)

259648,85

### Uwaga:

Wpływ na wynik ujemny mają koszty rozbiórki i utylizacji budynku mieszkalnego w Nowogrodzie Bobrzańskim ul. Żarska 4 – (koszt 30750,00 + 35847,91 = 66.597 zł)

Zakładając, że warunki wykupienia mieszkań komunalnych przez najemców nie zmieniają się, na podstawie obserwacji tendencji w latach ubiegłych, założono sprzedaż mieszkań dotychczasowym najemcom, na poziomie 5 szt. rocznie. Dotychczasowa prognoza, może nie potwierdzić się, w przypadku zmiany warunków na jakich najemcy mogą je wykupić.

Na dzień 15 stycznia 2014 r. w mieszkaniowym zasobie gminy funkcję lokalu socjalnego pełni 12 lokali położonych na terenie miasta

Z przeznaczeniem na lokale socjalne z istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2014 – 2018 zakłada się wydzielenie dwóch oraz utworzenie (poprzez adaptację) dwóch pomieszczeń tymczasowych (dla osób z wyrokami eksmisyjnymi).

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

Obecny stan techniczny zasobu na podstawie analizy dokonanej w wyniku przeglądu technicznego przez zarządcę, wskazuje na potrzebę znacznych nakładów finansowych - 90% zasobu to budynki przedwojenne o niskim standardzie technicznym.

Plan remontów i modernizacji budynków stanowiących własność lub współwłasność gminy (tys. zł.)

Rok	Naprawa dachów, rynien, roboty dekarские	Instalacje	Stolarstwo okienne i drzwiowe, roboty stolarskie	Elewacje i naprawa tynków	Razem koszty
2014	44	3	4	14	65
2015	44	3	4	13	64
2016	44	3	4	12	63
2017	44	3	4	11	62
2018	44	3	4	10	61

Na przeprowadzenie remontów przewidziano ok. 30% kwoty planowanych dochodów z czynszów za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, pomieszczenia gospodarcze.

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej spółka z.o.o. przedstawia corocznie plan finansowy, który zawiera przewidywane dochody z czynszów oraz plan remontów. Z przewidywanych dochodów, planowane są między innymi prace remontowe w budynkach i lokalach. Do przeprowadzenia remontów w budynkach, wyznacza się tylko budynki będące w 100% własnością gminy. Remonty w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe, planowane są zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez współwłaścicieli do wysokości udziałów w nieruchomości.

Środki finansowe przewidziane na remonty budynków maleją, ponieważ zmniejszaniu ulegają wpływy z czynszów w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych oraz potrzebą kredytowania najemców zalegających z opłatami.

Zestawienie stanu zadłużenia w opłatach czynszowych w lokalach komunalnych na dzień 31.12.2013 r. (zł.) – dane dotyczą 2013 r.

Wysokość zadłużenia w lokalach komunalnych w skali roku (zł.)	Zestawienie % do dochodów w skali roku	W tym z tytułu bezumownego użytkownika lokalu	Średnia wysokość miesięcznego naliczenia czynszu	Ilość wyroków eksmisyjnych	Ilość lokali z bezumownym użytkowaniem
22846,22	do 10%	10821,11	19949,-	0	8

### III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż mieszkań komunalnych prowadzona jest na podstawie uchwały Nr XXIII/168/04 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 18 listopada 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości Gminy Nowogród Bobrzański lokali mieszkalnych wraz z udziałem w gruncie odbywa się trybie bez przetargowym z zastosowaniem bonifikat.

W kolejnych latach przewiduje się sprzedać:

- w 2014 - 5 lokali,
- w 2015 - 5 lokali,
- w 2016 - 3 lokali,
- w 2017 - 3 lokale,
- w 2018 - 3 lokale.

### IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Najemcy mieszkań komunalnych z tytułu zajmowanego lokalu, płacą świadczenie pieniężne – czynsz - uzależniony od standardu i funkcji (lokal socjalny) mieszkania. Stawki czynszów naliczane są zgodnie z niniejszą uchwałą i Zarządzeniem Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego, obowiązującym na terenie całej gminy.

Czynsz z tytułu najmu lokali służy do pokrywania kosztów:

- zarządzania nieruchomością
- utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości, konserwacji oraz prowadzonych remontów
- utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania ( w tym dostaw energii elektrycznej do części wspólnej, usługi kominiarskie, przeglądy techniczne obiektów)
- ubezpieczenia nieruchomości
- podatku od nieruchomości

Na dzień 31.12.2013 r. stawki czynszu za mkw powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych będących w zasobie gminy ustalone są Zarządzeniem Burmistrza nr 53/2012 z dnia 21 września 2012 r.

Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz do roku. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ( wskaźnik przeliczeniowy 1 mkw powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za każdy kwartał podawany w Dz.Urz. Woj.Lubuskiego).

## Podstawy podwyższenia czynszu

1/. Podstawę podwyżki wysokości czynszu, wskazuje art. 8a ust. 4e u.o.l. Zgodnie z tym przepisem podwyżkę czynszu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

2/. Drugą podstawą podwyżki wysokości czynszu jest podstawa wskazana w art. 8a ust. 4a u.o.l. Zgodnie z tym przepisem jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokali, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem art. 8a ust. 4c i ust. 4d u.o.l., wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w art. 8a ust. 4b u.o.l.

Przepisy te (art. 8a ust. 4a i ust. 4b u.o.l.) określają trzy elementy składowe czynszu. Koszty zapewniające pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 8a u.o.l.) są to m.in. zaliczki wnoszone na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych, czynsz w spółdzielniach mieszkaniowych, koszty związane z obowiązkami ciążącymi na wynajmującym na podstawie art. 6a u.o.l.

## Zasady możliwego podwyższania czynszu :

Stosownie do treści art. 8a ust. 4 u.o.l. jeżeli w wyniku podwyżki wysokość czynszu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu albo podwyżka następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu - to może ona nastąpić jedynie w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w art. 8a ust. 4a u.o.l. albo w art. 8a ust. 4e u.o.l.

Zasady obliczania uzasadnionej podwyżki w świetle art. 8a ust. 4b w zw. z art. 8a ust. 4a u.o.l., w odniesieniu do dwóch innych składowych wysokości czynszu, przedstawiają się natomiast następująco:

1) zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:

- a) 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu aż do ich pełnego zwrotu lub
- b) 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową aż do ich pełnego zwrotu

2) godziwy zysk.

Przepis art. 8a ust. 4c u.o.l. odnosi się do innych niż najem stosunków prawnych, natomiast art. 8a ust. 4d dotyczy najmu lokali socjalnych z publicznego zasobu mieszkaniowego i

zgodnie z nim w stosunkach najmu lokali socjalnych zysku nie zalicza się jako jednego ze składników czynszu.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina posiada ułamkowe udziały, gmina jest zobowiązana wnosić opłaty, wg. stawek określonych w uchwałach wspólnot mieszkaniowych.

Stawki czynszu z tytułu najmu pomieszczeń socjalnych i tymczasowych ustala się w wysokości 50 % stawki bazowej czynszu z umożliwieniem spłaty zadłużenia za lokale komunalne i socjalne osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej w formie odpracowania należności na rzecz gminy.

Czynniki obniżające stawki czynszu:

<b>Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu</b>	<b>Wysokość zniżek i zwyżek stawki bazowej czynszu</b>
<b>Położenie budynku</b>	%
Poza granicami administracyjnymi miasta Nowogród Bobrzański	-2
W granicach administracyjnych miasta Nowogród Bobrzański	3
<b>Położenie lokalu w budynku</b>	%
na parterze	1
na I piętrze	3
na III piętrze i wyżej w budynku	-2
<b>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan<sup>1)</sup></b>	%
<b>urządzenia techniczne i instalacje sprawne:</b>	
instalacja c.o. zasilana z sieci miejskiej lub gazowej kotłowni lokalnej <sup>3)</sup>	10
ogrzewanie etażowe opalane gazem <sup>3)</sup>	7
ogrzewanie etażowe opalane paliwem stałym <sup>3)</sup>	2
instalacja c.w. zasilana z sieci miejskiej lub gazowej kotłowni lokalnej	3
instalacja kanalizacyjna przyłączona do zbiornika bezodpływowego	-5
<b>urządzenia techniczne i instalacje niesprawne:</b>	
instalacja c.o. zasilana z sieci miejskiej lub gazowej kotłowni lokalnej <sup>3)</sup>	-10



ogrzewanie etażowe opalane gazem <sup>3)</sup>		-10
ogrzewanie etażowe opalane paliwem stałym <sup>3)</sup>		-10
ogrzewanie piecami akumulacyjnymi na paliwo stałe lub ogrzewanie etażowe elektryczne <sup>3)</sup>		-10
instalacja c.w.		-3
instalacja kanalizacyjna przyłączona do sieci miejskiej		-10
instalacja kanalizacyjna przyłączona do zbiornika bezodpływowego		-10
instalacja elektryczna		-10
instalacja gazowa		-5
instalacja wodna		-10
<b>Ogólny stan techniczny budynku<sup>4)</sup></b>		
		%
bardzo dobry	budynek dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazujący zużycia	20
dobry	budynek nie wykazujący większego zużycia, z nieznacznymi uszkodzeniami wynikającymi z użytkowania, szczególnie mechanicznymi, wymagający konserwacji	10
zadowolający	elementy budynku ze średnimi ubytkami i uszkodzeniami nie zagrażającymi bezpieczeństwu, celowy częściowy remont kapitalny	-15
zły	elementy budynku znacznie uszkodzone, z ubytkami; cechy i właściwości wbudowanych materiałów o obniżonej klasie; wymagany kompleksowy remont kapitalny	-30
<b>Czynniki dodatkowe</b>		
		%
lokal z łazienką lub wc poza obrębem lokalu <sup>5)</sup>		-5
lokal bez łazienki		-10
lokal bez wc		-15
lokal z balkonem, tarasem lub loggią o powierzchni powyżej 1 m <sup>2</sup>		3
lokal z piwnicą lub pomieszczeniem gospodarczym poza lokalem <sup>6)</sup>		3
lokal z pomieszczeniami używanymi wspólnie <sup>7)</sup>		-5
docieplone ściany zewnętrzne przylegające do lokalu		5
		zł/m-c, na lokal
wodomierz zainstalowany na koszt wynajmującego:		
- za każdy wodomierz - od następnego miesiąca po pierwszym zainstalowaniu		2
- za każdy wodomierz - od następnego miesiąca po dokonaniu wymiany		1

wodomierza	
<p><sup>1)</sup> za niesprawne uznaje się urządzenia i instalacje, których nie można użytkować z przyczyn leżących po stronie wynajmującego przez okres ponad 7 dni; okres niesprawności liczy się od dnia powiadomienia wynajmującego o niesprawności do czasu jej usunięcia; przy niesprawności trwającej do 30 dni nie stosuje się czynnika podwyższającego a stosuje się czynnik obniżający czynsz za okres jednego miesiąca, a przy niesprawności trwającej dłużej zasadę tę stosuje się proporcjonalnie do czasu trwania niesprawności; w przypadku urządzeń i instalacji zapewniających ogrzewanie lokalu czynsz obniża się, jeżeli niesprawność wystąpiła w okresie od 1 października do 30 kwietnia</p> <p><sup>2)</sup> nie dotyczy lokali położonych na parterze</p> <p><sup>3)</sup> dotyczy ogrzewania, które obejmuje większą część lokalu</p> <p><sup>4)</sup> ogólny stan techniczny budynku określa się w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzonych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ( t.j. Dz.U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.)</p> <p><sup>5)</sup> lokal z łazienką lub wc poza obrębem lokalu - lokal wyposażony w łazienkę lub wc, do których dostęp odbywa się poprzez pomieszczenia wspólne lub przez klatkę schodową</p> <p><sup>6)</sup> nie dotyczy lokali ogrzewanych wyłącznie paliwem stałym, do których przynależy jedno pomieszczenie gospodarcze</p> <p><sup>7)</sup> lokal z pomieszczeniami używanymi wspólnie - lokal, w którym przynajmniej jedno pomieszczenie jest użytkowane przez co najmniej dwóch najemców posiadających odrębne tytuły najmu uprawniające do korzystania z tego pomieszczenia</p>	

Łączna wysokość obniżenia stawki czynszu nie może przekraczać 40%.

Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Stawki czynszu mogą ulegać zmianie nie częściej niż co 6 miesięcy i określane są zarządzeniem Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego.

Stawki czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

#### Warunki obniżania czynszu

Określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach wg. zasady:

- obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Obniżkę czynszu stosuje się, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

1) złożył wniosek o obniżkę czynszu oraz deklarację o wysokości dochodu osiągniętego przez najemcę i wszystkich członków jego gospodarstwa domowego,

2) wysokość dochodu jego gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek zgodnie z uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

3) otrzymuje dodatek mieszkaniowy.

## V. 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

Mieszkaniowym zasobem gminy administruje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o w Nowogrodzie Bobrzańskim. Lokale mieszkalne składające się na mieszkaniowy zasób gminy, zlokalizowane są zarówno w budynkach będących w całości własnością komunalną, jak i w budynkach w których część mieszkań została sprzedana dotychczasowym najemcom. W budynkach w których sprzedano co najmniej jeden lokal, z mocy prawa powstają wspólnoty mieszkaniowe, które zarządzane są przez zarządy wspólnot mieszkaniowych, działających w oparciu o ustawę o własności lokali (Dz.U. Nr 85 z dnia 26 czerwca 1994 r. z późn. zmianami). W budynkach tych, funkcję właścicielską w stosunku do lokali komunalnych wchodzących w skład nieruchomości, pełni ZGKiM Sp. z o.o, natomiast ogół właścicieli w głosowaniu wybiera zarząd wspólnoty. W kolejnych latach nie planuje się zmiany sposobu administrowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1/ wpływy z czynszów za lokale mieszkalne

2/ środki z budżetu gminy,

3/ dotacje celowe ( pomoc państwa w tworzeniu zasobu budownictwa dla osób oraz rodzin najuboższych i wymagających opieki realizowana na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych – Dz. U. nr 251, poz. 1844, z póź. zm)

Utrzymanie lokali komunalnych finansowane będzie do wysokości wpływów z czynszów. Na każdy następny rok przewiduje się wzrost czynszów i wpływów zgodnie z zasadami polityki czynszowej. Utrzymanie lokali mieszkalnych w budynkach w których występują wspólnoty mieszkaniowe odbywać się będzie zgodnie z ustawą o własności lokali lub kodeksem cywilnym w zależności od ilości lokali w danym budynku. Każdy z właścicieli pokrywać będzie koszty utrzymania nieruchomości wspólnej do wysokości posiadanego udziału.

Przychody z czynszów będą podstawowym źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu gminy. Źródła finansowania i środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela. W pozycji wpływy z czynszów mieszkaniowych na kolejne lata uwzględniono proponowany wzrost czynszów oraz pomniejszono wpływy o ilość mieszkań przewidzianą do sprzedaży.

W najbliższych 5 latach źródła finansowania mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela w tys. zł:

<b>Źródło wpływów</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Czynsz mieszkaniowy	215.30	215.30	215.30	215.30	215.30
Dotacje z budżetu gminy	0	0	0	0	0
Dotacje celowe	0	65.00	0	65.00	0
<b>Razem</b>	<b>215.30</b>	<b>280,30</b>	<b>215.30</b>	<b>280.30</b>	<b>215.30</b>

Uzyskane środki finansowe przeznaczone są ok. 30 % na przeprowadzenie remontów budynków i lokali mieszkalnych, ok. 45 % na bieżące utrzymanie tj. energię elektryczną na klatkach schodowych, usługi kominiarskie, utrzymanie zieleni i czystości, odśnieżanie, przeglądy techniczne i ok. 25 % na wynagrodzenia za zarząd.

## VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

Poniższa tabela pokazuje zestawienie wydatków na utrzymanie lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy z podziałem na koszty w kolejnych latach (tys. zł.)

Rok	k. zarządu	k. remontowe,	k. bieżącej eksploatacji, ubezpieczenia, utrż. czystości, energii elektrycz., opinii itd.	Razem
2014	65.00	80.00	70.00	215.00
2015	64.00	80.00	71.00	215.00
2016	63.00	80.00	72.00	215.00
2017	62.00	80.00	73.00	215.00
2018	61.00	80.00	74.00	215.00

W dalszym ciągu prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych przy zastosowaniu bonifikat dla osób uprawnionych. W celu dalszej prywatyzacji zasobów mieszkaniowych. Gmina czynić będzie starania uzyskania środków finansowych na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

## VIII. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ustala się następujące kierunki polityki gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym:

- stworzyć warunki do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego w tym przygotowanie terenów ( zakup gruntu)
- konieczność pozyskiwania pozabudżetowych środków finansowych,
- dokonywać monitoringu stanu technicznego oraz podejmować remonty starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu w dobrym stanie technicznym.
- planowanie i prowadzenie budowy nowych lokali komunalnych lub adaptacji innych pomieszczeń.
- wydzielanie z gminnego zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych
- alternatywne formy egzekwowania czynszów i należności za najem lokali

Ustawodawca w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożył na gminy obowiązek uchwalenia, na co najmniej 5 kolejnych lat, programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Artykuł 21 ustawy wymusza na gminę strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 ustawy stanowi, że wieloletni program jest podstawą do wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych. Czynsz z majątku komunalnego stanowi źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy, jak również powinien być jednym ze źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Przedstawiony program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy. Ma być pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami, ma być również pomocny przy rozstrzygnięciu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów

komunalnych, przy ustalaniu środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów a także do uchwalenia zasad polityki czynszowej.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Nowogrodzie Bobrzańskim.

PRZEWODNICZĄCA RADY  
*mgr Stefania Jawornicka*

