

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim
z dnia

w sprawie: **uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem, gminy na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2020 r. poz. 611 ze zm.), uchwała się co następuje

§ 1. Przyjmuje się do realizacji wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021 -2025 o treści:

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Nowogród Bobrzański na lata 2021-2025

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, popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Zasadą tworzenia mieszkaniowego zasobu gminy jest mechanizm i instrumenty do kierowania się zasadą tworzenia w świadomości społeczeństwa lokalnego, że nie są to mieszkania docelowe, a jedynie forma pomocy udzielana na czas pozostawania w sytuacji uniemożliwiającej zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Gminne zasoby mieszkaniowe zostały zdefiniowane w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianach Kodeksu cywilnego z 21 czerwca 2001 r., 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 w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

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

Mieszkaniowy zasób Gminy Nowogród Bobrzański tworzy na dzień 30.10.2020 r. – 69 lokali mieszkalnych komunalnych i 28 lokali 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
		Ogółem	Komunalne	
1	2	3	6	6
1	Nowogród Bobrzański	138	72	
1.	Dworcowa 22	2	2	Gmina Nowogród Bobrzański
2.	Dworcowa 24	3	3	Gmina Nowogród Bobrzański
3.	Fabryczna 3	6	5	Gmina Nowogród Bobrzański
4	Osiedle Robotnicze 1	9	9	Gmina Nowogród Bobrzański
5	Osiedle Robotnicze 3	6	6	Gmina Nowogród Bobrzański
6	Dąbrowskiego 3	8	4	
7	Nad Bobrem 1	6	1	
8	Leśna 9	3	3	Gmina Nowogród Bobrzański
9	Leśna 11	12	2	
10	Lipowa 2	11	5	
11	Lipowa 4	8	2	
12	Lipowa 6	7	3	
13	Lipowa 8	12	3	
14	Mała 2	2	1	
15	Mickiewicza 1	2	2	Gmina Nowogród Bobrzański
16	Mickiewicza 4	4	1	
17	Pocztowa 3	7	5	
18	Pocztowa 10	6	2	
19	Żarska 1	6	3	
20	Żarska 14	6	4	Gmina Nowogród Bobrzański
21	Dobra 2	4	2	
22	Dobra 4	5	2	
23	Dobra 6-8	3	2	
	Razem	138	72	

TEREN WIEJSKI				
1	Niwiska ul. Zielonogórska 6	2	1	
2	Wysoka ul. Bogaczowska 5	1	1	Gmina Nowogród Bobrzański
	Razem	3	2	

Zestawienie gminnych lokali socjalnych

Lp.	Położenie (adres)	Powierzchnia użytkowa lokalu m ²	Ilość lokali socjalnych w budynku
1	Nowogród Bobrzański ul. Witosa 8a/1	38,50	
2	Nowogród Bobrzański ul. Witosa 8a/2	26,90	
3	Nowogród Bobrzański ul. Witosa 8a/3	26,80	
4	Nowogród Bobrzański ul. Witosa 8a/4	26,80	
5	Nowogród Bobrzański ul. Witosa 8a/5	27,50	
6	Nowogród Bobrzański ul. Witosa 8a/6	27,50	
7	Nowogród Bobrzański ul. Witosa 8a/7	26,80	
8	Nowogród Bobrzański ul. Witosa 8a/8	26,80	
9	Nowogród Bobrzański ul. Witosa 8a/9	26,90	
10	Nowogród Bobrzański ul. Witosa 8a/10	38,50	
	Nowogród Bobrzański ul. Witosa 8a	293,00	10
11	Nowogród Bobrzański ul. Dąbrowskiego 14/1	34,07	
12	Nowogród Bobrzański ul. Dąbrowskiego 14/2	40,15	
	Nowogród Bobrzański ul. Dąbrowskiego 14	74,22	2
13	Nowogród Bobrzański ul. Dąbrowskiego 16/1	38,61	
14	Nowogród Bobrzański ul. Dąbrowskiego 16/2	42,66	
	Nowogród Bobrzański ul. Dąbrowskiego 16	81,27	2
15	Nowogród Bobrzański ul. Nad Bobrem 9	22,80	1
16	Nowogród Bobrzański ul. Fabryczna 3/6	69,15	1
17.	Nowogród Bobrzański ul. Pocztowa 3/6	28,18	1
18.	Nowogród Bobrzański ul. Dobra 2/4	33,00	1
19.	Nowogród Bobrzański ul. Nadbrzeźna 1/1	42,18	
20.	Nowogród Bobrzański ul. Nadbrzeźna 1/2	33,01	
21.	Nowogród Bobrzański ul. Nadbrzeźna 1/3	42,18	
22.	Nowogród Bobrzański ul. Nadbrzeźna 1/4	33,01	
	Nowogród Bobrzański ul. Nadbrzeźna 1	150,38	4
23.	Nowogród Bobrzański ul. Mickiewicza 6/1	43,65	
24.	Nowogród Bobrzański ul. Mickiewicza 6/2	28,99	
25.	Nowogród Bobrzański ul. Mickiewicza 6/3	34,90	
26.	Nowogród Bobrzański ul. Mickiewicza 6/4	39,08	
	Nowogród Bobrzański ul. Mickiewicza 6	146,62	4
27.	Nowogród Bobrzański ul. Żarska 14/2	22,93	
28.	Nowogród Bobrzański ul. Żarska 14/6	26,50	
	Nowogród Bobrzański ul. Żarska 14	49,43	2
	MIESZKANIA SOCJALNE – RAZEM	801,43	28

Na dzień 30.10.2020 r. Gmina nie posiada lokali zamiennych i tymczasowych. Mieszkaniowym zasobem gminy administruje od dnia 1 kwietnia 2016 r. Urząd Miejski w Nowogrodzie Bobrzańskim. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie gminy wynosi 45,60 m².

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	2021	97	28	0
2	2022	98	29	0
3	2023	99	30	0
4	2024	100	31	0
5	2025	101	32	0

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach:

Lp.	Rok	Ilość lokali mieszkalnych	W tym ilość lokali socjalnych	Stan techniczny obecny/docelowy
1	2021	109	28	dostateczny/dobry
2	2022	110	29	dostateczny/dobry
3	2023	111	30	dostateczny/dobry
4	2024	112	31	więcej niż dostateczny/dobry
5	2025	113	32	dobry/dobry

Działania obejmujące zarządzanie zasobem mieszkaniowym w szczególności proces eksploatacji będzie zmierzał do utrzymania zasobu mieszkaniowego na dotychczasowym poziomie sprawności technicznej budynków i w miarę posiadanych możliwości finansowych (środki własne i środki zewnętrzne) podnoszenie jakości technicznej mieszkań. Planuje się wydatkowanie na prace remontowe do 30% kwot dochodów z czynszu. Wszystkie lokale posiadają instalacje elektryczne, bieżącą wodę, część posiada kanalizację i instalację gazową.

Wydatki w zasobach mieszkaniowych gminy za 2019 r. (zł)

	Koszty zarządzenia budynkami i lokalami w mieszkaniowym zasobie gminy	Koszty zarządzania nieruchomością wspólną w budynkach będących wspólnością	Koszty ubezpieczenia	Koszty inwestycyjne	Koszty napraw, remontów	Koszty funduszu remontowego i bieżącej eksploatacji	Razem
1	0,00	13.149,46	0,00 zł	431.390,00	77.339,78	213.946,82	735.826,06

DOCHODY z ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY ZA 2019 r.

244.063,42 zł

Uwaga: wpływ na wynik ujemny mają zaległości z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat oraz zaległości z tego tytułu

Zakładając, że warunki wykupu mieszkań komunalnych przez dotychczasowych najemców nie zmieniają się, na podstawie obserwacji tendencji w latach ubiegłych, założono sprzedaż mieszkań z bonifikatą, na poziomie 2 lokali rocznie (w latach 2021 -2025). Przy czym w pierwszej kolejności zbywane będą lokale w nieruchomościach, w których gmina ma udział częściowy. Prognoza, może nie potwierdzić się w przypadku zmiany warunków na jakich najemcy mogą je wykupić.

Na dzień 30 października 2020 r. w mieszkaniowym zasobie gminy funkcję lokalu socjalnego pełni 28 lokali położonych na terenie miasta.

Z przeznaczeniem na lokale socjalne z istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2021 -2025 zakłada się wydzielenie 3 oraz utworzenie (poprzez adaptację) co najmniej jednego lokalu tymczasowego.

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 poprzedniego zarządcę oraz na podstawie prowadzonych ksiąg obiektów, wskazuje na potrzebę stałych i 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, roboty dekarские	Instalacje	Stolarzka okienna i drzwiowa, roboty stolarskie	Elewacje i naprawa tynków	Koszty razem
-----	----------------------------------	------------	---	---------------------------	--------------

2021	0	44	55	40	139
2022	260	100	62	53	475
2023	55	45	34	20	154
2024	55	45	36	20	156
2025	60	40	32	30	162
	Razem				1.086

Na przeprowadzenie remontów przewidziano ok. 30 % kwoty planowanych dochodów z czynszów za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, pomieszczenia gospodarcze. Z przewidywanych dochodów planowane są m.in. prace remontowe w częściach wspólnych budynków oraz w 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 częściowo z powodu zaległości we wnoszeniu opłat. (w stosunku do dłużników prowadzone są postępowania egzekucyjne).

Zestawienie stanu zadłużenia w opłatach czynszowych w lokalach komunalnych na dzień 30.10.2020 r.

Wysokość zadłużenia w lokalach komunalnych w skali roku 2019	Zestawienie % do dochodów w skali roku	W tym z tytułu bezumownego użytkowania lokalu	Ilość wyroków eksmisyjnych	Ilość lokali z bezumownym użytkowaniem
8.991,44	3,68	3.176,83	1	7

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 w trybie bezprzetargowym z zastosowaniem bonifikat. Nie przewiduje się sprzedaży lokali w nieruchomościach, w których 100 % właścicielem jest Gmina Nowogród Bobrzański.

W kolejnych latach przewiduje się sprzedać :

- w 2021 – 2 lokale,
- w 2022 – 2 lokale,
- w 2023 – 2 lokale,
- w 2024 – 2 lokale,

w 2025 – 2 lokale.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Najemcy mieszkań komunalnych z tytułu zajmowanego lokalu, płacą czynsz uzależniony od standardu i funkcji mieszkania. Stawki czynszów – naliczane są zgodnie z niniejszą uchwałą i Zarządzeniem Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego ws. ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogród Bobrzański, 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, wykonywania przeglądów kominiarskich, przeglądów technicznych obiektów),
- ubezpieczenia nieruchomości,
- podatku od nieruchomości.

2. Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz do roku i nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (ogłaszany w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego).

3. Podstawę podwyższenia lub obniżenia stawki czynszu za lokale mieszkalne będące w zasobie Gminy Nowogród Bobrzański stanowią przesłanki wynikające z art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przy ustalaniu stawki czynszu uwzględnia się zróżnicowane stawki opłat z uwzględnieniem następujących parametrów:

1. mieszkanie bez wody i kanalizacji
2. mieszkanie z wodą i kanalizacją
3. mieszkanie z wodą i kanalizacją oraz dodatkowym ulepszeniem
 - jedno ulepszenie
 - dwa ulepszenia
 - trzy ulepszenia
4. suteryna
5. lokale socjalne

Lp.	Wyposażenie lokalu mieszkalnego w infrastrukturę	Baza x wskaźnik procentowy%
1	Mieszkania z wodą i kanalizacją	74%
2	Mieszkanie z wodą i kanalizacją oraz dodatkowym ulepszeniem	
	a) jedno ulepszenie	82%

	b) dwa ulepszenia	92%
	c) trzy ulepszenia i więcej	100%
3	Suterena	71%
4.	Lokale socjalne (stawka stała nie podlegająca zmniejszeniu bez względu na wyposażenia lokalu)	50% najniższej stawki

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

5. Stawki czynszu z tytułu najmu pomieszczeń socjalnych i tymczasowych ustala się w wysokości 50% stawki bazowej czynszu.

6. Przez „ulepszenia” należy rozumieć: łazienkę, instalację centralnego ogrzewania, ocieplenie ścian budynku, wszelkie okna w lokalu z PCV, przyłącze gazowe.

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.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy administruje Urząd Miejski 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 sprzedano co najmniej jeden lokal, z mocy prawa powstają wspólnoty mieszkaniowe, które zarządzane są przez zarząd wspólnot mieszkaniowych, działających w oparciu o ustawę o własności lokali. W budynkach tych, funkcję właścicielską w stosunku do lokali komunalnych wchodzących w skład nieruchomości, pełni Burmistrz, natomiast ogół właścicieli w głosowaniu wybiera zarząd wspólnoty.

2. W czasie obowiązywania niniejszego Programu nie przewiduje 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 ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 3) środki z budżetu gminy,
- 4) dotacje celowe (pomoc państwa w tworzeniu zasobu budownictwa dla osób oraz rodzin najuboższych i wymagających opieki realizowania 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, ze zm).

Utrzymanie lokali mieszkalnych z zasobu gminnego finansowane będzie do wysokości wpływów czynszów. W kwartale poprzedzającym koniec każdego roku budżetowego dokonywana będzie analiza kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, a w jej oparciu będzie ustalany ewentualny wzrost czynszów i wpływów zgodnie z zasadami polityki czynszowej. Utrzymanie lokali mieszkalnych w budynkach, w których występują

wspólnoty mieszkaniowe odbywać się będzie na zasadzie pokrywania kosztów 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.

Źródło wpływów	2021	2022	2023	2024	2025
Zakładany poziom sprzedaży lokali	2	2	2	2	2
Czynsz mieszkaniowy	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000
Dotacje z budżetu gminy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotacje celowe	128.000	128.000	128.000	128.000	128.000
Razem	368.000	368.000	368.000	368.000	368.000

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, 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 oraz wydatki inwestycyjne

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

Rok	Koszty zarządu	Koszty remontowe	k. bieżącej eksploatacji, ubezpieczenia, utrzymania czystości, energii elektrycznej, opinii itd.	Razem
2021	0,00	300.000,00	50.000,00	350.000,00
2022	0,00	300.000,00	50.000,00	350.000,00
2023	0,00	300.000,00	50.000,00	350.000,00
2024	0,00	300.000,00	50.000,00	350.000,00
2025	0,00	300.000,00	50.000,00	350.000,00

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 (w szczególności w ramach dotacji z BGK i środków unijnych.).

VIII. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina Nowogród Bobrzański w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmuje działania mające na celu:

- stworzenie przyjaznych warunków do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego, w tym dąży do przygotowanie oferty inwestycyjnej terenów wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę techniczną,
- podejmowanie działań mających na celu pozyskiwanie pozabudżetowych środków finansowych na remonty, modernizację i przystosowanie lokali mieszkalnych,
- dokonywanie systematycznego przeglądu stanu technicznego bazy mieszkaniowej oraz wykonywanie remontów celem utrzymania stanu zasobu w niepogorszonej formie technicznej, dążenie do podwyższania standardu lokali,
- planowanie i prowadzenie budowy nowych lokali komunalnych i socjalnych lub adaptacji innych pomieszczeń na cele mieszkaniowe, w oparciu o państwowe systemy programowe,
- wydzielanie z gminnego zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych i lokali chronionych,
- wprowadzenie alternatywnych form egzekwowania czynszów i należności za najem lokali (np. poprzez możliwość odpracowania bieżących i zaległych należności z tego tytułu).

Przedstawiony program, ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy. Ma być pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do efektywności gospodarowania nieruchomościami oraz być pomocny przy rozstrzygnięciu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych i ustalaniu środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów a także do uchwalenia zasad polityki czynszowej.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodu Bobrzańskiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.