

Uchwała Nr XXXVI/212/2016
Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim
z dnia 28 listopada 2016 r.

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem, gminy na lata 2016-2020

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 jedn. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.), Rada Miejska w Nowogrodzie Bobrzańskim uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016 - 2020 o treści:

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Nowogród Bobrzański na lata 2016-2020

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 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 same 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 30.06.2016 r. – 93 lokali mieszkalnych komunalnych i 16 lokali socjalnych zlokalizowanych w budynkach będących własnością gminy oraz w budynkach będących współwłasnością ułamkową (wspólnoty mieszkaniowe).

Tab. 1 Zestawienie komunalnych lokali mieszkalnych:

Lp.	Adres	Ilość lokali		WŁASNOŚĆ 100% GMINY
		Ogółem	Komunalne	
1	2	3	6	6
1	Nowogród Bobrzański	3	4	
1.	Dworcowa 22	2	2	Gmina Nowogród Bobrzański
2.	Dworcowa 24	3	3	Gmina Nowogród Bobrzański
3.	Fabryczna 3	5	5	Gmina Nowogród Bobrzański
4.	Osiedle Robotnicze 1	9	9	Gmina Nowogród Bobrzański
5.	Osiedle Robotnicze 3	6	6	Gmina Nowogród Bobrzański
6.	Osiedle Robotnicze 13	2	1	
7.	Dąbrowskiego 3	8	5	
8.	Generała Waltera 1	6	1	
9.	Generała Waltera 21	4	2	
10.	Kolejowa 1	1	1	Gmina Nowogród Bobrzański
11.	Leśna 7	6	1	
12.	Leśna 9	3	3	Gmina Nowogród Bobrzański
13.	Leśna 11	12	3	
14.	Lipowa 2	11	5	
15.	Lipowa 4	8	2	
16.	Lipowa 6	7	3	
17.	Lipowa 8	12	3	
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	1	
23.	Pocztowa 3	7	6	
24.	Pocztowa 10	6	2	
25.	Żarska 1	6	3	
26.	Żarska 14	5	5	Gmina Nowogród Bobrzański
27.	Żymierskiego 2	4	3	
28.	Żymierskiego 4	5	3	
29.	Żymierskiego 6-8	3	2	
	Razem	157	88	

TEREN WIEJSKI				
1.	Skibice ul. Górna 2	4	1	
2.	Pierzwin ul. Zielonogórska 10	4	2	
3.	Niwiska ul. Zielonogórska 6	2	1	

4.	Wysoka ul. Bogaczowska 5	1	1	Gmina Nowogród Bobrzański
	Razem	11	5	

Tab. 2 Zestawienie gminnych lokali socjalnych

Lp.	Położenie (adres)	Powierzchnia użytkowa lokalu m ²	Ilość lokali socjalnych w budynku
1	ul. Witosa 8a/1	38,5	
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	
	Nowogród B. ul. Witosa 8a	293,00	10
11	Dąbrowskiego 14/1	34,07	
12	Dąbrowskiego 14/2	40,15	
	Dąbrowskiego 14	74,22	2
13	Dąbrowskiego 16/1	38,61	
14	Dąbrowskiego 16/2	42,66	
	Dąbrowskiego 16	81,27	2
15	Generała Waltera 9	66,73	1
16	Skibice ul. Polna 2	33,7	1
	MIESZKANIA SOCJALNE – RAZEM	548,92	16

Na dzień 30.06.2016 r. Gmina nie posiada lokali zamiennych i tymczasowych. Prowadzone są działania mające na celu pozyskanie obiektu – kasyna wojskowego, w którym planowane jest wyznaczenie co najmniej jednego takiego lokalu. Mieszkaniowym zasobem gminy administruje od dnia 1 kwietnia 2016 r. Urząd Miejski w Nowogrodzie Bobrzańskim.

Tabela nr 3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogród Bobrzański w poszczególnych latach

Lp.	Rok	Ilość lokali mieszkalnych	W tym ilość lokali socjalnych	Ilość pomieszczeń tymczasowych
1	2016	109	20	0
2	2017	110	22	0
3	2018	111	24	1
4	2019	112	25	1
5	2020	113	26	1

Tab. 4 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

Lp.	Rok	Ilość lokali mieszkalnych	W tym ilość lokali socjalnych	Stan techniczny obecny/docelowy
1	2016	109	20	dostateczny/dobry
2	2017	110	22	dostateczny/dobry
3	2018	111	24	dostateczny/dobry
4	2019	112	25	więcej niż dostateczny/dobry
5	2020	113	26	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.

Tab. 5 Wydatki w zasobach mieszkaniowych gminy za 2015 r. (zł)

	Koszty zarządzania 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	45651,30		283,00	36325,78	32805,77	45041,12	160106,97
2		12957,05			45801,59	12880,03	71638,67
							231745,64

DOCHODY Z ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY ZA 2015 r.

202 539,94 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 4 lokali rocznie (w latach 2016 - 2020). 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 czerwca 2016 r. w mieszkaniowym zasobie gminy funkcję lokalu socjalnego pełniło 16 lokali położonych na terenie miasta.

Z przeznaczeniem na lokale socjalne z istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2016 -2020 zakłada się wydzielenie 10 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.

Tab. 6 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
2016	80	44	55	40	389
2017	260	100	62	53	523
2018	55	45	34	20	154
2019	55	45	36	20	158
2020	60	40	32	30	162
	Razem				1386

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 posiadanych przez Gminę 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 i będą postępowania egzekucyjne).

Tab. 7 Zestawienie stanu zadłużenia w opłatach czynszowych w lokalach komunalnych na dzień 30.06.2016 r.

Wysokość zadłużenia w lokalach komunalnych w skali roku 2015	Zestawienie % do dochodów w skali roku	W tym z tytułu bezumownego użytkownika lokalu	Ilość wyroków eksmisyjnych	Ilość lokali z bezumownym użytkowaniem
36393,73	Do 10%	27718,24	3	8

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż mieszkań komunalnych prowadzona jest na podstawie uchwały Nr VIII/38/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 10 maja 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, 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 2016 – 4 lokale,
- w 2017 – 4 lokale,
- w 2018 – 4 lokale,
- w 2019 – 3 lokale,
- w 2020 – 3 lokale.

Sprzedaż będzie dokonywana na wnioski mieszkańców – najemców lokali komunalnych. Nie podlegają sprzedaży lokale socjalne.

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 (ogłaszanych 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:

Tab. 8 Zasady ustalania wysokości czynszów w lokalach socjalnych i komunalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Nowogród Bobrzański

Lp.	Wyposażenie lokalu mieszkalnego w infrastrukturę	Baza x wskaźnik procentowy%
1	Lokal wyposażony we wszystkie media i ocieplony	100 %
2	Lokal z mediami, nieocieplony	92 %
3	Lokal bez CO, nieocieplony	82 %
4	Lokal bez CO tylko z wc, nieocieplony	74 %
5	Suterena	71 %
6	Lokale socjalne (stawka stała nie podlegająca zmniejszeniu bez względu na wyposażenie lokalu)	50 % najniższej stawki

4. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina posiada ułamkowe udziały, opłaty wnoszone są 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. Spłata zadłużenia za lokale komunalne i socjalne przez osoby będące w trudnej sytuacji finansowej i życiowej może być dokonywana w formie odpracowania należności na rzecz gminy. Zasady rozliczeń i odpracowania zaległości czynszowych określa Burmistrz Nowogrodu Bobrzańskiego.

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 Gminy, 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 i inne instrumenty finansowe (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 – tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 833, 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.

Tab. 9 Źródła finansowania i środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy

Źródło wpływów	2016	2017	2018	2019	2020
Zakładany poziom sprzedaży lokali	4	4	4	3	3
Szacowane wpływy ze sprzedaży	18 000,00	20 000,00	20 000,00	15 000,00	15 000,00
Czynsz mieszkaniowy	240 000,00	240000,00	235000,00	235000,00	235000,00
Dotacje z budżetu gminy	73000,00	187 000,00	0	0	0
Dotacje celowe	128000,00	151000,00	50 000,00	0	0
Razem	386 000,000	411000,00	305000,00	250 000,00	250000,00

Uzyskane środki finansowe przeznaczone są ok. 35% na przeprowadzenie remontów budynków i lokali mieszkalnych, ok. 50% na bieżące utrzymanie tj. energię elektryczną na klatkach schodowych, usługi kominiarskie, utrzymanie zieleni i czystości, odśnieżanie, przeglądy techniczne i ok. 15% 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

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.).

Tab. 10 Zestawienie prognozy wydatków na utrzymanie lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy z podziałem na koszty w kolejnych latach (tys. zł)

Rok	Koszty zarządu	Koszty remontowe	Koszty bieżącej eksploatacji, ubezpieczenia, utrzymania czystości, energii elektrycznej, opinii itd.	Razem
2016	59,00	389,00	70,00	518,00
2017	60,00	523,00	75,00	658,00
2018	61,00	154,00	77,00	292,00
2019	62,00	158,00	78,00	298,00
2020	62,00	162,00	79,00	303,00

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 nie pogorszonym stanie technicznym, 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 mieszkaniowego 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. Traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim nr LII/320/2014 z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 – 2018.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodu Bobrzańskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
/.../ Robert Milto