



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 24 listopada 2016 r.

Poz. 2335

UCHWAŁA NR XXXV/279/16 RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Sól – Miasto na lata 2017 – 2021

Na podstawie art. 21 ust 1 pkt. 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016, poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowa Sól – Miasto na lata 2017 – 2021” stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowa Sól.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Nowej Soli
Andrzej Petreczko

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXXV/279/16
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 27 października 2016r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY
NOWA SÓL – MIASTO NA LATA 2017 – 2021

WSTĘP

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Nowa Sól - Miasto jest realizacją obowiązku, który na samorządy nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy należy do podstawowych zadań własnych gminy – art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dotychczasowa realizacja tego obowiązku odbywała się w oparciu o uchwałę nr XXVII/206/12 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 czerwca 2012r. oraz aktów wykonawczych.

Cele i działania określone w powyższym Programie zostaną zrealizowane poprzez szczegółowe uchwały Rady Miasta i zarządzenia wykonawcze Prezydenta Miasta.

Do najważniejszych celów sformułowanych w niniejszym Programie należy zaliczyć:

- Poprawę stanu technicznego komunalnego zasobu mieszkaniowego,
- Racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez nową politykę czynszową,
- Prywatyzację części zasobu mieszkaniowego gminy,
- Wskazanie źródeł finansowania zasobu mieszkaniowego.

ROZDZIAŁ I

DIAGNOZA SYTUACJI W SEKTORZE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ GMINY NOWA SÓL
MIASTO – BILANS OTWARCIA

1. Liczba mieszkań

1.A. PODSTAWOWE DANE

W roku 2015 na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Gminie Nowa Sól- Miasto było 15 235 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 909,3 tys.m². W liczbie tej było 1.551 lokali komunalnych o powierzchni użytkowej 60,0 tys. m², co stanowi 6,6% ogółu mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania komunalnego wynosiła 38,67m².

1.B. ZASOBY MIESZKANIOWE GMINY

Stan komunalnych zasobów mieszkaniowych w Gminie Nowa Sól- Miasto na wrzesień 2016r. ilustruje poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Ilość
1.	Liczba budynków ogółem	Szt.	462
	1) komunalnych	Szt.	68
	2) wspólnot mieszkaniowych	Szt.	394
	a) dużych	Szt.	251
	b) małych	Szt.	143
2.	Liczba lokali komunalnych	Szt.	1551
	W budynkach komunalnych – lokale mieszkalne	Szt.	222
	W budynkach komunalnych – lokale socjalne	Szt.	204
	W budynkach wspólnot mieszkaniowych	Szt.	1125
3.	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych	m ²	59979,45

5.	Średnia wielkość mieszkania komunalnego	m2	38,67
-----------	--	----	--------------

1.C. ZMNIEJSZANIE SIĘ LICZBY MIESZKAŃ KOMUNALNYCH

Liczba lokali mieszkalnych w komunalnym zasobie mieszkaniowym systematycznie maleje. W głównej mierze jest to wynikiem sprzedaży lokali na rzecz ich najemców.

Zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2012 – 2016r. przedstawiały się następująco:

Rok	Ilość lokali sprzedanych	Powierzchnia lokali sprzedanych [m ²]
2012	86	4148,92
2013	165	8376,48
2014	52	2568,38
2015	46	1924,73
2016	36*	1737,16

* stan na czerwiec 2016r.

Łącznie w latach 2012-2016 z mieszkaniowego zasobu gminy ubyło 385 lokali, co stanowi spadek ogólnej liczby lokali komunalnych o ok. 4,5% w stosunku rocznym.

1.D. LOKALE SOCJALNE

W istniejącym zasobie mieszkaniowym Gminy Nowa Sól – Miasto wydzielone zostały lokale mieszkalne w ilości 204 szt. z przeznaczeniem na lokale socjalne. Ta pula mieszkań jest przeznaczona na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin, które znalazły się w niedostatku lub otrzymały sądowy nakaz eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu. Wykaz obiektów wraz z ilością lokali przedstawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Adres Nieruchomości	Nr	Ilość lokali
1.	Wyspiańskiego	29	25
2.	Staszica	2	37
3.	Grobla	2A	16
4.	Armii Krajowej	2-2A	16
5.	Wróblewskiego	9	70
6.	Długa	14,14A,14B	39
7.	Podwale	2/3	1

W 2016 roku na lokale mieszkalne od Gminy oczekiwało 90 rodzin. Na lokale socjalne oczekują osoby, na których ciążyą wyroki eksmisyjne, ale którym sąd przyznał prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Aktualnie na mieszkanie socjalne czekają 33 rodziny z wyrokami eksmisji z mieszkań komunalnych.

1.E. LOKALE TYMCZASOWE

W związku z nałożeniem na Gminę obowiązku zabezpieczenia lokali tymczasowych podjęta została decyzja o stopniowym przekwalifikowaniu lokali socjalnych w budynkach kontenerowych na osiedlu Armii Krajowej na lokale tymczasowe. Dotychczasowy zasób 16 lokali socjalnych przy ulicy Armii Krajowej 1 zostanie zamieniony na 32 lokale tymczasowe.

L.p.	Adres Nieruchomości	Nr	Ilość lokali
1.	Armii Krajowej	1	32

2. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne

Na listach Urzędu Miejskiego figuruje obecnie 90 rodzin oczekujących na mieszkanie komunalne z zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Sól – Miasto (stan na 2016r.).

W roku 2015r. oddano po remoncie do eksploatacji budynek socjalny przy ul. Wróblewskiego 9 z 70 lokalami socjalnymi. W związku z powyższym znacznie zmniejszyła się liczba osób oczekujących na lokale socjalne. Gmina Nowa Sól – Miasto w najbliższych 5-ciu lat nie planuje budowy nowych lokali komunalnych. Lokale mieszkalne pozyskiwane są z naturalnego ruchu ludności, przede wszystkim po zgonach najemców oraz w wyniku przeprowadzonej eksmisji.

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

- Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, ale przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw.

- Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

- Mając na uwadze w/w zapisy za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Nowa Sól- Miasto inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Sól- Miasto.

- Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).

- Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

a) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termomodernizacji (ocieplenia) budynku.

b) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych,

- Przyjmuje się zasadę, iż potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych - najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

- Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków na ich realizację lub zmiany priorytetów.

- W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych plany remontowe są każdorazowo i corocznie uzgadniane z współwłaścicielami i zatwierdzane w formie uchwały. Uchwały te określają zakres robót niezbędnych do wykonania w danym roku, wstępny koszt realizacji i wysokość zaliczek na remonty oraz wpłat na fundusz remontowy, z których remonty będą realizowane. W tych przypadkach Gmina jest zobowiązana do partycypowania w kosztach remontu proporcjonalnie do udziałów w danej Wspólnocie Mieszkaniowej.

Planowane remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

	Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Fundusz remontowy	Ogółem	4.650.000	4.900.000	5.100.000	5.300.000	5.500.000
	Udział Gminy	990 000	1 000 000	1 000.000	1 000.000	1 000.000

Realizacja prac remontowych w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Nowa Sól – Miasto w latach 2017 – 2021 przeprowadzana będzie przez Zakład Usług Mieszkaniowych spółka z o.o. zgodnie z zawartą umową o zarządzanie i administrowanie zasobem Gminy Nowa Sól – Miasto, w ramach środków finansowych uzyskiwanych z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ewentualnych dodatkowych środków z budżetu Gminy.

Planowane remonty w budynkach 100% Gmina Nowa Sól – Miasto

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Roboty dekarские	45 000	125 000	125 000	100 000	100 000
Roboty instalacyjne	50 000	20 000	20 000	20 000	30 000
Dokumentacja techniczna, ekspertyzy	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Roboty malarskie, tynkarskie	80 000	30 000	50 000	100 000	100 000
Stolarka okienna i drzwiowa	5000	5 000	5 000	5 000	5 000
Awarie	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Inne	10 000	20 000	20 000	20 000	25 000
Razem	250 000	260 000	280 000	305 000	320 000

Zakłada się przeprowadzenie remontów lokali mieszkalnych w zakresie realizacji obowiązków wynajmującego wynikających z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ponadto remontowi poddane będą lokale socjalne przekazane do ponownego zasiedlenia w związku z przeprowadzaną eksmisją. Przewiduje się w ramach posiadanych środków finansowych wymianę okien i drzwi, przestawianie lub pobudowanie pieców kaflowych. Na bieżąco naprawę wszelkiego rodzaju instalacji.

Planowane remonty w lokalach mieszkalnych- Gmina Nowa Sól-Miasto

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Roboty zdunskie	30 000	35 000	40 000	45 000	50 000
Roboty instalacyjne	15 000	20 000	25 000	25 000	25 000
Dokumentacja techniczna, ekspertyzy	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Remonty lokali mieszkalnych i socjalnych	60 000	60 000	65 000	65 000	70 000
Stolarka okienna i drzwiowa	30 000	30 000	30 000	30 000	35 000
Awarie	50 000	50 000	50 000	55 000	55 000
Inne	10 000	10 000	10 000	20 000	20 000
Razem	200 000	210 000	225 000	245 000	260 000

5. Analiza stawek czynszowych**1) Dotychczasowe stawki czynszów za najem lokali komunalnych**

Obecnie obszar Gminy Nowa Sól – Miasto podzielony jest na dwie strefy. Dodatkowo stosuje się obszerny katalog ulg w czynszu, stosowanych ze względu na występowanie czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

W latach 2012 – 2016 maksymalna stawka czynszu regulowanego za najem 1m² nie przekraczała poziomu 2,4% wskaźnika przeliczeniowego 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Od stawki maksymalnej udzielane były bonifikaty wynikające ze standardu mieszkań.

Ilość lokali z uwzględnieniem obniżek czynszu przedstawia poniższa tabela.

	0%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Ilość lokali [szt.]	136	192	1	155	16	655	5	100	62	25

Stosunek do ogólnego za- sobu [%}	10,1	14,3	-	11,6	1,2	48,7	-	7,5	4,7	1,9
--	------	------	---	------	-----	------	---	-----	-----	-----

Przeważający zasób mieszkaniowy Gminy Nowa Sól – Miasto obejmuje 75,6% mieszkań o obniżonym standardzie (ulgi 15% i więcej). Stawka czynszu w tym wypadku wynosi 5,83 zł/m² i mniej aż do pułapu 3,43zł/m², a dla lokali socjalnych od 1,70zł/m² do 1,21zł/m². Pełną wysokość czynszu w wysokości 6,86zł/m² ponoszą najemcy tylko 10,1 % lokali.

ROZDZIAŁ II

PRIORYTETY WIELOLETNIEGO PROGRAMU GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM I SPOSOBY ICH REALIZACJI

PRIORYTET 1

PRYWATYZACJA CZĘŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY NOWA SÓL - MIASTO

1. Sprzedaż lokali na rzecz najemców.

Gmina Nowa Sól Miasto, będzie dokonywać sprzedaży dwoma sposobami:

- 1) na podstawie złożonego przez najemcę wniosku o nabycie lokalu;
- 2) w drodze oferty nabycia lokali złożonej najemcom lokali przez Urząd.

Oferta nabycia lokalu obowiązywać będzie przez okres 3 miesiące od jej złożenia przez Prezydenta Miasta Nowa Sól.

W ofercie najemca uzyska pełną informację dotyczącą:

1. przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu ,
1. ceny nabycia i przysługujących bonifikat,
2. dalszym sposobie postępowania w zależności od tego, czy najemca skorzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, czy też nie.

W zależności od skorzystania przez najemcę z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu bądź nie, przewiduje się dwie sytuacje:

najemcy wyrażają wolę skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu	najemcy nie wyrażają woli skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu
<p>działania:</p> <p>- sprzedaż lokalu najemcy z zachowaniem przewidzianych w prawie lokalnym zniżek i bonifikat.</p>	<p>działania:</p> <p>- włączenie najemcy do programu zamiany lokali,</p> <p>- wypowiedzenie najemcy umowy najmu w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego</p>

*art. 21 ust. 4 – Ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (...) mogą, z zastrzeżeniem ust. 5, stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

art. 21. ust. 5 – Jeżeli najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przepis ust. 4 stosuje się pod warunkiem, że najemcy temu zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

Zasób mieszkaniowy Gminy Nowa Sól - Miasto w budynkach wspólnot mieszkaniowych liczy 1125 lokali mieszkalnych.

Zakłada się, że docelowo lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zostaną sprzedane najemcom, bądź też, w przypadku rezygnacji najemcy z pierwszeństwa w nabyciu lokalu na preferencyjnych warunkach, własność tych lokali zostanie przeniesiona na inne osoby w drodze sprzedaży w ramach przetargu. Dotychczasowemu najemcy zostanie zaoferowany lokal zamienny. Sprzedaż lokali na rzecz najemców odbywać się będzie na zasadach ustalonych przez Radę Miasta w stosownej uchwale. Priorytetem będzie sprzedaż ostatnich lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych celem uzyskania 100% własności prywatnej. Aktualnie jest 86 budynków Wspólnot w , których jest jeden lokal komunalny i 98 budynków w których są dwa lokale komunalne. Najemcom tych lokali będą składane oferty wykupu.

Planuje się, że w latach 2017 – 2021 sprzedaż lokali wyniesie:

2017r. – 40szt,

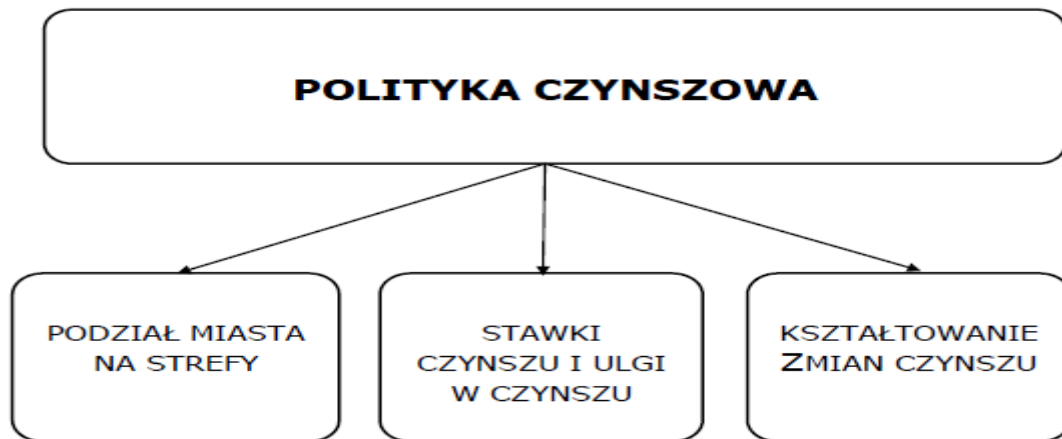
2018r. - 40szt,

2019r. - 40szt,

2020r – 40szt,

2021r. - 40szt.

PRIORYTET 2



Działania Gminy Nowa Sól – Miasto w sferze racjonalizacji gospodarki czynszowej zmierzają do ukształtowania czynszów na takim poziomie, aby otrzymywane przez Gminę Nowa Sól – Miasto środki finansowe pochodzące z czynszów za lokale komunalne pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy, ale również umożliwiły zgromadzenie środków finansowych na bieżące remonty tego zasobu.

Polityka czynszowa będzie się opierała na następujących założeniach:

- 1) podziale Miasta Nowa Sól na strefy;
- 2) systemie stawek ulg;
- 3) systemie kształtowania zmian czynszów.

Ad. 1 Podział Gminy Nowa Sól - Miasto na strefy

Obszar Miasta Nowa Sól podzielony jest na dwie strefy.

Uznaje się za części peryferyjne Nowej Soli obszary położone w dzielnicach Pleszówek(KOSERZ), począwszy od ul. Zielonogórskiej(na północ od Czarnej Strugi) oraz dzielnicy STARE ŻABNO (na południe od ul. Południowej i ul. Poprzecznej).

Ad. 2 Stawka czynszu i ulgi

Zadaniem polityki czynszowej Gminy Nowa Sól- Miasto w latach 2017 – 2021 jest takie kształtowanie stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta, aby dążyć do samowystarczalności gospodarki mieszkaniowej. W okresie dochodzenia do tego etapu należy dążyć do jak najmniejszego zaangażowania środków z budżetu miasta na utrzymanie zasobu mieszkaniowego poprzez odpowiednie kształtowanie stawek czynszu. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem zasobu.

bu mieszkaniowego obejmujące koszty eksploatacji, zarządzania i administrowania oraz napraw bieżących i konserwacji. Ustalana będzie stawka czynszu maksymalnego, od której będą udzielane obniżki.

Zasada ustalania stawek czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Sól – Miasto w latach 2017 - 2021:

rok 2017 - wzrost do 2,5% ze skutkiem od kwietnia 2017 zł – wysokość czynszu 7,28zł/m²,

rok 2018 – wzrost 2,5% do 2,6% ze skutkiem od 1 stycznia 2018r.,

rok 2019 – wzrost 2,6% do 2,7% ze skutkiem od 1 stycznia 2019r.,

rok 2020 – wzrost 2,7% do 2,8% ze skutkiem od 1 stycznia 2020r.,

rok 2021 - wzrost 2,8% do 2,9% ze skutkiem od 1 stycznia 2021r.

Stawki czynszu dla lokali socjalnych

Maksymalna wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się na poziomie 50% najniższej stawki czynszu, określonej dla lokali mieszkalnych, tj. obniżonej o 50% stawki maksymalnej.

Do lokali socjalnych nie mają zastosowania ulgi z tytułu czynników obniżających wysokość stawki czynszu. Wysokość czynszu dla poszczególnych budynków socjalnych ustalona zostanie zarządzeniem Prezydenta Miasta.

Stawki czynszu dla lokali tymczasowych.

Czynsz dla lokali tymczasowych będzie w takiej wysokości jak najniższy czynsz dla lokali socjalnych.

Ulgi

Zróznicowanie wysokości stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali w zależności od czynników obniżających wartość użytkową lokalu przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	% obniżki
1.	położenie w strefie peryferyjnej	5%
2.	lokalizacja w suterenie	10%
3.	umowa najmu lokalu przewiduje wspólne użytkowanie pomieszczeń przez kilku użytkowników lokali	10%
4.	położenie powyżej 5 kondygnacji w budynku bez windy	10%
5.	ciemna kuchnia lub brak kuchni, z wyłączeniem lokali wybudowanych z tzw. aneksem kuchennym	10%
6.	brak gazu przewodowego	10%
7.	Brak c.o. i bezobsługowego ogrzewania	10%
8.	brak łazienki ¹⁾	10%
9.	brak WC w mieszkaniu	10%
10.	Brak w mieszkaniu urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych	10%
Ustalenie łącznej wielkości obniżki następuje poprzez zsumowanie ustalonych procentów. Łączna obniżka nie może być wyższa niż 50%.		

Objaśnienia:

1) Przez łazienkę rozumie się trwale wydzielone w samodzielny lokal mieszkalny pomieszczenie posiadające stałe instalacje:

- wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie umywalki, wanny, brodzika itd.
- ciepłej wody dostarczonej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu typu piecyk gazowy, boiler, przepływowy podgrzewacz wody

2) Przez WC rozumie się doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej umożliwiającej podłączenie muszli sedesowej i urządzenia spłukującego.

3) Brak c.o. dotyczy ogrzewania energią ciepłą dostarczoną z elektrociepłowni - ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych) oraz innych źródeł nie wymagających obsługi ze strony najemcy, konserwacji przez wynajmującego.

4) Przez urządzenia wodociągowo- kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofory) i kanalizacyjne (szambo).

5) Za mieszkanie wspólne rozumie się najem poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców.

Ad. 3 Kształtowanie podwyżki stawek czynszu

Wzrost stawki czynszu będzie dokonywany raz w roku począwszy od stycznia, z wyjątkiem 2017r. (od kwietnia 2017r.) na podstawie ostatnio ogłoszonego Obwieszczenia Wojewody Lubuskiego w sprawie ustalenia wskaźnika przeliczeniowego 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na terenie Województwa Lubuskiego. Maksymalna ustawowo określona stawka może wynosić 3% w/w wskaźnika. Dla Gminy Nowa Sól – Miasto wskaźnik przeliczeniowy ustalony na II i III kw. 2016r. wynosi 3.492zł. Oznacza to, że maksymalna miesięczna stawka bazowa czynszu za 1m² może wynosić 8,73zł. Obecna stawka bazowa czynszu w lokalach komunalnych w wysokości 6,86zł/m² obowiązuje od stycznia 2016r. i stanowi 78,58% dopuszczalnej ustawowo wysokości stawki.

Sposób ustalania wskaźnika w poszczególnych latach określony został w pkt. Ad. 2.

PRIORYTET 3



1. Racjonalizacja gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Miasta Nowa Sól.

Zakłada się docelowo utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Sól – Miasto na poziomie ok. 1000 lokali mieszkalnych i około 200 lokali socjalnych, czyli zmniejszenie o około 35% ogółu lokali komunalnych. W latach 2017 – 2021 w stosunku do początku 2017r. zakłada się zmniejszenie zasobu o 200 lokali. Założenie to realizowane będzie poprzez:

- a) prywatyzację zasobu,
- b) likwidację lokali mieszkalnych nie spełniających warunków samodzielnych lokali, zwolnionych wskutek naturalnego ruchu ludności,
- c) przeznaczanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne.

Szczegółowe dane dotyczące wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2021 zawiera poniższa tabela:

Specyfikacja	jednostka	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba mieszkań komunalnych na początku roku	szt	1541	1501	1461	1421	1381
Powierzchnia użytkowa mieszkań komunalnych	m ²	59979	58459	56939	55419	53899
Przewidywane ubytki liczby lokali komunalnych	szt	40	40	40	40	40
Liczba mieszkań komunalnych na koniec roku	szt.	1501	1461	1421	1381	1341
Ubytek zasobu w stosunku do roku bazowego 2016	%	2,5	5,2	7,8	10,4	13,0

W latach 2017 – 2021 na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na lokale inne niż socjalne i zamienne, przeznaczone zostaną lokale z odzysku, pozyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności rocznie – ok. 20 lokali. Zakłada się, że w przeważającej większości będą to lokale o niskim standardzie.

Lokale socjalne

Na lokale socjalne docelowo będą przeznaczane lokale mieszkalne o obniżonym standardzie technicznym i wyposażeniu, usytuowane w budynkach komunalnych, spełniające co najmniej dwa z podanych niżej kryteriów:

- 1) ogrzewane są piecami węglowymi
- 2) pozbawione są samodzielnej łazienki,
- 3) W.C. usytuowane jest poza mieszkaniem.

W grupie osób oczekujących na lokale socjalne można zaobserwować wzrost zapotrzebowania na takie lokale. Zakłada się, że w latach 2017-2021 na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na lokale socjalne przeznaczone zostaną lokale z odzysku, o obniżonym standardzie, pozyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności.

System zamiany lokali

Wdrożenie systemu zamiany lokali ma służyć jako instrument w realizacji celów jakimi są:

- 1) likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat, związanych z najmem lokalu (czynsz, świadczenia);
- 2) poprawa warunków mieszkaniowych lokatorów zasobów komunalnych;
- 3) zmniejszenie liczby dłużników i listy osób oczekujących na lokale;
- 4) prywatyzacja zasobów komunalnych.

W celu realizacji wyżej wymienionych zadań system zamiany funkcjonować będzie w czterech obszarach, w których uczestniczyć mogą dwie lub więcej osób, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu.

Uczestnikami systemu zamiany lokali mogą być:

- 1) najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład innego niż gminny zasobu mieszkaniowego,
- 3) właściciele lokali mieszkalnych.

System zamiany przewiduje prowadzenie działań w czterech obszarach:

- 1) zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, zamieszkującymi w lokalach zbyt dużych w stosunku do potrzeb ich gospodarstwa domowego.

Cel: likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstwa domowego;

2) zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy lub innymi uczestnikami zamiany lokali, w celu poprawy standardu warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

Cel: poprawa warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przez podwyższenie standardu;

3) zamiany pomiędzy zadłużonymi najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy a innymi uczestnikami zamiany lokali, w celu uniknięcia sytuacji, że najemca zostanie pozbawiony praw do lokalu.

Cel: zmniejszenie liczby dłużników, którzy w wyniku wdrożonych działań stanowiliby grupę osób potencjalnie uprawnionych do uzyskania lokalu socjalnego – ograniczenie przyrostu liczby rodzin oczekujących na lokal socjalny oraz poprawę efektywności gospodarowania;

4) zamiany pomiędzy najemcami lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, którzy nie wyrażają woli skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu a innymi uczestnikami zamiany lokali, którzy zobowiążą się do nabycia uzyskanego w drodze zamiany lokalu.

Cel: Zmniejszenie istniejącego komunalnego zasobu lokali mieszkalnych do zakładanego w programie poziom w ramach komercjalizacji zasobu mieszkaniowego gminy.

Zamiana lokali odbywać się będzie za pośrednictwem Zakładu Usług Mieszkaniowych Spółka z o.o. w Nowej Soli, na podstawie wniosków o zamianę lokalu złożonych przez zainteresowanych zamianą najemców i uzyskaną pozytywną opinią Urzędu Miasta w Nowej Soli. Zamiana lokali może również nastąpić na podstawie propozycji złożonej najemcy przez Urząd Miejski w Nowej Soli Wydział Gospodarowania Nieruchomościami w sytuacjach, gdy:

1) najemcy lokali komunalnych posiadają zaległości czynszowe, którym w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu opróżnienia lokalu, przedkładana będzie propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny, o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie;

2) lokale mieszkalne będą podlegały prywatyzacji, w przypadku nie skorzystania przez najemcę z pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu, a przyszły najemca zobowiąże się do nabycia tego lokalu;

3) Lokale mieszkalne będą zlokalizowane w budynkach przeznaczonych do rozbiórki a najemca przyjmie ofertę zamiany lokalu.

2. Optymalizacja wielkości komunalnego zasobu mieszkaniowego.

W niniejszym Programie określona została prognoza optymalnej wielkości zasobu mieszkaniowego w najbliższych pięciu latach. Zgodnie z przyjętymi założeniami, docelowa wielkość zasobu komunalnego winna osiągnąć poziom 70% obecnej wielkości tego zasobu. W okresie 2017 do 2021 zasób zostanie zmniejszony o około 200 lokali (prywatyzacja) co stanowi około 13%.

Przyjęto, że na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na wynajęcie lokalu zamiennego oraz rodzin o niskich dochodach, bądź pozostających w niedostatku, docelowo przeznaczane będą wyłącznie lokale komunalne w budynkach stanowiących własność Gminy Nowa Sól – Miasto.

Dla osiągnięcia wytyczonego celu 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. Realizowany będzie również proces wycofywania udziałów Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. (Według stanu na dzień wrzesień 2016r. Gmina Nowa Sól- Miasto posiada po 1 lokalu w 86 budynkach);

2) zamianę lokali, w ramach określonego w niniejszym programie systemu zamiany lokali, w celu umożliwienia ich prywatyzacji;

3) w przypadku rezygnacji najemcy z pierwszeństwa w nabyciu lokalu na preferencyjnych warunkach - przeniesienie własności lokali na inne osoby w drodze:

- sprzedaży w ramach przetargu na zasadach określonych w niniejszym rozdziale.

W wyniku powyższych działań możliwe będzie:

- zrationalizowanie zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych, w tym podniesienie nakładów na remonty, bez dotychczasowych ograniczeń wynikających z możliwości finansowych miasta jako współwłaściciela tych nieruchomości,
- skoncentrowanie działań miasta na zadaniach, związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych rodzin słabszych ekonomicznie (o niskich dochodach, jak również pozostających w ubóstwie),
- zdynamizowanie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remonty i modernizację budynków.

Budynki spełniające funkcje publiczne wyłącza się ze sprzedaży. Wykaz tych budynków stanowi załącznik do Programu.

3. Racjonalizacja polityki czynszowej.

Jednym z podstawowych aspektów ekonomiczno - społecznych w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi jest problem dostosowania wysokości opłat czynszowych za lokale mieszkalne do faktycznych kosztów ich utrzymania.

Dotychczasowe niedoszacowanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powodowało narastanie zaległości remontowych oraz postępującą degradację techniczną budynków.

Przewidywane w Programie dostosowanie wysokości czynszu do rzeczywistych kosztów gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, począwszy od pierwszego roku wdrażania Programu, z uwzględnieniem stałego poziomu ich waloryzacji w latach następnych daje możliwość zintensyfikowania działań remontowych w celu podniesienia wartości użytkowej komunalnych zasobów mieszkaniowych.

Racjonalizacja polityki remontowej poprzez skoncentrowanie działań na zadaniach umożliwiających doprowadzenie zasobów do właściwego stanu technicznego sprzyjać będzie zwiększeniu przychodów z najmu tych lokali (eliminacja czynników obniżających wartość użytkową lokali) oraz wykorzystaniu nadwyżek z tego tytułu na dofinansowanie remontów pozostałych zasobów.

Ponadto postępujący wzrost stawek czynszu może być czynnikiem przyspieszającym prywatyzację komunalnego zasobu mieszkaniowego, szczególnie w przypadku, gdy relacje wysokości czynszów do zaliczek płatnych na utrzymanie nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych staną się korzystniejsze dla właścicieli lokali.

Niekorzystnym zjawiskiem, wynikającym z podwyżek czynszu, może być wzrost zaległości w opłatach. Dlatego, w stosunku do rodzin słabszych ekonomicznie konieczne będzie zastosowanie osłon, w postaci dodatków mieszkaniowych. Wzrostowi zaległości czynszowych zapobiegać ma również system zamiany lokali, dający możliwość dostosowania wielkości i standardu zajmowanego lokalu do możliwości finansowych najemców.

4. Regulacja prawna terenów przyległych do budynków.

Konieczne jest uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, dla których przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej. Na bazie prowadzonej inwentaryzacji, tereny wokół budynków mieszkalnych, w których nastąpiła sprzedaż lokali mieszkalnych a działka gruntu wydzielona została po obrysie ścian budynku przekazywane będą wraz z zabudową gospodarczą we władanie wspólnot. Powyższe działanie spowoduje, że wspólnota dysponować będzie nieruchomością, którą faktycznie użytkuje.

ROZDZIAŁ III

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2017 – 2021

1. Dochody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Nowa Sól- Miasto w 2016r. były następujące dochody:

1	czynsze za lokale mieszkalne	3 070 000 zł
2	czynsze za lokale użytkowe	80 000 zł
3	czynsze za garaże	25 000 zł
4	czynsze z pomieszczenia gospodarcze	120 000 zł
5	Odszkodowania za lokal	205 000 zł
6	ogółem	3 500 000 zł

Źródła finansowania w latach 2017-2021 zostały określone przy następujących założeniach:

1. zasoby mieszkaniowe i wpływy z uwagi na sprzedaż lokali komunalnych (przy średniej powierzchni 38m²) będą malały rocznie około 2,5% przy planowanej sprzedaży 40 lokali rocznie.

2. wpływy z czynszu za lokale mieszkalne będą co roku wzrastały:

- o 6,1% od 1 – 04 - 2017r.,
- o 4,0% od 1 – 01 - 2018r.,
- o 3,8% od 1 – 01 - 2019r.,
- o 3,7% od 1 - 01 - 2020r.,
- o 3,6% od 1 – 01 - 2021r.

3. nie zakłada się podwyżki czynszów za lokale użytkowe i garaże.

Szacowane przychody z tytułu najmu lokali w latach 2017 - 2021

Treść	2017	2018	2019	2020	2021
Czynsze za lokale mieszkalne i odszkodowania	3 105 000	3 150 000	3 190 000	3 230 000	3 265 000
Odszkodowania za lokale mieszkalne	220 000	230 000	240 000	250 000	260 000
Czynsze za lokale użytkowe	80 000	75 000	70 000	65 000	60 000
Czynsze za garaże	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Czynsze za pomieszczenia gospodarcze	120.000	120 000	120 000	120 000	120 000
RAZEM	3 550 000	3 600 000	3 645 000	3 690 000	3 730 000

2. Wysokość wydatków w latach 2017 - 2021

Wydatki określono z podziałem na koszty:

- bieżącej eksploatacji,
- zarządzanie i administrowanie,

- zakup usług remontowych.

W 2016 roku wydatki na substancję mieszkaniową określono na poziomie – 3 500 000zł w szczególności:

- bieżąca eksploatacja 980 500 zł – 28%,
- zarządzanie i administrowanie 1 000 000 zł – 29%
- usługi remontowe :1 519 500zł – 43% w tym:
 - remonty i awarie części wspólnej budynku 100% Gmina – 254 500zł,
 - remonty i awarie w lokalach komunalnych – 228 000zł,
 - fundusz remontowy udział Gminy we wspólnocie mieszkaniowej – 1 000 000zł,
 - pozostałe – 37 000zł.

Planuje się następujące wysokości wydatków w kolejnych latach

Wydatki	2017	2018	2019	2020	2021
Bieżąca eksploatacja	992 500	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Zarządzanie i administrowanie	1.000.000	1 000 000	1.010.000	1.010.000	1.020 000
Usługi remontowe	1 557500	1 600 000	1 635 000	1 680 000	1 710 000
W tym remonty i awarie w cz. wspólnej bud. 100% Gmina	250 000	260 000	280 000	305 000	320 000
Remonty i awarie w lokalach komunalnych	200 000	210 000	225 000	245 000	260 000
Fundusz remonty	1 077 500	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
Inne	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Razem	3550 000	3 600 000	3 645 000	3 690 000	3 730 000