



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 26 października 2022 r.

Poz. 2088

UCHWAŁA NR XXXIX/326/2022 RADY GMINY NOWEJ SOLI

z dnia 24 października 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowa Sól na lata 2022 - 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559,583,1005,1079) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172,975,1561) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowa Sól na lata 2022 – 2026”, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Sól.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Radosław Kołpaczek

Załącznik do uchwały Nr XXXIX/326/2022

Rady Gminy Nowej Soli

z dnia 24 października 2022 r.

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIX/326/2022 z dnia 24.10.2022

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowa Sól na lata 2022 - 2026”

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Sól na lata 2022-2026.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu oraz 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;
- 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 6) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 7) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 3. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Nowa Sól;
- 2) Wójt Gminy – rozumie się przez to Wójta Gminy Nowa Sól;
- 3) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowa Sól na lata 2022 – 2026;
- 4) Ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj.Dz. U. z 2022 r. poz. 172,975,1561).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§.4. 1. Na zasób mieszkaniowy Gminy Nowa Sól objęty wieloletnim programem składają się lokale mieszkalne w budynkach komunalnych w tym jeden lokal socjalny.

2. Gmina Nowa Sól według stanu na dzień 01.10.2022 r. dysponuje 8 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy, w których znajduje się 18 lokali mieszkalnych oraz 18 lokalami mieszkalnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych (łącznie 36 lokale).
3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy i stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

Lp	Adres budynku	Ilość lokali	Stan prawny	Powierzchnia użytkowa w m ²	Rok budowy	Wyposażenie techniczne	Stan techniczny
1.	Ciepielów	2	Współwłasność	108,00	Przed 1945 r.	Instalacja elektryczna, wodociągowa, c.o.	zły
1.	Chełmek 1	3	współwłasność	112,74	przed 1945 r.	Instalacje elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	zły
2.	Chełmek 42	1	współwłasność	67,00	przed 1945 r.	Instalacje elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	zły
3.	Chełmek 62	1	współwłasność	59,89	1975 r. - 1980 r.	Instalacje elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	dobry
4.	Chełmek 65	1	współwłasność	98,40	1985 r.	Instalacje elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	zły
5.	Dąbrowno 6	3	współwłasność	182,23	przed 1945 r.	Instalacje elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	zły
6.	Kiełcz ul. Szkolna 16	3	współwłasność	98,85	przed 1945 r.	Instalacje elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	dostateczny
7.	Lipiny 34	8	własność	265,69	przed	Instalacje	zły

					1945 r.	elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	
8.	Lipiny 92	2	własność	145,69	przed 1945 r.	Instalacje elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	zły
9.	Lubięcín 41E	1	współwłasność	56,50	przed 1945 r.	Instalacje elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	dostateczny
10.	Lubięcín 42B	2	współwłasność	66,70	przed 1945 r.	Instalacje elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	dostateczny
11.	Lubięcín 43C	1	współwłasność	52,50	1970 r. - 1980 r.	Instalacje elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	zły
12.	Lubięcín 61	1	własność	49,60	przed 1945 r.	Instalacje elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	zły
13.	Lubięcín 91E	1	własność	60,80	1997 r.	Instalacje elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	dostateczny
14.	Lubięcín 91F	1	własność	60,80	1997 r.	Instalacje elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	dostateczny
15.	Lubięcín 91G	1	własność	60,80	1997 r.	Instalacje elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	dostateczny
16.	Rudno ul. Dębowa 9	1	własność	69,40	Przed 1945 r.	Instalacje elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	dostateczny
17.	Lubięcín 119	3	własność	245,75		Instalacje elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o	dostateczny
RAZEM		36		1861,34			

§ 5. W mieszkaniowym zasobie Gminy znajdują się jeden lokal socjalny w miejscowości Lipiny 34/8.

§ 6. W okresie objętym Programem nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych.

§ 7 Proponuje się, że stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem nie ulegnie znacznemu pogorszeniu.

§ 8. W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy proponuje się utrzymać następujący stan lokali:

Ilość lokali mieszkalnych	Prognoza ilości lokali w latach 2019 - 2023				
	2022	2023	2024	2025	2026
36	31	30	29	29	29

Rozdział 3.

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

§ 9. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali, w tym wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie , wodociąg, kanalizację i łazienkę;
- 3) stan aktualny budynków i stopień ich zużycia.

§ 10.1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

2.Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, dochodu uzyskanych z najmu lokali użytkowych oraz ze środków budżetu gminy.

3.Remonty wynikające z przeglądów budynków, zgodnie z zasadami prawa budowlanego będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

4. Na podstawie analizy aktualnego stanu technicznego lokali wchodzących do zasobu mieszkaniowego Gminy ustalono, że w latach objętych programem niezbędne będzie wykonanie prac modernizacyjnych i remontowych w zakresie bieżącej konserwacji i remontów lokali, wymiany instalacji elektrycznej oraz przewodów kominowych. Szczegółowy zakres planowanych prac wraz z planowanymi wydatkami w latach 2022 – 2026 prezentuje poniższa tabela:

Zakres robót	Rok 2022 Wartość (zł)	Rok 2023 Wartość (zł)	Rok 2024 Wartość (zł)	Rok 2025 Wartość (zł)	Rok 2026 Wartość (zł)
Bieżąca konserwacja i remont lokali	0,00	30 000	20 000	30 000	30 000
Wymiana instalacji elektrycznej	0,00	10 000	5000	x	x

Remont kominów	0,00	20 000	10 000	10 000	10 000
Razem	0,00	60 000	35 000	40 000	40 000

5. W remontach i modernizacji części wspólnych budynku, będących współwłasnością, gmina Nowa Sól uczestniczyć będzie proporcjonalnie do swego udziału w danej wspólnotcie.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. 1. Lokale mieszkalne będą zbywane ich dotychczasowym najemcom na zasadach preferencyjnych, określonych w odrębnej uchwale Rady Gminy Nowa Sól. Gmina określając preferencyjne warunki sprzedaży lokali ich najemcom, dąży do zbycia lokali mieszkalnych w tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona.

2. Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczą niezbędną ilość lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Gminy Nowa Sól w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

3. Przyjmuje się plan sprzedaży lokali w poszczególnych latach:

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026
	5	1	1	0	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. 1. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

2. Stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
3. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu za 1m².
4. Ustala się następujące czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej czynszu za najem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego:
 - a) lokal wyposażony w instalację wodociągową – podwyższenie stawki bazowej o 5%.

5. Ustala się następujące czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu za najem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego:

1) położenie lokalu w budynku

a) za mieszkanie położone na poddaszu: 3 %

b) za mieszkanie ze wspólnym przedpokojem lub w.c. lub łazienką 3 %

2) wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje:

a) gdy wc znajduje się poza budynkiem : 3 %

b) mieszkanie bez c.o.: 3 %

6. Podwyższenie stawki czynszu może być dokonywane przez Wójta Gminy Nowa Sól nie częściej niż co 6 miesięcy.

7. Czynsz za lokale mieszkalne albo socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy stosownie do zapisów umowy.

§ 13. Polityka czynszowa Gminy w latach 2022 – 2026 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 6.

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

§ 14.1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Nowa Sól.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Nowa Sól.

3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

a) wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wdzierżawiającego i użyczającego stosownie do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz 1360 z zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz 1899 z zm.);

b) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych dotyczących zarządzania nieruchomościami stosowane do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz 2351 z późn zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;

d) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności;

e) prowadzenie windykacji należności.

§ 15. W latach 2022 – 2026 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2026 odbywać się będzie ze sprzedaży lokali lub budynków mieszkalnych oraz wpływów z czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu

gminy oraz z innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

Rozdział 8.

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

§ 17.1. Wydatki będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych i budynków oraz uzyskane przez to dodatkowe dochody i spowodowane tymże zmniejszenie ilości obiektów planowanych do remontu.

2. W przypadku braku możliwości sprzedaży lokali mieszkalnych, zaplanowane zostaną w rocznych budżetach wydatki odpowiednie do wartości określonych w kosztach remontów, jednak wyłącznie w miarę realnych możliwości finansowych Gminy.

3. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

4. Przewiduje się koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2022 – 2026:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne
2022	0	0	0	0	0
2023	50 000	30 000	0	0	10 000
2024	50 000	20 000	0	0	0
2025	50 000	30 000	0	0	0
2026	60 000	30 000	0	0	0
Razem	160 000	110 000	0	0	10 000

Rozdział 9.

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

§ 18.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady:

- a) dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom ze względu na stan techniczny lokali (wymagają remontów);
- b) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o mniejszym czynszu (standardzie);
- c) dążenie do utworzenia lokali socjalnych, m. in. poprzez program budowy tanich mieszkań;
- d) obniżenie kosztów eksploatacyjnych.