

**UCHWAŁA NR XXVII/171/2017
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIASTECZKU**

z dnia 20 marca 2017 r.

w sprawie: uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowe Miasteczko na lata 2017 – 2026".

Na podstawie art. 21 ust.1, pkt 1, ust. 2, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowym Miasteczku uchwała, co następuje:

§ 1.

uchwała się "WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NOWE MIASTECZKO NA LATA 2017-2027"

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

- 1) Aktualny zasób mieszkaniowy gminy Nowe Miasteczko według stanu na dzień 31 stycznia 2016 r. stanowi 41 mieszkań o łącznej powierzchni 1. 373,22 m², znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy oraz użytkowanych na prawach współwłasności z osobami prywatnymi z tego:
- a) mieszkania usytuowane w mieście - 38
 - mieszkania usytuowane na wsiach: Borów Wielki 2, Żuków - 1
 - b) mieszkania znajdujące się w budynkach wybudowanych przed 1945 r. - 38
 - mieszkania znajdujące się w budynkach wybudowanych w latach 1960-1970 r. - 1
 - mieszkania stanowiące budynki jednorodzinne wybudowane przed 1945 r. - 2
 - mieszkania w domkach jednorodzinnych wybudowanych w 2000 r. w ramach Konsorcjum Budownictwa Socjalnego - 4
 - c) Na 38 mieszkań administrowanych przez Urząd Miejski: - współwłasność gminy z prywatnymi współwłaścicielami - 36
 - lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy - 16
 - d) z istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy wydzielono 4 lokale socjalne: 1 w budynku przy ul. Gołaszyn 12 b w Nowym Miasteczku , 2 przy ul. Gołaszyn 12 c oraz 1 przy ul. Szosa Bytomska w Nowym Miasteczku

CHARAKTERYSTYKA MIESZKAŃ OGÓLEM NA TERENIE GMINY I MIASTA NOWE MIASTECZKO

Lp.	Adres	Pow. Mieszk. w m ²	Liczba izb	Rodzaj własności	Wyposażenie	Opis budynku	Rodzaj lokalu	Procentowy udział gminy
Miejscowość: Nowe Miasteczko Ulica: Szosa Bytomska								
1.	7a/2	44,40	3	Współwłasność	Inst. wodno-kanal.,	Wielorodzinny wybud. przed 1945 r.		0,241
2.	7a/4	41,40	3					
3.	7a/5	10,80	2					socjalne
Ulica: 22 lipca								
4.	9/4	25,00	1	Współwłasność		Jw.		0,086

Ulica: Kościelna								
5.	8/4	23,00	2	Współwłasność		Jw.		0,226
Ulica: Kolejowa								
6.		37,50	2	Współwłasność				0,587
7.	5/1	41,90	2					
8.	5/2	39,70	3					
9.	7/1	26,40	2					0,129
10.	7/5	11,65	1					0,056
Ulica: Kościuszki								
11.	1/4	14,68	1	Współwłasność				0,059
12.	2	46,00	4	Własność gminy				100
13.	9/1	29,60	2	Współwłasność				0,193
14.	23/1	58,87	4					0,317
15.	23/2	12,70	1					
16.	29/2	81,00	4					0,676
17.	29/3	81,10	4					
Ulica: Sienkiewicza								
18.	1/1	34,45	2	Własność gminy		Budynki wybud. w 2000 r.		
19.	1/2	34,45	2					
20.	2/1	34,45	2					
21.	2/2	34,45	2					
Ulica: plac 1-go Maja								
22.	3/2	43,86		Współwłasność				0,154
Ulica: 9-go Maja								
23.	2/1	35,00	1	Współwłasność				0,149
24.	2/1	12, -14	1					0,034
25.	5/2	48,00	3					0,385
26.	5/3	12,00	1					0,099
Ulica: Głogowska								
27.	1/1	17,00	1	Współwłasność				0,106
28.	3/1	52,30	4					0,240
29.	3/4	43,96	3					0,201
Ulica: Słowackiego								
30.	1/1	37,00	3	Współwłasność				0,175
31.	12	34,52	2					0,162
32.	5	38,68						0,226
Ulica: Marchlewskiego								
33.	1/1	62,00	3					0,47
Ulica: Rynek								
34.	10	47,30	3	Współwłasność				0,181
35.	19/3	45,41	2					0,163
36.	24/5	23,43	2					0,076
Ulica: Wojska Polskiego								
37.	17	11,00	1	Współwłasność				0,075
Ulica: Gołaszyn								
38.	12b/1	19,30	1	Własność gminy				
39.	12b/2	37,55	2					
40.	12b/3	46,00	3					
41.	12 b/4	33,20	2					
42.	12 b/5	35,27	2					

- za mieszkanie ze wspólnym przedpokojem lub w.c. lub łazienką 5%

b) wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje:

- brak łazienki - 10%

- mieszkanie bez urządzeń wod-kan - 30%

- mieszkanie bez c.o. -20%

II. Ustala się czynniki wpływające na podwyższenie stawki czynszu miesięcznie uwzględniające wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje:

- w.c. w mieszkaniu plus 10%

- łazienka w mieszkaniu plus 10%

- centralne ogrzewanie plus 20%

- instalacja gazowa plus 20%

III. Ilekroć jest mowa o:

- centralnym ogrzewaniu - rozumie się przez to energię ciepłą dostarczaną do celów ogrzewania lokalu – ogrzewanie etażowe c.o. indywidualnych lokali mieszkalnych lub zbiorcza sieć instalacji c.o.

- łazience - rozumie się przez to wydzielone pomieszczenie, spełniające określone prawem warunki techniczne, posiadające stałe instalacje wodno - kanalizacyjne zimnej i ciepłej wody, dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu, umożliwiających podłączenie wanny, brodzika, baterii i piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego), bez względu na czyj koszt zostały wykonane, z zastrzeżeniami wynikającymi z art. 57b ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

- w.c. - rozumie się przez to doprowadzone do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia, spełniającego określone prawem warunki techniczne, instalacje umożliwiające podłączenie muszli ustępowej i spłuczki, bez względu na czyj koszt zostały wykonane, z zastrzeżeniami wynikającymi z art. 57b ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Dotyczy to również w.c. przynależnego do lokalu położonego poza nim na tej samej kondygnacji.

- urządzeniu wodno-kanalizacyjnym - rozumie się przez to instalacje doprowadzające wodę z sieci miejskiej lub lokalnych urządzeń wodociągowych (hydrofor) i odprowadzające nieczystości do miejskiej oczyszczalni ścieków lub do lokalnych urządzeń kanalizacyjnych (szambo).

- instalacji gazowej - rozumie się przez to instalację doprowadzającą gaz z sieci miejskiej.

3) Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-go każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy.

4) Zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu mogą być rozkładane na raty na pisemny wniosek dłużnika.

5) Umożliwienia spłaty zadłużenia za lokale komunalne osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej w formie odpracowania należności przysługujących Gminie Nowe Miasteczko.

6) W przypadkach szczególnie uzasadnionych Burmistrz Gminy i Miasta może umorzyć zaległości za najem lokalu.

7) Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do opłat niezależnych od właściciela - gminy: za wywóz nieczystości stałych, płynnych, energię elektryczną, wodę.

8) Stawka czynszu za lokale socjalne będzie wynosiła 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9) Dotychczasowa stawka bazowa czynszu zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Nr 0050/2/2013 z dnia 17 stycznia 2013 r. wynosi 5,00 zł/m².

10) Podwyżka czynszu w skali roku nie może przekroczyć poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego

w IV kwartale 2016 roku i I kwartale 2017 roku na terenie województwa lubuskiego zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Lubuskiego z dnia 30 września 2016 r. wynosi 3.487 zł (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego Poz. 1933). Zgodnie z powyższym wartość odtworzeniowa wynosi 8,72 zł/m².

- 11) W następnych latach do 2027 roku podwyższanie czynszu będzie dokonywane ze wzrostem nie przekraczającym 15% stawki bazowej, przy czym zmiana stawki czynszu, w tym jego podwyżka może być dokonywana nie częściej niż raz w roku.

Rozdział 5.

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 zarządza Burmistrz Gminy i Miasta.
- 2) Zadania w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
 - utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości
 - prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali
 - remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

- 1) Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody gminy:
 - z czynszu mieszkaniowego
 - środki budżetowe
- 2) W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany źródeł finansowania. W 2016 r. wpływy z czynszu mieszkaniowego wynosiły: 94.446,09 zł
- 3) Przyjmując założenie programu wysokość czynszu w poszczególnych latach będzie wynosić:

Lp.	Lata	Stawka czynszu
1.	2009 r.	-2,00 zł
2.	2010 r.	-2,30zł
3.	2011 r.	-2,65 zł
4.	2012 r.	- 3,05 zł
5.	2013 r.	-3,50 zł

Rozdział 7.

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 a także wydatki inwestycyjne.

Lp.	Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów lokali i budynków gminy)	Remonty części wspólnych
1.	2009	2,500 (energia, usługi kominiarskie)	26 000,00	1.500,00
2.	2010	2,800	29 000,00	1 800,00
3.	2011	3,200	33 000,00	2 200,00
4.	2012	3,700	39 000,00	2 500,00

5.	2013	4,200	45 000,00	2 800,00
----	------	-------	-----------	----------

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowana sprzedaż lokali W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane będą bieżące remonty i modernizacje lokali mieszkalnych. Z uwagi na brak mieszkań w celu zwiększenia ich ilości gmina przewiduje budowę pomieszczeń socjalnych w latach 2017-2025 na działkach nr 389/19 i 389/19 należących do gminy Nowe Miasteczko. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym będą podejmowane działania polegające na:
 - preferencyjnej sprzedaży lokalizujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych
 - zamianie lokali zadłużonych na mniejsze W budżecie gminy nie przewiduje się środków finansowych na prace remontowe dla przeprowadzenia, których niezbędne byłoby dostarczenie lokali zamiennych.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Nowe Miasteczko.

§ 3.

Traci moc uchwała nr XXIII/143/08 Rady Miejskiej w Nowym Miasteczku z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowe Miasteczko na lata 2009-2013.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Nowym
Miasteczku
Rady Miejskiej w Nowym Miasteczku
Józef Werner
Józef Werner