

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

**§ 1.**

uchwała się "WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NOWE MIASTECZKO NA LATA 2017-2026"

**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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	LICZBA IZB	RODZAJ WŁASNOŚCI	WYPOSAŻENIE	OPIS BUDYNKU	RODZAJ LOKALU	PROCENTOWY UDZIAŁ GMINY
<b>Miejscowość: Nowe Miasteczko Ulica: Szosa Bytomska</b>								
1.	7a/2	44,40	3	Współwłasność	Inst. wodno-kanal.,	Wielorodzinny wybud. przed 1945 r.	socjalne	<b>0,241</b>
2.	7a/4	41,40	3					<b>0,224</b>
3.	7a/5	10,80	2					<b>0,058</b>
<b>Ulica: Plac Strzelecki</b>								
4.	4	37,5	1	Własność		Jw.		-
<b>Ulica: Kolejowa</b>								
5.	5/1	37,50	2	Współwłasność				<b>0,587</b>
6.	5/2	39,70	3					
7.	7/1	26,40	2					<b>0,129</b>
8.	7/5	11,65	1					<b>0,056</b>
<b>Ulica: Kościuszki</b>								
9.	1/4	14,68	1	Współwłasność				<b>0,059</b>
10.	2	46,00	4	Własność gminy				<b>100</b>
11.	9/1	29,60	2	Współwłasność				<b>0,193</b>
12.	23/1	58,87	4	Współwłasność				<b>0,317</b>
13.	23/2	12,70	1	Współwłasność				
14.	29/2	81,00	4	Współwłasność				<b>0,676</b>
15.	2/2	44,36		Własność				
<b>Ulica: Sienkiewicza</b>								
16.	1/1	34,45	2	Własność gminy		Budynki wybud. w 2000 r.		
17.	1/2	34,45	2					
18.	2/1	34,45	2					
19.	2/2	34,45	2					
<b>Ulica: plac 1-go Maja</b>								
20.	3/2	43,86		Współwłasność				<b>0,154</b>
<b>Ulica: 9-go Maja</b>								
21.	2/1	12,44	1	Współwłasność				<b>0,034</b>
22.	5/4	12,00	1					<b>0,099</b>
<b>Ulica: Słowackiego</b>								
23.	1/3	37,00	3	Współwłasność				<b>0,175</b>
24.	12/4	34,52	2					<b>0,162</b>
25.	5/2	38,68						<b>0,226</b>
<b>Ulica: Marchlewskiego</b>								
26.	1/1	62,00	3	Współwłasność				0,47

Ulica: Rynek							
27.	10	47,30	3	Współwłasność			0,181
Ulica: Wojska Polskiego							
28.	17	11,00	1	Współwłasność			0,075
Ulica: Gołaszyn							
29.	12b/1	19,30	1	Własność gminy			
30.	12b/2	37,55	2				
31.	12b/3	46,00	3				
32.	12 b/4	33,20	2				
33.	12 b/5	35,27	2				
34.	12b/6	41,11	3				
35.	12 b/7	25,79	2				
36.	12 b/8	27,76	1				socjalne
37.	12b/9	11,47	1				Socjalne
38.	12c	55,28	2				Socjalne
Miejscowość: Borów Wielki							
39.	57d/4	40,40	2	Współwłasność			
40.	57d/5	35,50	2				
Miejscowość: Żuków							
41.	48	37,00	2	Współwłasność			
Razem		<b>1373,22</b>					

- 2) Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy zgodnie z przyjętym planem strategicznym rozwoju gminy zakłada budowę nowych pomieszczeń socjalnych w latach 2017-2026 przy ul. Gołaszyn na działce nr 389/20 i 389/19, należącej do gminy Nowe Miasteczko.

## Rozdział 2.

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

- 1) Analiza potrzeb. Podstawę do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowią przeglądy techniczne budynków. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy jest zaawansowany wiek znacznej części budynków, nie odpowiadający współczesnym normom stan konstrukcji i termoizolacji ścian oraz niepełne wyposażenie mieszkań w instalacje i urządzenia. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia. Gmina w corocznym budżecie przeznaczająca na remonty i modernizację kwoty umożliwiające wykonanie w budynkach mieszkalnych niezbędnych remontów wynikających ze stanu technicznego obiektów.
- 2) Planuje się wykonanie w kolejnych latach w ramach budżetu remonty bieżące. W budżecie gminy w kolejnych latach na bieżące utrzymanie, potrzeby remontowe i modernizacyjne przeznaczona będzie kwota w wysokości odpowiadającej dochodom z czynszów mieszkaniowych. Kwota ta będzie ulegać zmianie w miarę realnych możliwości gminy w danym roku. Remonty i modernizacje części wspólnych budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Nowe Miasteczko będą finansowane poprzez wpłaty na fundusz remontowy. Gmina będzie wpłacać środki finansowe proporcjonalnie do udziału w danej wspólnocie.

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

W latach 2017-2026 planuje się sprzedaż mieszkań komunalnych. Sprzedaż odbywać się będzie na wniosek zainteresowanych i w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. O gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z póź. zm.).

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

- 1) Wysokość stawki bazowej czynszu określa Burmistrz zarządzeniem zgodnie z wieloletnim planem zagospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowe Miasteczko.
- 2) Czynsz najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu tj.:

- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu ogólnego.

#### **I. Ustala się czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszu miesięcznie uwzględniające:**

##### **a) położenie lokalu w budynku**

- za mieszkanie położone na poddaszu 3%

- 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/m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>.
- 11) W następnych latach do 2026 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.	2017 r.	5,00 zł
2.	2018 r.	5,10 zł
3.	2019 r.	5,15 zł
4.	2020 r.	5,20 zł
5.	2021 r.	5,25 zł
6.	2022 r.	5,30 zł
7.	2023 r.	5,35 zł
8.	2024 r.	5,40 zł
9.	2025 r.	5,45 zł
10.	2026 r.	5,50 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.	2017	3700,00 zł (energia, usługi kominiarskie)	26 000,00 zł	1.500,00
2.	2018	4000,00 zł	29 000,00 zł	1 800,00 zł
3.	2019	4300,00 zł	35 000,00 zł	2 200,00 zł
4.	2020	4600,00 zł	39 000,00 zł	2 500,00 zł
5.	2021	4900,00 zł	42 000,00 zł	2 800,00 zł
6.	2022	5100,00 zł	44 000,00 zł	3 000,00 zł
7.	2023	5400,00 zł	47 000,00 zł	4 500,00 zł
8.	2024	5700,00 zł	50 000,00 zł	5 000,00 zł
9.	2025	6000,00 zł	54 000,00 zł	5 500,00 zł
10.	2026	6300,00zł	59 000,00 zł	6 000,00 zł

#### 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
- c) W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane będą bieżące remonty i modernizacje lokali mieszkalnych.
- d) Z uwagi na brak mieszkań w celu zwiększenia ich ilości gmina przewiduje budowę pomieszczeń socjalnych w latach 2017-2026 na działkach nr 389/20 i 389/19 należących do gminy Nowe Miasteczko.
- e) W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym będą podejmowane działania polegające na:
  - preferencyjnej sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych
  - zamianie lokali zadłużonych na mniejsze
- f) 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.

WICEPRZEWODNICZĄCA  
Rady Miejskiej  
w Nowym Miasteczku  
  
Irena Szpilka