

# **Uchwała Nr ...../11 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia .....2011r.**

## **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda na lata 2011-2015**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r., Dz. U. nr 142, poz.1591, zm. z 2002 r., Dz. U. nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003 r., Dz.U. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Dz. U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Dz. U. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Dz. U. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Dz. U. Nr 28, poz. 142, poz. 146, Nr 40, poz.230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /tekst jednolity z 2005 r. Dz.U.Nr 31, poz.266, z 2006 r. Dz.U.Nr 86, poz.602, Dz.U.Nr 167, poz.1193, Dz.U.Nr 249, poz.1833, z 2007 r. Dz.U.Nr 128, poz.902, Dz.U.Nr 173, poz.1218/ Rada Miejska w Nowej Rudzie uchwała:

### **Rozdział I Wprowadzenie**

§1 Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez radę gminy, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

§2 Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowioną na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

§3 Zgodnie z ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Nowa Ruda został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
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,

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,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
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,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

§4 Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Nowa Ruda jest:
  - 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Nowa Ruda,
  - 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego tylko w uzasadnionych finansowo i organizacyjnie przypadkach – prywatyzowane będą przede wszystkim lokale generujące nadwyżkę kosztów nad przychodami oraz lokale w już funkcjonujących wspólnotach;
  - 3) pozyskiwanie środków finansowych na rzecz mieszkalnictwa.
2. Miasto w okresie objętym programem będzie powiększać pulę mieszkań socjalnych niezbędnych dla wykonywania zadań własnych gminy, mieszkań przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.
3. Zakłada się wyłączenie ze sprzedaży budynki i lokale mieszkalne docelowo przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem, w ilości niezbędnej dla realizacji przez Gminę zadań własnych w zakresie mieszkalnictwa, tzw. Stały Zasób Mieszkaniowy, wymienione w załączniku nr 1 do uchwały.
4. Przyjmuje się następujące kierunki działań:
  - 1) ograniczanie ilości wspólnot z udziałem Miasta,
  - 2) kumulowanie puli lokali komunalnych w budynkach, w których większość stanowią mieszkania będące własnością Miasta, zbywanie w drodze przetargu lokali zwalnianych w trybie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
  - 3) zbywanie w drodze przetargu zwalnianych: lokali o pow. powyżej 80 m<sup>2</sup>, lokali drogich w utrzymaniu, na które nie ma chętnych z listy osób oczekujących na przydział lokali w wyniku sprzedaży, których nieruchomość przestanie stanowić mieszkaniowy zasób gminy,
  - 4) dokonywanie analizy finansowo-prawno-organizacyjnej przy przeznaczaniu lokali do sprzedaży,
  - 5) sprzedaż lub zmiana przeznaczenia budynków stanowiących własność Miasta, a będących w bardzo złym stanie technicznym,
  - 6) dążenie do ograniczenia ilości lokali socjalnych w strefie rewitalizacyjnej miasta,
  - 7) stopniowe dochodzenie do takiej wysokości czynszów mieszkaniowych, aby zapewniały one pokrycie kosztów utrzymania i odpowiedni poziom nakładów na remonty.

## Rozdział II Definicje

§5 Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Nowa Ruda na lata 2011-2015,
2. Mieście lub Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Nowa Ruda,
3. Burmistrzu lub organie wykonawczym gminy – należy przez to rozumieć Burmistrza Nowej Rudy,
4. zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Nowa Ruda, a zatem lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
5. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
6. lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
7. lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, przy czym nie jest lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,
8. lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
9. powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału,
10. wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, tzn. ogół właścicieli, których wyodrębnione lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości,
11. zarządzaniu nieruchomościami – należy przez to rozumieć działalność zawodową polegającą na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość, wykonywaną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
12. zarządcy nieruchomości – należy przez to rozumieć osobę fizyczną posiadającą licencję zawodową na zarządzanie nieruchomościami, nadaną w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, a także przedsiębiorcę prowadzącego działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami o ile czynności z tego zakresu wykonują w jego imieniu licencjonowani zarządcy nieruchomości.

### Rozdział III

#### Istniejący stan faktyczny w zakresie wielkości i stanu zasobu

§6 Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi 111.502,10 m<sup>2</sup>, z czego: w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta – 33.808,21 m<sup>2</sup>, a w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta – 77.693,89 m<sup>2</sup>.

#### §7

1. Gmina dysponuje 155 lokalami socjalnymi, w okresie objętym niniejszym programem przewiduje się zaadaptowanie kolejnych 50 lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.

2. Struktura wiekowa budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu prezentuje się następująco:

- 1) budynki wzniesione po roku 1970 – 4
- 2) budynki wzniesione w latach 1960-1970 – 7
- 3) budynki wzniesione w latach 1950-1960 – 21
- 4) budynki wzniesione przed rokiem 1950, o standardzie budynków współczesnych – 25
- 5) budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych – 200
- 6) budynki drewniane i z muru pruskiego – 4

3. Liczba lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy:

- 1) wybudowanych przed rokiem 1918 – 408
- 2) wybudowanych w latach 1918-1944 – 180
- 3) wybudowanych w latach 1945-1960 – 0
- 4) wybudowanych w latach 1961-1980 – 102
- 5) wybudowanych po roku 1981 – 0 (nie są również realizowane nowe inwestycje)

4. Liczba lokali należących do gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

- 1) wybudowanych przed rokiem 1918 – 945
- 2) wybudowanych w latach 1918-1944 – 274
- 3) wybudowanych w latach 1945-1960 – 239
- 4) wybudowanych w latach 1961-1980 – 146
- 5) wybudowanych po roku 1981 – 0

6. Wyposażenie lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w media prezentuje poniższa tabela:

**Tabela nr 1**

Lp.	Rodzaj urządzenia lub instalacji	Liczba lokali
1.	wodociąg sieciowy	2.289
2.	kanalizacja	2.021
3.	ustęp splukiwany	1.865
4.	łazienka	1.830
5.	gaz przewodowy	301
6.	centralne ogrzewanie	187
7.	centralna ciepła woda	107

7. Dwadzieścia budynków jest podłączonych do kotłowni obsługiwanych przez ZGKIM (215 lokali w zakresie CO, a dodatkowo 98 w zakresie ogrzewania wody).

## Rozdział IV Zasady polityki czynszowej

### §8

1. Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie podnoszona od 5% do 10 % w stosunku rocznym, przy czym pierwsza podwyżka powinna nastąpić od dnia 1 września 2011 r. Stawkę podstawową czynszu za 1 m<sup>2</sup> ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia. Oznacza to, że w poszczególnych latach stawka czynszu (podstawowa, średnia i za lokale socjalne) osiągnie poziom wskazany poniżej przy założeniu minimalnej i maksymalnej podwyżki. Do kalkulacji przyjęto zasadę, iż stosunek stawki czynszu podstawowego do stawki czynszu średniego pozostanie na niezmiennym poziomie w stosunku do danych z 2010 r., a stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosiła 0,4 najniższej podstawowej stawki czynszu.

2. Rok bazowy 2010r.:

- 1) podstawowa stawka czynszu 4,09 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,
- 2) średnia stawka czynszu 2,66 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu (65% stawki podstawowej),

3. Podstawowa stawka czynszu za lokal mieszkalny przy minimalnej 5% podwyżce wyniesie:

- 1) rok 2011 – 4,09 zł
- 2) rok 2012 – 4,29 zł
- 3) rok 2013 – 4,50 zł
- 4) rok 2014 – 4,73 zł
- 5) rok 2015 – 4,97 zł

4. Podstawowa stawka czynszu za lokal mieszkalny przy maksymalnej 10% podwyżce wyniesie:

- 1) rok 2011 – 4,09 zł
- 2) rok 2012 – 4,50 zł
- 3) rok 2013 – 4,95 zł
- 4) rok 2014 – 5,45 zł
- 5) rok 2015 – 6,00 zł

5. Średnia stawka czynszu za lokal mieszkalny przy minimalnej 5% podwyżce wyniesie:

- 1) rok 2011 – 2,76 zł
- 2) rok 2012 – 3,15 zł
- 3) rok 2013 – 3,31 zł
- 4) rok 2014 – 3,48 zł
- 5) rok 2015 – 3,65 zł

6. Średnia stawka czynszu za lokal mieszkalny przy maksymalnej 10 % podwyżce wyniesie:

- 1) rok 2011 – 2,76 zł
- 2) rok 2012 – 3,15 zł
- 3) rok 2013 – 3,47 zł
- 4) rok 2014 – 3,82 zł
- 5) rok 2015 – 4,20 zł

7. Stawka czynszu w lokalach socjalnych przy minimalnej 5% podwyżce wyniesie :

- 1) rok 2011 – 0,98 zł
- 2) rok 2012 – 1,03 zł
- 3) rok 2013 – 1,08 zł
- 4) rok 2014 – 1,13 zł
- 5) rok 2015 – 1,19 zł

8. Stawka czynszu w lokalach socjalnych przy maksymalnej 10 % podwyżce wyniesie :
- 1) rok 2011 – 0,98 zł
  - 2) rok 2012 – 1,08 zł
  - 3) rok 2013 – 1,19 zł
  - 4) rok 2014 – 1,31 zł
  - 5) rok 2015 – 1,44 zł
9. Ustala się następującą grupę czynników obniżających podstawową stawkę czynszu i następującą skalę obniżek:
- 1) brak w lokalu centralnego ogrzewania zasilanego z kotłowni lokalnej – 10%
  - 2) brak w lokalu łazienki – 15%
  - 3) wc na korytarzu – 15%
  - 4) wc poza budynkiem – 15%
  - 5) lokal położony w suterynie – 10%
10. Wskazane powyżej obniżki sumuje się, przy czym suma obniżek nie może przekroczyć 40% stawki podstawowej czynszu.
11. W lokalach mieszkalnych o powierzchni ponad 80 m<sup>2</sup> stosowany jest czynsz wolny (rynkowy). Fakt ten pominięto przy dalszych kalkulacjach dotyczących wpływów z czynszów za lokale mieszkalne.

## **Rozdział V**

### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2011-2015**

#### **§9**

1. Z gminnego zasobu lokalowego Nowej Rudy sprzedano w latach 2009-2010 następującą liczbę lokali:
  - 1) w roku 2009 – 111 lokali mieszkalnych,
  - 2) w roku 2010 – 113 lokali mieszkalnych.
2. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2010 r. wyniosła 50,89 m<sup>2</sup>, a całkowity przychód gminy z tego tytułu wyniósł w 2010 r. (po uwzględnieniu bonifikat) 868.637,00 zł. Dane te posłużyły do określenia szacunkowych przychodów Gminy ze sprzedaży lokali w latach 2011-2015 oraz do oszacowania wielkości zasobu we wskazanych latach. Na koniec 2010 r. złożono 56 wniosków dotyczących zakup gminnych lokali mieszkalnych.
3. W latach 2011-2015 planuje się sprzedaż następującej liczby lokali mieszkalnych:
  - 1) rok 2011 – 100 lokali
  - 2) rok 2012 – 90 lokali
  - 3) rok 2013 – 80 lokali
  - 4) rok 2014 – 70 lokali
  - 5) rok 2015 – 60 lokali
4. Gminny zasób mieszkaniowy zostanie zmniejszony w kolejnych latach o następujące powierzchnie:
  - 1) rok 2011 – 5.089,00 m<sup>2</sup>
  - 2) rok 2012 – 4.580,10 m<sup>2</sup>
  - 3) rok 2013 – 4.071,20 m<sup>2</sup>
  - 4) rok 2014 – 3.562,30 m<sup>2</sup>
  - 5) rok 2015 – 3.053,40 m<sup>2</sup>

**Rozdział VI**  
**Rzeczywiste potrzeby remontowe**

**§10**

1. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność gminy, w latach 2011-2015 prezentuje poniższa tabela. Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, by zasób nie tylko utrzymać w stanie nie pogorszonym, ale doprowadzić do sytuacji, w której wszystkie budynki odpowiadać będą standardom prawa budowlanego, a znajdujące się w nich lokale wyposażone będą w podstawowe media.

**Tabela nr 2**

Lp.	Zakres remontu	rok 2011	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015	Łącznie
1.	Remonty kapitalne	915.000,00	2.085.000,00	2.080.000,00	2.655.000,00	1.830.000,00	<b>9.565.000,00 zł</b> 48 budynków
2.	Instalacje kanalizacyjne	134.000,00	71.000,00	82.000,00	120.000,00	162.000,00	<b>569.000,00 zł</b> 27 budynków
3.	Instalacje gazowe	18.000,00	153.000,00	89.000,00	75.000,00	35.000,00	<b>370.000,00 zł</b> 15 budynków
4.	Wymiana instalacji CO, elektrycznej i wod.-kan.	12.000,00	46.000,00	94.000,00	67.000,00	45.000,00	<b>264.000,00 zł</b> 12 budynków
5.	Remonty dachów	372.000,00	275.000,00	312.000,00	211.000,00	310.000,00	<b>1.480.000,00 zł</b> 23 budynki
<b>Razem</b>		<b>1.451.000,00</b>	<b>2.630.000,00</b>	<b>2*657*000,00</b>	<b>3.128.000,00</b>	<b>2.382.000,00</b>	<b>12.248.000,00 zł</b>

2. Tabela nr 3 przedstawia rzeczywiste potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, w latach 2011-2015. Wartości podane w tabeli dotyczą tylko wydatków przypadających na Miasto. Trzeba dodać, iż wola realizacji remontu w przypadku wspólnot zależy od podjęcia stosownej uchwały przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę, przedstawić zatem można jedynie szacunki hipotetyczne co do kwot wydatkowanych w latach kolejnych na remonty. Ponadto Miasto czyni starania by zmniejszyć swój udział w budynkach wspólnotowych. Służy temu system bonifikat przy sprzedaży lokali. W sytuacji jednorazowego wykupu wszystkich lokali gminnych znajdujących się w danym budynku bonifikata sięga 95% wartości lokalu.

**Tabela nr 3**

Lp.	Zakres remontu	rok 2011	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015	Łącznie
1.	Remonty kapitalne	695.718,00	1.748.347,20	1.182.762,00	769.767,90	1.020.730,20	<b>5.417.325,30 zł</b> 44 budynki
2.	Instalacje kanalizacyjne	151.261,00	32.892,90	27.860,00	50.580,00	164.074,00	<b>426.667,90 zł</b> 21 budynków
3.	Instalacje gazowe	194.173,50	341.008,00	371.773,70	431.899,60	358.475,10	<b>1.697.329,90 zł</b> 113 budynków
4.	Wymiana instalacji CO, elektrycznej i wodociągowej	78.885,80	115.581,30	47.578,00	27.548,00	4.480,00	<b>274.073,10 zł</b> 22 budynki
5.	Remonty dachów	1.417.322,20	171.122,00	225.595,00	523.565,00	196.339,00	<b>2.533.943,20 zł</b> 41 budynków
<b>Razem</b>		<b>2.537.360,50</b>	<b>2.408.951,40</b>	<b>1.855.568,70</b>	<b>1.803.360,50</b>	<b>1.744.098,30</b>	<b>10.349.339,40 zł</b>

**Rozdział VII**  
**Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego Miasta Nowa Ruda**  
**w latach 2011-2015**

§11 Planowane wydatki Miasta na utrzymanie zasobu w kolejnych latach prezentuje poniższa tabela:

**Tabela nr 4**

<b>Rodzaj kosztu</b>	<b>rok 2011</b>	<b>rok 2012</b>	<b>rok 2013</b>	<b>rok 2014</b>	<b>rok 2015</b>
Wynagrodzenie zarządcy	1.011.477,00	1.112.625,00	1.223.887,00	1.346.276,00	1.480.904,00
Koszty nieściągniętych opłat czynszowych	732.927,00	801.868,00	810.256,00	822.118,00	835.531,00
Koszty nieściągniętych opłat za media	369.450,00	362.615,00	356.233,00	350.283,00	344.714,00
Koszt materiałów	438.233,00	482.056,00	530.262,00	583.288,00	641.616,00
Koszt energii	1.641.802,00	1.805.982,00	1.986.581,00	2.185.239,00	2.403.763,00
Bieżące remonty i konserwacje	1.458.723,00	1.312.850,00	1.181.565,00	1.063.408,00	957.067,00
Wpłaty zaliczek na koszty zarządu wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	278.573,00	306.430,00	337.073,00	370.780,00	407.858,00
Wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	748.224,00	823.044,00	905.340,00	995.868,00	1.095.456,00
<b>Łącznie</b>	<b>6.679.409,00</b>	<b>7.007.470,00</b>	<b>7.331.197,00</b>	<b>7.717.260,00</b>	<b>8.166.909,00</b>

**Rozdział VIII**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach – przychody osiągnięte w latach 2011-2015 z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz z tytułu ich sprzedaży**

§12

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Nowa Ruda w latach 2011-2015 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz część wpływów z tytułu sprzedaży tychże lokali.
2. Prognozowana łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu (przy uwzględnieniu planowanej sprzedaży) będzie na koniec poszczególnych lat wynosić odpowiednio:
  - 1) rok 2010 – 115.736,26 m<sup>2</sup>
  - 2) rok 2011 – 110.647,26 m<sup>2</sup>
  - 2) rok 2012 – 106.067,16 m<sup>2</sup>
  - 3) rok 2013 – 101.995,96 m<sup>2</sup>
  - 4) rok 2014 – 98.433,66 m<sup>2</sup>
  - 5) rok 2015 – 95.380,26 m<sup>2</sup>
3. Przychody z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu za rok 2010 wyniosły 2.748.828,43 zł (po odjęciu wartości nieściągniętych opłat czynszowych). Średnia stawka czynszu wyniosła 2,66 zł za 1 m<sup>2</sup>. Wartość ta daje podstawę do dalszych kalkulacji dotyczących wpływów czynszowych w latach kolejnych, przy założeniu, iż niezmienny pozostanie zasób lokali socjalnych (o bardzo niskim czynszu) oraz że w latach 2011-2015 na takim samym poziomie jak w roku 2010 utrzyma się ściągalskość czynszów (jest to założenie optymistyczne zważywszy na fakt, iż czynsz będzie rósł począwszy od 1 września 2011 r. od 5% do 10 % w stosunku rocznym, a dodatkowo lokatorzy o największych możliwościach zarobkowych, płacący regularnie swoje zobowiązania, w części wykupią zajmowane lokale).



4. Przedstawiona poniżej kalkulacja uwzględnia sprzedaż lokali oraz wzrost stawki czynszu i zakłada, iż podwyżka czynszu na dany rok wchodzi w życie zawsze w dniu 1 stycznia danego roku (za wyjątkiem 2011 r.), zaś sprzedaż wszystkich lokali zaplanowana na dany rok następuje w dniu 30 czerwca tego roku. Są to kwoty przypisu czynszowego z uwzględnieniem minimalnej 5% podwyżki czynszu, zaś w kosztach utrzymania zasobu uwzględnione zostały straty związane z nieściągalnością czynszów i opłat za media:

- 1) rok 2011 – 3.664.637,25 zł
- 2) rok 2012 – 4.009.338,65 zł
- 3) rok 2013 – 4.051.279,53 zł
- 4) rok 2014 – 4.110.589,64 zł
- 5) rok 2015 – 4.177.655,39 zł

5. Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych przy zastosowaniu dotychczasowych bonifikat (tzn. przy założeniu, iż za jedno mieszkanie Gmina średnio otrzymuje tak jak w 2010r. około 7.700,00 zł) osiągną w latach 2011-2015 następujący poziom:

- 1) rok 2011 – 770.000,00 zł
- 2) rok 2012 – 693.000,00 zł
- 3) rok 2013 – 616.000,00 zł
- 4) rok 2014 – 539.000,00 zł
- 5) rok 2015 – 462.000,00 zł

6. Kalkulacja wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych, ma charakter szacunkowy, bowiem nie uwzględnia faktu, iż zgodnie z zasadami zatwierdzonymi stosowną uchwałą Rady Miejskiej w Nowej Rudzie, przy sprzedaży lokali Miasto dopuszcza rozłożenie należności nabywcy na 10 rat, przy czym pierwsza wpłata za lokal mieszkalny wynosi co najmniej 20% jego wartości, zaś pozostała część należności może zostać rozłożona na 9 rocznych rat. Oznacza to, że w okresie 2011-2015 Miasto uzyska tylko część wpływów ze sprzedanych w tym okresie lokali, ale jednocześnie uzyska również część wpływów z tytułu sprzedaży lokali w latach 2005-2010.

Przy tak sformułowanych założeniach, co do wpływów ze sprzedaży lokali, Miasto w poszczególnych latach objętych niniejszym programem osiągnie łączne wpływy z czynszów za lokale mieszkalne (bez uwzględnienia nieściągalności czynszów) oraz z ich sprzedaży, w następującej wysokości:

- 1) łączne wpływy z czynszów za lokale mieszkalne:

- a) rok 2011 – 3.664.637,25 zł
- b) rok 2012 – 4.009.338,65 zł
- c) rok 2013 – 4.051.279,53 zł
- d) rok 2014 – 4.110.589,64 zł
- e) rok 2015 – 4.177.655,39 zł

- 2) łączne wpływy z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych:

- a) rok 2011 – 820.000,00 zł
- b) rok 2012 – 743.000,00 zł
- c) rok 2013 – 666.000,00 zł
- d) rok 2014 – 589.000,00 zł
- e) rok 2015 – 512.000,00 zł

7. Miasto poza wpływami z czynszów za lokale mieszkalne planuje przeznaczyć z budżetu, na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Nowa Ruda w latach 2011-2015, kwotę 500.000 zł rocznie, pochodzącą w pierwszej kolejności z kwot uzyskanych ze sprzedaży lokali oraz uzupełnioną z innych dochodów budżetowych. Łączne, planowane wydatki Miasta na bieżące utrzymanie zasobu w latach 2011-2015 wyniosą, jak wskazano w rozdziale VII odpowiednio:

- 1) rok 2011 – 6.679.409,00 zł
- 2) rok 2012 – 7.007.470,00 zł
- 3) rok 2013 – 7.331.197,00 zł
- 4) rok 2014 – 7.717.260,00 zł
- 5) rok 2015 – 8.166.909,00 zł

Wydatki te w niewielkim stopniu uwzględniają rzeczywiste potrzeby remontowe zasobu, wskazane w Rozdziale VI opiewające łącznie w okresie lat 2011-2015 na kwotę około 22,5 mln złotych.

8. W zakresie remontów, w latach 2011-2012, część zadań zostanie zrealizowana ze środków pochodzących z funduszy Unii Europejskiej przyznanych na rewitalizację Starówki w obrębie obszaru objętego ochroną konserwatorską.

## **Rozdział IX**

### **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**

**§13** Miasto Nowa Ruda zarządza samodzielnie gminnym zasobem mieszkaniowym, wykorzystując w tym celu zakład budżetowy pod nazwą Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nowej Rudzie. Zakład powstał na mocy Uchwały Nr XVI/99/91 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 18 września 1991r. Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym Zakładu do jego zadań należy między innymi: eksploatacja i remonty komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

**§14** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda.

**§15** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**WYKAZ BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH  
STAŁY ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY MIEJSKIEJ NOWA RUDA**

1. ul. Jasna nr 22
2. ul. Srebrna nr 8
3. ul. Srebrna nr 20
4. ul. Srebrna nr 28
5. ul. Srebrna nr 30
6. ul. Cicha nr 21
7. ul. Fabryczna nr 3
8. ul. Fabryczna nr 4
9. ul. Fabryczna nr 5
10. ul. Fabryczna nr 6
11. ul. Zaułek nr 7-9
12. ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego nr 46
13. ul. Kłodzka nr 5
14. ul. Radkowska nr 95
15. ul. Spacerowa nr 5
16. ul. Wiejska nr 3
17. ul. Świdnicka nr 10
18. ul. Świdnicka nr 16
19. ul. Świdnicka nr 30
20. ul. Świdnicka nr 41
21. ul. Świdnicka nr 46
22. ul. Świdnicka nr 97a
23. ul. Świdnicka nr 115
24. ul. Stara Droga nr 24
25. ul. Stara Droga nr 38
26. ul. Stara Droga nr 55
27. ul. Stara Droga nr 58
28. ul. Czarna nr 3
29. ul. Miedzianka nr 5
30. ul. Miedzianka nr 6
31. ul. Władysława Reymonta nr 19

# Uzasadnienie do Uchwały Nr ...../11 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia .....2011r.

## w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda na lata 2011-2015

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Na podstawie art.21 ust.2 powołanej wyżej ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowywany jest na pięć kolejnych lat i powinien obejmować w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne; analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; zasady polityki czynszowej; 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; źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; 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; opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związany z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

Celem niniejszego programu jest określenie głównych założeń i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda w latach 2011-2015, dla zapewnienia efektywnej i racjonalnej realizacji zadań gminy w zakresie mieszkalnictwa.

Program będzie wykorzystywany przy podejmowaniu decyzji dotyczących: wielkości mieszkaniowego zasobu miasta, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych, sprzedaży lokali, nowych inwestycji, polityki czynszowej, finansowania działalności operacyjnej i rozwoju zasobu, a także innych – z zakresu zarządzania i gospodarowania zasobem, jako nieruchomościami.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

NACZELNIK  
WYDZIAŁU MIENIA KOMUNALNEGO  
sporządził *J. Kosiński*  
Joanna Kosińska

ZASTĘPCA BURMISTRZA  
zatwierdził merytorycznie *M. Woźnińska*  
Małgorzata Woźnińska

zatwierdził pod względem prawnym  
RADCA PRAWNY  
*M. Kosiński*  
Michał Kosiński

BURMISTRZ  
*T. Kiliński*  
Tomasz Kiliński