

# **Uchwała Nr ...../11 Rady Miasta Nowa Ruda z dnia .....2011r.**

## **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda na lata 2012-2016**

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, stanowiącą 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,
  - 3) zbywanie w drodze przetargu lokali zwalnianych w trybie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
  - 4) 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,
  - 5) dokonywanie analizy finansowo-prawno-organizacyjnej przy przeznaczaniu lokali do sprzedaży,
  - 6) sprzedaż lub zmiana przeznaczenia budynków stanowiących własność Miasta, a będących w bardzo złym stanie technicznym,
  - 7) dążenie do ograniczenia ilości lokali socjalnych w strefie rewitalizacyjnej miasta,
  - 8) 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 mieszkalnemu 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 nieruchomością – 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.
13. remoncie gruntownym budynku – należy przez to rozumieć wykonanie remontu dachu, elewacji i klatek schodowych.

### **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**

<b>Lp.</b>	<b>Rodzaj urządzenia lub instalacji</b>	<b>Liczba lokali</b>
1.	wodociąg sieciowy	<b>2.289</b>
2.	kanalizacja	<b>2.008</b>
3.	ustęp splukiwany	<b>1.865</b>
4.	łazienka	<b>1.830</b>
5.	gaz przewodowy	<b>301</b>
6.	centralne ogrzewanie	<b>187</b>
7.	centralna ciepła woda	<b>107</b>

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 10 % do 15% w stosunku rocznym, przy czym pierwsza podwyżka powinna nastąpić od dnia 1 stycznia 2012 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 podwyżki.

2. Rok bazowy 2011 r.:

- 1) podstawowa stawka czynszu 4,09 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,
- 2) średnia stawka czynszu 2,57 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

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

- 1) rok 2012 – 4,50 zł
- 2) rok 2013 – 4,95 zł
- 3) rok 2014 – 5,45 zł
- 4) rok 2015 – 6,00 zł
- 5) rok 2016 – 6,60 zł

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

- 1) rok 2012 – 2,83 zł
- 2) rok 2013 – 3,11 zł
- 3) rok 2014 – 3,42 zł
- 4) rok 2015 – 4,76 zł
- 5) rok 2016 – 4,14 zł

8. Stawka czynszu w lokalach socjalnych przy 10 % podwyżce wyniesie :

- 1) rok 2012 – 1,08 zł
- 2) rok 2013 – 1,19 zł
- 3) rok 2014 – 1,31 zł
- 4) rok 2015 – 1,44 zł
- 5) rok 2016 – 1,58 zł

9. Ustala się następującą grupę czynników obniżających podstawową stawkę czynszu i następującą skalę obniżek:

- 1) grupa I:
  - a) lokal mieszczący się w budynku położonym w strefie peryferyjnej – 5%
- 2) grupa II:
  - a) lokal położony w suterynie lub na poddaszu budynku – 10%
- 3) grupa III:
  - a) brak w lokalu centralnego ogrzewania zasilanego z kotłowni lokalnej – 10%
  - b) brak w lokalu łazienki – 10%
  - c) wc na korytarzu – 10%
  - d) wc poza budynkiem – 15%
- 4) grupa IV:
  - a) lokal położony w budynku o znacznym stopniu zużycia technicznego – 10%.

10. Wykaz budynków o znacznym stopniu zużycia technicznego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

11. Wykaz ulic należących do strefy peryferyjnej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

12. Ustala się następującą grupę czynników podwyższających podstawową stawkę czynszu i następującą skalę zwwyżek:
- 1) lokal mieszczący się w budynku, w którym gruntowny remont został wykonany po 2000 r. - 10%,
  - 2) lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w którym zamieszkuje mniej niż 6 osób – 10%.
13. Wskazane powyżej obniżki sumuje się, przy czym suma obniżek nie może przekroczyć 40% stawki podstawowej czynszu.
14. 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,
  - 3) w roku 2011 (styczeń, luty, marzec) – 23 lokale mieszkalne.
2. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2011 r. wyniosła 51,33 m<sup>2</sup>, a całkowity przychód gminy z tego tytułu wyniósł w 2011 r. (po uwzględnieniu bonifikat) 1.121.756,00 zł. Dane te posłużyły do określenia szacunkowych przychodów Gminy ze sprzedaży lokali w latach 2012-2016 oraz do oszacowania wielkości zasobu we wskazanych latach.
3. W latach 2012-2016 planuje się sprzedaż następującej liczby lokali mieszkalnych:
  - 1) rok 2012 – 90 lokali
  - 2) rok 2013 – 80 lokali
  - 3) rok 2014 – 70 lokali
  - 4) rok 2015 – 60 lokali
  - 5) rok 2016 – 50 lokali
4. Gminny zasób mieszkaniowy zostanie zmniejszony w kolejnych latach o następujące powierzchnie:
  - 1) rok 2012 – 4.619,70 m<sup>2</sup>
  - 2) rok 2013 – 4.106,40 m<sup>2</sup>
  - 3) rok 2014 – 3.593,10 m<sup>2</sup>
  - 4) rok 2015 – 3.079,80 m<sup>2</sup>
  - 5) rok 2016 – 2.566,50 m<sup>2</sup>

## Rozdział VI Rzeczywiste potrzeby remontowe

### §10

1. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność gminy, w latach 2012-2016 prezentuje poniższa tabela. Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, by zasób nie tylko utrzymać w stanie niepogorszonym, 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 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015	rok 2016	Łącznie
1.	Remonty kapitalne	2.085.000,00	2.080.000,00	2.655.000,00	1.830.000,00	1.778.700,00	<b>10.428.700,00 zł</b> 52 budynków
2.	Instalacje kanalizacyjne	71.000,00	82.000,00	120.000,00	162.000,00	126.900,00	<b>561.900,00 zł</b> 26 budynków
3.	Instalacje gazowe	153.000,00	89.000,00	75.000,00	35.000,00	75.450,00	<b>427.450,00 zł</b> 17 budynków
4.	Wymiana instalacji CO, elektrycznej i wod.-kan.	46.000,00	94.000,00	67.000,00	45.000,00	67.000,00	<b>319.000,00 zł</b> 14 budynków
5.	Remonty dachów	275.000,00	312.000,00	211.000,00	310.000,00	270.400,00	<b>1.378.400,00 zł</b> 21 budynki
<b>Razem</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>2.318.450,00</b>	<b>13.115.450,00 zł</b>

2. Tabela nr 3 przedstawia rzeczywiste potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, w latach 2012-2016. 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 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015	rok 2016	Łącznie
1.	Remonty kapitalne	1.748.347,20	1.182.762,00	769.767,90	1.020.730,20	984.322,30	<b>5.705.929,60 zł</b> 47 budynków
2.	Instalacje kanalizacyjne	32.892,90	27.860,00	50.580,00	164.074,00	78.410,60	<b>353.817,50 zł</b> 17 budynków
3.	Instalacje gazowe	341.008,00	371.773,70	431.899,60	358.475,10	230.374,80	<b>1.733.531,20 zł</b> 117 budynków
4.	Wymiana instalacji CO, elektrycznej i wodociągowej	115.581,30	47.578,00	27.548,00	4.480,00	44.715,00	<b>239.902,30 zł</b> 18 budynków
5.	Remonty dachów	171.122,00	225.595,00	523.565,00	196.339,00	481.669,00	<b>1.598.290,00 zł</b> 26 budynków
<b>Razem</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>1.819.491,70</b>	<b>9.631.470,60 zł</b>

**Rozdział VII**  
**Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego Miasta Nowa Ruda**  
**w latach 2012-2016**

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

**Tabela nr 4**

<b>Rodzaj kosztu</b>	<b>rok 2012</b>	<b>rok 2013</b>	<b>rok 2014</b>	<b>rok 2015</b>	<b>rok 2016</b>
Wynagrodzenie zarządcy	633.971,00	662.292,00	689.697,00	717.102,00	745.570,00
Koszty nieściągniętych opłat czynszowych	686.709,00	724.002,00	793.682,00	815.105,00	871.982,00
Koszty nieściągniętych opłat za media	362.615,00	356.233,00	350.283,00	344.714,00	339.236,00
Koszt materiałów	482.056,00	530.262,00	583.288,00	641.616,00	705.776,00
Koszt energii	77.680,00	85.449,00	93.994,00	103.393,00	113.732,00
Bieżące remonty i konserwacje	1.312.850,00	1.181.565,00	1.063.408,00	957.067,00	861.360,00
Wpłaty zaliczek na koszty zarządu wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	1.286.518,00	1.415.170,00	1.556.687,00	1.712.356,00	1.883.591,00
Wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	823.044,00	905.340,00	995.868,00	1.095.456,00	1.205.000,00
<b>Łącznie</b>	<b>5.665.443,00</b>	<b>5.860.313,00</b>	<b>6.099.903,00</b>	<b>6.386.809,00</b>	<b>6.726.247,00</b>

**Rozdział VIII**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach – przychody osiągnięte w latach 2012-2016 z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz z tytułu ich sprzedaży**

§12

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Nowa Ruda w latach 2012-2016 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz części 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 2012 – 101.105,63 m<sup>2</sup>
  - 2) rok 2013 – 96.999,23 m<sup>2</sup>
  - 3) rok 2014 – 93.406,13 m<sup>2</sup>
  - 4) rok 2015 – 90.326,33 m<sup>2</sup>
  - 5) rok 2016 – 87.759,83 m<sup>2</sup>
3. Przychody z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu za rok 2011 wyniosą 2.605.157,63 zł (po odjęciu wartości nieściągniętych opłat czynszowych). Średnia stawka czynszu wynosi 2,57 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 2012-2016 na takim samym poziomie jak w roku 2011 utrzyma się ściągłość czynszów (jest to założenie optymistyczne zważywszy na fakt, iż czynsz będzie rósł począwszy od 1 stycznia 2012 r. od 10% do 15 % 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 zakłada, iż podwyżka czynszu na dany rok wchodzi w życie zawsze w dniu 1 stycznia danego roku, zaś sprzedaż wszystkich lokali zaplanowana na dany rok następuje w dniu 30 czerwca tego roku. Są to kwoty przypisu czynszowego z uwzględnieniem 10% podwyżki czynszu, zaś w kosztach utrzymania zasobu uwzględnione zostały straty związane z nieściągalnością czynszów i opłat za media:

- 1) rok 2012 – 3.433.547,19 zł
- 2) rok 2013 – 3.620.011,26 zł
- 3) rok 2014 – 3.833.387,58 zł
- 4) rok 2015 – 4.075.524,01 zł
- 5) rok 2016 – 4.359.908,35 zł

5. Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych przy zastosowaniu dotychczasowych bonifikat (tzn. przy założeniu, iż za jedno mieszkanie Gmina średnio otrzymuje tak jak w 2011 r. około 12.193,00 zł) osiągną w latach 2012-2016 następujący poziom:

- 1) rok 2012 – 1.097.370,00 zł
- 2) rok 2013 – 975.440,00 zł
- 3) rok 2014 – 853.510,00 zł
- 4) rok 2015 – 731.580,00 zł
- 5) rok 2016 – 609.650,00 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 2012-2016 Miasto uzyska tylko część wpływów ze sprzedanych w tym okresie lokali, ale jednocześnie uzyska również część wpływów z tytułu sprzedaży lokali w latach 2006-2011.

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 2012 – 3.433.547,19 zł
- b) rok 2013 – 3.620.011,26 zł
- c) rok 2014 – 3.833.387,58 zł
- d) rok 2015 – 4.075.524,01 zł
- e) rok 2016 – 4.359.908,35 zł

- 2) łączne wpływy z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych:

- a) rok 2012 – 1.200.000,00 zł
- b) rok 2013 – 1.050.000,00 zł
- c) rok 2014 – 1.000.000,00 zł
- d) rok 2015 – 900.000,00 zł
- e) rok 2016 – 800.000,00 zł

7. Miasto poza wpływami z czynszów za lokale mieszkalne planuje przeznaczyć z budżetu, na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Nowa Ruda w latach 2012-2016, kwotę nie mniejszą niż 2.200.000 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 2012-2016 wyniosą, jak wskazano w rozdziale VII odpowiednio:

- 1) rok 2012 – 5.665.443,00 zł
- 2) rok 2013 – 5.860.313,00 zł
- 3) rok 2014 – 6.099.903,00 zł
- 4) rok 2015 – 6.386.809,00 zł
- 5) rok 2016 – 6.726.247,00 zł

Wydatki te w niewielkim stopniu uwzględniają rzeczywiste potrzeby remontowe zasobu, wskazane w Rozdziale VI opiewające łącznie w okresie lat 2012-2016 na kwotę około 22,5 mln złotych.

8. W zakresie remontów, w roku 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.

# **Uzasadnienie do Uchwały Nr ...../11 Rady Miasta Nowa Ruda z dnia .....2011r.**

## **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda na lata 2012-2016**

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 2012-2016, 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.

sporządził

zatwierdził merytorycznie

zatwierdził pod względem prawnym