

**UCHWAŁA NR 199/XXV/20
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ RUDZIE**

z dnia 9 września 2020 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda w latach 2020-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust 1, art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.713), 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 (tj. Dz.U.z 2020 r. poz.611) Rada Miejska w Nowej Rudzie uchwala, co następuje :

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda w latach 2020-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr 254/XVII/16 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda na lata 2017-2021.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta w Nowej Rudzie.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Andrzej Behan

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 199/XXV/20
Rady Miejskiej w Nowej Rudzie
z dnia 9 września 2020 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ NOWA RUDA W LATACH 2020-2025

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda w latach 2020-2025.

§ 2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Miejskiej Nowa Ruda w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, w tym:

- 1) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Nowa Ruda spełniających kryteria dochodowe określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej Nowa Ruda
- 2) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda oraz zwiększanie efektywności polityki mieszkaniowej.

§ 3. Realizacja celów określonych w § 2 nastąpi poprzez :

- 1) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki remontowej;
- 2) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda oraz racjonalizację gospodarki czynszowej i stopniowe urealnianie czynszu.

DZIAŁ I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2020-2025

Rozdział 1.

Wielkość zasobu mieszkaniowego

§ 4.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Nowa Ruda objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale gminne w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej.

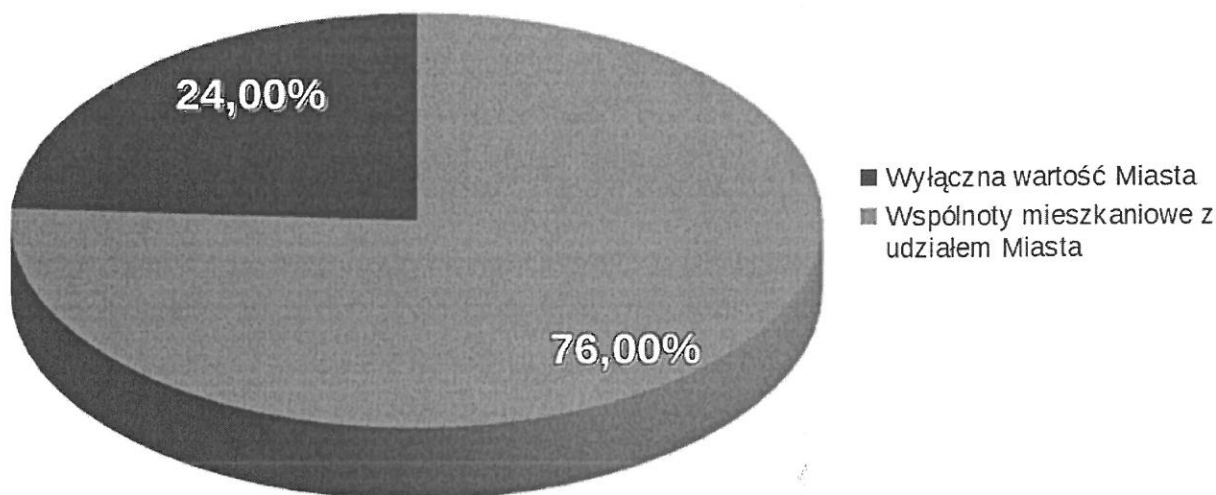
2. Zasoby mieszkaniowe Gminy obejmują 88 budynków stanowiących 100 % własności oraz lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Łączna liczba lokali wynosi 1750 w tym 49 lokali socjalnych.

3. Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi : 97 208,95 m², z czego: w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta – 25 317,94 m², a w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta – 71 891,01 m².

Procentowy udział zasobów mieszkaniowych przedstawia wykres nr 1.

Wykres 1

Wielkość zasobu mieszkaniowego



Stan na dzień 30 czerwca 2020 roku.

Rozdział 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

§ 5.

1. Średni wiek budynków będących w 100 % własnością Gminy wynosi ponad 100 lat, a średni stopień zużycia tych budynków wynosi 45 %. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego powstała przed II wojną światową.

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

Budynki drewniane z muru pruskiego	Budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych	Budynki wzniesione przed rokiem 1950, o standardzie budynków współczesnych	Wzniesione w latach 1951-1960	Budynki wzniesione w latach 1961-1970	Budynki wzniesione 1971-1980	Budynki wzniesione 1980-2000	Razem
0	23	24	18	19	4	0	88

3. Liczba lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy:

- 1) wybudowanych przed rokiem 1918 – 272,
- 2) wybudowanych w latach 1918-1944 – 216,
- 3) wybudowanych w latach 1945-1960 – 0,
- 4) wybudowanych w latach 1961-1980 – 70,
- 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 – 776,
- 2) wybudowanych w latach 1918-1944 – 165,
- 3) wybudowanych w latach 1945-1960 – 153,
- 4) wybudowanych w latach 1961-1980 – 98,
- 5) wybudowanych po roku 1981 – 0

5. Wyposażenie lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w media prezentuje tabela nr 1: **Tabela nr 1**

Lp.	Rodzaj urządzenia lub instalacji	Liczba lokali
1.	wodociąg sieciowy	1750
2.	kanalizacja	1742
3.	ustęp splukiwany	1 373
4.	łazienka	1 375
5.	gaz przewodowy	432
6.	centralne ogrzewanie	283
7.	centralna ciepła woda	230

6. Dwadzieścia dwa budynki w których znajdują się lokale komunalne są podłączone do kotłowni obsługiwanych przez NTBS (236 lokali w zakresie CO, a dodatkowo 102 w zakresie ogrzewania wody).

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2020 - 2025

1. Prognozując stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy przyjęto następujące założenia:

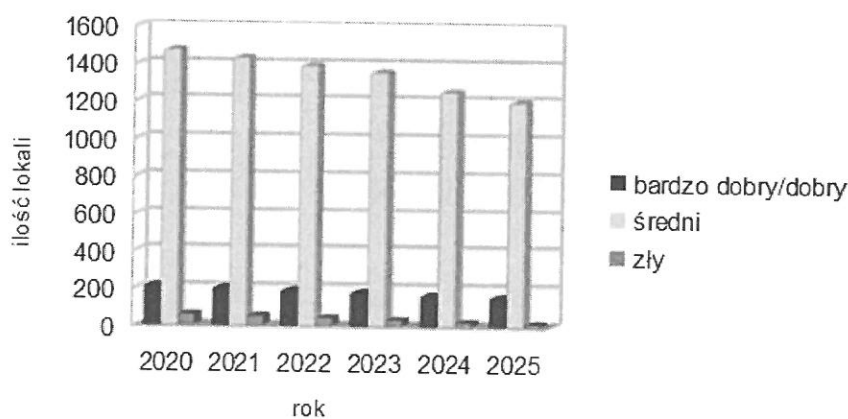
- 1) stan techniczny bardzo dobry i dobry – dotyczy zasobu nowo powstałego lub po remoncie, wymagającego jedynie bieżącej konserwacji;
- 2) stan techniczny średni – dotyczy zasobu wymagającego remontów o średnim natężeniu;
- 3) stan techniczny zły – dotyczy zasobu wymagającego kapitalnego remontu, warunkowo dopuszczonego do użytkowania lub wyłączonego z użytkowania.

2. Aktualny i prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 2 oraz wykresy nr 1 i nr 2.

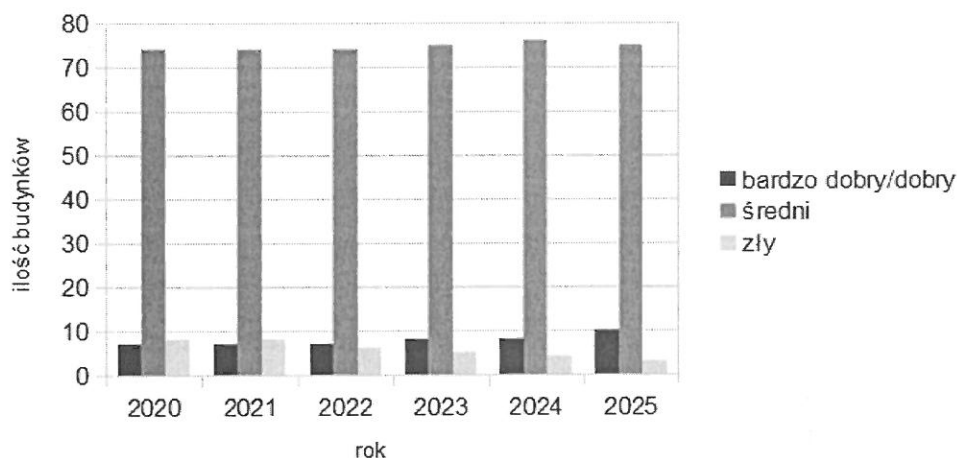
Tabela nr 2

ocena stanu technicznego	dane na koniec roku kalendarzowego (ilość)											
	2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	budynki	lokale	budynki	lokale	budynki	lokale	budynki	lokale	budynki	lokale	budynki	lokale
b. dobry i dobry	7	212	7	205	8	196	8	184	8	170	10	162
średni	74	1475	74	1434	74	1394	75	1358	76	1257	75	1203
zły	7	63	7	56	5	47	4	38	3	28	2	19

Wykres nr 1



Wykres nr 2



3. W latach 2020-2025 w miarę możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów, w tym dążenia do likwidacji toalet usytuowanych poza budynkami. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

4. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego gminy zakłada spadek liczby mieszkań, wynikający z intensyfikacji sprzedaży lokali mieszkalnych.

DZIAŁ II.

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

Rozdział 1.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

§ 6.

1. Z uwagi na regulacje ustawowe gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody:
 - a) w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
 - b) w sytuacji mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy;
- 2) zapewnianie lokali zamiennych;
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
- 4) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do pomieszczenia tymczasowego
- 5) zapewnienie poszkodowanym na skutek klęsk żywiołowych, pożarów i innych zdarzeń losowych
- 6) wychowanków domów dziecka i rodzin zastępczych

2. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych w Nowej Rudzie opiera się na następujących analizach założeniach :

- 1) na dzień 31 grudnia 2019 r. o przydział lokalu mieszkalnego ubiegało się ogółem 120 wnioskodawców.
- 2) na dzień 31 grudnia 2019 r. do realizacji pozostało 81 wyroków sądowych w tym :
 - a) z prawem do lokalu socjalnego - 26
 - b) bez prawa do lokalu socjalnego - 55

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2020-2025

§ 7.

1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miejskiej Nowa Ruda w latach 2020-2025 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. –Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, 1309, 1524, 1696, 1712 i 1815) a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali, budynków i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

3. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno –budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

4. Plan remontów i inwestycji, w tym modernizacji na lata 2020-2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych

5. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność gminy, w latach 2020-2025 prezentuje poniższa tabela nr 3. 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 3

Lp	Zakres remontu	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Łącznie
1.	Remonty kapitalne	1855000	1200000	1470000	1100000	1250000	1010000	7885000
2.	Instalacje kanalizacyjne	36000	40000	45000	40000	30000	45000	236000
3.	Instalacja gazowa, zmiana ogrzewania	1214879,28	2310000	2530000	2750000	2960000	3180000	14944879,28
4.	Wymiana instalacji (cele bytowe) elektrycznej i wod.-kan.	105000	40000	35 000	20 000	25 000	60 000	285000
5.	Remonty dachów	351000	500000	600000	600000	500000	600000	3151000
	Razem	3561879,28	4090000	4680000	4510000	4765000	4895000	26501879,28

6. Tabela nr 4 przedstawia rzeczywiste potrzeby remontowe w budynkach **wspólnot mieszkaniowych** z udziałem Miasta, w latach 2020-2025. 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 4

Lp	Zakres remontu	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Łącznie
1.	Remonty kapitalne	694000	1 050 000	1 250 000	1 100 000	750 000	820 000	5664000
2.	Instalacje kanalizacyjne	54400	23 000	40 700	35 100	35 100	33 000	221300
3.	Instalacje gazowe	140500	86 000	94 000	88 000	161 000	112 000	681500
4.	Wymiana instalacji CO, elektrycznej i wodociągowej	26200	40 000	87 000	36 000	39 000	85 000	313200
5.	Remonty dachów	153800	116 000	182 000	289 000	300 900	253 000	1294700
Razem		1068900	1315000	1653700	1548100	1286000	1303000	8174700

DZIAŁ III.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2020-2025

Rozdział 1.

Prywatyzacja mieszkań komunalnych

§ 8.

1. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w Gminie Miejskiej Nowa Ruda realizowana jest w oparciu o przepisy zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. z 15 stycznia 2020 roku, Dz. U 2020 poz.65), Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. z 26 marca 2020 roku, Dz.U.z 2020 r. poz.532) oraz na podstawie Uchwały Nr 102/XII/03 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 26 listopada 2003 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata (tj.Dz.U.z 2018 roku, poz. 4394).

2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym. Warunkiem sprzedaży lokalu mieszkalnego jest brak zadłużenia z tytułu czynszu najmu.

3. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

4. Przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz osób fizycznych będących ich najemcami, w przypadku jednorazowej zapłaty ceny, stosowane są bonifikaty od ceny sprzedaży :

- 1) 95 % w przypadku równoczesnego wykupu wszystkich lokali oraz w przypadku równoczesnego wykupu pozostałych lokali w budynku, w którym część lokali została sprzedana,
- 2) 90 % w przypadku pojedynczej sprzedaży lokali,
5. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.

Rozdział 2.

Program sprzedaży mieszkań komunalnych

§ 9.

1. Z gminnego zasobu lokalowego Nowej Rudy sprzedano w latach 2016 do I półrocze 2020 roku następującą liczbę lokali:

- 1) w roku 2016 - 48 lokali mieszkalnych,
- 2) w roku 2017 - 66 lokali mieszkalnych,

- 3) w roku 2018 - 78 lokali mieszkalnych,
- 4) w roku 2019 – 46 lokali mieszkalnych
- 5) w roku 2020 (do dnia 30 czerwca) - 23 lokale

2. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2019 r. wyniosła 51,00 m², a przychód gminy z tego tytułu wyniósł w 2019 r. (po uwzględnieniu bonifikat) 570 000,00 zł. Dane te posłużyły do określenia szacunkowych przychodów Gminy ze sprzedaży lokali w latach 2020-2025 oraz do oszacowania wielkości zasobu we wskazanych latach.

3. W latach 2020-2025 planuje się sprzedaż następującej liczby lokali mieszkalnych:

- 1) Rok 2020 - 40 lokali
- 2) Rok 2021 - 50 lokali
- 3) Rok 2022 - 50 lokali
- 4) Rok 2023 - 40 lokali
- 5) Rok 2024 - 40 lokali
- 6) Rok 2025 - 40 lokali

4. Gminny zasób mieszkaniowy zostanie zmniejszony w kolejnych latach o następujące powierzchnie:

- 1) Rok 2020 – 2 040,00 m²
- 2) Rok 2021 – 2 550,00 m²
- 3) Rok 2022 – 2 550,00 m²
- 4) Rok 2023 – 2 040,00 m²
- 5) Rok 2024 – 2 040,00 m²
- 6) Rok 2025 – 2 040,00 m²

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Nowa Ruda oparta jest na:

- 1) racjonalnym gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Miasta Nowa Ruda,
- 2) prywatyzacji 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) pozyskiwaniu środków finansowych na rzecz mieszkalnictwa.

6. Nie prowadzi się sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach :

- 1) które nie mają uregulowanego stanu prawnego;
- 2) przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) lokale, o których mowa w pkt 2 mogą być przeznaczone do sprzedaży pod warunkiem jednoczesnego ich wykupu przez wszystkich najemców lub dzierżawców;
- 4) jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez gminę;
- 5) w których przewidziana jest zmiana funkcji;

7. Wyłącza się ze sprzedaży lokale objęte najmem socjalnym przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz lokale, które zostały przystosowane do potrzeb niepełnosprawnych przy udziale środków finansowych Gminy.

DZIAŁ IV.
Zasady polityki czynszowej
Rozdział 1.
Zasady ogólne

§ 10.

1. Gmina Miejska Nowa Ruda dąży do takiego kształtowania stawek czynszowych, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzać będą do tego, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Przychody z tytułu czynszów powinny zapewnić pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego.

2. W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem oraz powstrzymania jego technicznej degradacji, zadaniem Gminy będzie racjonalne kształtowanie stawek czynszowych co pozwoli zapewnić maksymalny poziom samofinansowania gospodarki mieszkaniowej, umożliwiając bieżące utrzymanie zasobu oraz bieżących remontów.

3. Na podstawie Obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od dnia 01 kwietnia 2020 r. do 30 września 2020 r., koszt odtworzenia dla województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem miasta Wrocław wynosi : 3 987zł/m². Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna stawka czynszu za 1m² w Nowej Rudzie mogłaby wynosić : 9,96 zł/m².

4. Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie podnoszona od 0 % do 10 % w stosunku rocznym, przy czym podwyżka powinna nastąpić od stycznia każdego roku.

5. Stawkę podstawową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Nowa Ruda za 1 m kw powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

6. Do stawki czynszu za najem socjalny czynszu nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

7. Wysokość za 1m² stawki czynszu za najem socjalny lokali jest tożsama z wysokością stawki za 1m² za pomieszczenie tymczasowe.

8. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Wprowadzone zostają również obniżki czynszu dla najemców na zasadach wynikających z niniejszej uchwały, które stanowią ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

9. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku, przy czym celem polityki czynszowej Gminy Miejskiej Nowa Ruda będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2025 r. stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego.

Rozdział 2.

Zasady ustalania stawek czynszu

§ 11.

1. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda ustalane są z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Gmina Miejska Nowa Ruda, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem.

3. Na pisemne żądanie Gminy, najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niezłożenia deklaracji Gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

Rozdział 3.

Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu

§ 12.

1. 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 suterenie lub na poddaszu budynku – 10%

3) grupa III:

a) brak w lokalu centralnego ogrzewania zasilanego z kotłowni lokalnej lub ogrzewania gazowego – 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%.

2. Wskazane powyżej obniżki sumuje się, przy czym suma obniżek nie może przekroczyć 30% stawki podstawowej czynszu.

3. Wykaz ulic należących do strefy peryferyjnej stanowi załącznik nr 1 do programu.

4. 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 2010 r. (dach, elewacja, klatka schodowa) – 10%

2) lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej, w którym zamieszkuje mniej niż 6 osób – 10%.

3) lokal wyposażony w piec dwufunkcyjny – 10 %

5. Wskazane w ust. 4 zwwyżki sumuje się.

Rozdział 4.

Inne zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu

§ 13.

1. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się obniżki czynszu, o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Obniżki stosuje się w następujących wysokościach:

1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,

2) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

3. Wniosek o obniżkę czynszu składa się do Burmistrza Miasta. Do wniosku dołącza się informację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku wraz z zaświadczeniami o dochodach oraz innymi niezbędnymi dokumentami.

4. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w informacji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.

5. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

Rozdział 5. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

§ 14.

1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Gminy.
2. Otrzymanie zgody na prowadzenie działalności w lokalu powoduje podwyższenie czynszu najmu do 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest wykonywana.
3. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek wraz ze stosowną dokumentacją.
4. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

Rozdział 6. Aktywna windykacja należności czynszowych

§ 15.

1. Gmina Miejska Nowa Ruda prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.
2. Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych będą podejmowane działania w zakresie:
 - 1) prowadzenia windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia;
 - 2) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
 - 3) ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego.

Rozdział 7. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

§ 16.

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten objęty był najmem socjalnym.

DZIAŁ V.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2020-2025

Rozdział 1.

Zarządzanie zasobem

§ 17.

1. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem zasobem komunalnym będącym własnością Gminy Miejskiej Nowa Ruda realizowane są przez podmiot wyłoniony w drodze przetargu nieograniczonego. Ma to na celu zagwarantowanie efektywnego i profesjonalnego zarządzania zasobem komunalnym zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Nie przewiduje się zmian w modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym w okresie obowiązywania programu, lecz stałe podnoszenie jakości świadczonych usług poprzez doskonalenie i usprawnienie obowiązujących procedur.
3. Zarządzanie komunalnym zasobem Gminy obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi.

4. Obsługa mieszkańców odbywa się poprzez utworzone w tym celu Biura Obsługi Klienta działające według właściwości miejscowej.

5. Wykonywanie czynności zarządzania powierzonym zasobem polega na podejmowaniu przez podmiot wymieniony w ust. 1 wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Burmistrza Miasta Nowa Ruda pełnomocnictw lub wskazań do realizacji.

6. Do zadań podmiotu wymienionego w ust. 1 w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym z uwzględnieniem ust. 4 należą wszystkie czynności i zadania wymienione w umowie o zarządzanie zawartej z podmiotem wyłonionym w drodze przetargu.

Rozdział 2.

Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego Miasta Nowa Ruda w latach 2020-2025

§ 18.

1. Planowane wydatki Gminy na utrzymanie zasobu w kolejnych latach prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 5

Rodzaj kosztu	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
Wynagrodzenie zarządcy	1 200 000	1 250 000	1 300 000	1 350 000	1 400 000	1450000
Koszty nieściągniętych opłat czynszowych	480 000	528 000	580 800	639 000	702 000	770000
Koszty nieściągniętych opłat za media	320 000	352 000	387 200	426 000	468 000	515000
Koszt materiałów	110 000	120 000	135 000	150 000	165 000	180000
Koszt energii	704 000	775 000	850 000	935 000	1 030 000	1130000
Bieżące remonty i modernizacje	676 000	750 000	825 000	910 000	1 000 000	110000
Wpłaty zaliczek na koszty zarządu wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	2 682 000	2 950 000	3 250 000	3 600 000	3 960 000	4356000
Wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	3 200 000	3 300 000	3 400 000	3 500 000	3 600 000	3960000
Zmiana sposobu ogrzewania - gaz	1 214 879,28	2 310 000	2 530 000	2 750 000	2 960 000	3180000
Pozostałe (PZU, komornik)	371 000	408 000	450 000	490 000	540 000	590000
Łącznie	10 957 879,28	12 743 000	13 708 000	14 750 000	15 825 000	16241000

Rozdział 3.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 - 2025

§ 19.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Nowa Ruda w latach 2020-2025 będą środki z budżetu Gminy w tym środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem (czynsz najmu za lokale mieszkalne) oraz środki pochodzące ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. W miarę posiadanych środków i możliwości gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, w tym współfinansowane ze źródeł zewnętrznych.

DZIAŁ VI.

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

Rozdział 1.

Wprowadzenie

§ 20. Sejmik Województwa Dolnośląskiego 30 listopada 2017 r. podjął pakiet trzech tzw. „uchwał antysmogowych”, w tym uchwałę w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Doln. Poz. 5155).

W związku z tym Gmina Miejska Nowa Ruda ogłosiła 5 edycji naboru wniosków o udzielenie dotacji celowej na dofinansowanie kosztów zadań inwestycyjnych związanych z ograniczeniem niskiej emisji na terenie gminy. W ramach projektu miejskiego zlikwidowano 585 źródeł ciepła na paliwo stałe. Dodatkowo, Gmina Miejska Nowa Ruda w celu ograniczenia emisji i poprawy efektywności energetycznej budynków, rozpoczęła wymianę wysokoemisyjnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe, na systemy grzewcze oparte na gazie ziemnym. W ramach projektu pod nazwą "Ograniczenie niskiej emisji w Gminie Miejskiej Nowa Ruda poprzez modernizację systemów grzewczych" przystąpiono do zlikwidowania kolejnych ponad 100 źródeł ciepła.

W ramach kompleksowej termomodernizacji podjęto również działania obejmujące: przyłączenie budynków komunalnych do sieci gazowej, ocieplenie budynków wg. obowiązujących norm, wymianę okien i drzwi zewnętrznych na nowe o normatywnych właściwościach izolacyjności termicznej.

Rozdział 2.

Działania w zakresie rewitalizacji i przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego

§ 21.

1. Prace modernizacyjne wykonywane w ramach rewitalizacji zasobu obejmują m.in. kompleksowe, generalne remonty budynków, remonty ich dachów, elewacji, klatek schodowych, zmiany systemu ogrzewania, wymianę instalacji elektrycznej i sanitarnej, a niejednokrotnie również likwidacje wspólnych sanitariatów, znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i wykonanie ich w obrębie mieszkań. Remonty obejmują wytypowane budynki, wybrane z zasobu ze względu na swoją wartość zabytkową lub położenie.

2. W ramach przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego, wykonywane są modernizacje mieszkań komunalnych, polegające na zmianie ich struktury i sposobu użytkowania oraz budynków komunalnych, obejmujące: remonty więźby dachowej wraz z pokryciem dachu, elewacji wraz z wymianą stolarki okiennej, wymianę stropów, remonty piwnic z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej ścian, wymianę instalacji sanitarnych i elektrycznych, remonty klatek schodowych wraz z wymianą ujednoliceniem drzwi zewnętrznych oraz w miarę możliwości technicznych likwidację wspólnych sanitariatów.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Andrzej Behan

WYKAZ ULIC NALEŻĄCYCH DO STREFY PERYFERYJNEJ

1. ul. Czarna
2. ul. Jasna po nr 14
3. ul. Jawornik
4. ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego po nr 12
5. ul. Ludwikowska
6. ul. Miedzianka
7. ul. Piwna
8. ul. Radkowska nr 32, nr 34
9. ul. Radkowska po nr 39
10. ul. Władysława Reymonta
11. ul. Świdnicka po nr 75, 76
12. ul. Tuczyn
13. ul. Zdrojowisko
14. ul. Stara Droga nr 55, nr 58

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Andrzej Behan

WYKAZ BUDYNKÓW O ZNACZNYM STOPNIU ZUŻYCIA TECHNICZNEGO

1. ul. Jeziorna 1a
2. ul. Wąska 1
3. ul. Zaułek 2
4. ul. Zaułek 6
5. ul. Radkowska 14-16
6. ul. Nadrzeczna 6
7. ul. Nadrzeczna 7
8. ul. ul. Jasna 22
9. ul. Srebrna 8
10. ul. Srebrna 30
11. ul. Ciemna 3
12. ul. Świdnicka 31b
13. ul. Świdnicka 97a
14. ul. Świdnicka 115
15. ul. Stara Droga 24
16. ul. Stara Droga 38
17. ul. Stara Droga 55
18. ul. Stara Droga 58
19. ul. Rzeczna 12
20. ul. Miedzianka 5
21. ul. Miedzianka 6
22. ul. Władysława Reymonta 19
23. ul. Obozowa 4c
24. ul. Czarna 3
25. ul. Czarna 7
26. ul. Czarna 10
27. ul. Piastów 27 A

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Andrzej Behan

UZASADNIENIE

Uchwalanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z 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 2020 r. poz.611)

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować 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 oraz warunki obniżania czynszu;
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 kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku ze zmianą Ustawy oraz z upływem obowiązywania w 2021 roku uchwały Nr 54/XVII/16 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda na lata 2017-2021 wystąpiła konieczność opracowania programu na lata 2020-2025.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Miasta Nowa Ruda Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miejskiej Nowa Ruda na lata 2020-2025 będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie uchwały jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Andrzej Behan