

**UCHWAŁA NR 308/XLI/17
RADY GMINY NOWA RUDA**

z dnia 29 grudnia 2017 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Ruda
na lata 2018 - 2022**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art.21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), **Rada Gminy Nowa Ruda uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Ruda na lata 2018 – 2022” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Ruda.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nowa Ruda i na stronie internetowej BIP Gminy Nowa Ruda.

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

Przewodniczący Rady

Grzegorz Nierodka

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY NOWA RUDA
NA LATA 2018 - 2022**

WPROWADZENIE

„Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy”

(art.4 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - Dz. U. z 2016 r. poz. 1610)

Realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym.

Gmina Nowa Ruda, zwana dalej „Gminą” na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wskazany celom służy przede wszystkim mieszkaniowy zasób gminy, który został zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 10 w/w ustawy. Przywołany przepis stanowi, iż mieszkaniowy zasób gminy to lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego (TBS), a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Posiadanie przez gminę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkalnictwa poprzez remonty istniejących obiektów, jak również budowę bądź urządzenie nowych lokali komunalnych (socjalnych i mieszkalnych).

Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców.

Ogólnym założeniem w niniejszym programie, jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych gminy.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) analizę aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 3) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 4) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 5) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 6) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 8) wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,

- 9) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Analiza aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu gminy

- 1) Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi - 36631,05 m²:
- w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy - 16630,96 m²,
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy - 20000,09 m².
- 2) Struktura wiekowa budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu prezentuje się następująco:
- | | |
|---|-----|
| - Budynki wzniesione po 1970 r. | 0 |
| - Budynki wzniesione w latach 1960-1970 | 0 |
| - Budynki przedwojenne murowane | 185 |
- 3) Wyposażenie lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w media prezentuje się następująco:
- | | |
|-------------------------|-----|
| - Wodociąg sieciowy | 774 |
| - Kanalizacja lokalna | 167 |
| - Ustęp splukiwany | 312 |
| - Łazienka | 258 |
| - Centralne ogrzewanie | 2 |
| - Centralna ciepła woda | 0 |
- 4) Ilość budynków podłączonych do kotłowni obsługiwanych przez zarządcę
w tym:
- | | |
|-------------------------------|---|
| - lokale wyposażone w CO i CW | 0 |
| - lokale wyposażone w CW | 0 |

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

Prognozowana łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu (przy uwzględnieniu planowanej sprzedaży) będzie na koniec poszczególnych lat wynosić odpowiednio:

- rok 2018	33 609,24 m ²
- rok 2019	31 989,24 m ²
- rok 2020	30 639,24 m ²
- rok 2021	28 479,24 m ²
- rok 2022	26 049,24 m ²

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy będzie sukcesywnie ulegał poprawie poprzez bieżące konserwacje i remonty. Wymianie podlegała będzie przede wszystkim stolarka okienna i drzwiowa, częściowo instalacje, wodne, elektryczne i odgromowe. Remontów i konserwacji wymagają również dachy i obróbki blacharskie. Przewidywane są również prace związane z odwodnieniem budynków i izolacją przeciwwilgociową.

Zakłada się pozyskiwanie pomieszczeń z przeznaczeniem na lokale socjalne z bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy. Pozyskiwanie i ewentualna adaptacja będzie następować w oparciu o aktualne potrzeby mieszkaniowe.

Gmina obecnie dysponuje 27 lokalami socjalnymi, o łącznej powierzchni 631m² przeznaczonych dla rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej. Przewiduje się wzrost liczby lokali socjalnych w kolejnych latach o dwa lokale rocznie.

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

Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność gminy w latach 2018 - 2022 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 1: Rzeczywiste potrzeby remontowe budynków komunalnych

Lp.	Zakres	2018 rok w tys. zł	2019 rok w tys. zł	2020 rok w tys. zł	2021 rok w tys. zł	2022 rok w tys. zł	Razem w tys. zł
1	Rem. Kapitalne	100	140	110	100	80	530
	Instalacje kanalizacyjne	50	30	50	50	40	220
3	Inst. Elektryczne	20	10	15	20	15	80
4	Remonty dachów	120	150	140	130	120	660
5	Razem	290	330	315	300	255	1490

Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w latach 2018 – 2022, które zostały ujęte w tabeli dotyczą tylko wydatków przypadających na Gminę. 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.

Tabela nr 2: Rzeczywiste potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Lp.	Zakres	2018 rok w tys. zł	2019 rok w tys. zł	2020 rok w tys. zł	2021 rok w tys. zł	2022 rok w tys. zł	Razem w tys. zł
1	Rem. Kapitalny	960	300	300	300	300	2160
2	Inst. kanalizacyjne	50	100	100	150	200	600
3	Inst. Elektryczne	50	60	60	70	70	310
4	Rem. Dachów	300	300	350	350	400	1700
5	Razem	1360	760	810	870	970	4770

Opracowanie szczegółowego harmonogramu prac remontowych na lata 2018-2022 nie jest możliwe ani celowe z uwagi na fakt, iż konieczność podejmowania decyzji o wykonaniu niektórych remontów wynika z nagłego pogorszenia stanu technicznego danego budynku. Ponadto prowadzenie prac remontowych jest uzależnione od posiadanych środków finansowych na ich realizację. Tymczasem nie jest możliwe precyzyjne zaplanowanie wysokości realnych wpływów z opłat czynszowych oraz stanu budżetu gminy na kolejne kilka lat. Z powyższych względów przyjmowanie długoterminowych planów w tym zakresie nie jest uzasadnione, ponieważ nie gwarantuje ich realizacji. W związku z powyższym, zarządca zasobów mieszkaniowych corocznie będzie opracowywał w uzgodnieniu z gminą szczegółowy plan remontów budynków komunalnych na rok następny, w oparciu o posiadaną wiedzę na temat stanu technicznego poszczególnych budynków, wynikających z bieżącego administrowania i przeprowadzonych okresowo przeglądów. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, podstawą do podjęcia prac remontowych są uchwały podejmowane przez ich członków. Uchwały te określają zakres robót niezbędnych do wykonania w danym roku, wstępny koszt realizacji i wysokość zaliczek na fundusz remontowy, z których inwestycje będą

finansowane. W tych przypadkach gmina jest zobowiązana do partycypowania w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów w danej wspólnocie.

4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2018-2022

1) Z gminnego zasobu lokalowego Nowej Rudy sprzedano w latach 20013-2017 następującą liczbę lokali:

- w roku 2013	45 lokali mieszkalnych
- w roku 2014	60 lokali mieszkalnych
- w roku 2015	27 lokali mieszkalnych
- w roku 2016	25 lokali mieszkalnych
- w roku 2017	21 lokali mieszkalnych

2) Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2017 r. wyniosła 54m², a całkowity przychód gminy z tego tytułu wyniósł w 2017r. (po uwzględnieniu bonifikat) 102 595,81zł. Dane te posłużyły do określenia szacunkowych przychodów Gminy ze sprzedaży lokali w latach 2018-2022 oraz oszacowania zasobu we wskazanych latach.

3) W latach 2018-2022 planuje się sprzedaż następującej liczby lokali mieszkalnych:

- 2018 r.	35 lokali
- 2019 r.	30 lokali
- 2020 r.	25 lokali
- 2021 r.	40 lokali
- 2022 r.	45 lokali

4) Gminy zasób mieszkaniowy zostanie zmniejszony w kolejnych latach o następujące powierzchnie:

- Rok 2018	1890 m ²
- Rok 2019	1620 m ²
- Rok 2020	1350 m ²
- Rok 2021	2160 m ²
- Rok 2022	2430 m ²

5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa zmierza w kierunku zbilansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych z budżetu gminy, w tym celu wskazane jest ustalanie wysokości czynszu do poziomu, który zapewni pokrycie kosztów administrowania i remontów bieżących. Osiąganie dopuszczalnego maksymalnego pułapu czynszu jest czynnikiem istotnym dla uzyskania efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i dla zahamowania degradacji tego zasobu. Ustalanie opłat poniżej dopuszczalnego i uzasadnionego poziomu byłoby działaniem na szkodę budżetu gminy. Dlatego bardzo ważnym elementem jest sukcesywna weryfikacja terminowości i wysokości środków finansowych wpływających do budżetu gminy. Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie podnoszona o 5% w stosunku rocznym począwszy od 1 stycznia 2019r. Oznacza to, że w poszczególnych latach stawka czynszu (podstawa, średnia i za lokale socjalne) osiągnie poziom wskazany poniżej. Do kalkulacji przyjęto zasadę, iż stosunek stawki czynszu podstawowego do stawki czynszu średniego i stawki czynszu w lokalach socjalnych pozostanie na niezmiennym poziomie w stosunku do danych z 2017 r.

1) Rok bazowy 2017

- Podstawowa stawka czynszu	5,30 zł za 1 m ²
- Stawka czynszu za 1m ² powierzchni lokalu socjalnego	1,33 zł za 1 m ²

2) Podstawowa stawka czynszu za lokal mieszkalny:

- Rok 2018	5,30 zł za m ²
------------	---------------------------

- Rok 2019	5,57 zł za m ²
- Rok 2020	6,85 zł za m ²
- Rok 2021	6,15 zł za m ²
- Rok 2022	6,46 zł za m ²

3) Stawka czynszu w lokalach socjalnych:

- Rok 2018	1,33 zł za m ²
- Rok 2019	1,40 zł za m ²
- Rok 2020	1,47 zł za m ²
- Rok 2021	1,55 zł za m ²
- Rok 2022	1,63 zł za m ²

4) Ustala się czynniki obniżające podstawową stawkę czynszu i następującą skalę obniżek:

- brak w lokalu łazienki - 5%
- WC położone poza lokalem na korytarzu - 5%
- WC położone poza budynkiem - 10%
- lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń (lokal, który posiada do wspólnego użytku z innymi lokalami przynajmniej jedno z pomieszczeń takich jak kuchnia, łazienka, WC) - 5%

W lokalach mieszkalnych o powierzchni ponad 80m² stosowana jest stawka bazowa i nie stosuje się powyższych czynników obniżających.

6. 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

Obecnie zarządca wykonuje obowiązki w 182 budynkach, w tym w 56 budynkach, w których wszystkie lokale stanowią własność Gminy Nowa Ruda i w 126 budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców i z mocy prawa powstały wspólnoty mieszkaniowe.

W kolejnych latach, w związku z zaplanowanymi korzystnymi bonifikatami przy sprzedaży lokali mieszkalnych przewiduje się utrzymanie niewielkiego wzrostu sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ta sytuacja spowoduje zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach- przychody osiągnięte w latach 2018 – 2022 z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz z tytułu ich sprzedaży

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Nowa Ruda w latach 2018-2022 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz część wpływów z tytułu sprzedaży tychże lokali. Prognozowana łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu (przy uwzględnieniu planowanej sprzedaży) będzie na koniec poszczególnych lat wynosić odpowiednio:

- rok 2018	33 609,24 m ²
- rok 2019	31 989,24 m ²
- rok 2020	30 639,24 m ²
- rok 2021	28 479,24 m ²
- rok 2022	26 049,24 m ²

Przychody z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu za rok 2017 planowane są na poziomie 2196722,62zł (przypis). Wartość ta daje podstawę do dalszych kalkulacji dotyczących wpływów czynszowych w latach następnych, przy założeniu, iż niezmienny pozostanie zasób lokali socjalnych (o bardzo niskim czynszu) oraz że w latach 2018-2022 na wzrośnie ściągalność czynszów. Jest to założenie realne zważywszy na fakt, iż czynsz będzie rósł dopiero od 1 stycznia 2019 r. 5% w stosunku rocznym, a dodatkowo lokatorzy

o największych możliwościach zarobkowych, płacący regularnie swoje zobowiązania w części wykupią zajmowane lokale.

Przedstawiona poniżej kalkulacja uwzględnia sprzedaż lokali oraz wzrost stawki czynszu i zakłada, iż podwyżka czynszu za 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, zaś w kosztach utrzymania zasobu uwzględnione zostały straty związane z nieściągalnością czynszów.

- Rok 2018	1587603zł
- Rok 2019	1606654zł
- Rok 2020	1625934zł
- Rok 2021	1645445zł
- Rok 2022	1665190zł

Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych przy zastosowaniu dotychczasowych bonifikat (tzn. przy założeniu, iż za jedno mieszkanie Gmina średnio otrzymuje tak jak w 2017 r. około 4885,00 zł) osiągną w latach 2018-2022 następujący poziom:

- Rok 2018	170 992,00 zł
- Rok 2019	146 550,00 zł
- Rok 2020	122 125,00 zł
- Rok 2021	195 400,00 zł
- Rok 2022	219 825,00 zł

8. Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego Gminy Nowa Ruda w latach 2018 – 2022

Planowane wydatki Gminy na utrzymanie zasobów gminnych (zł)

Lp.	Rodzaj kosztów	2018	2019	2020	2021	2022
1	Wynagrodzenie zarządcy	160000	150000	140000	140000	130000
2	Koszt nieściągalnych opłat za czynsz	330000	320000	280000	250000	200000
4	Koszty bieżącej eksploatacji	350000	300000	280000	250000	180000
5	Koszty remontów oraz modernizacji	290000	270000	250000	250000	220000
6	FR dla wspólnot	211 000	200000	190000	180000	170000
7	Razem	1341000	1240000	1140000	1070000	900000

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, określane są raz w roku uchwałami zarządu wspólnot mieszkaniowych.

9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy przewidują kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) oraz uchwale Nr 252/XXXIII/13 Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 29 stycznia 2013 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Nowa Ruda (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 14 marca 2013r, poz. 1851 z późn. zm.). Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, aż do całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2016 roku, poz.1610) nakłada na radę gminy obowiązek uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat.

Przedstawiony program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji mieszkaniowego zasobu komunalnego gminy. Ma być pomocny przy tworzeniu założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami, wyższej jakości usług świadczonych na rzecz użytkowników. Ma być również pomocny przy rozstrzygnięciu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży mieszkań komunalnych, przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do uchwalenia zasad polityki czynszowej.

Celem programu jest określenie głównych założeń i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy dla zapewnienia efektywnej i racjonalnej realizacji zadań gminy w zakresie mieszkalnictwa.

Program będzie wykorzystywany przy podejmowaniu decyzji dotyczących m.in. wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych, sprzedaży lokali mieszkalnych, nowych inwestycji, polityki czynszowej.

Założenia programu wykorzystane zostaną w procesie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym, rozpatrywanym w dwóch aspektach. Po pierwsze, jako zarządzanie w sensie strategicznym, tzn. jako tworzenie i wdrażanie długookresowych strategii dotyczących zasobu, po drugie zaś, jako bezpośrednie, bieżące, operacyjne zarządzanie tymże zasobem.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Nierodka