

# **Uchwała Nr 246/XXX/05 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 30 marca 2005r.**

## **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda na lata 2005 - 2009**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001r. Nr 142, poz. 1591 zm. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz 1203) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tekst jednolity z 2005r., Dz.U. Nr 31, poz. 266) Rada Miejska w Nowej Rudzie uchwała:

### **§ 1**

#### **Rozdział I**

#### **Wprowadzenie**

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.

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.

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.

### **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,
  - 3) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.
2. Miasto w okresie objętym programem będzie powiększać pulę mieszkań komunalnych 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. Przyjmuje się następujące kierunki działań:
  - 1) upoważnienie Burmistrza do odmowy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w całości własność Miasta za wyjątkiem sytuacji w której w wyniku równoczesnej sprzedaży własnością miasta pozostanie mniej niż 50% udziałów,
  - 2) ograniczanie ilości wspólnot z udziałem Miasta,
  - 3) 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,
  - 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 i zmiana przeznaczenia budynków stanowiących własność Miasta, a będących w bardzo złym stanie technicznym - w celu pozyskania środków i partnerów do realizacji w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego budownictwa mieszkaniowego, w tym komunalnego.

## **Rozdział II**

### **Definicje**

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o :

1. programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Nowa Ruda na lata 2005 - 2009
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**

1. Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi 176.242 m<sup>2</sup> z czego :
    - 1) w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta - 147 306 m<sup>2</sup>
    - 2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta - 28.936 m<sup>2</sup>.
  2. Łączna powierzchnia lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Nowa Ruda wynosi 15.174 m<sup>2</sup>.
- Gmina dysponuje 76 lokalami socjalnymi, w okresie objętym niniejszym programem przewiduje się zaadaptowanie kolejnych 47 lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.

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

- 1) budynki wzniesione po 1970 roku -10
- 2) budynki wzniesione w latach 1960-1970 -16
- 3) budynki wzniesione w latach 1950-1960 -24
- 4) budynki wzniesione przed 1950 rokiem, o standardzie budynków współczesnych -8
- 5) budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych -420
- 6) budynki drewniane i z muru pruskiego -4

4. Liczba lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy:

- 1) wybudowanych przed rokiem 1918 -840
- 2) wybudowanych w latach 1918-1944 -164
- 3) wybudowanych w latach 1945- 1960 - 64
- 4) wybudowanych w latach 1961- 1980 -142
- 5) po roku 1981 – 0 (nie są również realizowane nowe inwestycje)

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

- 1) wybudowanych przed rokiem 1918 -1.413
- 2) wybudowanych w latach 1918-1944 - 331
- 3) wybudowanych w latach 1945- 1960 - 506
- 4) wybudowanych w latach 1961 – 1980 - 533
- 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	3875
2.	kanalizacja	3063
3.	ustęp splukiwany	2646
4.	łazienka	2438
5.	gaz przewodowy	388
6.	centralne ogrzewanie	412
7.	centralna ciepła woda	238

Dwadzieścia sześć budynków jest podłączonych do kotłowni obsługiwanych przez ZGKIM (191 lokali w zakresie CO, a dodatkowo 48 w zakresie ogrzewania wody).

## **Rozdział IV**

### **Zasady polityki czynszowej**

Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie podnoszona o 10% w stosunku rocznym począwszy od dnia 1 stycznia 2006r. Oznacza to, że w poszczególnych latach stawka czynszu (podstawowa, 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 2004r.

1. Rok bazowy 2004r. :

- 1) podstawowa stawka czynszu 2,79 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu
- 2) średnia stawka czynszu 1,88 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu (67,4% stawki podstawowej)

3) stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu socjalnego 0,56 zł. (20,1% stawki podstawowej)

2. Podstawowa stawka czynszu za lokal mieszkalny :

- 1) rok 2005 -2,79 zł.
- 2) rok 2006 -3,07 zł.
- 3) rok 2007 -3,38 zł.
- 4) rok 2008 -3,72 zł.
- 5) rok 2009 -4,09 zł.

3. Średnia stawka czynszu za lokal mieszkalny:

- 1) rok 2005 -1,88 zł.
- 2) rok 2006 -2,07 zł.
- 3) rok 2007 -2,28 zł.
- 4) rok 2008 -2,50 zł.
- 5) rok 2009 -2.76 zł.

4. Stawka czynszu w lokalach socjalnych:

- 1) rok 2005 -0,56 zł.
- 2) rok 2006 -0,62 zł.
- 3) rok 2007 -0,68 zł.
- 4) rok 2008 -0,75 zł.
- 5) rok 2009 -0,82 zł.

5. Ustala się następujące 4 grupy czynników obniżających podstawową stawkę czynszu i następującą skalę obniżek :

#### **1) Grupa I**

- a) brak w lokalu centralnego ogrzewania zasilanego z kotłowni lokalnej –10%
- b) brak w lokalu łazienki – 10%
- c) brak w lokalu gazu z sieci – 5%
- d) brak w lokalu instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej - 10%
- e) wc na korytarzu – 5%
- f) wc poza budynkiem – 10%
- g) kuchnia bez naturalnego oświetlenia – 5%
- h) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki – 10%
- i) lokal w którym występują wady techniczne obniżające jego wartość użytkową – 10%

#### **2) Grupa II**

- a) położenie budynku w strefie III -5%
- b) położenie budynku w strefie IV -10%
- c) podział Miasta na strefy określa odrębna uchwała Rady Miejskiej.

### 3) Grupa III

- a) lokal położony w suterynie – 10%
- b) lokal położony na parterze lub na poddaszu – 5%
- c) lokal posiadający wspólna łazienkę, kuchnię, wc lub przedpokój z innym lokalem – 5%
- d) lokal położony powyżej piątej kondygnacji bez windy – 5%

### 4) Grupa IV

- a) lokal w budynku pochodzącym sprzed 1945r – 10%
- b) lokal w budynku pochodzącym z lat 1945-1950 – 5%

6. Wskazane powyżej obniżki sumuje się, przy czym suma obniżek nie może przekroczyć 60% stawki podstawowej czynszu.
7. 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.
8. Stawki czynszu za lokale użytkowe będą podnoszone analogicznie jak czynsze za lokale mieszkalne począwszy od 1 stycznia 2006r., z tym, że coroczna podwyżka będzie równa poziomowi inflacji za rok uprzedni, nie więcej jednak niż o 5% w stosunku rocznym.
9. Stawki czynszu za lokale użytkowe osiągną w poszczególnych latach maksymalnie następujące wielkości za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu:
- 1) rok 2005 – 8,00 zł.
  - 2) rok 2006 – 8,40 zł.
  - 3) rok 2007 – 8,82 zł.
  - 4) rok 2008 – 9,26 zł.
  - 5) rok 2009 – 9,72 zł.

## Rozdział V

### Planowana sprzedaż lokali w latach 2005 – 2009

1. Z gminnego zasobu lokalowego Nowej Rudy sprzedano w latach 2002-2004 następującą liczbę lokali:
- 1) w roku 2002, 52 lokale mieszkalne i 7 lokali użytkowych
  - 2) w roku 2003, 68 lokali mieszkalnych i 11 lokali użytkowych
  - 3) w roku 2004, 200 lokali mieszkalnych i 8 lokali użytkowych
2. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2004r. wyniosła 48,5 m<sup>2</sup>, a całkowity przychód gminy z tego tytułu wyniósł w 2004r. (po uwzględnieniu bonifikat) 712.915 zł. Dane te posłużyły do określenia szacunkowych przychodów Gminy ze sprzedaży lokali w latach 2005 – 2009 oraz do oszacowania wielkości zasobu we wskazanych latach.
- Na koniec 2004r. złożono 100 wniosków dotyczących zakup gminnych lokali mieszkalnych.

3. W latach 2005 – 2009 planuje się sprzedaż następującej liczby lokali mieszkalnych:

- 1) 2005r. -130 lokali,
- 2) 2006r. - 80 lokali,
- 3) 2007r. - 70 lokali,
- 4) 2008r. - 60 lokali,
- 5) 2009r. - 50 lokali.

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

- 1) 2005r. -6.305 m<sup>2</sup>,
- 2) 2006r. -3.880 m<sup>2</sup>,
- 3) 2007r. -3.395 m<sup>2</sup>,
- 4) 2008r. -2.910 m<sup>2</sup>,
- 5) 2009r. -2.425 m<sup>2</sup>.

5. Miasto planuje sprzedaż 5 lokali użytkowych rocznie o powierzchni około 80 m<sup>2</sup> każdy.

## Rozdział VI

### Rzeczywiste potrzeby remontowe

1. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność gminy, w latach 2005 -2009 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 2005	rok 2006	rok 2007	rok 2008	rok 2009	Łącznie
1.	Remonty kapitalne	3.028.000	4.006.000	4.620.000	3.865.000	3.013.000	<b>18.532.000 zł</b> 99 budynków
2.	Instalacje kanalizacyjne	126.000	80.000	61.000	109.000	139.000	<b>515.000 zł</b> 54 budynki
3.	Instalacje gazowe	37.000	109.000	58.000	84.000	37.000	<b>325.000 zł</b> 24 budynki
4.	Wymiana instalacji CO, elektrycznej i wodociągowej	24.000	17.000	26.000	31.000	48.000	<b>146.000 zł.</b> 19 budynków
5.	Remonty dachów	62.000	131.000	126.000	110.000	182.000	<b>611.000</b> 23 budynki
<b>Razem</b>		3.277.000	4.343.000	4.891.000	4.199.000	3.419.000	<b>20.129.000 zł.</b>

2. Tabela nr 3 przedstawia rzeczywiste potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, w latach 2005 -2009. 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 2005	rok 2006	rok 2007	rok 2008	rok 2009	Łącznie
1.	Remonty kapitalne	973.000	1.151.000	1.341.000	916.000	245.000	<b>4.626.000 zł</b> 33 budynki
2.	Instalacje kanalizacyjne	68.800	84.600	90.800	64.300	62.800	<b>371.300 zł</b> 49 budynków
3.	Instalacje gazowe	342.200	265.200	326.000	219.200	245.900	<b>371.300 zł</b> 49 budynków
4.	Wymiana instalacji CO, elektrycznej i wodociągowej	11.000	83.000	53.000	56.000	25.000	<b>228.000 zł.</b> 21 budynków
5.	Remonty dachów	190.000	162.000	271.000	679.000	468.000	<b>1.770.000</b> 39 budynków
<b>Razem</b>		1.585.000	1.745.800	2.081.800	1.934.500	1.046.700	<b>8.393.800 zł.</b>

## Rozdział VII

### Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego Miasta Nowa Ruda w latach 2005 – 2009

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

**Tabela nr 4**

Rodzaj kosztu	Rok 2005	Rok 2006	Rok 2007	Rok 2008	Rok 2009
<b>Wynagrodzenie zarządcy</b>	<b>1.486.156</b>	<b>1.427.903</b>	<b>1.471.134</b>	<b>1.455.018</b>	<b>1.447.871</b>
<b>Koszty nieściągniętych opłat czynszowych</b>	<b>814.000</b>	<b>805.965</b>	<b>849.211</b>	<b>844.011</b>	<b>845.528</b>
<b>Koszty nieściągniętych opłat za media</b>	<b>374.167</b>	<b>336.357</b>	<b>327.697</b>	<b>320.003</b>	<b>315.769</b>
<b>Koszt materiałów</b>	<b>297.216</b>	<b>285.580</b>	<b>294.226</b>	<b>291.003</b>	<b>289.574</b>
<b>Koszt energii</b>	<b>1.783.297</b>	<b>1.713.483</b>	<b>1.765.361</b>	<b>1.746.021</b>	<b>1.737.445</b>
<b>Bieżące remonty i konserwacje</b>	<b>572.746</b>	<b>549.559</b>	<b>604.515</b>	<b>607.192</b>	<b>613.024</b>
<b>Wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta</b>	<b>616.045</b>	<b>592.765</b>	<b>572.395</b>	<b>556.825</b>	<b>542.275</b>
<b>Łącznie</b>	<b>5.944.324</b>	<b>5.711.612</b>	<b>5.884.539</b>	<b>5.820.073</b>	<b>5.791.486</b>



2. Na budżecie gminy ciążą również zobowiązania z tytułu zaległych wpłat na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w łącznej kwocie około 1.500.000 zł. oraz kaucje mieszkaniowe wpłacone przez najemców przy obejmowaniu lokali w kwocie około 100.000 zł. Celem ustalenia rzeczywistego, precyzyjnego poziomu zobowiązań Gminy wobec wspólnot mieszkaniowych, zarządca zasobu zostanie zobowiązany do przeanalizowania dokumentacji finansowej wspólnot, w zakresie treści uchwał dotyczących wysokości składek na fundusze remontowe.

## **Rozdział VIII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach - - przychody osiągnięte w latach 2005 – 2007 z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz z tytułu ich sprzedaży**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Nowa Ruda w latach 2005 – 2009 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych 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 2004 - 176.242 m<sup>2</sup>,
- 2) rok 2005 - 169.937 m<sup>2</sup>,
- 3) rok 2006 - 166.057 m<sup>2</sup>,
- 4) rok 2007 - 162.662 m<sup>2</sup>,
- 5) rok 2008 - 159.752 m<sup>2</sup>,
- 6) rok 2009 - 157.327 m<sup>2</sup>.

3. Przychody z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu za rok 2004 wyniosły 3.275.508 zł. (po odjęciu wartości nie ściągniętych opłat czynszowych). Średnia stawka czynszu wyniosła 1,88 zł. za 1m<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 2005 – 2009 na takim samym poziomie jak w roku 2004 utrzyma się ściągальność czynszów (jest to założenie optymistyczne zważywszy na fakt, iż czynsz będzie rósł począwszy pod 1 stycznia 2006r. o 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, 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 i opłat za media:

- 1) rok 2005 - 3.886.559 zł.
- 2) rok 2006 - 4.160.027 zł.
- 3) rok 2007 - 4.484.256 zł.
- 4) rok 2008 - 4.823.741 zł.
- 5) rok 2009 - 5.240.072 zł.

5. Łączna powierzchnia lokali użytkowych stanowiących własność Miasta wynosiła na koniec 2004r. 15.174 m<sup>2</sup>. Wpływy z czynszów za lokale użytkowe w całym 2004r. wyniosły 1.463.940 zł. Średni czynsz za 1m<sup>2</sup> lokalu użytkowego wynosi począwszy od 1 stycznia 2005r. 8,00 zł. miesięcznie.

6. Przedstawiona poniżej kalkulacja wpływów za lokale użytkowe uwzględnia maksymalne podwyżki czynszów o 5% rocznie (już dziś stosowane są stawki rynkowe), dokonywane zawsze w dniu 1 stycznia danego roku, oraz sprzedaż roczną lokali o łącznej powierzchni 400m<sup>2</sup> następującą w dniu 30 czerwca tego roku.

- 1) rok 2005 – średnia stawka za 1 m<sup>2</sup> 8,00 zł. – 1.437.504 zł.
- 2) rok 2006 – średnia stawka za 1 m<sup>2</sup> 8,40 zł. – 1.469,059 zł.
- 3) rok 2007 – średnia stawka za 1 m<sup>2</sup> 8,82 zł. – 1.500.175 zł.
- 4) rok 2008 – średnia stawka za 1 m<sup>2</sup> 9,26 zł. – 1.530.567 zł.
- 5) rok 2009 – średnia stawka za 1 m<sup>2</sup> 9,72 zł. – 1.559.943 zł.

7. Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych przy zastosowaniu dotychczasowych bonifikat (tzn. przy założeniu, iż za jedno mieszkanie Gmina średnio otrzymuje tak jak w 2004r. około 3.600 zł.) osiągną w latach 2005 – 2009 następujący poziom :

- 1) 2005r. - 468.000 zł
- 2) 2006r. - 288.000 zł
- 3) 2007r. - 252.000 zł
- 4) 2008r. - 216.000 zł
- 5) 2009r. - 180.000 zł

8. Planowana średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> w lokalach użytkowych wynosi 1000 zł, co oznacza iż wpływy Miasta z tego tytułu wyniosą około 400.000 zł.

9. Kalkulacja wpływów ze sprzedaży lokali tak mieszkalnych jak i użytkowych, ma charakter szacunkowy bowiem nie uwzględnia faktu, iż zgodnie z zasadami zatwierdzonymi stosowną uchwałą Rady Miejskiej w Nowej Rudzie, przy sprzedaży obu rodzajów lokali Miasto dopuszcza rozłożenie należności nabywcy na 10 rat, przy czym pierwsza wpłata za lokal mieszkalny wynosi co najmniej 2% jego wartości, a za lokal użytkowy 20% jego wartości, zaś pozostała część należności może zostać rozłożona na 9 rocznych rat. Oznacza to, że w okresie 2005 – 2009 Miasto uzyska tylko część wpływów ze sprzedanych w tym okresie lokali, ale jednocześnie uzyska również część wpływów z tytułu sprzedaży lokali w latach 1999 – 2004.

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 i użytkowe (bez uwzględnienia nieściągalności czynszów) oraz z ich sprzedaży, w następującej wysokości :

1) łączne wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe:

- a) rok 2005 – 5.324.063 zł.
- b) rok 2006 – 5.629.086 zł.
- c) rok 2007 – 5.984.431 zł.
- d) rok 2008 – 6.354.308 zł.
- e) rok 2009 – 6.800.006 zł.

2) łączne wpływy z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych:

- a) 2005r. - 868.000 zł.
- b) 2006r. - 688.000 zł.
- c) 2007r. - 652.000 zł.
- d) 2008r. - 616.000 zł.
- e) 2009r. - 580.000 zł.

10. Miasto poza wpływami z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe planuje przeznaczyć z budżetu, na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Nowa Ruda w latach 2005 – 2009, kwotę 700.000 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 2005 – 2009 wyniosą, jak wskazano w rozdziale VII odpowiednio:

1) 2005 rok	- 5.944.324 zł
2) 2006 rok	- 5.711.612 zł
3) 2007 rok	- 5.884.539 zł
4) 2008 rok	- 5.820.073 zł
5) 2009 rok	- 5.791.486 zł

Wydatki te w niewielkim stopniu uwzględniają rzeczywiste potrzeby remontowe zasobu, wskazane w Rozdziale VI opiewające łącznie w okresie lat 2005 – 2009 na kwotę około 28,5 miliona złotych. Wydatki te nie uwzględniają również zaległości wobec wspólnot mieszkaniowych z tytułu wpłat na fundusze remontowe (około 1,5 miliona zł).

11. W zakresie remontów, po roku 2006, 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.**

1. 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 ze statutem Zakładu do jego zadań należy między innymi: eksploatacja i remonty komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.
2. W celu racjonalizacji działania Zakładu i obniżenia kosztów jego funkcjonowania w najbliższych okresie planowana jest zmiana formy organizacyjno – prawnej podmiotu tj. jego przekształcenie w spółkę prawa handlowego.

#### **§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda.

#### **§ 3**

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

# **UZASADNIENIE**

## **do Uchwały Nr 246/XXX//05**

### **Rady Miejskiej w Nowej Rudzie**

#### **z dnia 30 marca 2005r.**

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda na lata 2005 - 2009**

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 2005-2009, 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 oraz przy opracowywaniu Lokalnego Programu Rewitalizacji.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.