

**UCHWAŁA NR 254/XXVII/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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2016r. poz. 446, zm. Dz.U. z 2016r. poz 1579) 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 2016r. poz. 1610) Rada Miejska uchwala :

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miejskiej Nowa Ruda na lata 2017-2021 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej



**Andrzej Behan**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 254/XXVII/16  
Rady Miejskiej w Nowej Rudzie  
z dnia 30 listopada 2016 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ NOWA RUDA  
NA LATA 2017-2021**

**Rozdział 1.  
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. Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej Nowa Ruda.

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

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

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. analizę potrzeb mieszkaniowych,
3. zasady polityki czynszowej,
4. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
5. plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
6. 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 oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. 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,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- 2) planowaną sprzedaż lokali.

§ 4. 1. Celem programu jest określenie działania gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do miasta,
- 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

2. Gmina 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 programu.

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,
- 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 2. 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 2017-2021,

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. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

5. **wspólnocie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali,

6. **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 niepogorszonej zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość,

7. **remoncie gruntownym budynku** – należy przez to rozumieć wykonanie remontu dachu, elewacji i klatek schodowych,

8. **miesięczny dochód** - należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, a także zasiłków i dodatków pielęgnacyjnych oraz świadczeń z Programu Rodzina 500+. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny wspólnie z nim zamieszkujących, wykazane ze źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane przez wnioskodawcę w szczególności przez: pracodawcę, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej,

9. **najniższej emeryturze** – należy przez to rozmieść kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

### Rozdział 3.

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

§ 6. Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi 106.779,96 m<sup>2</sup>, z czego:

w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta – 26.295,09 m<sup>2</sup>,

a w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta – 80.484,87 m<sup>2</sup>.

Procentowy udział zasobów mieszkaniowych przedstawia wykres nr 1.

Wykres Nr 1



§ 7. 1. Miasto dysponuje 159 lokalami socjalnymi, w okresie objętym niniejszym programem przewiduje się wyremontowanie 40 pustostanów z przeznaczeniem na lokale socjalne.

2. Struktura wiekowa budynków 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 – 192
- 6) budynki drewniane i z muru pruskiego – 4

3. Liczba lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy:

- 1) wybudowanych przed rokiem 1918 – 252,
- 2) wybudowanych w latach 1918-1944 – 138,
- 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 – 918,
- 2) wybudowanych w latach 1918-1944 – 274,
- 3) wybudowanych w latach 1945-1960 – 239,
- 4) wybudowanych w latach 1961-1980 – 121,
- 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	2.100
2.	kanalizacja	2.050
3.	ustęp spłukiwany	1.889
4.	łazienka	1.860
5.	gaz przewodowy	350
6.	centralne ogrzewanie	201
7.	centralna ciepła woda	121

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).

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

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

8. Aktualny i prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia Tabela nr 2.

**Tabela nr 2**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok									
		2017		2018		2019		2020		2021	
		ilość (szt.)	%	ilość (szt.)	%	ilość (szt.)	%	ilość (szt.)	%	ilość (szt.)	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Stan techniczny b.dobry i dobry										
	Lokale gminne ogółem	458	22,4	451	22,6	435	22,4	435	22,8	430	23,1
	Lokale socjalne	18	11,3	25	14,8	30	16,8	35	18,5	40	20,1
	Lokale gminne pozostałe	440	23,3	426	23,3	405	23	400	23,3	390	23,4
2	Stan techniczny średni										
	Lokale gminne ogółem	1171	57,3	1159	58,1	1150	59,2	1135	59,6	1130	60,6
	Lokale socjalne	122	76,7	130	76,9	140	78,2	145	76,7	155	77,9

	Lokale gminne pozostałe	1049	55,6	1029	56,4	1010	57,2	990	57,7	975	58,6
3	Stan techniczny dopuszczający										
	Lokale gminne ogółem	362	17,7	344	17,3	329	16,9	314	16,5	294	15,8
	Lokale socjalne	16	10,1	14	8,3	9	5	9	4,8	4	2
	Lokale gminne pozostałe	346	18,4	330	18,1	320	18,1	305	17,8	290	17,4
4	Stan techniczny zły										
	Lokale gminne ogółem	53	2,6	40	2	30	1,5	20	1,1	10	0,5
	Lokale socjalne	3	1,9	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lokale gminne pozostałe	50	2,7	40	2,2	30	1,7	20	1,2	10	0,6
5	Ilość lokali gminnych ogółem (szt.)	2044		1994		1944		1904		1864	
6	Ilość lokali socjalnych (szt.)	159		169		179		189		199	
7	Ilość pozostałych lokali gminnych (szt.)	1885		1825		1765		1715		1665	

#### Rozdział 4.

##### Analiza potrzeb mieszkaniowych

§ 8. 1. Z uwagi na regulacje ustawowe gmina podejmuje działania prowadzące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do tych działań należą:

- 1) powiększenie zasobu lokali socjalnych;
- 2) realizację wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;
- 3) zapewnienie lokali zamiennych;
- 4) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych:
  - a) pozostających w niedostatku – w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu socjalnego,
  - b) osiągających niskie dochody i wychowujących niepełnoletnie dzieci – w sytuacji mieszkań do remontów na koszt przyszłego najemcy,
  - c) poszkodowanych na skutek klęsk żywiołowych, pożarów i innych zdarzeń losowych,
  - d) wychowanków domów dziecka i rodzin zastępczych.

2. Zgodnie z przyjętymi zasadami rozpatrywania wniosków o przydział lokali na listach w 2016 r. na ich przydział oczekiwało łącznie 179 osób/rodzin, w tym:

- 1) 65 osoby/rodziny – lokal do remontu we własnym zakresie;
- 2) 114 osoby/rodziny – lokal socjalny, w tym :
  - a) 47 wyroki eksmisyjne,
  - b) 9 dla wychowanków Domów Dziecka.

§ 9. Wypełniając zapisy zawarte w ustawie Miasto realizuje politykę powiększania zasobu lokali socjalnych, przeznaczonych zarówno na wynajem dla gospodarstw domowych pozostających w niedostatku oraz na bieżące potrzeby wynikające z konieczności realizacji wyroków eksmisyjnych. W tym celu podejmowane są działania związane z m.in:

- 1) odzyskiwaniem lokali o niepełnym standardzie (w budynkach 100% komunalnych) i przeznaczenie tych mieszkań na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia poprzez wskazanie aktualnym najemcom lokali zamiennych poprawiając tym samym ich warunki mieszkaniowe;
- 2) wydzielanie budynków mieszkalnych, w których mieszkania spełniają wymogi lokali socjalnych i przeznaczanie ich w całości, po ewentualnym remoncie na lokale socjalne lub na pomieszczenia tymczasowe.

## **Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej**

**§ 10. 1.** Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie podnoszona od 0 % do 10 % w stosunku rocznym, przy czym pierwsza podwyżka powinna nastąpić od dnia 1 stycznia 2018 r. Stawkę podstawową czynszu za 1 m kw 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 podwyżki 5 % i 10 %.

2. Rok bazowy 2016 r.:

- 1) Podstawowa stawka czynszu 6,04 zł za 1m kw powierzchni lokalu,
- 2) Średnia stawka czynszu 3,91 zł za 1 mkw powierzchni lokalu (wyliczona na podstawie wpływów za 10 miesięcy roku 2016),
- 3) Stawka czynszu za lokale socjalne 1,45 zł za 1m kw powierzchni lokalu.

3. Podstawowa stawka czynszu za lokal mieszkalny wyniesie:

L.p.	Rok	przy podwyżce 5 %	przy podwyżce 10 %
1.	2018	6,34 zł	6,64 zł
2.	2019	6,66 zł	7,31 zł
3.	2020	6,99 zł	8,04 zł
4.	2021	7,34 zł	8,84 zł

4. Średnia stawka czynszu za lokal mieszkalny wyniesie:

L.p.	Rok	przy podwyżce 5 %	przy podwyżce 10 %
1.	2018	4,11 zł	4,30 zł
2.	2019	4,31 zł	4,73 zł
3.	2020	4,53 zł	5,20 zł
4.	2021	4,75 zł	5,72 zł

5. Stawka czynszu w lokalach socjalnych wyniesie:

L.p.	Rok	przy podwyżce 5 %	przy podwyżce 10 %
1.	2018	1,52 zł	1,60 zł
2.	2019	1,60 zł	1,76 zł
3.	2020	1,68 zł	1,94 zł
4.	2021	1,76 zł	2,13 zł

**§ 11. 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 budynków o znacznym stopniu zużycia technicznego stanowi załącznik nr 2 do programu.

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

5. 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) – 10% ;

2) lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w którym zamieszkuje mniej niż 6 osób – 10%.

§ 12. 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. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości;

2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy;

3) podnajmują osobom trzecim w całości lub w części lokal mieszkalny;

4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu;

5) zajmują lokale socjalne.

4. 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.

5. 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.

6. 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 6.**

### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2021**

§ 13. 1. Z gminnego zasobu lokalowego Nowej Rudy sprzedano w latach 2014-2016 następującą liczbę lokali:

1) w roku 2014 – 46 lokali mieszkalnych,

2) w roku 2015 – 45 lokali mieszkalnych,

3) w roku 2016 (do 31 października) – 37 lokali mieszkalnych.



2. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2016 r. wyniosła 51,00 m<sup>2</sup>, a przychód gminy z tego tytułu wyniósł w 2016 r. (po uwzględnieniu bonifikat) 324.285 zł. Dane te posłużyły do określenia szacunkowych przychodów Gminy ze sprzedaży lokali w latach 2017-2021 oraz do oszacowania wielkości zasobu we wskazanych latach.

3. W latach 2017-2021 planuje się sprzedaż następującej liczby lokali mieszkalnych:

- 1) Rok 2017 – 50 lokali
- 2) Rok 2018 – 50 lokali
- 3) Rok 2019 – 40 lokali
- 4) Rok 2020 – 40 lokali
- 5) Rok 2021 – 40 lokali

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

- 1) Rok 2017 – 2 550,00 m<sup>2</sup>
- 2) Rok 2018 – 2 550,00 m<sup>2</sup>
- 3) Rok 2019 – 2 040,00 m<sup>2</sup>
- 4) Rok 2020 – 2 040,00 m<sup>2</sup>
- 5) Rok 2021 – 2 040,00 m<sup>2</sup>

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.

## Rozdział 7.

### Rzeczywiste potrzeby remontowe

§ 14. 1. Plan remontów i inwestycji na lata 2017-2021 uwzględnia priorytety uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych poprzez wykonanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania oraz zagospodarowania wolnych lokali. Plan przewiduje wykonanie drobnych napraw, konserwacji i usuwanie awarii. Prace te polegają na m.in. na naprawach poszczególnych elementów budynku niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym obejmujące likwidację przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów. Należy przypomnieć, że budynki mieszkalne będące w 100 % własnością gminy należą do najstarszych w Nowej Rudzie – ich średni wiek wynosi około 99 lat, a średni stopień zużycia wynosi 48%.

2. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność gminy, w latach 2017-2021 prezentuje poniższa tabela nr 3. Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, by zasób nie tylko utrzymać w stanie nie pogorszonego, 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 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Łącznie
1.	Remonty kapitalne	2.234.800	2.219.500	1.920.000	1.855.000	1.870.000	<b>10.099.300 zł</b>
2.	Instalacje kanalizacyjne	51.000	40.000	57.000	36.000	68.000	<b>252.000 zł</b>

3.	Instalacje gazowe - cele bytowe	68.000	82.000	57.000	71.000	68.000	<b>346.000zł</b>
4.	Wymiana instalacji CO, elektrycznej i wod.-kan.	58.000	81.000	108.000	105.000	48.000	<b>400.000 zł</b>
5.	Remonty dachów	151.000	112.000	158.000	107.000	95.500	<b>643.000 zł</b>
<b>Razem</b>		<b>2.582.800 zł</b>	<b>2.534.500 zł</b>	<b>2.300.000 zł</b>	<b>2.174.000 zł</b>	<b>2.149.000 zł</b>	<b>11.740.300 zł</b>

3. Tabela nr 4 przedstawia rzeczywiste potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, w latach 2017-2021. 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 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Łącznie
1.	Remonty kapitalne	1.626.200	1.873.200	602.000	694.000	482.600	<b>5.278.000</b>
2.	Instalacje kanalizacyjne	100.700	23.400	17.600	54.400	138.700	<b>334.800</b>
3.	Instalacje gazowe	172.000	194.000	107.500	140.500	103.500	<b>717.500</b>
4.	Wymiana instalacji CO, elektrycznej i wodociągowej	45.600	25.100	23.700	26.200	16.400	<b>137.000</b>
5.	Remonty dachów	201.400	190.000	112.100	153.800	135.100	<b>792.400</b>
<b>Razem</b>		<b>2.145.900 zł</b>	<b>2.305.700 zł</b>	<b>862.900 zł</b>	<b>1.068.900 zł</b>	<b>876.300 zł</b>	<b>7.259.700 zł</b>

**Rozdział 8.**

**Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego Miasta Nowa Ruda w latach 2017-2021**

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

**Tabela nr 5**

Rodzaj kosztu	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
Wynagrodzenie zarządcy	768.000	764.000	760.000	756.800	753.600
Koszty nieściągniętych opłat czynszowych	326.800	325.000	323.000	321.500	320.000
Koszty nieściągniętych opłat za media	76.200	75.800	75.400	75.000	74.500

Koszt materiałów	75.900	77.400	79.000	80.500	82.200
Koszt energii	878.400	895.900	913.800	932.200	950.800
Bieżące remonty i konserwacje	1.114.500	1.124.200	504.000	514.200	524.400
Wydatki inwestycyjne związane z powiększeniem zasobu mieszkaniowego	0	0	0	0	0
Wpłaty zaliczek na koszty zarządu wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	2.448.500	2.500.000	2.550.000	2.600.000	2.650.000
Wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	2.250.200	2.289.000	2.100.000	2.150.000	2.200.000
Pozostałe (PZU, komornik)	308.000	315.000	321.000	328.000	334.000
<b>Łącznie</b>	<b>8.246.500 zł</b>	<b>8.366.300 zł</b>	<b>7.626.200 zł</b>	<b>7.758.200 zł</b>	<b>7.889.500 zł</b>

#### Rozdział 9.

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach – przychody osiągnięte w latach 2017-2021 z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz z tytułu ich sprzedaży**

§ 16. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Nowa Ruda w latach 2017-2021 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz część wpływów z tytułu sprzedaży tychże lokali.

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

- 1) Rok 2017 – 104.229,96 m<sup>2</sup>
- 2) Rok 2018 – 101.679,96 m<sup>2</sup>
- 3) Rok 2019 – 99.639,96 m<sup>2</sup>
- 4) Rok 2020 – 97.599,96 m<sup>2</sup>
- 5) Rok 2021 – 95.559,96 m<sup>2</sup>

3. Przychody z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu za rok 2016 wyniosą 4.513.000,00 zł (po odjęciu wartości nieściągniętych opłat czynszowych). Średnia stawka czynszu wynosi 3,91 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 2017-2021 na takim samym poziomie jak w roku 2016 utrzyma się ściągalność czynszów (jest to założenie optymistyczne zważywszy na fakt, iż czynsz będzie rósł począwszy od 1 stycznia 2018 r. od 0% do 10 % w stosunku rocznym, a dodatkowo lokatorzy o największych możliwościach zarobkowych, płacący regularnie swoje zobowiązania, w części wykupią zajmowane lokale).

4. Przedstawiona poniżej kalkulacja uwzględnia sprzedaż lokali oraz wzrost stawki czynszu 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 5 % podwyżki czynszu, zaś w kosztach utrzymania zasobu uwzględnione zostały straty związane z nieściągalnością czynszów i opłat za media:

- 1) Rok 2017 – 4.603.000 zł
- 2) Rok 2018 – 4.842.000 zł
- 3) Rok 2019 – 5.097.000 zł

4) Rok 2020 – 5.365.000 zł

5) Rok 2021 – 5.645.000 zł

5. Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych przy zastosowaniu dotychczasowych bonifikat (tzn. przy założeniu, iż za jedno mieszkanie Gmina średnio otrzymuje tak jak w 2016 r. około 6.767 zł) osiągną w latach 2017-2021 następujący poziom:

1) Rok 2017 – 338.350,00 zł

2) Rok 2018 – 388.350,00 zł

3) Rok 2019 – 270.680,00 zł

4) Rok 2020 – 270.680,00 zł

5) Rok 2021 – 270.680,00 zł

6. Miasto poza wpływami z czynszów za lokale mieszkalne planuje przeznaczyć z budżetu, na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Nowa Ruda w latach 2017-2021, kwotę nie mniejszą niż 800.000 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 2017-2021 wyniosą, jak wskazano w rozdziale VII odpowiednio:

1) Rok 2017 – 8.246.500,00 zł

2) Rok 2018 – 8.366.300,00 zł

3) Rok 2019 – 7.626.200,00 zł

4) Rok 2020 – 7.758.200,00 zł

5) Rok 2021 – 7.889.500,00 zł

Wydatki te w niewielkim stopniu uwzględniają rzeczywiste potrzeby remontowe zasobu, wskazane w Rozdziale VII opiewające łącznie w okresie lat 2012-2016 na kwotę około 19 mln złotych.

7. W zakresie remontów, w latach 2017 i 2018, część zadań zostanie zrealizowana ze środków pochodzących z funduszy Unii Europejskiej na termomodernizację budynków mieszkalnych.

#### **Rozdział 10.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 17. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców Miasta poprzez zagwarantowanie efektywnego i profesjonalnego zarządzania zasobem komunalnym zgodnie z jego przeznaczeniem, miasto w drodze przetargu wyłania wykonawcę na zarządzanie i administrowanie nieruchomościami komunalnymi.

2. Gmina nie przewiduje zmian w modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym w okresie obowiązywania programu, lecz stałe podnoszenie jakości świadczonych usług poprzez doskonalenie i usprawnianie obowiązujących procedur.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej



**Andrzej Behan**

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

Lp.	Adres	Ilość lokali w szt.			Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>		
		Mieszkalne	Użytkowe	Ogółem	Mieszkalne	Użytkowe	Ogółem
1.	Jasna nr 22	7	-	7	347,79	-	347,79
2.	Srebrna nr 8	15	-	15	572,60	-	572,60
3.	Srebrna nr 20	10	-	10	447,16	-	447,16
4.	Srebrna nr 28	4	-	4	162,93	-	162,93
5.	Srebrna nr 30	3	-	3	147,25	-	147,25
6.	Cicha nr 21	4	-	4	163,23	-	163,23
7.	Fabryczna 3-4-5-6	26	-	26	813,34	-	813,34
8.	Zaułek nr 7-9	48	2	50	1364,50	87,50	1452,00
9.	Zaułek nr 2	7	1	8	333,78	16,66	350,44
10.	Zaułek nr 6	8	-	8	291,73	-	291,73
11.	Wąska nr 1	3	1	4	191,78	14,07	205,85
12..	Piastów 27A	4	-	4	154,65	-	154,65
13.	Kwiatkowskiego 46	5	-	5	249,85	-	249,85
14.	Kłodzka nr 5	4	-	4	163,99	-	163,99
15.	Radkowska nr 95	9	-	9	426,93	-	426,93
16.	Spacerowa nr 5	4	-	4	263,44	-	263,44
17.	Wiejska nr 3	5	-	5	190,91	-	190,91
18.	Świdnicka nr 10	3	-	3	156,50	-	156,50
19.	Świdnicka nr 16	9	-	9	296,18	-	296,18
20.	Świdnicka nr 30	7	-	7	343,32	-	343,32
21.	Świdnicka nr 46	5	-	5	192,61	-	192,61
22.	Świdnicka nr 97a	14	-	14	575,35	-	575,35
23.	Świdnicka nr 115	4	-	4	148,54	-	148,54
24.	Stara Droga nr 24	4	-	4	116,84	-	116,84
25.	Stara Droga nr 38	4	-	4	128,41	-	128,41
26.	Stara Droga nr 55	4	-	4	164,63	-	164,63
27.	Stara Droga nr 58	5	-	5	165,06	-	165,06
28.	Czarna nr 3	4	-	4	125,17	-	125,17
29.	Miedzianka nr 5	5	-	5	153,24	-	153,24
30.	Miedzianka nr 6	1	-	1	49,40	-	49,40
31.	Reymonta nr 19	7	-	7	240,16	-	240,16

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

Załącznik nr 3 do Wieloletniego Programu Gospodarowania  
Mieszkaniowym Zasobem Miasta Nowa Ruda na lata 2017 - 2021

**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 90
12. ul. Tuczyn
13. ul. Zdrojowisko

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
  
Andrzej Bohan

## UZASADNIENIE

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 2017-2021, 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.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
  
Andrzej Behan