



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 10 lutego 2022 r.

Poz. 311

UCHWAŁA NR LI/459/22 RADY MIEJSKIEJ NOWEJ SOLI

z dnia 3 lutego 2022 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Sól na lata 2022 - 2026

Na podstawie 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 (t. j. Dz. U. 2020, poz. 611 z późn. zm.) uchwala się:

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Sól – Miasto na lata 2022 – 2026”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miastu Nowa Sól.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nowej Soli
Andrzej Petreczko

Załącznik nr 1
do uchwały Nr LI/459/22
Rady Miejskiej Nowej Soli
z dnia 3 lutego 2022r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY NOWA SÓL – MIASTO NA LATA 2022 – 2026

WPROWADZENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Sól – Miasto na lata 2022 – 2026 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez Gminę Nowa Sól – Miasto polityki mieszkaniowej. Gmina Nowa Sól – Miasto posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Cele i działania określone w powyższym programie zostaną zrealizowane poprzez szczegółowe akty prawa miejscowego Rady Miasta i szczegółowe zarządzenia wykonawcze Prezydenta Miasta.

Do najważniejszych celów sformułowanych w niniejszym programie należy zaliczyć:

1. optymalne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego,
2. poprawę stanu technicznego komunalnego zasobu mieszkaniowego, w tym również zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych, na inne systemy grzewcze, w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
3. racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez nową politykę czynszową,
4. prywatyzację części zasobu mieszkaniowego gminy,
5. wskazanie źródeł finansowania zasobu mieszkaniowego,
6. poprawę efektywności dotychczas stosowanych oraz wprowadzenie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu użytkowania mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia.

ROZDZIAŁ I

**PROGNOZA SYTUACJI W SEKTORZE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ GMINY NOWA SÓL
MIASTO– BILANS OTWARCIA**

1. ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY

1a. Podstawowe dane

W roku 2019 na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Gminie Nowa Sól- Miasto było 15 754 lokali mieszkalnych. W liczbie tej było 1.386 lokali komunalnych o powierzchni użytkowej 52,5 tys. m², co stanowi 8,8% ogółu mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania komunalnego wynosiła 37,57m².

1b. Zasoby mieszkaniowe gminy

Stan komunalnych zasobów mieszkaniowych w Gminie Nowa Sól- Miasto na grudzień 2021r. ilustruje poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Ilość
1.	Liczba budynków ogółem	Szt.	411
	1) komunalnych	Szt.	56
	2) wspólnot mieszkaniowych	Szt.	355
	a) dużych	Szt.	335
	b) małych	Szt.	20
2.	Liczba lokali komunalnych z umowami najmu	Szt.	1262
	w budynkach komunalnych – lokale mieszkalne	Szt.	321
	w budynkach komunalnych – umowy najmu socjalnego	Szt.	87
	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Szt.	850
	Pomieszczenia tymczasowe	Szt.	4

3.	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych	m2	47.414,39
5.	Średnia wielkość mieszkania komunalnego	m2	37,57

1c. Zmniejszanie się liczby mieszkań komunalnych

Liczba lokali mieszkalnych w komunalnym zasobie mieszkaniowym systematycznie maleje. W głównej mierze jest to wynikiem sprzedaży lokali na rzecz ich najemców jak również w przetargu nieograniczonym.

Zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2017 – 2021 r. przedstawiały się następująco:

Rok	Ilość lokali sprzedanych	Powierzchnia lokali sprzedanych [m ²]
2017	63	2.759,15
2018	62	2.655,80
2019	14	678,44
2020	66	2.844,21
2021	55*	2.443,37*

* stan na 01-12-2021r.

Łącznie w latach 2017 – 2021 z mieszkaniowego zasobu gminy ubyło 260 lokali, co stanowi spadek ogólnej liczby lokali komunalnych o ok. 3,95 % średnio w stosunku rocznym.

1d. Umowy najmu socjalnego lokalu mieszkalnego

21 kwietnia 2019r. zaczęły obowiązywać znowelizowane przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Nowelizacja przepisów pozwoliła zlikwidować część mieszkaniowego zasobu Gminy, jaką stanowiły lokale socjalne, wprowadzając w ich miejsce umowy najmu socjalnego lokali. Nie ma konieczności wydzielania w mieszkaniowym zasobie gminy lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale socjalne

W poniższej tabeli zestawiono ilość zawartych nowych umów najmu socjalnego lokalu mieszkalnego, z podziałem na poszczególne adresy nieruchomości.

Lp.	Adres Nieruchomości	Nr	Ilość umów najmu socjalnego [szt.]		
			2019	2020	2021
1.	Wyspiańskiego	29	4	2	4
2.	Staszica	2	30	12	14
3.	Grobla	2A	10	11	11
4.	Armii Krajowej	2-2A	12	9	11
5.	Wróblewskiego	9	42	30	20
6.	Długa	14,14A,14B	33	19	22
7.	Armii Krajowej	1	7	6	5

Wg stanu na listopad 2021r. w związku z orzeczonymi przez Sąd Rejonowy w Nowej Soli eksmisjami 59 rodzinom, składającym się z 159 osób przysługuje uprawnienie do najmu socjalnego.

1e. Pomieszczenia tymczasowe

Obowiązkiem Gminy jest zabezpieczenie pomieszczeń tymczasowych. Przewiduje się takie pomieszczenia sukcesywnie kwalifikować wyłącznie w budynku przy ul. Wyspiańskiego 29. Docelowo planuje się powstanie 20 pomieszczeń tymczasowych o powierzchni ok. 10m², 10 pomieszczeń o pow. ok. 20m². Natomiast 5 lokali komunalnych pozostawić do najmu socjalnego.

W budynku przy ul. Wyspiańskiego było 25 lokali, uprzednio wydzielonych z zasobu mieszkaniowego jako lokale socjalne. Powierzchnia tych lokali oscyluje w granicach od 21,78m² do 25,93m². Wg stanu na grudzień 2021r. w budynku wydzielone są 4 pomieszczenia tymczasowe, każde o pow. 10,40m².

Zgodnie z orzeczonymi eksmisjami bez przyznanego uprawnienia do najmu socjalnego, na liście oczekujących na pomieszczenia tymczasowe wg stanu na listopad jest 37 rodzin.

2. ZAPOTRZEBOWANIE NA MIESZKANIA KOMUNALNE

Gmina jest zobowiązana do zaspakajania potrzeb osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania komunalnego wynikają wprost z ustawy, czyli do zapewnienia odpowiedniej ilości lokali komunalnych, lokali w ramach najmu socjalnego lokalu i lokali zamiennych. Niezależnie od powyższych potrzeb, określona ilość wnioskodawców ubiega się o pomoc mieszkaniową z tytułu złych warunków mieszkaniowych z jednoczesnym osiąganiem niskich dochodów. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tych gospodarstw jest określone w ustawie jako jedno z zadań Gminy. Na listach Urzędu Miejskiego figuruje obecnie 96 rodzin oczekujących na mieszkanie komunalne z zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Sól- Miasto (stan na 31.03.2021r.).

Lokale mieszkalne dotychczas pozyskiwane są z naturalnego ruchu ludności, przede wszystkim po zgonach najemców oraz w wyniku orzeczonych eksmisji. Z uwagi na dużą liczbę osób oczekujących na pomoc gminy w uzyskaniu mieszkania postanowiono przystąpić do programu KZN Lubuskie Trójmiasto, w ramach którego, w pierwszym etapie wybudowany zostanie budynek mieszkalny wielorodzinny z 50-mieszkaniem. Budynek będzie zlokalizowany przy ul. Tadeusza Zawadzkiego „Zośki” w Nowej Soli, w miejscu, gdzie obecnie posadowione są domki kontenerowe, których dalsza eksploatacja stała się nieopłacalna.

3. STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO

1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, ale przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw;

2. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową;

3. Mając na uwadze w/w zapisy za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Nowa Sól- Miasto inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć możliwie jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Sól- Miasto;

4. Priorytetem przy realizacji remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków);

5. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

a) doprowadzenie w miarę możliwości do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termomodernizacji (ocieplenia) budynku,

b) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć lub zminimalizować wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych;

6. Przyjmuje się zasadę, iż potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok;

7. Zakres planowanych remontów i modernizacji będzie mógł podlegać zmianie w przypadku braku środków na ich realizację lub zmiany priorytetów;

8. W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych plany remontowe są każdorazowo i corocznie uzgadniane z współwłaścicielami i zatwierdzane w formie uchwały. Uchwały te określają zakres robót niezbędnych do wykonania w danym roku, wstępny koszt realizacji i wysokość zaliczek na remonty oraz wpłat na fundusz remontowy, z których remonty będą realizowane. W tych przypadkach Gmina jest zobowiązana do partycypowania w kosztach remontu proporcjonalnie do udziałów w danej Wspólnocie Mieszkaniowej.

Planowane remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Fundusz remontowy	Rok	2022	2023	2024	2025	2026
	Ogółem	6.700.000	6.700.000	6.850.000	7.200.00	7.500.000
	Udział Gminy	1.100 000	1 130 000	1 150.000	1 170.000	1 190.000

1. Realizacja prac remontowych w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Nowa Sól – Miasto w latach 2022 – 2026 przeprowadzana będzie przez Zakład Usług Mieszkaniowych spółka z o.o. zgodnie z zawartą umową o zarządzanie i administrowanie zasobem Gminy Nowa Sól – Miasto, w ramach środków finansowych uzyskiwanych z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ewentualnych dodatkowych środków z budżetu Gminy. W sytuacjach awaryjnych z dodatkowych środków pozyskanych z budżetu Gminy.

Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców, zabezpieczające budynki przed dalszą degradacją oraz poprawiające estetykę budynków. Plan ten nie przewiduje remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

Zakres planowanych remontów może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów

Planowane remonty w budynkach będących 100 % własnością Gminy Nowa Sól – Miasto

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Roboty dekarские	180 000	90 000	90 000	92 000	92 000
Roboty instalacyjne	22 000	35 000	35 000	35 000	35 000
Dokumentacja techniczna, ekspertyzy	3 000	5 000	6 000	7 000	7 000
Roboty malarskie i tynkarskie	15 000	40 000	41 000	42 000	42 000
Stolarka okienna i drzwiowa	2 000	5 000	6 000	7 000	7 000
Awarie	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Inne	5 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Roboty elektryczne	3 000	10 000	12 000	12 000	12 000
Rozbiórki	30 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Razem	330 000	315 000	320 000	325 000	325 000

2. Zakłada się przeprowadzenie remontów lokali mieszkalnych w zakresie realizacji obowiązków wynajmującego wynikających z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ponadto remontowi poddane będą lokale zwrócone w wyniku indywidualnego ruchu ludności, przewidziane do ponownego zasiedlenia. Przewiduje się w ramach posiadanych środków finansowych wymianę instalacji elektrycznych, wykonanie wentylacji, wymianę okien i drzwi, przestawianie lub pobudowanie pieców kaflowych. Część lokali mieszkalnych nie przewidzianych do sprzedaży, a ze względu na stan techniczny nienadających się do zamieszkania i wyłączonych z eksploatacji zostaje wskazana osobom z listy oczekujących. Zawierane są umowy o przeprowadzenie remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłych najemców. Średnio w ten sposób remontowanych jest około 10 lokali rocznie. Remont, w zależności od zakresu prac trwa od 3 miesięcy nawet do dwóch lat. W tym okresie inwestor ponosi wyłącznie opłaty za media. Po odbiorze prac remontowych jest zawierana umowa najmu. W kolejnych latach przewiduje się kontynuowanie remontu lokali w opisany wyżej sposób. Zostały również podjęte działania zmierzające do eliminacji smogu w postaci zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym w zajmowanych przez najemców lokalach mieszkalnych. Obecnie zmianą objętych jest 100 lokali komunalnych.

Planowane remonty w lokalach mieszkalnych – Gmina Nowa Sól – Miasto w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Roboty zduńskie	30 000	30 000	30 000	32 000	35 000
Wymiana instalacji wod-kan, wykonanie wentylacji	30 000	35 000	37 000	40 000	41 000
Dokumentacja techniczna, ekspertyzy	6 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Kompleksowe remonty lokali mieszkalnych	50 000	60 000	62 000	64 000	65 000
Stolarka okienna i drzwiowa	15 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Awarie	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Inne	14 000	15 000	15 000	17 000	17 000
Roboty elektryczne	15 000	20 000	21 000	22 000	22 000
Razem	240 000	270 000	275 000	285 000	290 000

4. ANALIZA STAWEK CZYNSZOWYCH

1) Dotychczasowe stawki czynszów za najem lokali komunalnych

Obecnie obszar Gminy Nowa Sól – Miasto podzielony jest na dwie strefy. Dodatkowo stosuje się obszerny katalog ulg w czynszu, stosowanych ze względu na występowanie czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

1. W latach 2017 – 2021 maksymalna stawka czynszu regulowanego za najem 1m² nie przekraczała poziomu 2,7% wskaźnika odtworzeniowego 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Od stawki maksymalnej udzielane były bonifikaty wynikające ze standardu mieszkań. Ilość lokali z uwzględnieniem obniżek czynszu przedstawia poniższa tabela.

	0%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Ilość lokali [szt.]	172	282	10	162	23	402	13	55	37	13
Stosunek do ogólnego zasobu [%]	14,69	24,09	0,86	13,84	1,97	34,30	1,11	4,70	3,16	1,11

Przeważający zasób mieszkaniowy Gminy Nowa Sól – Miasto obejmuje 60% mieszkań o obniżonym standardzie (ulgi 15% i więcej). Stawka czynszu w tym wypadku wynosi 7,11 zł/m². Pełną wysokość czynszu w wysokości 8,36 zł/m² ponoszą najemcy tylko 14,69 % lokali.

ROZDZIAŁ II

PRIORYTETY WIELOLETNIEGO PROGRAMU GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM I SPOSOBY ICH REALIZACJI

PRIORYTET 1

Prywatyzacja części zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Sól - Miasto

1. Sprzedaż lokali na rzecz najemców.

Gmina Nowa Sól Miasto, będzie dokonywać sprzedaży dwoma sposobami:

- 1) na podstawie złożonego przez najemcę wniosku o nabycie lokalu;
- 2) w drodze oferty nabycia lokali złożonej najemcom lokali przez Urząd.

Oferta nabycia lokalu obowiązywać będzie przez okres 3 miesiące od jej złożenia przez Prezydenta Miasta Nowa Sól. W ofercie najemca uzyska pełną informację dotyczącą:

1. przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu,
2. ceny nabycia i przysługujących bonifikat,

3. dalszym sposobie postępowania w zależności od tego, czy najemca skorzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, czy też nie.

W zależności od tego czy najemca skorzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu czy nie, przewiduje się następujące rozwiązania:

najemcy wyrażają wolę skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu	najemcy nie wyrażają woli skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu
działania: - sprzedaż lokalu najemcy z zachowaniem przewidzianych w prawie lokalnym zniżek i bonifikat (zgodnie ze złożoną ofertą)	działania: - włączenie najemcy do programu zamiany lokali, - wypowiedzenie najemcy umowy najmu w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

*art. 21 ust. 4 – ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (...) mogą, z zastrzeżeniem ust. 5, stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

art. 21 ust. 5 – Jeżeli najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przepis ust. 4 stosuje się pod warunkiem, że najemcy temu zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

Zasób mieszkaniowy Gminy Nowa Sól – Miasto w budynkach wspólnot mieszkaniowych liczy 850 lokali mieszkalnych.

Zakłada się, że docelowo lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zostaną sprzedane najemcom, bądź też, w przypadku rezygnacji najemcy z pierwszeństwa w nabyciu lokalu na preferencyjnych warunkach, własność tych lokali zostanie przeniesiona na inne osoby w drodze sprzedaży w ramach przetargu. Dotychczasowemu najemcy zostanie zaoferowany lokal zamienny. Sprzedaż lokali na rzecz najemców odbywać się będzie na zasadach ustalonych przez Radę Miasta w stosownej uchwale. Priorytetem będzie sprzedaż ostatnich lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych celem uzyskania 100% własności prywatnej. Aktualnie jest 107 budynków wspólnot, w których jest jeden lokal komunalny. Najemcom tych lokali będą składane oferty wykupu.

Planuje się, że w latach 2022 – 2026 sprzedaż lokali wyniesie:

- 2022r. – 40 szt.,
- 2023r. – 40 szt.,
- 2024r. – 40 szt.,
- 2025r. – 40 szt.,
- 2026r. – 40 szt.

Zakłada się, że docelowo w zasobie gminy pozostanie 700 lokali mieszkalnych. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2022 – 2026

Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach					
ROK	2022	2023	2024	2025	2026
ILOSC LOKALI	1222	1182	1142	1102	1062

PRIORYTET 2

Polityka czynszowa

Działania Gminy Nowa Sól – Miasto w sferze racjonalizacji gospodarki czynszowej zmierzają do ukształtowania czynszów na takim poziomie, aby otrzymywane przez Gminę Nowa Sól – Miasto środki finansowe pochodzące z czynszów za lokale komunalne pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy, ale również umożliwiły zgromadzenie środków finansowych na remonty tego zasobu.

Polityka czynszowa będzie się opierała na następujących założeniach:

- 1) podziale Gminy Nowa Sól – Miasto na strefy;
- 2) systemie stawek ulg;
- 3) systemie kształtowania zmian czynszów.

1. Podział Gminy Nowa Sól – Miasto na strefy

Obszar Gminy Nowa Sól – Miasto podzielony jest na dwie strefy. Uznaje się za części peryferyjne Nowej Sól obszary położone w dzielnicach Pleszówek (KOSERZ), począwszy od ul. Zielonogórskiej na północ od Czarnej Strugi oraz dzielnicy STARE ŻABNO na południe od ul. Południowej i ul. Poprzecznej.

2. Stawka czynszu i ulgi

Zadaniem polityki czynszowej Gminy Nowa Sól – Miasto w latach 2022 – 2026 jest takie kształtowanie stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta, aby dążyć do samowystarczalności gospodarki mieszkaniowej. W okresie dochodzenia do tego etapu należy dążyć do jak najmniejszego angażowania środków z budżetu miasta na utrzymanie zasobu mieszkaniowego poprzez odpowiednie kształtowanie stawek czynszu. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego obejmujące koszty eksploatacji, zarządzania i administrowania oraz napraw bieżących i konserwacji. Ustalana będzie stawka czynszu maksymalnego, od której będą udzielane obniżki.

3. Zasada ustalania stawek czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Sól – Miasto oraz kształtowanie podwyżki czynszu.

Odstępuje się od kształtowania wysokości czynszu od wysokości wskaźnika przeliczeniowego 1m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na terenie Województwa Lubuskiego.

W roku 2022 wzrost czynszu nastąpi o 5% ze skutkiem od 1 marca 2022r. – stawka czynszu wzrasta o $0,42\text{zł/m}^2$ do maksymalnej stawki czynszu $8,78\text{zł/m}^2$. Maksymalna stawka czynszu winna być zastosowana wyłącznie dla lokali, w którym nie mają zastosowania czynniki wpływające na obniżkę stawki czynszu.

W kolejnych latach maksymalna stawka czynszu podwyższana będzie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen ogłaszany przez Prezesa GUS. Wzrost czynszu odbywa się, po uprzednim wypowiedzeniu na piśmie dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia wynikających z przepisów ustawy.

4. Stawki czynszu dla najmu socjalnego lokalu mieszkalnego

Dla najmu socjalnego nie mają zastosowania ulgi z tytułu czynników obniżających wysokość stawki czynszu. Wysokość czynszu najmu socjalnego lokalu mieszkalnego jest zróżnicowana w zależności od położenia lokalu w budynku. Przewiduje się zawieranie umów najmu socjalnego lokalu w następujących nieruchomościach:

- Wyspiańskiego 29,
- Armii Krajowej 2,
- Grobla 2,
- Staszica 2,
- Wróblewskiego 9.

Wysokość stawek czynszu dla w/w budynków ustalona zostanie zarządzeniem Prezydenta Miasta. Maksymalna wysokość stawki czynszu za najem 1m^2 powierzchni użytkowej najmu socjalnego lokalu mieszkalnego ustala się na poziomie 50% najniższej stawki czynszu, określonej dla lokali mieszkalnych. Maksymalny czynsz najmu socjalnego lokali obowiązywać będzie dla lokali położonych w budynku przy ul. Wróblewskiego 9 oraz dla lokalu nr 3 w budynku położonym przy ulicy Podwale 2 (25% maksymalnej stawki czynszu). W pozostałych budynkach stawka czynszu najmu socjalnego winna kształtować się na poziomie:

- Staszica 2, Grobla 2 – 2a, Os. Armii Krajowej 2 – 2a – 21% maksymalnej stawki czynszu,
- Wyspiańskiego 29, Długa 14 – 18% maksymalnej stawki czynszu,
- Armii Krajowej 1 – 17% maksymalnej stawki czynszu.

Nie przewiduje się nowych zasiedleń w domkach kontenerowych na Os. Armii Krajowej 1. Dotychczasowi mieszkańcy zostaną przekwaterowani do lokali w budynkach przy ul. Długiej, Staszica 2, Wyspiańskiego 29, Armii Krajowej 2-2a bądź Grobla 2-2a.

5. Stawki czynszu dla pomieszczeń tymczasowych.

Czynsz dla pomieszczeń tymczasowych winien kształtować się na poziomie 17% maksymalnej stawki czynszu.

6. Czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszu.

Zróżnicowanie wysokości stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali w zależności od czynników obniżających wartość użytkową lokalu przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	% obniżki
1.	położenie w strefie peryferyjnej	5%
2.	lokalizacja w suterenie	10%
3.	umowa najmu lokalu przewiduje wspólne użytkowanie pomieszczeń przez kilku użytkowników lokali	10%
4.	położenie powyżej 5 kondygnacji w budynku bez windy	10%
5.	ciemna kuchnia lub brak kuchni, z wyłączeniem lokali wybudowanych z tzw. aneksem kuchennym	10%
6.	brak gazu przewodowego	10%
7.	brak c.o. i bezobsługowego ogrzewania	10%
8.	brak łazienki ¹⁾	10%
9.	brak WC w mieszkaniu ²⁾	10%
10.	brak w mieszkaniu urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych ³⁾	10%
Ustalenie łącznej wielkości obniżki następuje poprzez zsumowanie ustalonych procentów Łączna obniżka nie może być wyższa niż 50%.		

Objaśnienia:

1) Przez łazienkę rozumie się trwale wydzielone w samodzielnym lokalu mieszkalnym pomieszczenie posiadające stałe instalacje:

-wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie umywalki, wanny, brodzika itd.

-cieplej wody dostarczonej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu typu piecyk gazowy, bojler, przepływowy podgrzewacz wody

2) Przez WC rozumie się doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej umożliwiającej podłączenie muszli sedesowej i urządzenia spłukującego.

3) Przez urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofory) i kanalizacyjne (szambo).

4) Brak c.o. dotyczy ogrzewania energią ciepłą dostarczoną z elektrociepłowni- ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych) oraz innych źródeł nie wymagających obsługi ze strony najemcy, konserwacji przez wynajmującego.

5) Za mieszkanie wspólne rozumie się najem poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców.

7. Obniżki czynszu

1. Stawka czynszu może być obniżona na wniosek najemców o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

a) 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego,

b) 75% najniższej emerytury na każdego członka w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego.

2. Ustala się następujące warunki stosowania obniżek dochodowych:

a) obniżki stosuje się w stosunku do użytkowników lokali posiadających umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony,

b) obniżka nie przysługuje najemcom, którym wynajmujący wypowiedział umowę najmu,

c) obniżka następuje wyłącznie na wniosek najemcy,

d) obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego; zmiany danych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu,

e) o przyznaniu obniżki, odmowie udzielenia obniżki lub odstąpieniu od dalszego stosowania obniżki czynszu, wynajmujący powiadamia lokatora na piśmie,

f) obniżka przysługuje najemcom, których normatywna powierzchnia użytkowa lokalu, nie może przekroczyć – 35m² dla 1 osoby, a dla każdej kolejnej osoby, zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5m².

g) warunkiem udzielenia obniżki czynszu jest bieżące regulowanie czynszu i opłat należnych od lokatora.

h) obniżka czynszu nie przysługuje osobom otrzymującym dodatek mieszkaniowy.

3. Maksymalnie czynsz może zostać obniżony do 50% maksymalnej stawki czynszu.

8. Okresowa weryfikacja spełnienia przez najemcę kryterium wartości dochodu.

Przepis art. 21c ust. 1 – 3 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza zasadę cyklicznej weryfikacji dochodów najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz reguluje sposób jej przeprowadzenia. Weryfikacja dotyczy tylko umów najmu zawartych po wejściu w życie art. 21c, czyli do umów zawartych po 21.04.2019r.

Weryfikacja spełnienia przez najemców kryterium wartości dochodu następuje nie częściej niż co 5 lat. Najemca jest zobowiązany do składania deklaracji o wysokości dochodów pod odpowiedzialnością karną. W przypadku nieudostępnienia dokumentów czynsz podwyższony zostanie do kwoty 8% wartości od-tworzeniowej w skali roku. W przypadku gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na osobę osiągany przez członków gospodarstwa domowego przekracza kryteria zawarte w uchwale rady gminy dotyczące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające oddanie w najem lokalu, czynsz podwyższa się o kwotę ustaloną na podstawie wzoru w przedmiotowej ustawie.

PRIORYTET 3

Usprawnienie systemu zarządzania zasobem mieszkaniowym miasta Nowa Sól

RACJONALIZACJA GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM

OPTIMALIZACJA WIELKOŚCI KOMUNALNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

RACJONALIZACJA POLITYKI MIESZKANIOWEJ

REGULACJA PRAWNA TERENÓW PRZYLEGLYCH DO BUDYNKÓW

1. Racjonalizacja gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Dostosowanie wielkości zasobu gminnego do możliwości finansowych Miasta Nowa Sól. Zakłada się docelowo utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Sól – Miasto na poziomie ok. 700 lokali mieszkalnych, czyli zmniejszenie o około 35% przewidywana na 2026r. ogółu lokali komunalnych. W latach 2022 – 2026 w stosunku do początku 2022r. zakłada się zmniejszenie zasobu o 200 lokali. Założenie to realizowane będzie poprzez:

a) prywatyzację zasobu,

b) wyłączenie z zasiedlenia lokali mieszkalnych nie spełniających warunków samodzielnych lokali, zwolnionych wskutek naturalnego ruchu ludności,

Szczegółowe dane dotyczące wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2022-2026 zawiera poniższa tabela:

Specyfikacja	jednostka	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba mieszkań komunalnych na początku roku	szt	1262	1222	1182	1142	1102
Powierzchnia użytkowa mieszkań komunalnych	m ²	47 414	45910	44410	42910	41410

Przewidywane ubytki liczby lokali komunalnych	szt	40	40	40	40	40
Liczba mieszkań komunalnych na koniec roku	szt.	1222	1182	1142	1102	1062
Ubytek zasobu w stosunku do roku bazowego 2021	%	3,2	6,3	9,5	12,7	15,8

W latach 2022 – 2026 na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na lokale mieszkalne przeznaczone zostaną lokale z odzysku, pozyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności rocznie – ok. 20 lokali. Zakłada się, że w przeważającej większości będą to lokale o niskim standardzie i niższych kosztach utrzymania.

System zamiany lokali. Wdrożenie systemu zamiany lokali ma służyć jako instrument w realizacji celów jakimi są:

- 1) likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat, związanych z najmem lokalu (czynsz, świadczenia);
- 2) poprawa warunków mieszkaniowych lokatorów zasobów komunalnych;
- 3) zmniejszenie liczby dłużników i listy osób oczekujących na lokale;
- 4) prywatyzacja zasobów komunalnych.

W celu realizacji wyżej wymienionych zadań system zamiany funkcjonować będzie w czterech obszarach, w których uczestniczyć mogą dwie lub więcej osób, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu. Uczestnikami systemu zamiany lokali mogą być:

- 1) najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład innego niż gminny zasób mieszkaniowy;
- 3) właściciele lokali mieszkalnych.

System zamiany przewiduje prowadzenie działań w czterech obszarach:

- 1) zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, zamieszkującymi w lokalach zbyt dużych w stosunku do potrzeb ich gospodarstwa domowego.

Cel:

likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstwa domowego;

- 2) zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy lub innymi uczestnikami zamiany lokali, w celu poprawy standardu warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

Cel:

poprawa warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przez podwyższenie standardu;

- 3) zamiany pomiędzy zadłużonymi najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy a innymi uczestnikami zamiany lokali, w celu uniknięcia sytuacji, że najemca zostanie pozbawiony praw do lokalu.

Cel:

zmniejszenie liczby dłużników, którzy w wyniku wdrożonych działań stanowiliby grupę osób potencjalnie uprawnionych do uzyskania lokalu socjalnego – ograniczenie przyrostu liczby rodzin oczekujących na lokal socjalny oraz poprawę efektywności gospodarowania;

- 4) zamiany pomiędzy najemcami lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, którzy nie wyrażają woli skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu a innymi uczestnikami zamiany lokali, którzy zobowiążą się do nabycia uzyskanego w drodze zamiany lokalu.

Cel:

Zmniejszenie istniejącego komunalnego zasobu lokali mieszkalnych do zakładanego w programie poziomemu w ramach komercjalizacji zasobu mieszkaniowego gminy.

Zamiana lokali odbywać się będzie za pośrednictwem Zakładu Usług Mieszkaniowych Spółka z o.o. w Nowej Soli, na podstawie wniosków o zamianę lokalu złożonych przez zainteresowanych zamianą najemców i uzyskaną pozytywną opinią Urzędu Miasta w Nowej Soli. Zamiana lokali może również nastąpić na podstawie propozycji złożonej najemcy przez Urząd Miejski w Nowej Soli Wydział Gospodarki Nieruchomościami w sytuacjach, gdy:

1) najemcy lokali komunalnych posiadają zaległości czynszowe, którym w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu opróżnienia lokalu, przedkładana będzie propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny, o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie;

2) lokale mieszkalne będą podlegały prywatyzacji, w przypadku nie skorzystania przez najemcę z pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu, a przyszły najemca zobowiąże się do nabycia tego lokalu;

3) lokale mieszkalne będą zlokalizowane w budynkach przeznaczonych do rozbiórki a najemca przyjmie ofertę zamiany lokalu.

2. Optymalizacja wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego.

W niniejszym programie określona została prognoza optymalnej wielkości zasobu mieszkaniowego w najbliższych pięciu latach. Zgodnie z przyjętymi założeniami, docelowa wielkość zasobu komunalnego winna osiągnąć poziom 55% obecnej wielkości tego zasobu. W okresie 2022 do 2026 zasób zostanie zmniejszony o około 200 lokali (prywatyzacja) co stanowi około 16%.

Przyjęto, że na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na wynajęcie lokalu mieszkalnego oraz rodzin o niskich dochodach, bądź pozostających w niedostatku, docelowo przeznaczane będą w przeważającej większości lokale komunalne w budynkach stanowiących własność Gminy Nowa Sól – Miasto.

Dla osiągnięcia wytyczonego celu w nadchodzącym pięcioleciu niezbędnym będzie prowadzenie działań w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, obejmujących:

1) sprzedaż lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom tych lokali. Realizowany będzie również proces zbywania udziałów Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością;

2) zamianę lokali, w ramach określonego w niniejszym Programie systemu zamiany lokali, w celu umożliwienia ich prywatyzacji;

3) w przypadku rezygnacji najemcy z pierwszeństwa w nabyciu lokalu na preferencyjnych warunkach – przeniesienie własności lokali na inne osoby w drodze:

- sprzedaży w ramach przetargu na zasadach określonych w niniejszym rozdziale.

W wyniku powyższych działań możliwe będzie:

a) zrationalizowanie zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych, w tym podniesienie nakładów na remonty, bez dotychczasowych ograniczeń wynikających z możliwości finansowych miasta jako współwłaściciela tych nieruchomości,

b) skoncentrowanie działań miasta na zadaniach, związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych rodzin słabszych ekonomicznie (o niskich dochodach, jak również pozostających w ubóstwie),

c) zdynamizowanie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remonty i modernizację budynków.

Budynki, w których znajdują się lokale przeznaczone do najmu socjalnego wyłącza się ze sprzedaży. Ponadto lokale w budynku mieszkalnym na os. Konstytucji 14 również nie podlegają sprzedaży na rzecz najemców. Wykaz tych budynków stanowi załącznik do programu.

Na wniosek osoby, wobec której z powodu nieuregulowanych należności została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu

dotychczas zajmowanego lokalu na warunkach określonych w stosownej uchwale Rady Miasta regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Nowa Sól- Miasto.

3. Racjonalizacja polityki czynszowej.

Jednym z podstawowych aspektów ekonomiczno – społecznych w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi jest problem dostosowania wysokości opłat czynszowych za lokale mieszkalne do faktycznych kosztów ich utrzymania.

Dotychczasowe niedoszacowanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powodowało narastanie zaległości remontowych oraz postępującą degradację techniczną budynków.

Przewidywane w programie dostosowanie wysokości czynszu do rzeczywistych kosztów gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, począwszy od pierwszego roku wdrażania programu, z uwzględnieniem stałego poziomu ich waloryzacji w latach następnych daje możliwość zintensyfikowania działań remontowych w celu podniesienia wartości użytkowej komunalnych zasobów mieszkaniowych.

Racjonalizacja polityki remontowej poprzez skoncentrowanie działań na zadaniach umożliwiających doprowadzenie zasobów do właściwego stanu technicznego sprzyjać będzie zwiększeniu przychodów z najmu tych lokali (eliminacja czynników obniżających wartość użytkową lokali) oraz wykorzystaniu nadwyżek z tego tytułu na dofinansowanie remontów pozostałych zasobów.

Ponadto postępujący wzrost stawek czynszu może być czynnikiem przyspieszającym prywatyzację komunalnego zasobu mieszkaniowego, szczególnie w przypadku, gdy relacje wysokości czynszów do zaliczek płaconych na utrzymanie nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych staną się korzystniejsze dla właścicieli lokali. Niekorzystnym zjawiskiem, wynikającym z podwyżek czynszu, może być wzrost zaległości w opłatach. Dlatego, w stosunku do rodzin słabszych ekonomicznie konieczne będzie zastosowanie osłon, w postaci dodatków mieszkaniowych, obniżki czynszu. Wzrostowi zaległości czynszowych zapobiegać ma również system zamiany lokali, dający możliwość dostosowania wielkości i standardu zajmowanego lokalu do możliwości finansowych najemców.

4. Działania windykacyjne

Prowadzone będą intensywne działania mające na celu skuteczną windykację zaległości czynszowych, co pozwoli zwiększyć wpływy z tytułu bieżących należności w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Trudności w regulowaniu opłat przez osoby korzystające z lokali, z uwagi na sytuację finansową rodzin, do których kierowana jest pomoc mieszkaniowa są zjawiskiem nieuniknionym. Pomimo, iż windykacja należności w zakresie lokali mieszkalnych, z uwagi na wielkość całego zasobu jak i profil przeciętnego dłużnika, jest zadaniem trudnym, to procedura windykacyjna nakierowana jest w znacznej części na przedsądowe czynności windykacyjne, zmierzające do polubownego odzyskania należności, przy minimalizacji kosztów oraz jak najmniejszej uciążliwości dla każdej ze stron. Stosowane narzędzia, mające na celu udzielenie pomocy użytkownikom w regulowaniu bieżących opłat za korzystanie z lokali, są integralną częścią procedury windykacyjnej. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie znaczną wysokość łącznego zadłużenia najemców, zarządzanie wierzytelnościami stanowi jeden z priorytetów działania. Działania windykacyjne polegają w szczególności na:

a) podejmowaniu czynności przedsądowych zmierzających do odzyskania wierzytelności, poprzez kierowanie do dłużników monitów i wezwań do zapłaty oraz poprzez kontakty telefoniczne.

b) rozkładanie zadłużenia na raty Jest to narzędzie windykacyjne, pozwalające dłużnikowi na spłatę zadłużenia uwzględniającą jego miesięczne możliwości płatnicze, a wierzycielowi na odzyskanie swoich należności.

c) po spłacie należności głównej umarzanie odsetek.

d) kierowanie spraw o zapłatę na drogę sądową .

e) działania egzekucyjne.

Ponadto Gmina umożliwia najemcom lokali mieszkalnych oraz osobom na stałe zamieszkującym z najemcą spłatę zadłużenia za najem komunalnych lokali mieszkalnych w formie świadczenia rzeczowego. Polega ono na świadczeniu prac porządkowych, remontowych i usługowych na rzecz Gminy Nowa Sól – Miasto.

W poniższej tabeli zestawiono ilość osób dokonujących odpracowania oraz koty odpracowane.

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Ilość osób [szt.]	27	17	13	8	7	9
Kwota [zł]	86 942,00	53 233,00	52 502,00	37 918,00	14 760,00	40 692,00

Z uwagi na niskie bezrobocie oraz panująca epidemię liczba osób odpracowujących zaległości uległa zmniejszeniu. Zakłada się, że program przynosi efekty i będzie kontynuowany w kolejnych latach.

5. Regulacja prawna terenów przyległych do budynków.

Konieczne jest w dalszym ciągu kontynuowanie regulowania stanu prawnego nieruchomości, dla których przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielano działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej. Na bazie prowadzonej inwentaryzacji, tereny wokół budynków mieszkalnych, w których nastąpiła sprzedaż lokali mieszkalnych a działka gruntu wydzielona została po obrysie ścian budynku przekazywane będą wraz z zabudową gospodarczą we władanie wspólnot. Powyższe działanie spowoduje, że wspólnota dysponować będzie nieruchomością, którą faktycznie użytkuje.

ROZDZIAŁ III

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2022-2026

1. Dochody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Nowa Sól – Miasto w 2021r. były następujące dochody:

1	czynsze za lokale mieszkalne	2 950 000 zł
2	czynsze za lokale użytkowe	60 000 zł
3	czynsze za garaże	20 000 zł
4	czynsze z pomieszczenia gospodarcze	5 000 zł
5	Odszkodowania za lokal (zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego)	365 000 zł
6	ogółem	3 400 000 zł

Źródła finansowania w latach 2022 – 2026 zostały określone przy następujących założeniach:

1. zasoby mieszkaniowe i wpływy z uwagi na sprzedaż lokali komunalnych (przy średniej powierzchni 37,5m²) będą malały rocznie około 2,5% przy planowanej sprzedaży 40 lokali rocznie,

2. szacuje się, że wpływy z czynszu za lokale mieszkalne będą co roku wzrastały średnio o 4,5% począwszy od 2023r.,

3. szacuje się, że wpływy z czynszu za garaże co roku będą wzrastały o 7% (począwszy od 2023r. stawka najmu co rocznie ma wzrastać o 0,50zł/m²), zakłada się, że garaże zlokalizowane przy ulicy Towarowej zostaną rozebrane w I kwartale 2023r. przekazane przez PKP do zasobu Gminy Nowa Sól – Miasto w czerwcu 2021r.

4. szacuje się, że wpływy z czynszu za lokale mieszkalne będą co roku wzrastały średnio o 4,5%.

Szacowane przychody z tytułu najmu lokali w latach 2022 – 2026

	2022	2023	2024	2025	2026
Czynsze za lokale mieszkalne	3 000 000	3 050 000	3 130 000	3 200 000	3 260 000
Odszkodowania za lokale mieszkalne	380 000	385 000	390 000	400 000	410 000

Czynsze za lokale użytkowe	60 000	62 000	65 000	68 000	71 000
Czynsze za garaże	42 000	26 000	28 000	31 000	33 000
Czynsze za pomieszczenia gospodarcze	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
RAZEM	3 487 000	3 528 000	3 618 000	3 704 000	3 779 000

2. Wysokość wydatków w latach 2012 – 2026.

Wydatki określono z podziałem na koszty:

- bieżącej eksploatacji,
- zarządzanie i administrowanie,
- zakup usług remontowych.

W 2021 roku wydatki na substancję mieszkaniową określono na poziomie – 3 400 000zł w szczególności:

- bieżąca eksploatacja – 780 000zł – 23%,
- zarządzanie i administrowanie – 930 000zł – 27%
- usługi remontowe – 1 690 000zł – 50%, w tym:
 - remonty i awarie części wspólnej budynku 100% Gmina – 320 000 zł
 - remonty i awarie w lokalach komunalnych – 230 000zł
 - fundusz remontowy udział Gminy we wspólnocie mieszkaniowej – 1 100 000zł
 - pozostałe – 40 000zł

Planuje się następujące wysokości wydatków w kolejnych latach

Wydatki	2022	2023	2024	2025	2026
bieżąca eksploatacja	800 000	820 000	840 000	860 000	890 000
zarządzanie i administrowanie	950.000	960 000	980 000	1.000.000	1.020 000
usługi remontowe	1 690 000	1 715 000	1 745 000	1 780 000	1 805 000
w tym remonty i awarie w budynkach.	330 000	315 000	320 000	325 000	325 000
remonty i awarie w lokalach komunalnych	240 000	270 000	275 000	285 000	290 000
Fundusz remonty	1 100 000	1 130 000	1 150 000	1 170 000	1 190 000
inne	67 000	33 000	53 000	64 000	64 000
Razem	3 487 000	3 528 000	3 618 000	3 704 000	3 779 000

Załącznik nr 1 do załącznika nr 1

Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Nowa Sól – Miasto

Wykaz obiektów wyłączonych ze sprzedaży

Lp.	Ulica	Nr
1	Wyspiańskiego	29
2	Staszica	2
3	Grobla	2A
4	Armii Krajowej	2-2A
5	Długa	14,14A,14B
6	Wróblewskiego	9
7	Os. Konstytucji 3 Maja	14,14a,14b,14c
Razem		