

UCHWAŁA NR XX/123/20
RADY MIEJSKIEJ W NOWEM

z dnia 20 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe na lata 2020-2024

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. z 2020 r., poz.611) oraz art 7 ust.1 pkt 1 i 7, art 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) Rada Miejska w Nowem uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe na lata 2020-2024”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Słomiński

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NOWE NA LATA 2020-2024

Wstęp.

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020, poz. 713) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 611) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Ustawa o samorządzie gminnym wskazuje jako zadanie własne gminne budownictwo mieszkaniowe, natomiast ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego precyzuje, że mieszkaniowy zasób gminy, to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych (...). Zgodnie z przywołaną ustawą gmina tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

W celu realizacji wyżej wymienionych zadań Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminę obowiązek uchwalania co najmniej pięcioletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Opracowanie planu wieloletniego pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa w zakresie remontów oraz budowy nowej substancji mieszkaniowej. Składowym elementem programu będzie również plan sprzedaży lokali, zasady polityki czynszowej oraz zarządzania lokalami i budynkami gminnymi.

Poprzedni „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe na lata 2014-2018” został przyjęty przez Radę Miejską w Nowem Uchwałą nr XLII/281/14 29 stycznia 2014 roku. Należy przyjąć, że Program został w dużej mierze wykonany w zakresie kwot przeznaczonych na remonty, jak i adaptacji pustostanów na mieszkania. Do najważniejszych wykonanych wydatków inwestycyjnych należą adaptacja budynku dawnej szkoły w Pastwiskach (Mały Komorsk) na 6 mieszkań oraz adaptacja budynków powarsztatowych na mieszkania socjalne przy ulicy Nowej 11a w Nowem. Wartość wymienionych zadań to ponad 2,3 miliona złotych, dofinansowanie blisko 1,2 miliona złotych. Plan zakładał remonty następujących budynków: w zakresie pokryć dachowych: ul. Zduńska 8, ul. Długa 4, ul. Długa 16, ul. Kolejowa 10; w zakresie prac termomodernizacyjnych: ul. Bydgoska 17, ul. Zduńska 8, Mały Komorsk 6, ul. Rynek 3. Plan został zrealizowany w stosunku do budynku Mały Komorsk 6 i Bydgoska 17. Ponadto zrealizowano większe remonty między innymi w budynkach: Długa 38, Kolejowa 10a, Rynek 10. Odstępstwo od planu spowodowane było brakiem uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, skomplikowaniem robót, brakiem funduszy. Program na lata 2014-2018 zakładał, że wydatki remontowe wyniosą 1 263 tysiące, wykonanie wyniosło 1 108 tysięcy, co stanowi 87% planu i jest zadowalające.

I. WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE.

Mieszkaniowy zasób Gminy Nowe stanowią lokale mieszkalne w budynkach będących własnością gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których gmina jest członkiem.

Zasób mieszkaniowy obejmuje lokale mieszkalne zlokalizowane w 84 budynkach, z czego 62 na terenie Nowego, 22 budynki na terenie wiejskim gminy. W budynkach znajdują się 343 lokale, stanowiące własność gminy o powierzchni 14 946 m².

Ilość budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Budynki mieszkalne	Stan na 31-10-2013r	Stan na 31-10-2019r
Ogółem w szt.	85	84
100% własność gminy	45	42
Wspólnoty mieszkaniowe	40	42

W stosunku do roku 2013 w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodziło 85 budynków, obecnie 84 budynki. Zmiana wynika z tego, że trzy budynki sprzedano/wycofano z użytkowania, dwa budynki zaadaptowano na cele mieszkalne.

Ilość i wielkość lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy i wspólnot mieszkaniowych

	Lokale mieszkalne stan na 31-10-2013		Lokale mieszkalne stan na 31-10-2019	
	m ²	szt.	m ²	szt.
Własność gminy	14.844,59	340	14.946	343
- w tym lokale socjalne	720,96	29	1528	47
Lokale wykupione	4.959,35	105	5.670	122
OGÓŁEM	19.803,94	445	20.616	465

Wśród 296 lokali mieszkalnych znajdują się dwa lokale mieszkalne służbowe: Plac św Rocha 5 (budynek Urzędu Gminy) i Plac Zamkowy 3 (budynek Centrum Kultury Zamek w Nowem). W zasobie Gminy nie ma pomieszczeń tymczasowych.

Analizując zmiany ilościowe w stosunku do roku 2013 należy zauważyć wzrost ilości lokali mieszkalnych będących własnością gminy oraz lokali wykupionych. Wzrost ten spowodowany był zarówno poprzez adaptację pustostanów na lokale gminne, jak i sprzedaż lokali gminnych na rzecz lokatorów. Tempo sprzedaży lokali było niższe niż tempo adaptacji pustostanów na nowe lokale mieszkalne.

Lokale socjalne w zasobie mieszkaniowym ze względu na położenie:

Lokalizacja	m ²	szt.
Miasto	692	23
Wieś	836	24
Razem	1528	47

Lokalizacja budynków i lokali mieszkalnych wg form własności

Lokalizacja	Budynki szt.	Lokale szt.	Pow. lokali m ²	Lokale mieszkalne własność gminy	Lokale mieszkalne własność osób fizycznych
Miasto	62	371	16.310	252	119
Wieś	22	94	4.307	91	3
Razem	84	465	20.617	343	122

Stan zasobu mieszkaniowego i prognozy dotyczące jego wielkości w latach 2020-2024:

	Stan wyjściowy 2019 r	2020	2021	2022	2023	2024
Liczb lokali mieszkalnych ogółem*	343	339	337	335	333	331
Lokale socjalne	47	47	47	47	47	47
Lokale mieszkalne	296	292	290	288	286	284
Powierzchnia użytkowa w m ²	14.946	14.774	14.694	14574	14454	14334

*przy założeniu 2020 - sprzedane 4 lokale mieszkalne, w latach kolejnych po 2 lokale mieszkalne.

W 2018 roku udało się zrealizować założenie z poprzedniego programu zmierzające do podjęcia nowej uchwały w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych - *Uchwała Nr XLII/276/18 Rady Miejskiej w Nowem z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców*. Uchwała ma na celu poprawę struktury własnościowej zasobu. Na liście znajdują się lokale zlokalizowane w budynkach, w których Gmina Nowe jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCE ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposobu utrzymania budynków i sposobu ich użytkowania, ale

przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów i napraw.

Aktualna struktura budynków pod względem wieku:

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Do 50 lat	7	8
Od 50 do 100 lat	58	69
Powyżej 100 lat	19	23
Razem :	84	100%

Wypożyczenie techniczne lokali mieszkalnych:

L.p	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział %
1	Centralne ogrzewanie	82	24
2	Centralnie dostarczana ciepła woda	39	11
3	Lokale z łazienką i wc	261	76
4	Instalacja gazowa sieciowa	202	59
5	Instalacja wodociągowa	343	100
6	Instalacja kanalizacyjna (31% - szamba lokalne)	343	100

W zasobie mieszkaniowym Gminy Nowe jedynie dwa budynki są budynkami „nowymi”, tj. ich całościowa adaptacja na lokale mieszkalne została przeprowadzona w ostatnich 5 latach. Generalnie zasób mieszkaniowy Gminy Nowe stanowią budynki i lokale mieszkalne zdekapitalizowane, wymagające dużych nakładów finansowych na ich zabezpieczenie i utrzymanie oraz remonty. Prowadzona sprzedaż lokali gminnych powoduje zmniejszenie przychodów z czynszów, które nie przekładają się proporcjonalnie na zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu. Powyższy stan oraz wzrost cen opłat niezależnych od wynajmującego i stale rosnące zadłużenie w opłatach czynszu, powoduje znaczne ograniczenie środków finansowych na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego. Priorytetem przy planowaniu remontów nieruchomości będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).

W pierwszej kolejności należy przeprowadzić remont kominów, pokryć dachowych, wymieniać lub zmodernizować wyeksploatowane instalacje gazowe, elektryczne i wodno-kanalizacyjne. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym.

Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach

Szacowana wartość prac w latach 2020-2024

Nazwa zadania	2020	2021	2022	2023	2024
	w tysiącach zł	w tysiącach zł	w tysiącach zł	w tysiącach zł	w tysiącach zł
Roboty dekarско-blacharskie (w tym wymiana pokryć z eternitu)	30	45	45	55	50
Wymiana instalacji elektrycznej, gazowej	20	20	20	30	30
Remont przewodów kominowych, wentylacyjnych, przestawienie pieców	35	40	40	40	40
Prace termomodernizacyjne budynków	35	40	40	50	50
Osuszanie budynków	10	15	15	20	20
Remonty pustostanów	20	25	25	30	30

Wymiana stolarki okiennej, drzwiowej	10	20	20	30	30
Rezerwa na nieprzewidziane awarie i zdarzenia losowe	20	20	20	25	20
Razem:	180	225	225	280	270

Planowane remonty pokryć dachowych z eternitu: ul. Kolejowa 10a, ul. Łąkowa 6, ul. Długa 4, ul. Długa 16, Zdrojewo 28.

Planowane remonty pokryć dachowych innych: Bochlin 122, Rychława 48, Twarda Góra 36/37, Gajewo Zab. 12, ul. G. Komierowskiego 10.

Termomodernizacje: ul. Bydgoska 17, ul. Gdańska 18, Rynek 4 (strona północna), Bochlin 122, ul. Łąkowa 6.

29 lutego 2020 roku, w wyniku pożaru, poważnie zniszczony został budynek mieszkaniowy w Dolnych Morgach nr 27. Priorytetem w latach 2020/2021 będzie jego odbudowa. Powyższa tabela nie obejmuje kosztów jego odbudowy.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Od kilku lat obserwuje się sprzedaż lokali na poziomie 1-2 lokali rocznie (w latach 2014-2019 sprzedano 8 lokali). Przewiduje się, że w ciągu najbliższych 5 lat sprzedanych zostanie 10 lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców. Małe zainteresowanie wykupem mieszkań spowodowane jest wieloma czynnikami. Wśród najważniejszych należy wymienić: zły stan techniczny lokali w zasobie oraz niska bonifikata stosowana od ustalonej ceny sprzedaży.

W celu podniesienia dynamiki sprzedaży i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe planuje się podjęcie następujących działań:

- 1) uchylene dotychczasowej uchwały w sprawie udzielania bonifikat od ustalonej ceny sprzedaży i uchwalenie nowych rozwiązań w tym zakresie, które przewidywać będą większe upusty od ceny sprzedaży. Wyższe bonifikaty pozwolą na zwiększenie dynamiki sprzedaży, tym samym przyspieszą proces porządkowania struktury własnościowej zasobu - wychodzenia gminy ze wspólnot mieszkaniowych;
- 2) podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych, która będzie przewidywała sprzedaż mieszkań w budynkach, w których gmina jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej lub budynków mieszkalnych jednolokalowych;
- 3) podejmowanie uchwał o sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których gmina posiada 100% udział tylko na wspólny wniosek wszystkich najemców lokali mieszkalnych,
- 4) dopuszcza się pozostawianie gminy we wspólnocie mieszkaniowej, w przypadku, gdy gmina będzie właścicielem lokalu użytkowego;
- 5) zezwalanie na zamiany lokali między mieszkańcami z ich własnej inicjatywy, jak również podejmowanie własnych działań w tym kierunku, w celu umożliwienia sprzedaży lokali;
- 6) dopuszcza się sprzedaż lokalu mieszkalnego w drodze przetargu w przypadku nieskorzystania z pierwszeństwa w nabyciu przez dotychczasowego najemcę;
- 7) dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych opróżnionych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wymienione powyżej działania pozwolą na uporządkowanie zasobu pod względem struktury własności i przyczynią się do podniesienia standardu budynków.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do tego, by stawki czynszu zapewniały samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do tego, by wpływy z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale też remonty. Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U.2019 poz.1182 t.j. z późn.zm.), Burmistrz Nowego ustala stawkę bazową czynszu.

1. Wysokość stawki bazowej czynszu w okresie obowiązywania planu nie powinna przekroczyć 3% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w województwie kujawsko-pomorskim. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa kujawsko – pomorskiego w okresie od 01.04.2020 do 30.09.2020 roku wynosi 3857,00 złote.

2. Ustalając stawkę czynszu uwzględnia się jednocześnie czynniki obniżające bazową stawkę czynszu:

Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu:		
1.	Brak centralnego ogrzewania	- 5%
2.	Brak gazu	- 5%
3.	Brak WC lub łazienki	- 5%
4.	Lokal usytuowany na IV piętrze lub poddaszu	- 5 %
5.	Położenie budynku na terenie wiejskim gminy	- 5%
6.	Budynek planowany do rozbioru ze względu na zły stan techniczny	- 5%

3. Na wniosek najemcy, może zostać udzielona 30% obniżka czynszu, gdy najemca spełnia łącznie podane niżej warunki:

- 1) posiada umowę zawartą czas nieoznaczony;
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających okres złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe powierzono Przedsiębiorstwu Usług Miejskich Sp. z o.o. w Nowem na podstawie umowy z dnia 5 maja 1997 r. W roku 2020 planuje się dokonanie koniecznych zmian w umowie, mających na celu dostosowanie do aktualnego stanu faktycznego i prawnego. Nie przewiduje się zmian administratora zasobu komunalnego.

Zarządzanie lokalami i nieruchomościami zasobu mieszkaniowego definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu racjonalną gospodarkę nieruchomości, w szczególności:

1. Zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno- finansowej.
2. Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.
3. Bieżące administrowanie nieruchomością.
4. Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.
5. Właściwą gospodarkę energetyczną w rozumieniu przepisów prawa energetycznego.

Decyzja co do zakresu inwestowania w nieruchomość pozostaje po stronie właściciela nieruchomości. Istotną zmianę w dotychczasowym zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi gminy przyniosła prywatyzacja części zasobów mieszkaniowych, w wyniku której w budynkach z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności powstały wspólnoty mieszkaniowe działające w trybie ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Gmina jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości i może tylko współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy, na takich samych prawach, jak właściciele lokali wyodrębnionych.

VI. ŹRÓDŁO FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2020 – 2024

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, w latach 2020-2024 na terenie Gminy Nowe będą dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Gmina Nowe będzie stosowała dopłaty z budżetu gminy na rzecz bieżących remontów lokali mieszkalnych, bądź adaptacji budynków na cele mieszkaniowe. Remonty we wspólnotach mieszkaniowych, w których udziałowcem jest gmina, finansowane będą głównie z części czynszu przeznaczonego na fundusz remontowy.

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW 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 Z WSPÓŁWŁAŚCICIELI A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

Prognozę na lata 2020-2024 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, oraz koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych przedstawia tabela poniżej:

L.p.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024
1	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe	1.450 tys.	1.600 tys.	1.600 tys.	1.680 tys.	1.680 tys.
2	Koszty zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych	160 tys.	165 tys.	165 tys.	170 tys.	170 tys.
3	Koszty bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych	860 tys.	900 tys.	900 tys.	910 tys.	920 tys.
4	Koszty remontów bieżących i modernizacji	180 tys.	225 tys.	225 tys.	280 tys.	270 tys.
5	Koszty zarządu nieruchomościami	250 tys.	250 tys.	250 tys.	260 tys.	260 tys.
6	Wydatki inwestycyjne	150 tys.	60 tys.	60 tys.	60 tys.	60 tys.

VIII. DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W celu poprawy wykorzystania racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy:

- 1) Pozyskiwać środki zewnętrzne na modernizację oraz budowę mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) Preferować budownictwo o charakterze niskoemisyjnym, podczas remontów, przebudów preferować zamianę nieefektywnego ogrzewania na ogrzewanie niskoemisyjne;
- 3) Realizować zmiany wysokości czynszów w celu zwiększenia nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż określone w programie;
- 4) Monitorować koszty remontów wykonywane przez ekipy własne zarządcy;
- 5) Dążyć do zahamowania zadłużenia lokali poprzez skuteczną egzekucję, programy naprawcze i proponowanie lokali o niższych kosztach utrzymania;
- 6) Zwiększyć aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy;
- 7) Przekwalifikować lokale mieszkaniowe o niskim standardzie na lokale socjalne; zwiększyć ilość lokali socjalnych z przeznaczeniem dla lokatorów z wyrokami eksmisyjnymi;
- 8) Dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Nowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zmniejszyć udziały w nieruchomościach wspólnot już istniejących – aż do całkowitego sprywatyzowania nieruchomości, w szczególności w nieruchomościach o niewielkim udziale gminy, w tym poprzez zamianę mieszkań najemców niezainteresowanych nabyciem tych lokali;

- 9) Wykluczyć należy jakąkolwiek sprzedaż lokali użytkowych. Wpływy z czynszów są znaczącym czynnikiem zwiększającym środki finansowe na remonty. Brak tego źródła spowoduje znaczne ograniczenie zakresu prowadzenia robót remontowych w zasobach komunalnych;
- 10) Należy rozważyć konieczność utworzenia niewielkiej puli pomieszczeń tymczasowych.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XX/123/20 Rady Miejskiej w Nowem z dnia 20 maja 2020 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe na lata 2020-2024

Do kompetencji Rady Miejskiej w Nowem należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Uchwalenie programu pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa w zakresie remontów oraz budowy nowej substancji mieszkaniowej. Poprzedni plan obowiązywał w latach 2014-2018.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Słomiński