

Projekt

z dnia 13 stycznia 2023 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ NIDZICY

Jacek Kosmala

UCHWAŁA NR⁵.....
RADY MIEJSKIEJ W NIDZICY

z dnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nidzica na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, poz. 975, poz. 1561 i poz. 2456) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nidzica na lata 2023 - 2027 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nidzicy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tadeusz Danielczyk

INSPEKTOR
ds. gospodarki mieszkaniowej

Jarosław Dyaszek

KIEROWNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Mieniem Komunalnym i Rolnictwa

Joanna Krystkiewicz-Hablutzel

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Anna Kogut-Borowa
RADCA PRAWNY
13.01.2023r.

Strona 1

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Nidzicy
z dnia 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIDZICA NA LATA 2023-2027

§1.1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nidzica na lata 2023-2027”, zwany w dalszej części "Programem" ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nidzica oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Program obejmuje w zakresie podmiotowym postanowienia zawarte w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział I.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY NIDZICA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.

§ 2.1. Prognoza wielkości gminnych zasobów mieszkaniowych objęta Programem określona została w oparciu o analizę techniczną budynków i lokali wg stanu posiadania na dzień 31.12.2022 roku.

2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach objętych Programem, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica

Stan	Lokale komunalne w budynkach stanowiących własność:						RAZEM	
	Gminy Nidzica		Wspólnot Mieszkaniowych		Spółdzielni Mieszkaniowej			
	lokale		lokale		lokale		lokale	
	mieszkalne	socjalne	mieszkalne	socjalne	mieszkalne	socjalne	mieszkalne	socjalne
31.12.2022	137	43	86	2	12	-	235	45
Pow. użyt. [m ²]	6.396	1.525	3.743	58	458	-	10.597	1.583
31.12.2023	137	43	79	2	12	-	228	45
Pow. użyt. [m ²]	6.396	1.525	3.393	58	458	-	10.247	1.583
31.12.2024	137	43	71	2	12	-	220	45
Pow. użyt. [m ²]	6.396	1.525	2.988	58	458	-	9.842	1.583
31.12.2025	137	43	67	2	12	-	216	45
Pow. użyt. [m ²]	6.396	1.525	2.788	58	458	-	9.642	1.583
31.12.2026	137	43	62	2	12	-	211	45
Pow. użyt. [m ²]	6.396	1.525	2.538	58	458	-	9.392	1.583
31.12.2027	137	43	55	2	12	-	204	45
Pow. użyt. [m ²]	6.396	1.525	2.188	58	458	-	9.042	1.583

3. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego dokonywana jest w sześciu grupach kwalifikacyjnych standard budynku. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica [%]

OCENA STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO (budynki stanowiące 100% własność Gminy Nidzica)					
1	2	3	4	5	6
Bardzo dobry	Dobry	Średni	Zadawalający	Zły	Awaryjny
-	50,91	27,27	10,91	10,91	-

W zakresie stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnym kolejności - w zadawalającym, średnim i dobrym stanie technicznym.

Tabela nr 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach (budynki stanowiące 100% własność Gminy Nidzica).

	2023	2024	2025	2026	2027
Bardzo dobry	-	-	-	-	-
Dobry	50,91%	54,55%	54,54%	54,54%	54,54%
Średni	27,27%	23,64%	27,27%	29,09%	29,09%
Zadawalający	10,91%	10,91%	14,55%	14,55%	16,37%
Zły	10,91%	10,90%	3,64%	1,82%	-
Awaryjny	-	-	-	-	-

Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne [s] i pozostałe lokale mieszkalne [m] - lokale w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Nidzica oraz w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

	2023		2024		2025		2026		2027	
	lokale	Lokale	lokale	lokale	lokale	lokale	lokale	Lokale	lokale	Lokale
	[m]	[s]	[m]	[s]	[m]	[s]	[m]	[s]	[m]	[s]
Bardzo dobry	2,68 %	4,35 %	3,13 %	6,52 %	2,73 %	8,16 %	2,75 %	8,16 %	3,21 %	10,20 %
Dobry	62,05 %	56,52 %	63,38 %	52,17 %	63,64 %	51,02 %	64,22 %	53,06 %	64,68 %	53,07 %
Średni	18,75 %	10,87 %	18,75 %	19,57 %	19,55 %	20,42 %	18,81 %	20,42 %	18,35 %	18,37 %
Zadawalający	8,04 %	6,52 %	8,04 %	10,87 %	7,73 %	10,20 %	7,80 %	10,20 %	7,80 %	12,24 %
Zły	8,48 %	1,74 %	6,70 %	10,87 %	6,35 %	10,20 %	6,42 %	8,16 %	5,96 %	6,12 %
Awaryjny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. Na wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Nidzica składają się nieruchomości budynkowe i lokalowe stanowiące przedmiot własności Gminy Nidzica oraz lokale gminne wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych Wspólnot mieszkaniowych i Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa” w Nidzicy.

5. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Nidzica wchodzi sześć lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynku położonym w Nidzicy przy ul. Sienkiewicza 6B z przeznaczeniem na prowadzenie mieszkań chronionych, będących w trwałym zarządzie Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nidzicy.

Rozdział II.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA OBJĘTE PROGRAMEM.

§ 3.1. Stan techniczny gminnych zasobów mieszkaniowych z uwagi na bezpieczeństwo osób w nich zamieszkujących, wymaga stałej troski w zakresie realizacji zadań remontowych w ramach posiadanych środków finansowych w oparciu o roczne plany zadań inwestycyjnych i remontowych lokali i budynków gminnych.

2. Aktualny stan techniczny budynków wymaga przeprowadzenia szeregu napraw głównych i bieżących w poszczególnych latach objętych programem w zakresie:

- 1) prac termomodernizacyjnych;
- 2) napraw więźby dachowej i pokryć dachowych oraz kominów;
- 3) naprawy bądź wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej, wod-kan., gazowej;
- 4) odnowienia elewacji zewnętrznych budynków;
- 5) malowania klatek schodowych;
- 6) przeprowadzenia bieżących napraw lokali i budynków, wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy - służących podniesieniu ogólnego standardu oraz walorów użytkowo-estetycznych.

3. Określenie potrzeb remontowych w poszczególnych latach objętych programem stanowi zobowiązanie Spółki, której powierzono do używania i utrzymywania mieszkaniowy zasób Gminy Nidzica (zwanej dalej Spółką) na podstawie zarządzenia Burmistrza Nidzicy z uwzględnieniem postanowień zawartych

w niniejszej uchwale, która w terminie do 30 września każdego roku zobowiązana jest do złożenia Burmistrzowi Nidzicy projektu rocznego planu zadań inwestycyjnych i remontowych lokali i budynków gminnych.

4. Projekty rocznych planów zadań inwestycyjnych i remontowych lokali i budynków gminnych powinny być opracowane w oparciu o ekspertyzy budowlane i zalecenia zawarte w protokołach z przeglądów technicznych budynków z uwzględnieniem wniosków zgłaszanych przez najemców.

5. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego w oparciu o wyniki z rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych, ekspertyz budowlanych oraz wyników i ocen z doraźnych kontroli przeprowadzanych przez Spółkę. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach obrazuje tabela nr 5 i 6.

Tabela nr 5. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków gminnego zasobu mieszkaniowego.

Koszty rodzajowe		Planowane wydatki (w tys.)				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Remont elewacji	300	150	100	100	100
2.	Remont dachów i kominów	250	100	80	80	80
3.	Ocieplenie ścian budynku	300	250	250	200	200
4.	Rozbiórki budynków	150	50	50	50	50
5.	Opracowanie dokumentacji technicznej	30	20	20	10	10
6.	Wykonanie izolacji fundamentów	200	200	200	150	150
7.	Remont klatek schodowych z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej.	250	200	200	150	150
8.	Wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej	80	80	50	50	50
	Razem	1560	1050	950	790	790

Tabela nr 6. Potrzeby remontowe lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

Koszty rodzajowe		Planowane wydatki (w tys.)				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Remont lokali	100	120	120	150	150
2.	Wykonanie lokalnego ogrzewania gaz.	100	100	100	100	100
3.	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu	40	50	50	50	50
4.	Wymiana elementów wyposażenia lokalu	30	30	40	40	40
5.	Roboty ogólnobudowlane	80	80	90	90	90
6.	Wymiana stolarki okiennej, drzwiowej oraz podłóg	50	50	70	70	70
	Razem	400	430	470	500	500

Rozdział III.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

§ 4.1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Nidzicy w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Nidzica, zbywanych na rzecz najemców.

2. Planowaną sprzedaż lokali w okresie objętym Programem przedstawia tabela nr 7.

Wykonanie planu sprzedaży lokali w poszczególnych latach objętych Programem, uzależnia się od ilości wniosków złożonych przez najemców. Sprzedaż lokali w budynkach jedno- i dwu-lokalowych może być wszczęta na wniosek Gminy Nidzica.

Tabela nr 7. Planowana sprzedaż lokali w latach objętych Programem

L.p.	Wypis	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Przewidywana liczba lokali mieszkalnych do sprzedaży w latach 2023-2027	7	8	4	5	7
2.	Przewidywana liczba lokali mieszkalnych gminnych zasobów mieszkaniowych w latach 2023-2027 na dzień 31 grudnia	413	407	405	399	391

3. Przedmiotem sprzedaży lokali w okresie objętym Programem są w szczególności lokale komunalne wchodzące w skład budynków wspólnot mieszkaniowych oraz lokale wchodzące w skład budynków stanowiących własność Gminy Nidzica, położonych w miejscowościach wiejskich.
4. Planowana sprzedaż lokali w okresie objętym Programem zapewnia zachowanie bazy lokalowej gminnych zasobów mieszkaniowych, której potencjał określa się na 10.000 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych - odpowiadającej 240 lokalom mieszkalnym i socjalnym.
5. W zakresie zapewnienia lokali socjalnych w latach objętych Programem, gmina przystąpi do budowy budynku socjalnego z przeznaczeniem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział IV.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

- § 5.1. Zasady polityki czynszowej w gminie Nidzica stanowią podstawę do ustalania przez Burmistrza Nidzicy w formie zarządzenia stawek jednostkowych czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica.
2. W mieszkaniowym zasobie Gminy Nidzica ustala się następujące rodzaje czynszów :
 - 1) za lokale mieszkalne;
 - 2) za lokale socjalne;
 - 3) za lokale zamienne;
 - 4) za lokale użytkowane przez osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy bądź pozostały w nim po opuszczeniu przez najemcę, o ile osoby te nie spełniają określonych uchwałą Rady Miejskiej w Nidzicy warunków do zawarcia z nimi umów najmu.
 3. Czynsz o którym mowa w ust. 2 obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
 4. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania oraz opłat niezależnych od właściciela, w tym: opłaty za energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, wodę oraz za odbiór nieczystości stałych i ciekłych, antenę zbiorczą, domofon – o ile użytkownik lokalu nie zawarł bezpośrednio umowy z dostawcą ww. mediów i usług.
 5. W przypadku podwyższania stawek opłat niezależnych od właściciela (media), wynajmujący obowiązany jest do pisemnego przedstawienia najemcy zestawienia opłat wraz z podaniem przyczyn ich podwyższenia.
 6. Średnia stawka czynszu za lokale mieszkalne powinna być utrzymana na poziomie gwarantującym pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji oraz dającym możliwość finansowania kosztów remontów. Stawkę jednostkową czynszu za najem lokalu socjalnego określa się jako połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Nidzica. Tak obliczoną stawkę jednostkową czynszu za lokal socjalny stosuje się do określenia zobowiązań z tytułu odpłatnego użytkowania pomieszczenia tymczasowego.
 8. Czynsz za lokal zamienny – wynajmowany na czas wykonania remontu lokalu lub budynku nie może być wyższy od dotychczasowego czynszu, bez względu na wyposażenie techniczne lokalu.
 9. Stawkę jednostkową czynszu za użytkowanie lokalu o którym mowa w ust. 2 pkt 4 ustala się w wysokości 150% stawki czynszu obowiązującego dla tego lokalu. Powyższe zasady mają zastosowanie w przypadku użytkowania lokalu bez tytułu prawnego oraz w przypadku podnajęcia lokalu przez najemcę, dokonanego za pisemną zgodą Burmistrza Nidzicy.
 10. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę jednostkową czynszu jedynie w przypadku przeprowadzenia w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z załącznikiem nr 2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz ulega obniżeniu stosownie do załącznika nr 2.
 11. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na zasadach określonych przez wynajmującego. Wymiaru wielkości czynszu dokonuje Spółka, na podstawie zarządzenia Burmistrza Nidzicy z uwzględnieniem postanowień zawartych w niniejszej uchwale.
 12. Wynajmujący może podwyższyć czynsz za używanie lokalu, po uprzednim dokonaniu pisemnego wypowiedzenia dotychczasowego czynszu, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu, poprzedzającego termin wprowadzenia podwyżki.
- § 6.1. Wynajmujący może na wniosek najemcy dokonać obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego określonego w uchwale Rady Miejskiej w Nidzicy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica.

2. Obniżki czynszu udziela się na okres dwóch lat z możliwością ponownego przedłużenia na kolejny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej udzielenie takiej obniżki czynszu.
3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu do wniosku powinien załączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.
4. Za dochód gospodarstwa domowego, uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.
5. Obniżkę czynszu udziela się do wysokości aktualnie obowiązującej stawki czynszu za najem lokalu socjalnego.
6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych we wniosku wynajmujący może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskiwanych przez członków gospodarstwa domowego oraz przeprowadzenia wywiadu środowiskowego przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Nidzicy.
7. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

Rozdział V.

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

- § 7.1. Budynki oraz lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica zostały powierzone Przedsiębiorstwu Usługowemu Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Nidzicy na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Nidzicy Nr XLII/588/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r. (zwanej dalej Spółką)
2. Zgodnie z zawartym porozumieniem w sprawie szczegółowych zasad realizacji i finansowania zadań użyteczności publicznej Spółka zobowiązana jest do prowadzenia działalności w zakresie gospodarowania (zarządzania) nieruchomościami komunalnymi i gminnym zasobem mieszkaniowy. Spółka zobowiązana jest do używania i utrzymywania powierzonych budynków i lokali zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w nie pogorszonym stanie technicznym. W szczególności - zobowiązana jest do przeznaczenia przychodów pozyskiwanych z opłat czynszowych na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, drobnych remontów, napraw i konserwacji wykonywanych w ramach zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym oraz do terminowego przekazywania zaliczek z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną na konta wspólnot mieszkaniowych w których gmina jest właścicielem lokali.
 3. Spółka realizuje powierzone zadanie posiadając wszelkie wymagane zezwolenia oraz spełnia wymogi prawne, organizacyjne i techniczne niezbędne do świadczenia usług publicznych.

Rozdział VI.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

- § 8.1. Założenia obranej strategii mieszkaniowej zmiernają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Nidzica. Służą temu zmiany w zasadach zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy, urealnienie polityki czynszowej i prywatyzacja zasobu.
2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą środki:
 - 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
 - 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
 - 3) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych i remontowych z dochodów własnych Gminy;
 - 4) dotacje z budżetu Państwa lub innych środków np. unijnych;
 - 5) inne środki (np. fundusz remontowy, kredyty, fundusze specjalne)

Rozdział VII.
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.

§ 9.1. Wysokość kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica w kolejnych latach objętych „Programem” zależna jest od aktualnie występujących potrzeb remontowych (tabela nr 8).

Tabela nr 8. Wysokość kosztów mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica w kolejnych latach objętych Programem.

Wypis	Koszty bieżącej eksploatacji		Koszty remontów i modernizacji		Koszty inwestycyjne
	budynków	lokali	budynków	lokali	
2023	150	50	300	60	350
2024	150	50	300	50	350
2025	160	60	320	50	370
2026	160	60	320	60	380
2027	160	60	320	60	380

2. Na wysokość przychodu z mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica w danym roku kalendarzowym, składają się środki finansowe uzyskiwane z tytułu najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży murowanych, gruntów przeznaczonych na miejsce posadowienia garaży typu „blaszak” oraz z reklam.

3. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się wydatki związane z bieżącą eksploatacją, kosztami wynagrodzenia zarządcy nieruchomości oraz kosztami funduszu remontowego, które pokrywane są z opłat czynszowych wnoszonych przez najemców lokali komunalnych. Zestawienie kosztów zarządu nieruchomością wspólną ponoszonych przez Gminę w latach objętych „Programem” przedstawia tabela 9.

4. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną uiszczane są zaliczki ustalone w zależności od posiadanego udziału Gminy Nidzica w nieruchomości wspólnej w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, które ustalają w formie uchwały na zebraniu rocznym właściciele lokali. Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali miernikiem partycypacji właściciela lokalu w kosztach zarządu nieruchomością wspólną jest jego udział w nieruchomości wspólnej określony ułamkiem wpisanym w księdze wieczystej.

Tabela nr 9. Koszty zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których Gmina Nidzica jest jednym z współwłaścicieli w kolejnych latach objętych Programem.

Wypis	Koszty zarządu nieruchomością wspólną				Koszty inwestycyjne*
	Wynagrodzenie zarządcy	Bieżąca eksploatacja	Fundusz remontowy	RAZEM	
2023	48.000	78.000	174.000	300.000	-
2024	48.000	78.000	174.000	300.000	-
2025	47.000	76.500	172.000	295.500	-
2026	46.000	74.500	170.000	290.500	-
2027	46.000	74.500	170.000	290.500	-

*Koszty inwestycyjne wspólnot mieszkaniowych w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli pokrywane są ze środków funduszu remontowego i wynikają z aktualnych potrzeb remontowych określonych przez właścicieli lokali.

Rozdział VIII.
OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALNEGO GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A W SZCZEGÓLNOŚCI: NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI ORAZ PLANOWANĄ SPRZEDAŻ LOKALI.

§ 10.1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem, opracowany na lata 2023- 2027 jest programem służącym rozwiązaniu najbardziej istotnych zagadnień związanych z gospodarką mieszkaniową Gminy Nidzica. Ustalenia w nim zawarte stanowią podstawę służącą poprawie efektywności wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. W ramach niniejszego „Programu” nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania najemców do lokali zamiennych na czas trwania remontów. W przypadku zaistnienia konieczności zapewnienia lokali zamiennych decyzje w tym zakresie podejmuje Burmistrz Nidzicy.
3. W przypadku używania przez najemcę lokalu mieszkalnego – stanowiącego przedmiot sprzedaży – Gmina może rozwiązać umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, pod warunkiem zapewnienia lokalu odpowiadającego warunkom przewidzianym dla lokali zamiennych.
4. W ramach Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nidzicy na lata 2023-2027 Gmina Nidzica zamierza wybudować w latach 2023-2024 164 mieszkania na wynajem, które zostaną zrealizowane w ramach dwóch projektów mieszkaniowych tj.
 - a) Projekt Muncypalny Nidzica 1 Sp. z o. o. (udziałowcami spółki są Polski Fundusz Rozwoju Nieruchomości oraz Gmina Nidzica - projekt realizowany jest na gruncie pozyskanym od Gminy Nidzica),
 - b) SIM KZN Północ Sp. z o. o. (udziałowcami są Krajowy Zasób Nieruchomości oraz 19 samorządów gminnych, w tym Gmina Nidzica - projekt realizowany jest na gruncie pozyskanym od KZN w Warszawie.

§ 1.1. Czynniki obniżające stawkę jednostkową czynszu.

- 1) lokal bez gazu przewodowego 5 %
- 2) lokal bez centralnego ogrzewania 5 %
- 3) lokal bez łazienki lub ze wspólną używalnością łazienki 10 %
- 4) lokal bez w.c. lub instalacji wodno-kanalizacyjnej 10%
- 5) lokal w budynku nie podłączonym do zbiorczej sieci wodno-kanalizacyjnej 5%

2. Czynniki zwiększające stawkę jednostkową czynszu.

- 1) lokal wyposażony we wszystkie instalacje i media. 5%

§ 2.1. Ustala się, iż łączne obniżenie czynszu za używanie lokalu nie może przekroczyć 30% stawki bazowej czynszu.

2. Wyliczenie czynszu następuje poprzez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu przez aktualnie obowiązującą stawkę jednostkową czynszu za 1m² zwiększoną o % udział czynników zwiększających, a następnie pomniejszoną o sumaryczną % wielkość czynników obniżających stawkę jednostkową czynszu.

§ 3 Użyte w § 1 określenia oznaczają:

- lokal bez centralnego ogrzewania – należy przez to rozumieć lokal wyposażony w piece węglowe lub akumulacyjne. Za centralne ogrzewanie, uznaje się ogrzewanie energią cieplną, której nośnikiem jest podgrzana woda wytworzona przez urządzenia znajdujące się w lokalu.
- lokal bez łazienki lub ze wspólną używalnością łazienki – należy przez to rozumieć lokal z przynależną do niego łazienką, położoną poza nim, do wspólnego korzystania przez osoby innego lokalu, położonego w tym samym budynku.
- lokal bez w.c. lub instalacji wodno-kanalizacyjnej - należy przez to rozumieć lokal nie posiadający wydzielonego pomieszczenia umożliwiającego podłączenie muszli sedesowej i spłuczki (dotyczy: wc przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem, ale w tym samym budynku).
- lokal w budynku nie podłączonym do zbiorczej sieci wod-kan. – uważa się lokal wchodzący w skład budynku podłączonego do zbiornika nie odpływowego.

UZASADNIENIE

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nidzica na lata 2023 – 2027 jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przyjęty Uchwałą nr XLIX/689/2018 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 22 lutego 2018 r. wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nidzica obejmował lata 2018-2022.

W związku z powyższym wymagane jest przyjęcie nowego programu na kolejny okres pięcioletni.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nidzica na lata 2023 – 2027 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

INSPEKTOR
ds. gospodarki mieszkaniowej

Jarosław Draszek

KIEROWNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Mieniem Komunalnym i Rolnictwa

Joanna Kryskiewicz-Hablutzel

