

Projekt

z dnia 22 listopada 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU**

z dnia 21 listopada 2016 r.

**w sprawie ustalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata
2017 - 2021**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1) oraz art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15) i art. 40 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zmianami), Rada Miejska w Nowym Tomyślu uchwala, co następuje:

I. Postanowienia ogólne.

§ 1. Niniejsza uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Tomyśl na lata 2017 – 2021, a w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Nowy Tomyśl w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne oraz tymczasowe pomieszczenia,
- 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 wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) inne działania mające 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.

§ 2. Celem niniejszej uchwały jest zapewnienie warunków zmierzających do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Nowy Tomyśl.

§ 3. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie”, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610),
- 2) „zarządcy”, należy przez to rozumieć podmiot, który w imieniu gminy Nowy Tomyśl sprawuje zarząd nad lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 4. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 468 lokali mieszkalnych, w tym 49 lokali socjalnych.

2. Wykaz lokali socjalnych stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. W dyspozycji gminy Nowy Tomyśl znajdują się ponadto 4 tymczasowe pomieszczenia (kontenery mieszkalne), usytuowane w Glinie pod Nr 159A, 159B, 159C i 159D.

4. Część zwalnianych do dyspozycji gminy lokali socjalnych – jednoizbowych wykazanych w załączniku, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu oraz nieatrakcyjnych i niezagospodarowanych lokali użytkowych, na które gmina nie znalazła oferenta (w uzasadnionych przypadkach) będzie można przeznaczyć na potrzeby najmu, jako tymczasowe pomieszczenia.

§ 5. Respektując prawa najemców lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl, do pierwszeństwa w nabywaniu tych lokali na własność, zagwarantowanego im na mocy art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1774 ze zmianami), gmina dążyć będzie jednocześnie do:

1) pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń w drodze:

- a) adaptacji lokali lub budynków niemieszkalnych na lokale lub budynki mieszkalne,
- b) działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- c) odzyskiwanie lokali opuszczonych przez najemców lub użytkowników,
- d) w drodze umów z podmiotami, które lokalami takimi dysponują,
- e) realizacji budownictwa nowych budynków mieszkalnych.

2) zachowania w należytym stanie technicznym budynków i lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń będących w posiadaniu gminy w drodze remontów, renowacji, modernizacji i termomodernizacji budynków mieszkalnych.

§ 6. 1. Adaptacje lokali lub budynków niemieszkalnych w obiektach stanowiących własność gminy Nowy Tomyśl na lokale lub budynki mieszkalne mogą być wykonywane również przez osoby fizyczne na koszt tych osób.

2. Wybór osoby lub osób, które zobowiązują się do wykonania robót adaptacyjnych, o których mowa w ust. 1, następuje spośród osób ujętych na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl, jeżeli osoby takie wyrażają zgodę na tego rodzaju propozycję i wykażą, że posiadają one środki na ten cel.

3. Adaptacje, o których mowa w ust. 1, podlegają na nadbudowie i przebudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

4. Obecni najemcy lokali mieszkalnych mogą na własny koszt dokonywać adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących współwłasność gminy Nowy Tomyśl, w celu powiększenia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, pod warunkiem uzyskania uprzedniej zgody właściciela (współwłaścicieli) tych obiektów, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 7. 1. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego w latach: 2017 – 2021, uwzględniającą z jednej strony fakt zbywania lokali ich najemcom, z drugiej zaś strony odzysk lokali do powtórnego zasiedlenia i pozyskiwanie nowych lokali ilustruje załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Prognozę dotyczącą zachowania w należytym stanie technicznym budynków i lokali mieszkalnych będących w posiadaniu gminy w drodze remontów i modernizacji, wynikającą ze stanu technicznego tych budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata ilustruje załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 8. 1. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych osobom, którym zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy wymienionej w § 1 przysługuje pierwszeństwo w ich nabywaniu na własność, ilustruje załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

2. Sprzedaż lokalu mieszkalnego jego najemcy wymaga uprzedniego zinventaryzowania jego części składowych, celem uchylenia rozbieżności pomiędzy przedmiotem sprzedaży, a przedmiotem najmu.

3. Sprzedaży nie będą podlegać:

- a) lokale socjalne,
- b) tymczasowe pomieszczenia,
- c) lokale mieszkalne wybudowane lub oddane do użytkowania po 2011 roku przez okres 10 lat, licząc od dnia zawarcia umowy najmu lokalu.

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców może nastąpić po upływie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy najmu lokalu pod warunkiem, że osoba ubiegająca się o wykup takiego lokalu oraz członkowie jej gospodarstwa domowego zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu bądź budynku mieszkalnego, działki budowlanej, rozpoczętej budowy budynku mieszkalnego, oraz które nie zalegają z opłatami z tytułu opłat czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela.

5. Złożenie przez najemcę wniosku o sprzedaż lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu mieszkalnego.

III. Zasady polityki czynszowej.

§ 9. Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowić będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Tomyśl.

§ 10. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale zamienne,
- 3) za lokale socjalne,
- 4) za pomieszczenia tymczasowe.

§ 11. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 12. 1. Wysokość czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.

2. Ustala się czynniki mające wpływ na podwyższenie stawek czynszu oraz warunki obniżenia stawek czynszu według załącznika Nr 5 do niniejszej uchwały.

3. Czynniki i warunki, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą czynszu za lokale socjalne oraz za pomieszczenia tymczasowe.

§ 13. Czynsz za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl w tym za lokale mieszkalne, zamienne, socjalne oraz za tymczasowe pomieszczenia opłacają najemcy tych lokali.

§ 14. 1. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala w drodze Zarządzenia Burmistrz Nowego Tomyśla, po zapoznaniu się z opinią właściwej Komisji Rady Miejskiej.

2. Wpływy z czynszów najmu, o których mowa w ust. 1 Zarządca lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl przeznacza na bieżące utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład tego zasobu, z uwzględnieniem kosztów sprawowanego zarządu, w tym remontów.

§ 15. 1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

2. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 16. 1. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

2. Stawka czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego ustalana jest w wysokości, jak za lokal socjalny.

3. Stawkę czynszu za najem lokalu zamiennego określa § 28 ust. 3 i ust. 4 niniejszej uchwały.

§ 17. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonano w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem Nr 5.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

4. Stawka czynszu najmu może ponadto ulec zmianie w sytuacjach określonych przepisami ustawy.

5. W przypadku utraty przez najemcę tytułu prawnego do lokalu odszkodowanie za zajmowanie lokalu nie może być niższe niż wysokość stawki czynszu, jaka obowiązywała w dniu poprzedzającym wygaśnięcie tej umowy.

§ 18. Czynsz najmu, jak również odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu płatne są do 15 dnia każdego miesiąca z góry do kasy zarządcy lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

§ 19. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z uwzględnieniem przepisów ustawy.

§ 20. 1. Podwyższanie czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl, nie będzie dokonywane częściej niż co 12 miesięcy o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, który jest ogłaszany w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać, z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

2. W przypadku, gdy wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 jest ujemny lub równy zeru, wysokość czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie.

§ 21. W celu przeciwdziałania problemowi narastającego zadłużenia czynszowego z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i ułatwienia dłużnikom regulowania zaległych należności Burmistrz może, w drodze Zarządzenia określić inny niż w pieniądzu sposób realizacji tego obowiązku w szczególności w drodze odpracowania zadłużenia.

IV. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 22. 1. Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest podmiot, któremu na podstawie umowy powierzono zarząd lokalami wchodzącymi w skład tego zasobu.

2. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa umowa, o której mowa w ust. 1.

3. O ile w budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, właściciele tych lokali podejmą uchwałę, o której mowa w art. 20. ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892), zarządcą budynku oraz lokali w tym budynku będzie podmiot określony w tej uchwale, a zasady sprawowania zarządu określi wspólnota mieszkaniowa.

V. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w kolejnych latach.

§ 23. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności:

1) wpływy z czynszów najmu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

- 2) czynsze za lokale użytkowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych oraz poza tymi budynkami, w zakresie wynikającym z umowy, o której mowa w § 22 ust. 1,
- 3) wpływy z odszkodowań, o których mowa w art. 18 ustawy,
- 4) wpływy z innych źródeł.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach ilustruje załącznik Nr 6 do niniejszej uchwały.

§ 24. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2017 – 2021 ilustruje załącznik Nr 7 do niniejszej uchwały.

VI. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 25. 1. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy może mieć miejsce w szczególności w sytuacji, gdy nastąpi co najmniej jedna z podanych niżej okoliczności:

- a) nie spowoduje zagęszczenia powierzchni mieszkalnej poniżej 6 metrów kwadratowych na osobę uprawnioną,
- b) konieczność zamiany lokali wynika z zaświadczenia lekarskiego, potwierdzającego szkodliwy wpływ dotychczasowych warunków lokalowych na zdrowie najemcy lub domownika (np. u inwalidy – konieczność pokonywania barier architektonicznych, u osoby w podeszłym wieku lub niedołężnej - konieczność chodzenia po schodach do lokali na wyższych kondygnacjach itp),
- c) powierzchnia użytkowa dotychczas zajmowanego lokalu jest większa, niż wynika to z potrzeb najemcy lub z jego możliwości opłacenia czynszu najmu, pod warunkiem objęcia lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej i zwolnienia dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji gminy.

2. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach mieszkaniowych wymaga dla swej ważności uprzedniej zgody Burmistrza Nowego Tomyśla oraz właściciela lokalu należącego do tych innych zasobów mieszkaniowych. Warunkiem udzielenia takiej zgody jest poprawienie sytuacji mieszkaniowej na terenie Gminy oraz Miasta Nowego Tomyśla oraz zmniejszenie się liczby osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

3. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga uprzedniej zgody Burmistrza Nowego Tomyśla.

4. Za zgodą Burmistrza Nowego Tomyśla oraz najemcy lokalu socjalnego można dokonać zamiany lokalu socjalnego na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl, o ile doprowadzi to do poprawienia sytuacji mieszkaniowej na terenie Gminy i Miasta Nowego Tomyśla oraz spowoduje zmniejszenie się liczby osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 26. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017 – 2021 ilustruje załącznik, o którym mowa w § 8 niniejszej uchwały.

§ 27. 1. Za uprzednią, pisemną zgodą Zarządcy, najemca lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może podwyższyć standard zajmowanego przez siebie lokalu w drodze remontów lub modernizacji realizowanych na koszt tego najemcy.

2. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez te osoby oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

§ 28. 1. Na okres nie dłuższy niż rok, najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl przysługuje lokal zamienny, jeżeli:

- a) zachodzi konieczność przeprowadzenia przez gminę niezbędnych napraw, modernizacji lub remontów kapitalnych w lokalu dotychczas zajmowanym,

- b) właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi istnienie w lokalu dotychczas zajmowanym ubytków lub uszkodzeń grożących katastrofą budowlaną lub innym wypadkiem albo orzeknie o przeznaczeniu budynku lub części budynku, w którym znajduje się lokal do rozbiórki,
- c) nastąpi zdarzenie losowe uniemożliwiające dalsze korzystanie z lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę (powódź, pożar, katastrofa budowlana itp.).

2. Po zakończeniu napraw, modernizacji lub remontów, albo ustaniu zagrożenia gmina jest obowiązana udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal, albo lokal o podobnym standardzie.

3. Czynsz za lokal zamienny nie może być wyższy niż czynsz dotychczasowy, niezależnie od wyposażenia technicznego lub położenia tego lokalu z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu.

4. Mieszkańcy gminy i miasta Nowy Tomyśl, którzy w wyniku zdarzenia losowego spowodowanego działaniami elementarnych sił przyrody pozbawieni zostali lokalu mieszkalnego może zostać oddany w najem lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, za zryczałtowanym comiesięcznym czynszem najmu w wysokości netto 1,00 zł, na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 29. Uchwała niniejsza stanowi podstawę do ustalenia stawek czynszu najmu, według zasad określonych w ustawie.

§ 30. W sprawach w niniejszej uchwale nie uregulowanych, zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, w szczególności zaś ustawa, o której mowa w § 3 niniejszej uchwały, ustawy wymienione w jej paragrafach: 5 i 20 oraz Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 380 ze zmianami).

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Tomyśla.

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

WYKAZ LOKALI SOCJALNYCH

Miasto Nowy Tomyśl

1. pl. Niepodległości Nr 5/5
2. pl. Niepodległości Nr 8/3
3. pl. Niepodległości Nr 15/5
4. pl. Niepodległości Nr 19/7

5. ul. Tysiąclecia Nr 2/9
6. ul. Tysiąclecia Nr 2/10
7. ul. Tysiąclecia Nr 2/11

8. pl. Fryderyka Chopina Nr 21/4
9. pl. Fryderyka Chopina Nr 21/6
10. ul. Adama Mickiewicza Nr 2/4
11. ul. Adama Mickiewicza Nr 5/2
12. ul. Adama Mickiewicza Nr 11/2
13. ul. Adama Mickiewicza Nr 11/4
14. ul. Adama Mickiewicza Nr 11/5
15. ul. Adama Mickiewicza Nr 11/6
16. ul. Adama Mickiewicza Nr 13/1
17. ul. Adama Mickiewicza Nr 13/6
18. ul. Adama Mickiewicza Nr 13/7
19. ul. Adama Mickiewicza Nr 13/8

20. ul. Długa Nr 31/5
21. ul. Długa Nr 31/6

22. ul. Marszałka Piłsudskiego Nr 1/6
23. ul. Marszałka Piłsudskiego Nr 31/2
24. ul. Marszałka Piłsudskiego Nr 40/5
25. ul. Marszałka Piłsudskiego Nr 40/6
26. ul. Marszałka Piłsudskiego Nr 40/7
27. ul. Marszałka Piłsudskiego Nr 40/8
28. ul. Marszałka Piłsudskiego Nr 41/4
29. ul. Marszałka Piłsudskiego Nr 42/3

30. ul. Poznańska Nr 1/8
31. ul. Poznańska Nr 1/9
32. ul. Poznańska Nr 3/4
33. ul. Poznańska Nr 6/3
34. ul. Poznańska Nr 6/6
35. ul. Poznańska Nr 28/8

36. ul. 3-go Stycznia Nr 1/3
37. ul. 3-go Stycznia Nr 1/6
38. ul. 3-go Stycznia Nr 4/4
39. ul. 3-go Stycznia Nr 5/2

40. ul. Zbąszyńska Nr 4/3
41. ul. Zbąszyńska Nr 4/4

Wieś Bukowiec

42. ul. Sętowska Nr 21/1
43. ul. Sętowska Nr 21/2

Wieś Szarki

44. Szarki Nr 11/1
45. Szarki Nr 11/2
46. Szarki Nr 11/3
47. Szarki Nr 11/4
48. Szarki Nr 27/1
49. Szarki Nr 27/2

Źródło: dane zarządcy budynków

**Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego gminy
w kolejnych latach 2017-2021**

Rodzaj zadania	L A T A				
	2017	2018	2019	2020	2021
I. SPADEK ZASOBU MIESZKANIOWEGO					
planowana sprzedaż na rzecz najemców lokali	10	10	10	10	10
II. ODZYSK LOKALI DO POWTÓRNEGO ZASIEDLENIA					
odzysk lokali od obecnych użytkowników lokali	5	5	4	4	4
III. WZROST ZASOBU MIESZKANIOWEGO					
pozyskanie nowych lokali: - adaptacje - budowa nowych	-	16	-	-	-

Źródło: dane I. Wydziału Urbanistyki i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu
oraz dane II. i III. zarządcy budynków

**Plan zasadniczych remontów na lata 2017 – 2021
w zasobach mieszkaniowych Gminy Nowy Tomyśl**

Tabela nr 1

L.p.	Adres	Rodzaj robót	Przewidywalny termin wykonania	Przewidywalny koszt wykonania robót (zł)
1	Pl. Chopina 15, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Renowacja elewacji budynku od strony frontowej	2017	30.000 zł
2	ul. Poznańska 5, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont dachu budynku od strony podwórza Remont elewacji budynku od strony frontowej	2017	45.000 zł
3	ul. Poznańska 6, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku	2017	115.000 zł
4	Pl. Niepodległości 2, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku od strony podwórza wraz z ociepleniem	2017	35.000 zł
5	ul. Zbąszyńska 4, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Renowacja elewacji budynku ściany frontowej i szczytowej	2017	30.000 zł
6	ul. Mickiewicza 11, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont dachu budynku krytego papą	2017	10.000 zł
7	ul. 3 Stycznia 4, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont dachu budynku krytego papą	2017	10.000 zł
8	ul. Długa 31, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku od strony frontowej i szczytowej	2017	30.000 zł
9	ul. Kościuszki 5, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku od strony frontowej i szczytowej	2017	40.000 zł
10	Zasoby mieszkaniowe (mieszkania lokatorskie)	Pozostałe wg tabeli nr 2	2017	67.000 zł
	RAZEM			412.000 zł

L.p.	Adres	Rodzaj robót	Przewidywalny termin wykonania	Przewidywalny koszt wykonania robót (zł)
1	ul. Piłsudskiego 4, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Renowacja elewacji budynku od strony frontowej	2018	40.000 zł
2	Pl. Chopina 2, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont dachu budynku papowego i z dachówki	2018	30.000 zł
3	ul. Poznańska 9, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku od strony frontowej	2018	25.000 zł
4	Pl. Niepodległości 6, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont dachu budynku krytego dachówką	2018	35.000 zł
5	ul. Wiatrakowa 3, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Renowacja elewacji budynku	2018	40.000 zł
6	ul. Kościuszki 5, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont dachu papowego budynku	2018	30.000 zł
7	ul. Długa 31, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont kapitalny dachu budynku wraz z kominami	2018	45.000 zł
8	ul. Sienkiewicza 4, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji i dachu budynku wraz z ociepleniem ścian i stropu	2018	150.000 zł
9	Glinno 159 <i>100% Gmina</i>	Termorenowacja elewacji budynku	2018	120.000 zł
10	Zasoby mieszkaniowe (mieszkania lokatorskie)	Pozostałe wg tabeli nr 2	2018	52.500 zł
	RAZEM			567.500 zł

L.p.	Adres	Rodzaj robót	Przewidywalny termin wykonania	Przewidywalny koszt wykonania robót (zł)
1	ul. Piłsudskiego 43, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont dachu budynku głównego krytego dachówką	2019	50.000 zł
2	ul. Poznańska 2, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku od strony frontowej	2019	40.000 zł
3	ul. Poznańska 17, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku	2019	65.000 zł
4	ul. 3 Stycznia 1, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku od strony podwórza	2019	40.000 zł
5	ul. 3 Stycznia 25, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Renowacja elewacji budynku od strony frontowej i szczytowej	2019	35.000 zł
6	ul. Ogrodowa 10, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Termorenowacja elewacji budynku	2019	60.000 zł
7	ul. Chmielna 1, Nowy Tomyśl <i>100% Gmina</i>	Remont elewacji budynku	2019	10.000 zł
8	Zasoby mieszkaniowe (mieszkania lokatorskie)	Pozostałe wg tabeli nr 2	2019	52.500 zł
	RAZEM			352.500 zł

L.p.	Adres	Rodzaj robót	Przewidywalny termin wykonania	Przewidywalny koszt wykonania robót (zł)
1	ul. Piłsudskiego 17, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku od strony frontowej i szczytowej	2020	40.000 zł
2	ul. Piłsudskiego 31, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont dachu budynku oficyny krytego papą	2020	10.000 zł
3	Pl. Niepodległości 15, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku od strony frontowej i szczytowej	2020	50.000 zł
4	Pl. Niepodległości 16, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku od strony frontowej i szczytowej wraz z częściową wymianą pokrycia dachowego (dachówka)	2020	40.000 zł
5	ul. 3 Stycznia 29, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont dachu budynku krytego dachówką	2020	40.000 zł
6	ul. Kościuszki 5, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku od strony szczytowej i frontowej	2020	40.000 zł
7	ul. Wolsztyńska 6, Boruja Kościelna <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont dachu budynku krytego papą i remont elewacji budynku od strony szczytowej i frontowej	2020	80.000 zł
8	Zasoby mieszkaniowe (mieszkania lokatorskie)	Pozostałe wg tabeli nr 2	2020	52.500 zł
	RAZEM			352.500 zł

L.p.	Adres	Rodzaj robót	Przewidywalny termin wykonania	Przewidywalny koszt wykonania robót (zł)
1	ul. Piłsudskiego 32, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont kapitalny dachu budynku krytego dachówką wraz z robotami towarzyszącymi	2021	50.000 zł
2	ul. Piłsudskiego 43, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku głównego od strony szczytowej i frontowej	2021	40.000 zł
3	Pl. Chopina 8, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku	2021	85.000 zł
4	ul. Poznańska 1, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku	2021	70.000 zł
5	Pl. Niepodległości 18, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku od strony frontowej	2021	40.000 zł
6	ul. Mickiewicza 11, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku od strony frontowej	2021	40.000 zł
7	ul. Mickiewicza 13, Nowy Tomyśl <i>Wspólnota Mieszkaniowa</i>	Remont elewacji budynku od strony frontowej	2021	40.000 zł
8	Zasoby mieszkaniowe (mieszkania lokatorskie)	Pozostałe wg tabeli nr 2	2021	52.500 zł
	RAZEM			417.500 zł

Ogółem wartość w/w robót: 2.102.000,00 zł

Źródło: dane zarządcy budynków

**Plan zasadniczych prac remontowych
w zasobach mieszkaniowych (mieszkania lokatorskie) Gminy Nowy Tomyśl
na lata 2017 – 2021 ustalony w oparciu o dokonaną analizę potrzeb**

Tabela nr 2

Realizacja remontów w latach (ilość + koszt)

Wykaz zadań remontowych	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
1	2	3	4	5	6	7
Remont pieców grzewczych	6 14.000 zł	5 11.500 zł	5 11.500 zł	5 11.500 zł	5 11.500 zł	26 60.000 zł
Wymiana stolarki okiennej	25 38.000 zł	20 30.000 zł	20 30.000 zł	20 30.000 zł	20 30.000 zł	105 158.000 zł
Wymiana stolarki drzwiowej	7 15.000 zł	5 11.000 zł	5 11.000 zł	5 11.000 zł	5 11.000 zł	27 59.000 zł
RAZEM	67.000 zł	52.500 zł	52.500 zł	52.500 zł	52.500 zł	277.000 zł

Źródło: dane zarządcy budynków

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr/2016
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia 2016 roku

**PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH
NA RZECZ NAJEMCÓW
W LATACH 2017-2021**

	L A T A				
	2017	2018	2019	2020	2021
Ilość lokali mieszkalnych	10	10	10	10	10

Źródło: dane Wydziału Urbanistyki i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu

WYKAZ CZYNNIKÓW PODWYŻSZAJĄCYCH I OBNIŻAJĄCYCH STAWKI CZYNSZU

1. Czynniki podwyższające stawki czynszu:

- lokal położony w strefie miejskiej - w wysokości do 7%,
- lokal wybudowany lub oddany do użytkowania po 2011 roku - w wysokości do 10%,
- domofon - w wysokości do 2%
- legalizacja wodomierzy - w wysokości do 2%.

2. Czynniki obniżające stawki czynszu:

- lokal bez centralnego ogrzewania - w wysokości do 7%,
- lokal bez gazu przewodowego - w wysokości do 7%,
- lokal bez łazienki, tylko WC - w wysokości do 7%,
- lokal bez łazienki, WC poza lokalem - w wysokości do 7%,
- lokal nie podłączony do sieci kanalizacyjnej (szambo) - w wysokości do 7%,
- lokal nie podłączony do sieci wodociągowej (woda ze studni) - w wysokości do 7%,
- lokal usytuowany na poddaszu (ponad 50% pow. skosy) - w wysokości do 7%,
- lokal z kuchnią bez naturalnego oświetlenia - w wysokości do 7%.

**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ
I ZAANGAŻOWANIA TYCH ŚRODKÓW
W KOLEJNYCH LATACH 2017-2021**

Źródła finansowania	LATA				
	2017	2018	2019	2020	2021
Wpływy z czynszów najmu lokalii wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i lokalii użytkowych	1.205.000	1.193.000	1.181.000	1.169.200	1.157.500
	869.930	878.630	887.410	896.290	905.250
Wpływy z odszkodowań (art. 18 ustawy)	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Wpływy z innych źródeł	4.000	4.040	4.080	4.120	4.160

Razem: **2.143.930 2.140.670 2.137.490 2.134.610 2.131.910**

Źródło: dane zarządcy budynków

**PROGNOZA PRZEWIDYWANEGO ROZDZIAŁU PRZYCHODÓW
Z CZYNSZÓW ZA KOMUNALNE LOKALE MIESZKALNE ORAZ UŻYTKOWE
NA ZASADNICZE RODZAJE DZIAŁALNOŚCI W KOLEJNYCH LATACH 2017-2021**

Podział Kosztów na zadania:	LATA				
	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali użytkowych	20% 428.810	20% 428.140	20% 427.500	20% 426.930	19% 405.060
Koszty remontów oraz modernizacji budynków i lokali	54% 1.157.700	54% 1.155.960	54% 1.154.240	54% 1.152.690	54% 1.151.230
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym z współwłaścicieli	26% 557.420	26% 556.570	26% 555.750	26% 554.990	27% 575.620

Razem: **2.143.930 2.140.670 2.137.490 2.134.610 2.131.910**

Źródło: dane zarządcy budynków

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/2016

Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu

z dnia2016 roku

w sprawie: ustalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Tomyśl na lata 2017-2021.

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Tomyśl na co najmniej pięć kolejnych lat jest ustawowym obowiązkiem Rady Miejskiej, wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt. 1) oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Stosowanie do treści art. 8 pkt. 1) tejże ustawy – stanowi ona podstawę do ustalenia przez Burmistrza Nowego Tomyśla stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne z tego zasobu.

Program taki stanowi również podstawę dla realizacji przez władze gminy polityki mieszkaniowej zmierzającej do realizacji ustawowego obowiązku gminy, zawartego w art. 4 tejże ustawy, a polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Na miarę możliwości finansowych gminy Nowy Tomyśl niniejszy program obejmuje sprawy, które na mocy tejże ustawy winny zostać uregulowane w tej uchwale, a które zostały określone w art. 21 ust. 2 ustawy.

Jego celem jest racjonalne oraz planowe gospodarowanie przez gminę jej zasobem mieszkaniowym w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy w tym zakresie, a także utrzymanie posiadanego zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym oraz planową i racjonalną prywatyzację zasobu mieszkaniowego.

Przedstawiona w uchwale problematyka stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i wynikających potrzeb remontowych, środków i źródeł finansowania pokazano w formie załączników do uchwały. Zostały one opracowane w oparciu o materiały źródłowe, będące

w posiadaniu Przedsiębiorstwa Usługowego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Nowym Tomyślu, Spółki z o. o., jak np. służące do oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, protokoły z okresowych przeglądów budynków i lokali mieszkalnych, które szczegółowo odzwierciedlają stan techniczny zasobu.

W przyszłości, w miarę wzrostu wpływów środków trwałych, o które gmina będzie się ubiegać planuje się powiększenie posiadanego zasobu mieszkaniowego, poprzez przystąpienie do realizacji budownictwa komunalnego i socjalnego.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie tejże uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.