

Anita Wysota  
gł. sp. ds. zamówień publicznych  
Urząd Gminy Nowa Wieś Wielka

### Informacja nt. mieszkaniowego zasobu gminy Nowa Wieś Wielka

#### 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego .

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Wieś Wielka wchodzi lokales mieszkalne oraz lokales socjalne. Mieszkaniowy zasób tworzą lokales będące własnością gminy. Na dzień 26 września 2019 r. gmina dysponuje 18 lokalami, w tym 1 socjalny, o łącznej powierzchni użytkowej 881,36 m<sup>2</sup>, zlokalizowanymi w 12 budynkach:

Lp.	Położenie lokalu, adres	Ilość lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1.	Chmielniki 5	3	122,40
2.	Dąbrowa Wielka 36	2	64,50
3.	Dobromierz 32	1	77,10
4.	Dziemionna ul. Malinowa 53	1	30,20
5.	Dziemionna ul. Polna 43	1	41,30
6.	Januszkowo 7	2	150,65
7.	Januszkowo 10	1	25,30
8.	Nowa Wieś Wielka ul. Aleja Pokoju 3a	3	118,80
9.	Nowa Wieś Wielka ul. Bydgoska 1	1	91,44
10.	Nowa Wieś Wielka ul. Ogrodowa 12A	1	41,50
11.	Nowa Wieś Wielka ul. Rolna 4	1	84,30
12.	Olimpin 5	1	33,87
	<b>razem:</b>	<b>18</b>	<b>881,36</b>

#### 2. Ocena stanu technicznego i wyposażenia budynków:

- 1) budynki zarządzane przez Gminę Nowa Wieś Wielka to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie, w większości zbudowane przed II wojną światową, o konstrukcji mieszanej - ze ścianami murowanymi, a stropami, klatkami schodowymi i dachami drewnianymi; większość budynków mieszkalnych, ze względu na wiek i konstrukcję, jest w znacznym stopniu wyeksploatowana i wymaga remontów w różnym zakresie, głównie ze względu na:
  - a) pękanie elementów spowodowane nierównomiernym osiadaniem fundamentów, wykruszaniem zaprawy i brakiem elementów żelbetowych;
  - b) brak izolacji poziomych i pionowych, wentylacji oraz nieszczelność pokryć dachowych, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji stropów i ścian, przemarzanie przegród budowlanych i zawilgocenia pomieszczeń;
  - c) dokonywanie samowolnie przez lokatorów przebudowy pomieszczeń np. zamurowywanie lub wybijanie otworów okiennych i drzwiowych, urządzenie pomieszczeń sanitarnych, itp.;
- 2) lokales zaopatrzone są:
  - a) w instalację elektryczną - w 100%;

- b) w instalację wodociągową - w 89%;
- c) w instalację kanalizacyjną - w 89%;
- d) w instalację c.o. - w 39%.

3. Prognoza zmian w zasobach mieszkaniowych w latach 2017-2021.

W Wieloletnim Programie Mieszkaniowym Gminy Nowa Wieś Wielka w latach 2017-2021 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy. Planuje się rozbiórkę budynku w Chmielnikach 5 i budowę nowych lub zakup na rynku wtórnym trzech lokali mieszkalnych dla obecnych najemców. Prognoza stanu wielkości na koniec poszczególnych lat przedstawia się następująco:

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali mieszkalnych	17	17	17	17	14
Liczba lokali socjalnych	1	1	1	1	1
Ogółem	18	18	18	18	15
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	881,36	881,36	881,36	881,36	794,06

## Rozdział II

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

§ 4. Potrzeby remontowe wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwo mienia lub środowiska.

§ 5. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2017-2021 będzie ulegał poprawie wskutek wykonania odpowiednio: wykonania przyłączy wodociągowych i instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych

§ 6. Plan remontów przedstawia się następująco:

Lp.	Adres budynku	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Chmielniki 5		Remont więźby dachowej 15.000 zł			
2.	Dąbrowa Wielka 36				Naprawa kominów, wymiana okien na klatce schodowej, wymiana stolarki drzwiowej 13.000 zł	
3.	Dobromierz 32		Wykonanie wentylacji 2.000 zł			Wymiana grzejników 9.000 zł
4.	Dziemionna ul. Malinowa 53			Wymiana dachu 30.000 zł		Opaska betonowa 2.000 zł

5.	Dziemionna ul. Polna 43		Ocieplenie przewodów wentylacyjnych 1.000 zł		Naprawa dachu 10.000 zł	Opaska betonowa 2.000 zł
6.	Januszkowo 7	Montaż pieca i instalacji c.o., remont podłogi w kuchni w lokalu nr 2 30.000 zł	Wykonanie wentylacji w lok. nr 1, otynkowanie kominów na poddaszu 5.000 zł			
7.	Januszkowo 10				Wymiana drzwi zewn. 3.000 zł	Opaska betonowa 2.000 zł
8.	Nowa Wieś Wielka ul. Aleja Pokoju 3a	Wymiana drzwi zewnętrznych w lok. 1 2.000 zł		Termomoder- nizacja ścian zewnętrznych 20.000 zł		
9.	Nowa Wieś Wielka ul. Bydgoska 1					
10.	Nowa Wieś Wielka ul. Ogrodowa 12A					
11.	Nowa Wieś Wielka ul. Rolna 4		Remont dachu i kominów, wymiana rynien 27.000 zł			Termomoder- nizacja ścian zewn. 20.000 zł
12.	Olimpin 5	Wymiana okien i kuchni węglowej 3.000 zł			Przyłącze wod-kan, remont klatki schodowej i schodów zewn. 14.000 zł	

### Rozdział III

#### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021.

§ 7. 1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony.

2. Do sprzedaży, o której mowa w ust. 1 stosuje się zasady określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałach Rady Gminy Nowa Wieś Wielka.

3. Przewiduje się, że w latach 2017-2021 sprzedane zostaną 3 lokale. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona na wniosek najemców i jest uzależniona od ich zainteresowania wykupem mieszkań.

4. Należy dążyć do zbywania lokali we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie gmina ma niewielkie udziały, tak aby wspólnoty były całkowicie prywatne, co ułatwi zarządzanie nieruchomością i zmobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

§ 8. Sprzedaż lokali następuje według poniższych zasad:

1) lokale mieszkalne sprzedawane są wraz z pomieszczeniami przynależnymi (np. strych, piwnica, pomieszczenie gospodarcze), częściami wspólnymi budynków;

- 2) sprzedaż lokali następuje z jednoczesnym oddaniem we współużytkowanie wieczyste lub współwłasność części gruntu obejmującego działkę umożliwiającą racjonalne korzystanie z całego budynku;
- 3) przy sprzedaży lokali mieszkalnych od ceny lokalu ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami udziela się bonifikaty w wysokości określonej w odrębnej uchwale Rady Gminy Nowa Wieś Wielka.

## **Rozdział IV**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

§ 9. 1. Czynsz obejmuje wydatki określone w art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Rada Gminy Nowa Wieś Wielka uznaje za celowe zachowanie skali zróżnicowania stawek czynszu uwzględniających czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Miesięczną stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka w drodze zarządzenia w oparciu o niniejszą uchwałę oraz obowiązujące przepisy prawa.

§ 10. 1. Ustalony przez Wójta Gminy Nowa Wieś Wielka czynsz, o którym mowa w § 9 ust. 3, składać się będzie z czynszu podstawowego, który będzie podlegał obniżeniu w przypadku braku czynników mających wpływ na wartość użytkową lokalu mieszkalnego podanych poniżej:

- a) brak centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym - 10 %,
- b) brak instalacji wodociągowej w lokalu mieszkalnym - 10 %,
- c) brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu mieszkalnym - 10 %,
- d) brak w.c. w lokalu mieszkalnym - 5%,
- e) brak łazienki w lokalu mieszkalnym - 5%,
- f) lokal położony w Dąbrowie Wielkiej, Olimpinie - 10 %,
- g) lokal położony w Januszkowie, Dobromierzu - 5%.

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

3. Przez centralne ogrzewanie rozumie się dostarczenie energii cieplnej z kotłowni domowych.

4. Przez w.c. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli ustępowej i spłuczki.

5. Przez łazienkę rozumie się wydzielone pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczonej centralnie bądź urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii i piecyka kąpielowego.

§ 11. 1. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy lub osoby przez nich upoważnione.

2. Za zapłatę czynszu i innych opłat należnych odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych z dniem ich stałego zamieszkania.

§ 12. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu ulega zmniejszeniu na zasadach ogólnych.

3. Przed zmianą wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 1 i 2 strony umowy najmu zobowiązane są sporządzić protokół potwierdzający fakt zaistnienia tych przyczyn.

§ 13. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 14. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

§ 15. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 16. 1. Czynsz najmu lokalu można obniżyć najemcom o niskich dochodach.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.

3. Czynsz może zostać obniżony:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód nie przekracza 50% najniższej emerytury,

b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 50% i nie przekracza 60% najniższej emerytury,

c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury;

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury,

b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30% i nie przekracza 40% najniższej emerytury,

c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury.

4. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego.

5. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

6. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

## **Rozdział V**

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

§ 17. 1. Wójt Gminy administruje lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

3. Nie przewiduje się w latach 2017-2021 zmiany w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Nowa Wieś Wielka.

## **Rozdział VI**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

§ 18. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 będą dochody z czynszu najmu za lokale mieszkalne i użytkowe oraz środki własne gminy. Wpływy z czynszu przeznaczone są na pokrycie kosztów eksploatacji oraz na przeprowadzanie prac remontowych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Potencjalne roczne wpływy	18.300	18.300	19.200	19.200	17.500

§ 19. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rodzaje kosztów	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	10.000	5.000	5.000	5.000	5.000
2.	Koszty remontów bieżących i modernizacji	35.000	50.000	50.000	40.000	35.000
3.	Wydatki inwestycyjne (budowa lub zakup lokali)	-	-	300.000	-	-
	Razem	45.000	55.000	355.000	45.000	40.000

## **Rozdział VII**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 20. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy i racjonalnego gospodarowania zasobem gminy Nowa Wieś Wielka, polegające na:

- 1) systematycznej dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy i poprawę jego stanu technicznego;
- 2) podejmowanie działań mających na celu zwiększenie skuteczności egzekucji należności w zakresie najmu lokali mieszkalnych;
- 3) wynajmowaniu wolnych lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatkach mieszkaniowych.

## **UZASADNIENIE**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Wieś Wielka jest dokumentem stanowiącym wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym, znajdującym się w jej posiadaniu.

Wymóg uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Art. 8 wyżej wymienionej ustawy stanowi, że wieloletni program jest podstawą do ustalenia stawek czynszu za najem lokali gminnych. Czynsz powinien być głównym źródłem pokrycia kosztów eksploatacji zasobu mieszkaniowego gminy oraz źródłem finansowania działań remontowych i modernizacyjnych.

Program ten dotyczy jednego z zadań własnych gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Ponadto obrazuje stan gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.