

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NOWE - MIASTO NAD WARTĄ NA LATA 2019-2023

§ 1. Postanowienia ogólne.

1. Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Program z jednej strony identyfikuje problemy występujące na lokalnym rynku mieszkaniowym, a z drugiej strony ustala priorytety działań, co ułatwia dokonanie właściwego podziału środków przeznaczonych na rozwój budownictwa mieszkaniowego w Gminie Nowe Miasto nad Wartą.

2. Program zawiera propozycje działań gminy w latach 2019-2023 zmierzające do realizacji zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, adekwatnie do potrzeb w tej dziedzinie z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu gminy oraz działania nakierowane na poprawę stanu technicznego standardu istniejącego zasobu.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

Lp.	Adres budynku	Rodzaj lokalu	Powierzchnia lokali m²	Ilość lokali	% udział gminy we własności nieruchomości
1.	Boguszyn, ul. Kasztanowa 1	Lokal mieszkalny	130,08	2	100 %
2.	Chwałęcín 27	Lokal mieszkalny	192,00	3	100 %
3.	Kruczyn 5	Lokal mieszkalny	305,67	6	100 %
4.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Jarocińska 2	Lokal mieszkalny	172,41	5	100 %
5.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Jarocińska 5	Lokal mieszkalny	170,95	4	100 %
6.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Piaski 3	Lokal mieszkalny	529,42	12	100 %
7.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Poznańska 10	Lokal mieszkalny	179,21	4	100 %
8.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Rynek 12	Lokal mieszkalny	124,03	3	100 %
9.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Zamkowa 1	Lokal mieszkalny	126,50	4	100 %
10.	Wolica Pusta 1	Lokal mieszkalny	245,80	7	100 %
11.	Wolica Pusta 50	Lokal mieszkalny	118,00	2	100 %
12.	Wolica Nowa 2	Lokal mieszkalny	192,40	5	100 %
13.	Kłęka 1	Lokal mieszkalny	243,84	5	100 %
14.	Kłęka 2	Lokal mieszkalny	1039,40	17	100 %
15.	Kłęka 3	Lokal mieszkalny	75,20	1	100 %
16.	Kłęka 4	Lokal mieszkalny	274,26	6	100 %
17.	Kłęka 5	Lokal mieszkalny	400,89	5	100 %
18.	Kłęka 10	Lokal mieszkalny	81,00	1	100 %

19.	Kłęka 38	Lokal mieszkalny	37,40	1	100 %
20.	Kłęka 49	Lokal mieszkalny	278,86	4	100 %
21.	Kłęka 50	Lokal mieszkalny	51,26	1	100 %
22.	Kłęka 51	Lokal mieszkalny	243,63	4	100 %
23.	Kłęka 52	Lokal mieszkalny	363,60	6	100 %
RAZEM			5575,81	108	

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Nowe Miasto nad Wartą stanowią lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wg poniższej tabeli.

Tabela nr 1. Wykaz budynków stanowiących własność mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Ogólna charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy.

Według stanu na dzień 1 marca 2019 r., gmina Nowe Miasto nad Wartą jest właścicielem 23 budynków z 108 lokalami o łącznej powierzchni 5575,81 m².

Tabela nr 2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Lata				
			2019	2020	2021	2022	2023
1.	Ilość budynków	szt.	23	22	21	19	17
2.	Ilość lokali mieszkalnych	szt.	108	103	99	89	79
3.	Powierzchnia lokali	m ²	5575,81	5183,68	4910,63	4375,52	3890,64

Gmina Nowe Miasto nad Wartą nie posiada w zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych i w kolejnych latach objętych programem nie przewiduje się ich budowy.

3. Planuje się zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych poprzez sprzedaż lokali. Nie przewiduje się poszerzenia zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

4. Priorytetem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy Nowe Miasto nad Wartą jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków, stopniowa modernizacja, kontrola bieżących potrzeb remontowych. Monitorowanie stanu technicznego budynków będzie dokonywane w oparciu o okresowe przeglądy techniczne sprawności obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.).

5. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Miasto nad Wartą.

Tabela nr 3.

Lp.	Adres budynku	Ściany konstrukcyjne	Rodzaj pokrycia dachowego	Stan dachu	Rodzaj stropu	Stan stropu	Rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej	Stan stolarki okiennej i drzwiowej	Ogólny stan budynków i lokali
1.	Boguszyn, ul. Kasztanowa 1	cegła	papa na deskowaniu	zadawalający	drewniany belkowy	zadawalający	PCV	dobry	zadawalający
2.	Chwałęcín 27	cegła	eurofala	dobry	drewniany belkowy	zadawalający	PCV	dobry	zadawalający
3.	Kruczyn 5	cegła	eurofala	zadawalający	masywny kolebkowy	zadawalający	PCV	dobry	zadawalający
4.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Jarocińska 2	cegła	eurofala	dobry	drewniany belkowy	zadawalający	PCV	dobry	zadawalający
5.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Jarocińska 5	cegła	eurofala	dobry	drewniany belkowy	zadawalający	PCV	dobry	zadawalający
6.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Piaski 3	cegła „pruski mur”	eurofala	dobry	parter –masywny kolebkowy, piętro drewniany	zadawalający	PCV i drewniane	dobry i zły	zadawalający
7.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Poznańska 10	cegła	eurofala	dobry	drewniany	zadawalający	PCV	dobry	zadawalający
8.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Rynek 12	cegła	eurofala	zadawalający	drewniany belkowy	zadawalający	PCV	dobry	Zadawalający

9.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Zamkowa 1	cegła	eurofala	dobry	masywny ceglany (kolebkowy nad piwnicą i drewniany belkowy nad parterem)	zadawalający	PCV i drewniane	dobry/zły	Zadawalający
10.	Wolica Pusta 1	cegła	eurofala	zadawalający	drewniany belkowy	zadawalający	PCV	dobry	zadawalający
11.	Wolica Pusta 50	cegła	eurofala	zadawalający	drewniany belkowy	zadawalający	PCV	dobry	zadawalający
12.	Wolica Nowa 2	cegła							
13.	Klęka 1	cegła	eurofala	zadawalający	drewniany belkowy	zadawalający	PCV, drzwi-drewniane	dobry	zadawalający
14.	Klęka 2	cegła	blacha ocynkowana a niskofalista	potrzeba zaplanowania robót remontowych	drewniany belkowy	zadawalający	PCV, drewniane, drzwi-drewniane	PCV-dobre, drewniane-zły	zadawalający
15.	Klęka 3	cegła	papa na deskowaniu	zadawalający	drewniany belkowy	zadawalający	PCV	dobry	zadawalający
16.	Klęka 4	cegła	blacha trapezowa	zadawalający	drewniany belkowy	zadawalający	PCV	dobry	zadawalający
17.	Klęka 5	cegła	eurofala	dobry	drewniany belkowy	zadawalający	PCV	dobry	Zadawalający
18.	Klęka 10	cegła	eternit falisty i dachówka ceramiczna 50/50%	zadawalający	drewniany belkowy	zadawalający	PCV i drewniane	dobry i zły	zadawalający
19.	Klęka 38	cegła	blachodachówka	zadawalający	drewniany belkowy	zadawalający	PCV	dobry	Zadawalający

20.	Klęka 49	cegła	eurofala	zadawalający	drewniany belkowy	zadawalający	PCV	dobry	zadawalający
21.	Klęka 50	cegła	eurofala	zadawalający	drewniany belkowy	zadawalający	PCV	dobry	zadawalający
22.	Klęka 51	cegła	eurofala	zadawalający	drewniany belkowy	Zadawalający	PCV	dobry	zadawalający
23.	Klęka 52	cegła	eurofala	zadawalający	drewniany belkowy	zadawalający	PCV	dobry	zadawalający

6. Prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Miasto nad Wartą na lata 2019-2023.

Tabela nr 4.

Lp.	Adres budynku	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Boguszyn, ul. Kasztanowa 1	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
2.	Chwałęcín 27	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
3.	Kruczyn 5	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
4.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Jarocińska 2	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
5.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Jarocińska 5	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
6.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Piaski 3	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
7.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Poznańska 10	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
8.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Rynek 12	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
9.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Zamkowa 1	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
10.	Wolica Pusta 1	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
11.	Wolica Pusta 50	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
12.	Wolica Nowa 2	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
13.	Klęka 1	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
14.	Klęka 2	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
15.	Klęka 3	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
16.	Klęka 4	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
17.	Klęka 5	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
18.	Klęka 10	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
19.	Klęka 38	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający

20.	Kłęka 49	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
21.	Kłęka 50	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
22.	Kłęka 51	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
23.	Kłęka 52	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający

§ 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

Wykonane przeglądy techniczne mieszkaniowego zasobu gminy stanowią podstawę do wykonania prac remontowych i napraw bieżących.

Środki finansowe, które Gmina może przeznaczyć na remonty mieszkań komunalnych są ograniczone, a ich ilość jest niewystarczająca na pokrycie w okresie objętym planem wszystkich prac remontowych. W plan remontowy wchodzi również naprawy. W latach 2019-2023 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii planuje wykonywanie głównie remontów zapewniających właściwe warunki mieszkaniowe najemców i ich bezpieczeństwo oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, tj. :

- wymiana pokrycia dachowego,
- wymiana okien,
- wymiana drzwi zewnętrznych,
- remont elewacji zewnętrznej,
- wykonanie wentylacji budynków,
- wymiana instalacji elektrycznej,

Tabela nr 5. Plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2019-2023.

Lp.	Adres budynku	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Boguszyn, ul. Kasztanowa 1	zamontowanie rur spustowych	naprawa murowanego wejścia do budynku		remont instalacji elektrycznej	
2.	Chwałęcín 27	zamontowanie drzwiczek do wybierania sadzy	wykonanie odprowadzenia wody opadowej	wykonanie wentylacji w budynku		
3.	Kruczyn 5	zamontowanie drzwiczek do wybierania sadzy	zakończenie prac przy wentylacji			X
4.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Jarocińska 2	naprawa pionu kominowego ponad dachem	oświetlenie korytarza	remont elewacji	wykonanie wentylacji budynku	
5.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Jarocińska 5		wykonanie wentylacji w budynku			

6.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Piaski 3	zamontowanie drzwiczek do wybierania sadzy	utwardzenie dostępu do mieszkań wzdłuż budynku	wykonanie wentylacji w budynku	naprawa konstrukcji dachu	
7.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Poznańska 10	naprawa tynków kominów na strychu, naprawa kominów ponad dachem	utwardzenie dostępu do mieszkań w szczytach budynku	wykonanie wentylacji budynku		
8.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Rynek 12	remont konstrukcji zadaszzenia	wykonanie wentylacji budynku			
9.	Nowe Miasto nad Wartą, ul. Zamkowa 1	wymiana drewnianych okien	wykonanie wentylacji w budynku			
10.	Wolica Pusta 1	zamontowanie drzwiczek do wybierania sadzy	wymiana drzwi wejściowych	remont elewacji	wykonanie wentylacji w budynku	
11.	Wolica Pusta 50	zamontowanie drzwiczek do wybierania sadzy	odprowadzenie wody od rury spustowej za budynkiem			
12.	Wolica Nowa 2	naprawa, przebudowa kominów ponad dachem, otynkowanie kominów na strychu	naprawa szczytu budynku	wymiana pokrycia dachu z rynnami i rurami spustowymi		
13.	Kłęka 1	odbudowa przegrody kominowej	dokończenie prac przy wentylacji			
14.	Kłęka 2	wymiana pokrycia dachu wraz z rynnami	wymiana stolarki okiennej	remont elewacji		
15.	Kłęka 3	naprawa nadproża	konserwacja rynien i rur spustowych			
16.	Kłęka 4	zamontowanie drzwiczek do	poprawa umocowania	wykonanie wentylacji	naprawa schodów	

		wybierania sadzy, - naprawa pionu kominowego ponad dachem	rynien	w budynku	wejściowych	
17.	Klęka 5					
18.	Klęka 10	naprawa kominów ponad dachem	wymiana 2 drewnianych okien			
19.	Klęka 38		wykonanie wentylacji budynku			
20.	Klęka 49	zamontowanie drzwiczek do wybierania sadzy, naprawa tynku na kominach ponad strychem	wykonanie przeglądu dekarskiego			
21.	Klęka 50					
22.	Klęka 51	zamontowanie drzwiczek do wybierania sadzy	wykonanie wentylacji w budynku	wymiana okien		
23.	Klęka 52	poprawienie zawieszenia rynien na przybudówce	wykonanie wentylacji w budynku	remont elewacji		

§ 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2023.

W okresie objętym programem planuje się sprzedaż 6 budynków (Klęka 5, 49, 51, 52, Kruczyn 5, Nowe Miasto, ul. Poznańska 10). Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

- w 2019 r. – 1 lokal (Klęka 5),
- w 2020 r. – 1 lokal (Klęka 49),
- w 2021 r. – 2 lokale (Klęka 51, 52),
- w 2022 r. – 2 lokale (Kruczyn 5, Poznańska 10),
- w 2023 r. – -

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy Nowe Miasto nad Wartą ma na celu stopniową ekonomizację czynszów regulowanych do poziomu warunkującego pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji i remontów (bez modernizacji) zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę. Stawka bazowa jest ustalana wg metody średniej stawki.

3. Warunki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

1) Położenie budynku

- Położenie budynku w poszczególnych wsiach nie wpływa na stawkę bazową czynszu

2) Położenie lokalu w budynkach:

a) poddasze – 10 % stawki,

3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

a) lokal bez centralnego ogrzewania – 20 % stawki,

b) lokal bez łazienki – 10 % stawki,

c) lokal bez WC – 10 % stawki.

Maksymalna obniżka czynszu może wynosić 50 %.

4. Wójt Gminy Nowe Miasto nad Wartą ustalając stawki czynszu jest zobowiązany zapewnić Gminie Nowe Miasto nad Wartą jako właścicielowi nieruchomości, wystarczające wpływy środków finansowych, na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokali, nie mniejsze niż w roku 2018.

5. Podwyższenie czynszu za wynajem lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy może być dokonywane raz w roku.

6. Zakłada się wprowadzenie podwyżki stawki czynszu w skali umożliwiającej stopniowe dochodzenie do czynszu wynoszącego w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

7. Wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu, jeżeli w lokalu dokonano ulepszeń mających wpływ na wielkość stawki.

8. W przypadku zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego automatycznie stawka czynszu ulegnie obniżeniu stosownie do postanowień zawartych w § 5 ust. 3.

§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Nowe Miasto nad Wartą składa się z budynków i lokali stanowiących wyłączną własność gminy.
2. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Miasto nad Wartą wykonuje Wójt Gminy Nowe Miasto nad Wartą.
3. W latach 2019-2023 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto nad Wartą.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto nad Wartą polegać będzie na:

- 1) Zapewnienie odpowiedniej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości.
- 2) Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i odpowiedniej eksploatacji nieruchomości, bieżące administrowanie nieruchomościami, naliczanie należności i ich windykacja.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest:

- czynsz z tytułu wynajmu za lokale mieszkaniowe (tabela nr 6).

Tabela nr 6.

Lp.	Treść	Lata				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Wpływy z czynszu w zł	289 377,72	268 202,64 (+ 5%) 281 612,77	253 144,08 (+ 5%) 265 801,28	220 353,48 (+ 5%) 231 371,15	195 385,08 (+ 5%) 205 154,33

§ 8. Wysokość kosztów w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład Mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Planowane koszty związane z utrzymaniem Mieszkaniowego Zasobu Gminy Nowe Miasto nad Wartą w okresie obowiązywania programu (tabela nr 7).

Tabela nr 7.

Lp.	Treść	Lata				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	246 500,00 zł	250 200,00 zł	252 700,00 zł	255 300,00 zł	260 000,00 zł
2.	Koszty remontów lokali i budynków	60 000,00 zł	61 000,00 zł	62 000,00 zł	62 700,00 zł	64 000,00 zł

2. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemców.

§ 9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

1. Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków dla efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych infrastruktury technicznej, eliminowanie sytuacji ekstremalnych oraz takie modyfikowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, aby otworzyć szanse rozwiązania tych problemów w możliwie najkrótszym czasie.

2. w celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej planuje się wzmożenie działań polegających na:

- windykacji zaległości czynszowych,
- obniżeniu kosztów eksploatacyjnych,
- ustalenie czynszów mieszkalnych na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków oraz bieżących remontów.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dokonania zamiany lokali mieszkalnych dla zapewnienia racjonalnego wykorzystania Mieszkaniowego Zasobu Gminy.

4. Nie przewiduje się możliwości zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 10. Podsumowanie.

1. Przedstawiona w niniejszym opracowaniu polityka mieszkaniowa, będąca efektem wcześniejszych doświadczeń, stanowić ma podstawę do sformułowania szczegółowych kierunków działań Gminy Nowe Miasto nad Wartą w tym zakresie.

2. Przewiduje się, że na bieżąco prowadzony będzie monitoring spraw związanych z mieszkalnictwem, dający podstawy do przeprowadzenia koniecznych udoskonaleń.

3. W przypadku istotnych zmian w zakresie uwarunkowań prawnych i sytuacji ekonomicznej będą wprowadzone modyfikacje polityki mieszkaniowej Gminy Nowe Miasto nad Wartą.

Przewodniczący Rady
/-/ Waldemar Tomaszewski