



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 7 kwietnia 2015 r.

Poz. 878

UCHWAŁA NR VI/62/15 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 26 marca 2015 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nysa na lata 2015 – 2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072) 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 2014 r. poz. 150), Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nysa na lata 2015-2020”, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXVIII/404/08 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nysa na lata 2009-2014.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

Paweł Nakonieczny

Załącznik
do uchwały nr VI/62/15
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 26 marca 2015 r.

GMINA NYSA



**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY NYSA
NA LATA 2015-2020**

Spis treści

ROZDZIAŁ I.....	
Przepisy ogólne	
ROZDZIAŁ II.....	
Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nysa w latach 2015 – 2020 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne	
ROZDZIAŁ III.....	
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata 2015-2020	
ROZDZIAŁ IV.....	
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2015-2020	
ROZDZIAŁ V.....	
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	
ROZDZIAŁ VI.....	
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015-2020	
ROZDZIAŁ VII.....	
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2015-2020	
ROZDZIAŁ VIII.....	
Wysokość wydatków w złotych w latach 2015-2020, 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 wydatki inwestycyjne	
ROZDZIAŁ IX.....	
Planowane działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali	

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1.1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nysa, zwanej w dalszej części gminą, dotyczy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który tworzą lokale określone w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), zwanej dalej ustawą.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na wynajmowaniu lokali mieszkalnych rodzinom o niskich dochodach na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Nysie, utrzymywaniu zasobów we właściwym stanie technicznym poprzez bieżące i kapitalne remonty, a także racjonalnej sprzedaży i nabywaniu mieszkań.

Rozdział II

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nysa w latach 2015 – 2020 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Nysa stanowią lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach będących w 100% własnością gminy, lokale będące we współwłasności tj.: we wspólnotach mieszkaniowych, jak również lokale będące własnością gminnej spółki-Nyskiego Zarządu Nieruchomości sp. z o.o., zwanej dalej gminną spółką lub NZN.

Tabela nr 1. Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych gminy wraz z udziałem we wspólnotach mieszkaniowych przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 30 maja 2014r.
1.	Liczba budynków mieszkalnych w 100% komunalnych (szt.) w tym: miasto wieś	60 45 15
2.	Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy (szt.) w tym: - w posiadaniu gminnej spółki - miasto - wieś	1 522 310 1 089 123
3.	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy (m ²) w tym: - zasoby w posiadaniu gminnej spółki	77 035,31 13 114,37
4.	Liczba lokali użytkowych w mieszkaniowym zasobie gminy (szt.) w tym: - miasto - wieś	53 50 3
5.	Powierzchnia lokali użytkowych w mieszkaniowym zasobie gminy (m ²) w tym: - we współwłasności - w 100% należących do gminy - lokale w posiadaniu gminnej spółki	4 402,56 2 546,90 596,68 1 258,98
6.	Liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy (szt.) w tym: - miasto - wieś	212 196 16
7.	Liczba lokali mieszkalnych we wspólnotach (szt.) w tym: - miasto - wieś	729 704 25

Tabela nr 2. Stan zasobów w okresie 2012-2014 (stan na 31.05.2014)

Lp.	Wyszczególnienie	2012 r.			2013 r.			2014 r.(stan 31.05.2014)		
		Ogółem	z tego:		Ogółem	z tego:		Ogółem	z tego:	
			Własność Gminy	Własność NZN		Własność Gminy	Własność NZN		Własność Gminy	Własność NZN
I.	Liczba lokali ogółem, w tym:	1659	1349	310	1542	1232	310	1522	1212	310
1.	Liczba lokali mieszkalnych ogółem, w tym:	1602	1299	303	1489	1186	303	1469	1166	303
1.1.	Liczba lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony	1386	1095	291	1269	978	291	1241	950	291
1.2.	Liczba lokali wynajmowanych na czas oznaczony ogółem, w tym:	216	204	12	220	208	12	228	216	12
1.2.1.	Liczba wydzielonych lokali socjalnych	377	372	5	377	372	5	377	372	5
1.2.2.	Liczba wydzielonych lokali wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy	7	0	7	7	0	7	7	0	7
1.2.	Liczba lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (lokale użytkowe)	57	50	7	53	46	7	53	46	7

Tabela nr 3. Prognozowany stan lokali mieszkalnych i socjalnych Gminy Nysa w latach 2015-2020 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	stan zasobu 2012	stan zasobu 2013	stan zasobu maj 2014	Prognoza na lata					
				2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Nysa	1287	1170	1150	1080	1050	1025	1000	980	960
Liczba lokali socjalnych w zasobie Gminy Nysa	372	372	372	372	372	372	372	372	372
Razem	1659	1542	1522	1452	1422	1397	1372	1352	1332

Prognozę powyższą oparto na podstawie posiadanych danych oraz zamierzeniach na następne lata.

§ 3.1. Sprzedaż mieszkań komunalnych na rzecz najemców jest prowadzona w dalszym ciągu tj.:

- w 2009 roku sprzedano 65 lokali mieszkalnych
- w 2010 roku sprzedano 54 lokale mieszkalne
- w 2011 roku sprzedano 49 lokali mieszkalnych
- w 2012 roku sprzedano 46 lokali mieszkalnych
- w 2013 roku sprzedano 58 lokali mieszkalnych
- w 2014 roku (do dnia 30.05.2014 r.) sprzedano 19 lokali mieszkalnych

z czego wynika, że rocznie gmina sprzedaje swoim najemcom kilkadziesiąt mieszkań za 7,5% ich wartości rynkowej.

2. W celu zachowania niezbędnej ilości mieszkań w zasobie gminy, a tym samym zaspakajania potrzeb jej mieszkańców o niskich dochodach zakładano zmniejszenie obowiązującej obecnie bonifikaty (92,5%) przy sprzedaży mieszkań na rzecz najemców. Analiza sprzedaży pokazuje jednak, że coraz mniej lokali jest sprzedawanych, ponieważ możliwości finansowe lokatorów są coraz mniejsze i nie są oni w stanie zgromadzić odpowiedniej kwoty na kupno lokalu nawet z taką niską bonifikatą, gdyż ceny nieruchomości w ostatnich latach wzrosły.

3. Nie jest wykluczone pozyskanie nowych nieruchomości na rzecz gminy poprzez kupno, darowiznę, zamianę lub w innej formie prawem przewidzianej, a tym samym powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy. Zakłada to przyjęty plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Nysa na lata 2013-2015.

4. Prognozę dotyczącą stanu technicznego lokali mieszkalnych i socjalnych z podziałem na kolejne lata przedstawiają **tabele 3a i 3b.**

Prognoza stanu technicznego lokali socjalnych w latach 2015 - 2020

Tabela nr 3a.

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2015	372	83	162	127
2016	372	93	157	122
2017	372	103	152	117
2018	372	113	147	112
2019	372	123	142	107
2020	372	133	137	102

Prognoza stanu technicznego lokali komunalnych w latach 2015 - 2020

Tabela nr 3b.

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2015	1080	369	490	221
2016	1050	358	486	206
2017	1025	356	470	199
2018	1000	354	454	192
2019	980	352	440	188
2020	960	351	424	185

§ 4. Stan techniczny budynków będących własnością gminy nie jest zadowalający i wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych. Wynika to z przeprowadzanych przeglądów technicznych budynków i lokali.

Rozdział III**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata 2015-2020**

§ 5.1. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią będą przeglądy techniczne budynków. Dotyczy to budynków będących wyłączną własnością komunalną, jak również lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Środki finansowe wydatkowane do tej pory na remonty w latach 2009-2014 były niewystarczające na przeprowadzenie prac remontowych w zakresie pozwalającym na dalsze w miarę bezpieczne użytkowanie poszczególnych budynków i nie zawsze zabezpieczyły konieczne naprawy.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

3. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty konstrukcyjnych elementów budynków, tj.: dachy, stropy, schody. Sukcesywnie prowadzona będzie również wymiana lub remonty pieców węglowych (kaflowych). W niektórych przypadkach w miarę potrzeb i możliwości stosuje się ogrzewanie elektryczne bądź etażowe. Corocznie będzie ustalony szczegółowy plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe gminy podnoszący wartości użytkowe lokali mieszkalnych. Zakłada się przyjęcie kwoty 900 000 zł na remonty w 2015 r. i odpowiednio rokrocznie zwiększanie kwoty w budżecie o 10% zgodnie z przedstawioną tabelą.

Tabela nr 4. Planowany koszt remontów i modernizacji

Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
zł	zł	zł	zł	zł	zł
900 000	990 000	1 090 000	1 200 000	1 320 000	1 320 000

4. Powyższe kwoty zostały wyliczone na podstawie aktualnych potrzeb remontowych. Wzrost kwot zakłada wzrost cen towarów i usług w kolejnych latach w stosunku do minionego okresu planowania. W analizowanym okresie koszt roboczogodziny wzrósł ze stawki 9 zł na 13-14,50 zł, podobny wzrost dotyczy cen materiałów budowlanych.

5. W wyniku modernizacji lokali planuje się wykonanie podłączenia budynków socjalnych do miejskiej sieci wodno-kanalizacyjnej (likwidacja szamb) i wykonanie w.c. do lokalu, ewentualnie łazienki z w. c., o ile jest to możliwe. Budynków wymagających takiej modernizacji jest kilkanaście, zarówno komunalnych, jak i zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

6. Poprzez adaptację strychów i pomieszczeń niemieszkalnych przewiduje się pozyskiwanie dodatkowych mieszkań socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych w takich budynkach jak: Krawiecka 7, Siestrzechowice 32, Hanuszów 17, Złotogłowice 53.

7. Poprzez modernizację i remonty systematycznie poprawiany będzie standard budynków i lokali. Na planowane zadania remontowe i modernizacyjne corocznie gmina przeznaczają około 20-30% środków na remonty w danym roku budżetowym, pozostałą część środków przeznaczają się na sprawy interwencyjne (ok. 25%), remonty lokali mieszkalnych (ok. 30%) oraz remonty wentylacji, instalacji elektrycznych i sanitarnych, usuwanie awarii itp.

8. Remonty częściowe na budynkach wspólnot mieszkaniowych, skutkujące dla lokali komunalnych (np. wymiana instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej pionowej i poziomej), uzależnione są od planów wspólnot, które podejmują je po przeglądach budynków i w zależności od możliwości finansowych właścicieli, korzystają także z wieloletnich kredytów bankowych. Spłata kredytów zaciąganych przez wspólnoty, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, następuje z wykorzystaniem zaliczki uchwalonej przez wszystkich właścicieli na rocznych zebraniach.

9. Remonty podstawowych instalacji w lokalach własnościowych przeprowadzane są za zgodą wspólnoty na koszt właścicieli. Remonty w lokalach komunalnych finansowane są przez gminę.

10. Remonty gruntowne nieruchomości wspólnot mieszkaniowych polegające m.in. na modernizacji sposobu ogrzewania nieruchomości realizowane będą zarówno ze środków użytkowników lokali, właścicieli jak również z wykorzystaniem kredytów bankowych.

11. Obserwując tendencje utrzymywane przez zarządców wspólnot mieszkaniowych nakierowane na upiększanie budynków oraz poprawę termiczną budynków poprzez remonty elewacji – należałoby przyjąć corocznie 1-2 budynków komunalnych, planując w nich remont elewacji.

12. Zasadnym jest wykonanie w budynkach komunalnych poziomej instalacji przeciwwilgociowej (konieczne w ok. 80% budynków).

Rozdział IV **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2015-2020**

§ 6.1. Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawach: z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, ze zm.) i z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.) oraz odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Nysie w sprawie zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców, mogą być stosowane bonifikaty w sposób określony w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Nysie.

3. W celu zachowania niezbędnej ilości mieszkań dla realizacji zadań własnych gminy przyjmuje się zasadę, że w pierwszej kolejności będą sprzedawane lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność z gminą, w których gmina posiada 1 lub 2 lokale komunalne, aż do całkowitego zbycia udziałów gminy w tych nieruchomościach. Obecnie na terenie gminy jest 97 budynków wspólnot mieszkaniowych, w których mieści się od 1 do 2 lokali komunalnych. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadkach wyżej określonych stosować się będzie także następujące zasady:

- 1) w przypadku braku zgody najemcy na wykup obecnie zajmowanego lokalu (z różnych względów) będzie proponowana najemcy zamiana mieszkania z innym najemcą deklarującym chęć wykupu lub zostanie rozważona zamiana z urzędu;
- 2) wyłączeniu ze sprzedaży podlegać będą lokale socjalne.

4. Po analizie sprzedaży mieszkań komunalnych na przestrzeni ostatnich lat (2009-2013) można zaobserwować mniejsze zainteresowanie kupnem mieszkań komunalnych ze strony najemców. Między innymi jest to spowodowane skromnymi możliwościami finansowymi najemców lokali komunalnych.

5. Najczęściej kupowane są lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które już przeprowadziły część poważniejszych remontów poprawiających komfort zamieszkiwania.

Tabela nr 5. Założenia dotyczące sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Lp.	Rok	Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych	Przewidywana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych
1.	2009	65	
2.	2010	54	
3.	2011	49	
4.	2012	46	
5.	2013	58	
6.	na 30.05.2014 r.	19	
7.	2015		30
8.	2016		30

9.	2017		25
10.	2018		25
11.	2019		20
12.	2020		20

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7.1. Najemcy lokali w budynkach tworzących mieszkaniowy zasób gminy opłacają czynsz, którego wysokość ustalana jest wg zasad wymienionych poniżej.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale komunalne;
- 2) za lokale socjalne.

3. Obecnie stawka bazowa czynszu ustalona zarządzeniem Burmistrza Nysy wynosi 2,90 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Stawka czynszu za najem lokali socjalnych wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Nysa.

4. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania ustala Burmistrz Nysy w drodze zarządzenia kierując się następującymi zasadami:

- 1) polityka czynszowa powinna zmierzać do stopniowego ustalenia czynszów i innych opłat za używanie lokalu na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali komunalnych;
- 2) podwyższanie czynszu za używanie lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż raz w roku, w wysokości nieprzekraczającej jednorazowo 20% dotychczasowej stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową, z uwzględnieniem następujących kryteriów: (tabela nr 6).

Tabela nr 6. Czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu za lokale mieszkalne

Lp.	Kryterium	Wartość współczynnika
1.	<u>Położenie budynku *</u>	
	Strefa I	0,00
	Strefa II	-0,10
	Strefa III	-0,15
2.	<u>Położenie lokalu</u>	
	Poddasze	-0,05
	Oficyna	-0,05
	Wspólne użytkowanie	-0,05
3.	<u>Stan techniczny</u>	
	Brak kanalizacji	-0,05
4.	<u>Kategoria budynku **</u>	
	Kategoria I	0,00
	Kategoria II	-0,05
	Kategoria III	-0,15

* wykaz ulic określający poszczególne strefy, wg poniższego zestawienia

** podział ze względu na rodzaj stropów oraz rok budowy i odbudowy

*** Wykaz ulic i obszarów określających poszczególne strefy**

STREFA I:

- Aleja Wojska Polskiego (do Brodzińskiego)
- Armii Krajowej
- Adama Asnyka
- Batalionów Chłopskich

- Józefa Bema
- Bielawska
- Biskupa Jarosława
- Bohaterów Warszawy
- Bolesława Krzywoustego
- Bracka
- Celna
- Daniela Chodowieckiego
- Grodzka
- Henryka Dąbrowskiego
- Michała Drzymały
- Josepha von Eichendorfa
- Emilii Gierczak
- Forteczna
- Fryderyka Szopena
- Franciszkańska
- Konstantego Ildefonsa Gałczyńskiego
- Gen. Władysława Andersa
- Gen. Tadeusza Bora – Komorowskiego
- Gen. Stanisława Maczka
- Gen. Tadeusza Okulickiego
- Gen. Kazimierza Sosnkowskiego
- Gdańska
- Głuchowska (do Zwycięstwa)
- Grodkowska
- Karola Miarki
- Andrzeja Kmicica
- Kolejowa
- Komisji Edukacji Narodowej
- Janusza Korczaka
- Augustyna Kordeckiego (do Franciszkańskiej)
- Juliusza Kossaka
- Tadeusza Kościuszki
- Karugi
- Kowalska
- Krakowska
- Kramarska
- Ignacego Krasickiego
- Józefa Kraszewskiego

- Królowej Jadwigi
- Księdza Józefa Kądziołki
- Kupiecka
- Janusza Kusocińskiego
- Stanisława Ligonia
- 11 Listopada
- Waleriana Łukasińskiego
- Karola Marcinkowskiego
- Marii Merkert
- Marszałka Rydza Śmigłego
- Jana Matejki
- Mariacka
- Adama Mickiewicza
- Stanisława Moniuszki
- Mostowa
- Cypriana Norwida
- Ogrodowa
- Władysława Orkana
- Parkowa
- Partyzantów
- Piastowska
- Marszałka Józefa Piłsudskiego (do wiaduktu)
- Plac Kilińskiego
- Plac Kościelny
- Plac Staromiejski
- Prudnicka
- Bolesława Prusa
- Raławicka
- Rodziewiczówny
- Rynek
- Rynek Garncarski
- Henryka Siemiradzkiego
- Słowiańska
- Jana Sobieskiego
- 22 Stycznia
- Majora Henryka Sucharskiego
- Sudecka
- Szlak Chrobrego
- Karola Szymanowskiego

- Św. Piotra
- Teatralna
- Tkacka
- Torowa
- Toruńska
- Towarowa
- Kornela Ujejskiego
- Wałowa
- Wandy Pawlik
- Warszawska
- Wincentego Pola
- Wita Stwosza
- Wolności
- Wrocławska
- Zjednoczenia
- Zwycięstwa
- Żwirki i Wigury

STREFA II:

Pozostałe ulice w granicach administracyjnych miasta.

STREFA III:

Sołectwa wchodzące w skład Gminy Nysa.

3) dla lokali socjalnych nie stosuje się kryteriów zwiększających lub zmniejszających stawkę bazową czynszu.

5. Zarządzenie Burmistrza Nysy ustalające podwyższoną stawkę czynszu podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie go na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz w BIP Urzędu.

6. Zobowiązuje się zarządcę mieszkaniowego zasobu gminy do wprowadzania podwyżki czynszu po wydaniu Zarządzenia przez Burmistrza Nysy.

7. Burmistrz Nysy może, na wiosek najemcy o niskich dochodach, złożony za pośrednictwem wynajmującego, stosować obniżki czynszu w wysokościach określonych dla danego roku, na następujących warunkach:

- 1) obniżka czynszu może być zastosowana w przypadku, gdy wysokość stawki czynszu najmu w mieszkaniowym zasobie gminy osiągnie wartość równą lub większą od 3% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonym przez Wojewodę Opolskiego w drodze obwieszczenia;
- 2) o obniżeniu czynszu decyduje Burmistrz Nysy na pisemny wniosek najemcy zajmującego lokal w mieszkaniowym zasobie gminy (za wyjątkiem lokali socjalnych) zgodnie z zasadami określonymi w art. 7 ust. 2-11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) o obniżeniu czynszu mogą ubiegać się najemcy, których średni dochód w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza kwoty 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

4) czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach:

- a) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wielorodzinnego) jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- b) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wielorodzinnego) jest wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty;

5) stawka czynszu najmu lokalu komunalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu dla lokali socjalnych.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015-2020

§ 8.1. Zarządzanie budynkami stanowiącymi 100% własność gminy, jak również lokalami komunalnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, odbywać się będzie za pośrednictwem spółki gminnej Nyskiego Zarządu Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, będącą licencjonowanym zarządcą i powołaną w tym celu przez gminę.

2. Wzajemne obowiązki będą poparte umową zawartą pomiędzy gminą i gminną spółką, w której to umowie ustalone będzie również wynagrodzenie gminnej spółki waloryzowane wraz ze wzrostem czynszu za lokale mieszkalne w wysokości nie mniejszej niż 50% i nie większej niż 100% stawki procentowej podwyżki czynszu za lokale mieszkalne.

3. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali odbywa się na zasadach zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez wybór zarządu wspólnoty i przy pomocy administratorów i licencjonowanych zarządców prowadzących księgowość i obsługujących wspólnoty w sprawach bieżących. Natomiast część wspólnot, które nie wyłoniły jeszcze swojego zarządu spośród osób fizycznych, zdecydowały o powierzeniu zarządzania nieruchomością wspólną zarządcy posiadającemu licencję zawodową.

4. Sposób ustalania i wysokość wynagrodzenia oraz zasady płatności za wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną strony określają w uchwale właścicieli oraz umowie o administrowanie.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2015-2020

§ 9.1. W obecnym stanie prawnym podstawę dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej stanowią środki gminne pochodzące z wpływów z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, użytkowych oraz częściowo ze sprzedaży lokali.

2. Zakłada się, że gminna spółka posiadająca część zasobów mieszkaniowych i wspólnoty mieszkaniowe sfinansują wydatki we własnym zakresie zaciągając w miarę potrzeb kredyt bankowy.

3. Rozważone będą możliwości skorzystania ze środków pomocowych (środki pozyskiwane z funduszy programów rządowych bądź z Unii Europejskiej) lub budownictwo w systemie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w złotych w latach 2015-2020, 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 wydatki inwestycyjne

§ 10.1. Na koszty utrzymania zasobu komunalnego składają się:

1) koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- a) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym,
- b) koszty utrzymania terenów przyblokowych, o ile nieruchomość jest z terenem,
- c) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,

- d) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, instalacji i lokali,
 - e) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - f) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytkowania i urządzeń technicznych,
 - g) koszty napraw przyłączy sieciowych,
 - h) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych,
 - i) koszty wynagrodzenia zarządcy;
- 2) zaliczki na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli;
- 3) koszty remontów kapitalnych i modernizacji przeprowadzanych bezpośrednio przez gminę.

2. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina obowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

3. Faktyczne wydatki z przeznaczeniem na pokrycie kosztów zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy oraz faktyczne wydatki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną we wspólnotach z udziałem gminy określi na dany rok uchwała budżetowa.

Tabela nr 7. Wysokość planowanych wydatków przedstawia poniższa tabela

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Koszty bieżącej eksploatacji	1 025 000	1 030 000	1 035 000	1 040 000	1 045 000	1 050 000
Koszty remontów i modernizacji	900 000	990 000	1 090 000	1 200 000	1 320 000	1 320 000
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	1 500 000	1 500 000	1 485 000	1 485 000	1 480 000	1 480 000
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
Razem	3 425 000	3 520 000	3 610 000	3 725 000	3 845 000	3 850 000

Rozdział IX

Planowane działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali

§ 11.1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy powinno ulec poprawie, w szczególności w zakresie: eliminowania niekontrolowanego podnajmu lokali, kontrolowania sposobu użytkowania mieszkań, regularnego uiszczania opłat z tytułu najmu lokali.

2. Przewiduje się udzielenie pomocy przy dokonywaniu zamian lokali ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu sprzedaży, w celu pozyskania lokalu socjalnego, a także zamiany lokali w celu poprawy warunków mieszkaniowych, ze względu na stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności, jak również z innych nieprzewidzianych wypadków losowych.

3. Zakłada się łączenie lokali, które nie są samodzielne, podzielone tytułami prawnymi pomiędzy różnych użytkowników (np. wspólny przedpokój).

4. Zakłada się sprzedaż wolnych zasobów mieszkaniowych o dużym metrażu, natomiast mieszkania o małym metrażu przeznaczone będą na zamianę.

5. Planuje się stopniową racjonalizację i urealnienie opłat czynszu za lokale komunalne i racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy z przeznaczeniem na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem poprawy stanu technicznego lokali mieszkalnych.

6. W celu obniżenia kosztów zarządzania zakłada się sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z niewielkim udziałem gminy (1 lub 2 mieszkania). W razie odmowy wykupu gmina ma prawo zaproponować inny lokal zamienny dla najemcy.

7. Dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania możliwe będą bonifikaty określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Nysie.

8. Nie wyklucza się w najbliższych latach zmniejszenia dotychczasowej bonifikaty przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców dla zachowania niezbędnej ilości mieszkań komunalnych, w celu realizacji zadań własnych gminy.