



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 11 stycznia 2021 r.

Poz. 65

UCHWAŁA NR XXXIII/522/20 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 29 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nysa w latach 2021-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) 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 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nysa na lata 2021-2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

§ 3. Traci moc 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 (Dz. Urz. Woj. Op. poz. 878 oraz z 2020 r. poz. 1630).

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

Przewodniczący Rady

Paweł Nakonieczny

GMINA NYSA



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NYSA NA LATA 2021 - 2025

Spis treści:

Rozdział I	
Przepisy ogólne	
Rozdział II	
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nysa w latach 2021-2025	
Rozdział III	
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2021-2025	
Rozdział IV	
Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025	
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 2021-2025	
Rozdział VII	
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025	
Rozdział VIII	
Wysokość kosztów w latach 2021-2025, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne	
Rozdział IX	
Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym 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, zwany dalej Programem, został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2020 r. poz. 611). Wskazana wyżej ustawa definiuje zasób mieszkaniowy gminy, na który składają się lokale służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów.
2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na zapewnianiu lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Nysie. Ponadto możliwe jest przeznaczenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821).

ROZDZIAŁ II

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nysa w latach 2021 – 2025

§ 2

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Nysa, zwanej dalej Gminą, 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 Agencji Rozwoju Nysy Sp. z o.o. Ponadto Gmina Nysa wynajmuje 6 lokali

mieszkalnych (z dokonaniem podziałem na 12 lokali socjalnych), położonych w Karłowicach Wielkich.

Tabela nr 1. Stan ilościowy zasobu mieszkaniowego Gminy wraz z udziałem we wspólnotach mieszkaniowych przedstawia się następująco:

I.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 30 listopada 2020 r.
1.	Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy w 100% należących do Gminy (szt.) w tym: - miasto - wieś	59 44 15
2.	Liczba lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy (szt.) w tym: - w posiadaniu gminnej spółki - Gmina	1337 377 960
3.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy (m ²) w tym: - zasoby w posiadaniu gminnej spółki - Gmina	62.826,66 13.924,09 48.902,57
4.	Liczba lokali użytkowych w zasobie Gminy (szt.) w tym: - miasto - wieś	42 39 3
5.	Powierzchnia lokali użytkowych w zasobie Gminy (m ²) w tym: - we współwłasności - w 100% należących do gminy	2.564,51 1.871,53 692,98
6.	Liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy (szt.) w tym: - miasto - wieś	186 173 13
7.	Liczba lokali mieszkalnych we wspólnotach (szt.) w tym: - miasto - wieś	560 543 17
8.	Liczba lokali mieszkalnych wynajmowanych od Spółdzielni Lokatorsko-Własnościowej w Nysie (m ²)	12
9.	Powierzchnia lokali mieszkalnych wynajmowanych od Spółdzielni Lokatorsko-Własnościowej w Nysie (m ²)	328,35

2. Prognozuje się, iż liczba mieszkań w komunalnym zasobie Gminy w latach 2021 - 2025 podlegała będzie zmianom. W roku 2021 nastąpi zwiększenie zasobu w wyniku

oddania do użytku 98 mieszkań komunalnych. Natomiast w kolejnych latach zasób mieszkaniowy nie będzie podlegał już tak dynamicznym zmianom.

Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021 - 2025

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nysa, w tym:	1337	1416	1433	1444	1445	1461
	a) lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	885	963	973	979	979	979
	b) lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	449	449	455	460	460	474
	c) tymczasowych pomieszczeń	3	4	5	5	6	8

W okresie obowiązywania Programu przewiduje się zwiększenie komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez:

- 1) budowę budynków komunalnych przez Agencję Rozwoju Nysy sp. z o.o - oddanie do użytku 98 lokali mieszkalnych w rejonie ulic Franciszkańskiej, Grodkowskiej i Kaczkowskiego (2021 r.);
- 2) oddanie do użytku 6 lokali przeznaczonych na najem socjalny w Kępnicy (2022 r.);
- 3) zakup 5 kontenerów mieszkalnych z przeznaczeniem na najem socjalny i jako pomieszczenia tymczasowe (2023 r.);
- 4) adaptację poddasza budynku przy ul. Grodkowskiej 50 – 50a na 14 lokali o najmie socjalnym (2025 r.);
- 5) pozyskanie rokrocznie 1 lokalu mieszkalnego poprzez darowiznę, zamianę lub w innej formie przewidzianej prawem.

3. Na terenie Gminy istnieje różnica standardów mieszkaniowych. Ogólny stan techniczny budynku zależy w dużej mierze od roku jego budowy oraz przeprowadzonych prac remontowych. Liczbę budynków odpowiadającą poszczególnym przedziałom lat budowy przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 3. Lata budowy mieszkaniowego zasobu Gminy Nysa

Lata budowy	przed 1910	1910-1950	1950-1999	od 2000	łącznie
Liczba budynków	17	26	16	7	66
Centralne ogrzewanie	0	0	1	7	8
Ciepła woda z sieci	0	0	1	6	7
Gaz	8	4	2	1 *	15
Kanalizacja	16**	26	16	7	65

*Otmuchowska 50C, 50D – budynek podłączony do sieci gazowej (kotłownia), brak instalacji wewnętrznej.

**Zamojskiego 1 – istnieje instalacja wewnętrzna, budynek jest podłączony do szamba.

4. Z przeprowadzonych przeglądów technicznych wynika, że zasób mieszkaniowy Gminy charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji. Ze względu na wiek budynków oraz wieloletnie zaniedbania należytej konserwacji bieżącej, zasoby mieszkaniowe uległy zużyciu i znacznej degradacji oraz wymagają remontów kapitalnych i modernizacji. Dotyczy to w szczególności napraw dachów, wymiany stropów, wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, wentylacji, stolarki okiennej i drzwiowej. Duża część budynków wymaga działań termoizolacyjnych. Powszechną wadą, zwłaszcza w budynkach wzniesionych przed 1945 rokiem, jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych. Z powodu ograniczonych środków finansowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne.

Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nysa w latach 2021 - 2025:

Lata	Ilość	Stan techniczny			
		Bardzo dobry	Dobry	Średni	Zły
2021	1416	475	460	337	144
2022	1433	482	485	332	134
2023	1444	488	511	327	118
2024	1445	489	534	319	103
2025	1461	505	578	300	78

5. W latach 2021-2025 stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących i w miarę możliwości remontów kapitalnych. Głównym założeniem Programu jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonej oraz uzasadnione potrzebami oraz wymogami technicznymi i postępowaniem inwestowanie.

ROZDZIAŁ III

§ 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata 2021 - 2025

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy są znaczne. Poniższa tabela określa wykaz potrzeb w tym zakresie.

Tabela nr 5. Wykaz potrzeb remontowych po przeglądach ogólnobudowlanych

Rodzaj prac	Ilość	Szacunkowa wartość prac w tys. zł
Remonty kapitalne dachów	15	750
Remonty bieżące i konserwacje dachów	28	420
Remonty elewacji	13	325

Wykonanie izolacji cieplnych i wodnych ścian fundamentowych	15	150
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach i na klatkach	150	150
Remont klatek schodowych	16	240
Wykonanie wentylacji w lokalach	15	45
Wymiana instalacji elektrycznej	33	120
Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	20	50
Prace ogólnobudowlane	85	850
Prace zduńskie	30	120

2. Środki finansowe wydatkowane na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych pochodzą z zaliczek wnoszonych przez właścicieli na konta bankowe wspólnot oraz z kredytów bankowych zaciąganych przez wspólnoty. Natomiast środki finansowe na utrzymanie budynków w 100% należących do Gminy, przeznaczane bezpośrednio z budżetu Gminy, są niewystarczające na przeprowadzanie prac remontowych oraz nie zawsze zabezpieczają konieczne naprawy.

Tabela nr 6. Plan remontów i modernizacji w latach 2021 - 2025

Rodzaj remontów	2021	2022	2023	2024	2025
Remonty kapitalne dachów	3	3	3	3	3
Remonty bieżące i konserwacje dachów	5	5	5	5	8
Remonty elewacji	2	2	3	3	3
Wykonanie izolacji cieplnych i wodnych ścian fundamentowych	2	2	3	3	5
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach i na klatkach	20	20	30	30	50
Remont klatek schodowych	2	3	3	3	5
Wykonanie wentylacji w lokalach	5	5	2	2	1
Wymiana instalacji elektrycznej	5	5	5	8	10
Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	5	5	4	3	3

Prace ogólnobudowlane	10	15	20	20	20
Prace zdruńskie	10	9	5	3	3
Remonty wolnych lokali i pomieszczeń tymczasowych	10	12	15	15	20

3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków i lokali).

4. Sukcesywnie prowadzona będzie również wymiana lub remonty instalacji elektrycznych, pieców węglowych (kaflowych), a o ile to możliwe w miarę potrzeb i możliwości będzie stosowane ogrzewanie elektryczne bądź podłączenie do miejskiej sieci c.o.

5. Corocznie będzie ustalony szczegółowy plan koniecznych remontów, uwzględniający realne możliwości finansowe Gminy podnoszący wartości użytkowe lokali mieszkalnych. W roku 2020 na inwestycje, remonty i modernizacje przeznaczono kwotę 650.000 zł. Zakłada się rokrocznie zwiększanie kwoty zgodnie z przedstawioną poniżej tabelą:

Tabela nr 7. Planowany koszt inwestycji, remontów i modernizacji w latach 2021 - 2025

Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
zł	zł	zł	zł	zł
750 000	1 300 000	1 200 000	1 000 000	2 000 000

Poprzez modernizację i remonty systematycznie poprawiany będzie standard budynków i lokali zwalnianych przez najemców, szczególnie z przeznaczeniem na najem socjalny.

ROZDZIAŁ IV

§ 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2021-2025

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Nysa jest:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy;
 - 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
 - 3) pozyskiwanie środków na rzecz modernizacji oraz powiększania mieszkaniowego zasobu Gminy Nysa.
2. Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawach: z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) i z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910) oraz odrębnej uchwale Nr XXX/528/04 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 6 grudnia 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych (Dz. Urz. Woj. Opol. z 2005 r. Nr 1, poz. 15, ze zm.).
3. Kontynuowana będzie sprzedaż wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy o dużym metrażu (powyżej 80m²).
4. Lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych na wspólnym przedpokoju będą sprzedawane po wypowiedzeniu umowy najmu i wskazaniu najemcy samodzielnego lokalu.
5. Wyłączone ze sprzedaży są lokale w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań własnych Gminy Nysa, wymienione w załączniku do uchwały, o której mowa w ust. 2.
6. Nie przewiduje się w latach objętych Programem sprzedaży mieszkań z bonifikatą ze względu na zachowanie niezbędnej ilości mieszkań w zasobie Gminy, a tym samym zaspakajania potrzeb jej mieszkańców o niskich dochodach (od 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r. najemcy mogą składać wnioski o nabycie lokalu mieszkalnego z zastosowaniem 50%- owej bonifikaty od ceny lokalu).

Tabela nr 8. Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2025 :

Sprzedaż lokali w latach				
2021	2022	2023	2024	2025
20 (w tym 15 z bonifikatą obowiązującą do 31.12.2020 r.)	10	5	5	5

ROZDZIAŁ V**§ 5****Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. W związku z koniecznością właściwego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej zmierzające do stopniowego regulowania stawek czynszowych w taki sposób, aby otrzymywane środki pochodzące od najemców lokali pokrywały koszty bieżącego ich utrzymania, jak również umożliwiły zgromadzenie środków finansowych niezbędnych do przeprowadzenia bieżących remontów.
2. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się następujące rodzaje czynszów
 - 1) czynsz za lokale komunalne;
 - 2) czynsz za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenia.
3. Stawka czynszu najmu tymczasowego pomieszczenia ustalana jest w wysokości stawki czynszu jak za najem socjalny lokalu.

Tabela nr 9. Stawki obowiązujące dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nysa w latach 2013 - 2020

Lp.	Stawka czynszu	Stawka czynszu najmu socjalnego	Podstawa prawna
1	2,90 zł za 1 m2 powierzchni użytkowej	50% najniższego czynszu obowiązującego za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Nysa	Zarządzenie Nr 1122/2013 Burmistrza Nysy z dnia 17 czerwca 2013 r.
2	3,40 zł za 1 m2 powierzchni użytkowej	50% najniższego czynszu obowiązującego za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Nysa	Zarządzenie Nr 417/2015 Burmistrza Nysy z dnia 7 września 2015 r.
3	4,08 zł za 1 m2 powierzchni użytkowej	50% najniższego czynszu obowiązującego za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Nysa	Zarządzenie Nr 354/2019 Burmistrza Nysy z dnia 30 sierpnia 2019 r.
4	4,90 zł za 1 m2 powierzchni użytkowej	50% najniższego czynszu obowiązującego za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Nysa	Zarządzenie Nr 729/2020 Burmistrza Nysy z dnia 31 sierpnia 2020 r.

Tabela nr 10. Prognoza wzrostu stawki bazowej czynszu

Aktualna stawka bazowa czynszu (od 1.09.2020r.)	2021	2022	2023	2024	2025
4,90 zł	(Wzrost o 20%) 5,88 zł	-	-	-	-

4. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Nysy w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem czynników przedstawionych w poniższej tabeli:

Tabela nr 11. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali

Lp.	Kryterium	Wartość współczynnika
1.	<u>Położenie budynku</u> ^{1/} Strefa I Strefa II Strefa III	0,00 -0,10 -0,15
	<u>1/ Wykaz ulic i obszarów określających poszczególne strefy</u> 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 Eichendorffa, Emilii Gierczak, Franciszkańska, Forteczna, Fryderyka Szopena, 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, Raclawicka, 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.	
2.	<u>Położenie lokalu w budynku</u> Poddasze Oficyna Wspólne użytkowanie	-0,05 -0,05 -0,05

3.	<u>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan</u> Brak kanalizacji	-0,05
4.	<u>Ogólny stan techniczny budynku ^{2/}</u> Kategoria I Kategoria II Kategoria III Kategoria IV	+1,85 0,00 - 0,05 - 0,15
	2/ Podział ze względu na rok budowy, wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje, gdzie: - kategoria I - oznacza budynki wybudowane po 2019 roku z bardzo dobrym wyposażeniem w urządzenia techniczne i instalacje, - kategoria II - oznacza budynki wybudowane po 1950 roku z dobrym wyposażeniem w urządzenia techniczne i instalacje, - kategoria III - oznacza wybudowane w latach 1919-1950 z niepełnym wyposażeniem w urządzenia techniczne i instalacje, - kategoria IV - oznacza budynki wybudowane przez rokiem 1910 z niepełnym wyposażeniem w urządzenia techniczne i instalacje.	

5. Do najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń nie stosuje się czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu.

6. Obniżka czynszu może być zastosowana w przypadku, gdy wysokość stawki czynszu najmu w mieszkaniowym zasobie Gminy osiągnie wartość równą lub większą od 5% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonym przez Wojewodę Opolskiego w drodze obwieszczenia.

7. Warunki obniżania czynszu:

1) obniżka czynszu, naliczanego dla lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, może zostać udzielona najemcom o niskich dochodach, o ile łącznie spełnione są następujące warunki:

a) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu złoży wniosek o jej przyznanie wraz z deklaracją o wysokości osiągniętych dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech pełnych ostatnich miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku;

b) dochód gospodarstwa domowego nie przekracza progów dochodowych określonych w uchwale Rady Miejskiej w Nysie regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nysa;

2) obniżki czynszu nie udziela się najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 3 miesięcy;

3) obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu, w którym wniosek został pozytywnie rozpatrzony

z możliwością przedłużenia obniżenia czynszu na zasadach określonych w art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

8. Czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach:

- 1) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wieloosobowego) jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
- 2) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wieloosobowego) jest wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

9. Stawka czynszu najmu lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasoby Gminy, może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu jak dla najmu socjalnego lokali.

10. Dążąc do racjonalnej polityki czynszowej wydatki na koszty eksploatacji, remontów bieżących, funduszy remontowych powinny być pokrywane z wpływów czynszowych. Założenie to zakłada zaleganie najemców lub użytkowników z opłatami.

Konieczna jest zatem w kolejnych latach obowiązywania Programu intensyfikacja działań:

- 1) windykacyjnych w stosunku do najemców, którzy zalegają z opłatami;
- 2) w zakresie zamiany lokali (z lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższych kosztach utrzymania);
- 3) zmierzających do odpracowywania zadłużenia czynszowego lub rozłożenia należności na raty.

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 2021 - 2025

§ 6

1. Zarządzanie nieruchomościami w Gminie polega na podejmowaniu działań i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;

- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
 - 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
2. Zarządzanie budynkami stanowiącymi w 100% własność Gminy, jak również lokalami wchodzącymi w skład zasobu znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, odbywać się będzie za pośrednictwem zarządcy wyłonionego w przetargu (od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. - Agencja Rozwoju Nysy Sp. z o.o.).
3. Wzajemne obowiązki będą poparte umową zawartą pomiędzy Gminą a wyłonionym zarządcą, w której to umowie ustalone będzie również wynagrodzenie zarządcy.
4. Lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy, a będące własnością gminnej spółki, zarządzane są bezpośrednio przez spółkę i na jej koszt.
5. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, odbywa się zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez wybór zarządu wspólnoty, przy pomocy administratorów i zarządców prowadzących księgowość oraz obsługujących wspólnoty w sprawach bieżących. Natomiast część wspólnot, które nie wyłoniły jeszcze swojego zarządu spośród osób fizycznych, zdecydowały o powierzeniu zarządzania nieruchomością wspólną zarządcy wybranemu przez właścicieli .
6. Sposób ustalania i wysokość wynagrodzenia oraz zasady płatności za wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną strony określają w uchwale właścicieli oraz umowie o administrowanie.
7. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy zmierzać będą do:
- 1) skutecznego zabezpieczenia interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych;
 - 2) występowania do sądu o wyznaczenie zarządcy przymusowego w przypadku gdy wspólnota z udziałem Gminy nie dokona wyboru zarządu, względnie zarządcy;
 - 3) stałego podnoszenia standardu usług wykonywanych przez zarządców na rzecz najemców lokali komunalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
 - 4) intensyfikacji działań windykacyjnych w stosunku do najemców, którzy posiadają zaległości.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2021 - 2025

§ 7

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w każdym kolejnym roku obowiązywania Programu będą :

- 1) wpływy z czynszów (lub odszkodowań) za najem lokali mieszkalnych;
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych;
- 3) środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4) środki pochodzące z budżetu Gminy.

2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach obowiązywania Programu mogą być:

- 1) dotacje pochodzące z budżetu państwa;
- 2) pomoc finansowa państwa w ramach budownictwa komunalnego, w tym socjalnego;
- 3) dofinansowania pochodzące ze środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) środki pochodzące z Banku Gospodarstwa Krajowego – Funduszu Dopłat;
- 5) środki pochodzące z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego;
- 6) inne środki pomocowe, w szczególności pochodzące z programów rządowych i programów UE;
- 7) system partnerstwa publiczno-prywatnego;
- 8) środki z innych źródeł.

Rozdział VIII

Wysokość kosztów w latach 2021 - 2025, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 8

1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy składają się:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji, w tym:
 - a) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym budynków i dojść do śmietników;

- b) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, instalacji i lokali;
 - c) koszty konserwacji i usuwania awarii instalacji znajdujących się w budynku oraz opłaty za dostawę energii elektrycznej, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej;
 - d) koszty napraw budynków, lokali, tymczasowych pomieszczeń oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania;
 - d) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych;
- 2) koszty wynagrodzenia zarządcy;
 - 3) koszty ubezpieczenia mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - 4) koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przeprowadzane bezpośrednio przez Gminę;
 - 5) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

2. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy powinny być bilansowane wpływami z czynszów. W sytuacji gdy występuje niedobór środków na ten cel, utrzymanie zasobu jest finansowane z innych źródeł, w tym środków z kredytów zaciąganych przez wspólnoty.

3. Wydatki Gminy na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy wynikają z uchwał właścicieli lokali. Gmina obowiązana jest planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

4. Wysokość środków na pokrycie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy oraz faktyczne wydatki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną we wspólnotach z udziałem Gminy określi na dany rok uchwała budżetowa. Wysokość przewidywanych kosztów utrzymania zasobu i zarządzania zasobem przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 12. Wysokość przewidywanych kosztów utrzymania zasobu i zarządzania zasobem w latach 2021-2025

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego	2021	2022	2023	2024	2025
	zł	zł	zł	zł	zł
Koszty bieżącej eksploatacji	2.271.000	2.316.000	2.339.000	2.362.000	2.409.000

Koszty remontów i modernizacji	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	1.200.000	1.224.000	1.236.000	1.248.000	1.272.000
Koszty inwestycyjne	650.000	1.200.000	1.100.000	900.000	1.900.000
Razem	4.221.000	4.840.000	4.775.000	4.610.000	5.581.000

ROZDZIAŁ IX

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

§ 9

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina podejmować będzie działania zmierzające do:

- 1) stworzenia warunków do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego;
- 2) racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym;
- 3) wykonywania remontów starej substancji mieszkaniowej, między innymi poprzez zaangażowanie w plany gospodarcze wspólnot z udziałem Gminy;
- 4) pozyskiwania lokali do mieszkaniowego zasobu poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych, zakupy kontenerów mieszkalnych;
- 5) skuteczniejszego egzekwowania należności czynszowych poprzez proponowanie zawierania ugody na spłatę zadłużenia, odpracowanie zaległości oraz zamianę lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji;
- 6) odzyskiwania lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione, ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także przestrzegania zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu;
- 7) wzmocnienia kontroli pod kątem podnajmowania zasobu mieszkaniowego przez najemców lub użytkowników;
- 8) skuteczniejszego odpracowania zadłużenia czynszowego lub rozłożenia należności na raty;
- 9) wykorzystywanie możliwości pozyskania unijnych i krajowych środków finansowych w ramach istniejących lub pojawiających się różnego rodzaju programów na działania związane z tworzeniem lub remontem zasobu mieszkaniowego.

2. W zakresie zamian lokali wzmoczone zostaną:

- 1) zamiany lokali dużych na lokale mniejsze;
- 2) zamiany lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania;
3. Ponadto zakłada się:
 - 1) łączenie lokali, które nie są samodzielne, podzielone tytułami prawnymi pomiędzy różnych użytkowników (np. wspólny przedpokój) i w związku z tym wypowiedzenie umów najmu na zajmowany lokal,
 - 2) sprzedaż wolnych zasobów mieszkaniowych o dużym metrażu (powyżej 80m²), natomiast mieszkania o małym metrażu przeznaczanie na zamianę,
 - 3) aplikowanie przez Gminę o finansowe wsparcie tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, udzielane na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem z udziałem Gminy albo związku międzygminnego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
 - 4) wykonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej, między innymi poprzez zaangażowanie w plany gospodarcze wspólnot z udziałem Gminy.
4. W latach 2021-2025 zakłada się wzrost mieszkaniowego zasobu Gminy w wyniku:
 - 1) realizacji budownictwa mieszkaniowego (w różnych formach);
 - 2) adaptacji na cele mieszkalne budynków o dotychczas innym przeznaczeniu;
 - 3) adaptacji na cele mieszkalne strychów w budynkach zasobu komunalnego;
 - 4) zakup kontenerów mieszkalnych.