

**UCHWAŁA Nr XXII/125/2012**  
**Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie**  
**z dnia 30 maja 2012r.**

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2012-2017”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Gminy

uchwała, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2012 – 2017, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Nowe Miasto Lubawskie w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

**§ 3.** Traci moc uchwała:

1) Nr XXIV/113/08 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 9 września 2008r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2008-2013”,

2) Nr LI/277/10 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 19 października 2010r. zmieniająca uchwałę Nr XXIV/113/08 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 9 września 2008r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2008-2013”.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Roman Biegajski

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2012-2017

### Rozdział I

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Nowe Miasto Lubawskie według stanu na dzień 23.04.2012 r. stanowi 38 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.728,12 m<sup>2</sup>.

Położenie, Miejscowość	Nr budynku	Liczba lokali będących własnością gminy	Własność budynku	Powierzchnia użytkowa lokali będących własnością gminy (m <sup>2</sup> )
Bagno	5	1	wspólnota z udz. gminy	35,00
	8	1	wspólnota z udz. gminy	54,00
	20	1	wspólnota z udz. gminy	55,00
Bratian	236	1	gmina	53,67
Gryżliny	23	1	wspólnota z udz. gminy	34,75
Gwiździny	34	2	gmina	82,56
	123	2	gmina	101,56
	5	1	wspólnota z udz. gminy	22,10
	6	1	wspólnota z udz. gminy	50,10
	7	1	wspólnota z udz. gminy	50,40
	8	1	wspólnota z udz. gminy	39,70
Jamielnik	15	4	gmina	88,86
	108	4	wspólnota z udz. gminy	158,24
	110	1	wspólnota z udz. gminy	40,30
Kaczek	1	2	wspólnota z udz. gminy	86,57
Nawra	30	1	wspólnota z udz. gminy	56,20
Pustki	13	1	gmina	74,01
Radomno	98	4	wspólnota z udz. gminy	155,58
Skarlin	17	3	gmina	160,45
	107	1	gmina	54,11
Tylice	39	3	gmina	193,43
	53	1	gmina	81,53
Ogółem		38		1.728,12

§ 2. Analiza liczbowa lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy:

- liczba lokali socjalnych – 0
- najem związany ze stosunkiem pracy – 4
- tymczasowe pomieszczenia – 0.

§ 3. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy:

- 9 lokali posiada dobry stan techniczny,

- 22 lokale posiadają średni stan techniczny,
- 7 lokali posiada zły stan techniczny.

**§ 4.** Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w okresie objętym programem:

Lata	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Stan techniczny		
			dobry	średni	zły
2012	38	1	9	22	7
2013	29	1	7	17	5
2014	25	2	7	14	4
2015	22	2	5	14	3
2016	20	3	5	12	3
2017	18	3	5	10	3

**§ 5.1.** Mieszkaniowy zasób Gminy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy, jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali.

2. W okresie objętym Programem w razie potrzeb przewiduje się wydzielenie z zasobu lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe i przeznaczenie ich na wynajem.

3. Pozyskiwanie lokali socjalnych może nastąpić poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością Gminy.

4. W miarę potrzeb i możliwości finansowych przewiduje się do roku 2017 powiększenie mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, sieć wodociągową, kanalizację, łazienkę.

6. Bieżących napraw i konserwacji wymagają wszystkie budynki mieszkalne zasobu gminnego.

**§ 6.1.** Analizując potrzeby mieszkaniowe należy uznać, że podstawowym zadaniem Gminy Nowe Miasto Lubawskie jest tworzenie warunków zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących mieszkań.

2. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych reguluje ustawa, zgodnie z którą sądy powszechne orzekając eksmisję z lokali mają obowiązek orzec o prawie do lokalu socjalnego wobec osób uprawnionych. Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje obowiązek zapłaty odszkodowania.

3. Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne wskazuje, że na dzień 23.04.2012 r. o przyznanie lokalu mieszkalnego ubiega się 17 wnioskodawców.

4. Gmina Nowe Miasto Lubawskie realizuje potrzeby mieszkaniowe w ramach posiadanego zasobu.

## **Rozdział II**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali**

§ 7.1. Stan techniczny zasobu oraz jego stopień zużycia wyznacza zakres remontów bieżących, remontów kapitalnych oraz modernizacji.

2. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od sytuacji finansowej gminy.

3. Celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Za priorytetowe uznaje się następujące prace:

- naprawa i wymiana pokryć dachowych oraz obróbek blacharskich,
- naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- przebudowa kominów i pieców,
- naprawa instalacji elektrycznej,
- naprawa instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- inne prace remontowe ciężące na wynajmującym,

4. Realizacja remontów i modernizacji będzie stopniowa i uzależniona od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

5. Realizacja remontów i modernizacji budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych poprzedzona będzie ustaleniami współwłaścicieli w zakresie zakresu prac i sposobu ich finansowania.

6. Poniżej przedstawiony plan remontów z podziałem na lata 2012-2017, uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie na podstawie zasobności funduszu remontowego, w planach finansowych lub uchwałach budżetowych.

<b>Lata</b>	<b>Potrzeby remontowe lokali (ilościowo)</b>	<b>Plan remontów i modernizacji (ilościowo)</b>
2012	8	2
2013	7	2
2014	6	2
2015	5	2
2016	4	2
2017	4	2

7. Dokonywanie remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszającym się, co przy ich systematycznej realizacji doprowadzi do poprawy stanu technicznego zasobu.

## **Rozdział III**

### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2012-2017**

§ 8.1. Polityka mieszkaniowa będzie prowadzona w kierunku sprzedaży jak największej ilości budynków i lokali mieszkalnych. W pierwszej kolejności planuje się sprzedaż najstarszej substancji mieszkaniowej.

2. Lokale mieszkalne znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy Nowe Miasto Lubawskie będą sprzedawane na dogodnych warunkach w miarę napływania wniosków od najemców.

3. Przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych, którą sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych:

<b>Lata</b>	<b>Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych (ilościowo)</b>	<b>Wielkość zasobu (ilościowo)</b>
2012	9	29
2013	4	25
2014	3	22
2015	2	20
2016	2	18
2017	2	16

4. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali mieszkalnych zależy przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

5. Działania gminy będą zmierzać w kierunku tworzenia coraz bardziej korzystnych warunków nabywania lokali i budynków mieszkalnych.

## **Rozdział IV**

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

**§ 9.1.** Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych (tj. dostawy energii, wody, odbiór ścieków i odpadów), ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, nie częściej niż raz w roku.

2. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

a) czynniki podwyższające:

- instalacja wodociągowa w lokalu – 5 %,
- lokalna instalacja kanalizacyjna z szambem – 5 %,
- lokal z pomieszczeniem na łazienkę – 5 %,
- instalacja centralnego ogrzewania – 15 %,
- instalacja ciepłej wody – 10 %

b) czynniki obniżające:

- lokal w budynku do rozbiórki – 20 %,
- lokal w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego – 10 %,
- brak kuchni lub kuchnia bez okna – 10 %,
- brak instalacji wodociągowej – 5 %,
- brak lokalnej instalacji kanalizacyjnej – 5 %,

4. Preferuje się średnie stawki bazowe czynszu w celu stworzenia warunków do prowadzenia przez najemców remontów bieżących.

5. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

**§ 10.1.** Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości stawki czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach, gdy:

a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;

b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego lokalu, pogorszenie się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

2. Dokonanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie może powodować wzrostu wysokości czynszu najmu w czasie trwania umowy najmu.

3. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 1 pkt 1 i 2 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

**§ 11.1.** Na indywidualny wniosek najemcy, stawka czynszu może być obniżona na podstawie obowiązujących stawek, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

a) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony;

b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu;

c) nie posiada prawa do dodatku mieszkaniowego.

2. Czynsz naliczony według stawek ustalonych w § 9 uchwały, w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony:

a) o 10 % - jeśli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym i 75 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym;

b) o 15 % - jeśli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym i 50 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Wniosek składa się do 10-go dnia każdego miesiąca do Wójta Gminy Nowe Miasto Lubawskie.

4. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności bądź w przypadku przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, od miesiąca następującego po miesiącu wystąpienia zdarzenia, czynsz naliczany będzie według stawki sprzed obniżki.

## **Rozdział V**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem**

**§ 12.1.** Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących własność Gminy Nowe Miasto Lubawskie wykonywane będzie przez Zakład Usług Komunalnych w Mszanowie Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością.

2. Obsługa techniczna lokali w budynkach o których mowa w ust. 1 w zakresie niezbędnych prac remontowo-administracyjnych oraz obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu będzie prowadzona przez Zakład Usług Komunalnych w Mszanowie Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością.

3. Stosunek najmu nawiązuje i rozwiązuje Wójt, a dokumentację w tym zakresie prowadzi Urząd Gminy.

## Rozdział VI

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13.1. Założenia obranej strategii mieszkaniowej zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Nowe Miasto Lubawskie. Służą temu zmiany w zasadach zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy, urealnienie polityki czynszowej i prywatyzacja zasobu.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą środki przewidziane w corocznym budżecie Gminy, w tym uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem (czynsze najmu za lokale mieszkalne, czynsze najmu za lokale użytkowe, pobrane opłaty eksploatacyjne związane z bieżącym utrzymaniem lokali).

3. Remonty i modernizacje budynków należących do wspólnot mieszkaniowych wykonywane będą ze środków gromadzonych na funduszu remontowym wspólnot oraz wpłat na fundusz remontowy właścicieli lokali.

4. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.

## Rozdział VII

### Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 14.1. Dla zrównoważenia niezbędnych wydatków dochodami, konieczne jest urealnienie polityki czynszowej i przyspieszenie prywatyzacji zasobów mieszkaniowych, co w efekcie doprowadzi do zrównoważenia wydatków z dochodami.

2. Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych lokalach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty potrzebnych remontów obrazuje poniższa tabela:

Lata	Koszty / wydatki ogółem w zł	w tym		
		Bieżąca eksploatacja	Remonty	Zarząd nieruch. wspólnymi
2012	54 800	3 800	33 000	18 000
2013	43 000	3 000	25 000	15 000
2014	36 600	2 600	21 000	13 000
2015	33 400	2 400	19 000	12 000
2016	30 200	2 200	17 000	11 000
2017	27 000	2 000	15 000	10 000

## Rozdział VIII

### Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie

§ 14.1. Ze względu na różnorodność zasobów pod względem technicznym i wiekowym realizacja pozostałych działań wynikać będzie z bieżących potrzeb eksploatacyjnych.

2. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie:

a) przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych;

- b) planować corocznie w budżecie Gminy środki na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób;
- c) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań;
- d) poczynić starania o pozyskanie lokali socjalnych;
- e) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych;

## **Rozdział IX**

### **Przepisy końcowe**

**§ 15.** W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2012 – 2017”.