



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia piątek, 12 maja 2023 r.

Poz. 2802

### **UCHWAŁA NR XLVIII/305/2023 RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIEŚCIE LUBAWSKIM**

z dnia 18 kwietnia 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) Rada Miejska w Nowym Mieście Lubawskim uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie na lata 2023-2027, w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Miasta Lubawskiego.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Andrzej Nadolski

Załącznik do uchwały Nr XLVIII/305/2023  
Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim  
z dnia 18 kwietnia 2023 r.

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie na lata 2023-2027**

### **I. Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie, zwany dalej "Programem", stanowi podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie.

2. Ilekroć w uchwale użyto wyrażen bez ich bliższego określenia, użyto je w znaczeniu zdefiniowanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).

3. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie na lata 2023 - 2027 jest:

- 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie;
- 2) poprawa warunków zamieszkania najemców zasobu mieszkaniowego;
- 3) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

### **II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i lokale komunalne**

1. Ilość lokali mieszkalnych:

| <b>Lata</b> | <b>Ogółem lokale mieszkalne</b> | <b>Lokale socjalne</b> | <b>Lokale komunalne</b> |
|-------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------|
| 2023        | 186                             | 8                      | 178                     |
| 2024        | 186                             | 8                      | 178                     |
| 2025        | 200                             | 10                     | 190                     |
| 2026        | 200                             | 10                     | 190                     |
| 2027        | 200                             | 10                     | 190                     |

2. Stan techniczny lokali mieszkalnych:

| <b>Lata</b> | <b>Lokale socjalne</b> |              |            | <b>Lokale komunalne</b> |              |            |
|-------------|------------------------|--------------|------------|-------------------------|--------------|------------|
|             | <b>Bardzo dobry</b>    | <b>Dobry</b> | <b>Zły</b> | <b>Bardzo dobry</b>     | <b>Dobry</b> | <b>Zły</b> |
| 2023        | 0                      | 8            | 0          | 15                      | 127          | 36         |
| 2024        | 0                      | 8            | 0          | 15                      | 127          | 36         |
| 2025        | 0                      | 10           | 0          | 15                      | 161          | 14         |
| 2026        | 0                      | 10           | 0          | 15                      | 167          | 8          |
| 2027        | 0                      | 10           | 0          | 15                      | 175          | 0          |

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu określono według poniższych zasad:

- a) stan bardzo dobry - lokale w budynkach wybudowanych w ciągu ostatnich 20 lat, bez uszkodzeń,
- b) stan dobry - lokale wykazujące pierwsze oznaki zużycia wewnętrznych instalacji, zakwalifikowane do naprawy w ramach bieżącej konserwacji,
- c) stan zły - lokale, budynki wykazujące znaczne zużycie wewnętrznych instalacji, elementów konstrukcyjnych budynku i wyposażenia, pokrycia dachowego przeznaczone do kapitalnego remontu.

4. Trwale zmiany w zasobie mieszkaniowym Nowego Miasta Lubawskiego następują w wyniku sprzedaży mieszkań najemcom oraz w wyniku fizycznej likwidacji mieszkań ze względu na zły stan techniczny budynków.

5. Gmina średnio odzyskuje z przyczyn naturalnych (śmierć najemcy, rezygnacja z lokalu, zamiana lokalu) oraz po podziale lokali z większych na mniejsze od 2 do 6 lokali mieszkalnych rocznie.

6. Zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy następować będzie poprzez budowę, zakup nowych lokali komunalnych i socjalnych poprzez podział lokali mieszkalnych o dużym metrażu.

### III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2023-2027

1. Na dzień 1.01.2023 r. w zasobie mieszkaniowym Gminy znajduje się 19 budynków komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 5 467,86 m<sup>2</sup>. W budynkach tych mieści się 134 lokali mieszkalnych. Gmina jest również właścicielem zasobu mieszkaniowego znajdującego się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Zasób tworzą 52 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 2 235,05 m<sup>2</sup>.

2. Wykaz budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy wraz z określeniem stanu technicznego:

| Adres budynku             | Rok budowy | Mieszkania[ szt.] | Stan techniczny |
|---------------------------|------------|-------------------|-----------------|
| ul. Bolesława Chrobrego 3 | 1942       | 7                 | dobry           |
| ul. Bolesława Chrobrego 4 | 1942       | 8                 | dobry           |
| ul. Bolesława Chrobrego 6 | 1942       | 8                 | dobry           |
| ul. Daszyńskiego 4        | 1927       | 5                 | dobry           |
| ul. Grunwaldzka 32        | 1920       | 3                 | dobry           |
| ul. Jagiellońska 9        | 1905       | 22                | zły             |
| ul. Kopernika 3           | 1920       | 8                 | dobry           |
| ul. Okólna 2              | 1920       | 6                 | zły             |
| ul. Okólna 5              | 1920       | 5                 | dobry           |
| ul. Piaskowa 2            | 1957       | 2                 | dobry           |
| ul. Piaskowa 4            | 1960       | 2                 | dobry           |
| ul. Piaskowa 6            | 1960       | 11                | dobry           |
| ul. Świerkowa 1           | 2006       | 6                 | bardzo dobry    |
| ul. Tysiąclecia 2         | 1943       | 5                 | zły             |
| ul. Tysiąclecia 13        | 1920       | 7                 | dobry           |
| ul. Wodna 4a              | 1955       | 3                 | zły             |
| ul. Wojska Polskiego 5    | 1935       | 8                 | dobry           |
| ul. Wojska Polskiego 7    | 1935       | 10                | dobry           |
| ul. Wojska Polskiego 9    | 1935       | 8                 | dobry           |

3. W ostatnich dziesięciu latach stan techniczny lokali uległ znacznej poprawie. Gmina w około 70 % budynków dokonała termomodernizacji polegającej na wymianie stolarki okiennej i dociepleniu elewacji, co wpłynęło na zmniejszenie kosztów ogrzewania i zapewnienie większego komfortu cieplnego.

4. Standard i wyposażenie wg stanu na dzień 01.01.2023 r.

| Wyposażenie lokali     | Ilość [szt.] |
|------------------------|--------------|
| instalacja wodociągowa | 186          |
| instalacja sanitarna   | 183          |
| centralne ogrzewanie   | 60           |
| ogrzewanie piecowe     | 128          |
| wc poza lokalem        | 3            |
| bez łazienki tylko wc  | 35           |
| łazienka wc w lokalu   | 151          |

5. Większość lokali wyposażonych jest w podstawowe media: instalację wodociągową i sanitarną, w związku z tym posiadają łazienkę bądź WC. Duża liczba lokali ogrzewanych jest tradycyjnymi piecami kaflowymi. Zmiana sposobu ogrzewania mieszkań na energię ciepłą z sieci ciepłowniczej generuje znaczne koszty inwestycyjne. Lokale nie posiadają wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania. Podłączenie najemców o niskich dochodach do sieci ciepłowniczej spowodowałoby zwiększenie kosztów utrzymania lokalu, co przełożyłoby się na zaleganie z opłatami za najem lokalu i skutkowałaby koniecznością regulowania opłat za media przez Gminę na rzecz dostawców energii.

6. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji o charakterze inwestycyjnym wynikających ze stanu technicznego z podziałem na lata 2023 – 2027 (w tys. złotych)

| Adres budynku             | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Rodzaj prac                            |
|---------------------------|------|------|------|------|------|----------------------------------------|
| ul. Bolesława Chrobrego 3 | 30   | 150  |      | 250  |      | Elewacja / Remont klatki schodowej/ CO |
| ul. Bolesława Chrobrego 4 | 30   |      | 150  | 250  |      | Elewacja / Remont klatki schodowej/CO  |
| ul. Bolesława Chrobrego 6 | 30   |      | 50   | 250  |      | Remont klatki schodowej/CO             |
| ul. Daszyńskiego 4        |      | 30   |      | 300  | 150  | Dach/ Elewacja/Kominy/CO               |
| ul. Grunwaldzka 32        |      | 100  | 250  | 450  |      | Dach/ Elewacja/Stolarka okienna/CO     |
| ul. Jagiellońska 9        | 100  | 1000 | 1000 | 900  |      | Dach/ Elewacja/Stolarka okienna/CO     |
| ul. Kopernika 3           |      | 80   | 350  | 370  |      | Dach/ Elewacja/Stolarka okienna/CO     |
| ul. Okólna 2              |      | 30   |      |      |      | Dach/ Elewacja/CO                      |
| ul. Okólna 5              |      | 30   |      |      |      | Dach/CO                                |
| ul. Piaskowa 2            |      |      |      |      | 45   | Dach/ Kominy                           |
| ul. Piaskowa 4            |      |      |      |      | 45   | Dach/ Kominy                           |
| ul. Piaskowa 6            |      |      |      |      | 65   | Dach/ Kominy                           |
| ul. Świerkowa 1           |      |      |      |      | 50   | Dach/Elewacja/Kominy                   |
| ul. Tysiąclecia 2         |      |      |      |      | 70   | Dach                                   |
| ul. Tysiąclecia 13        |      | 30   |      | 200  | 250  | Elewacja/CO                            |
| ul. Wodna 4a              |      | 50   | 50   | 40   |      | Dach/Elewacja/Stolarka                 |
| ul. Wojska Polskiego 5    |      |      |      | 70   |      | Elewacja/Kominy                        |
| ul. Wojska Polskiego 7    |      |      |      | 70   |      | Elewacja/Kominy                        |
| ul. Wojska Polskiego 9    |      |      |      | 70   |      | Elewacja/Kominy                        |

#### IV. Planowana sprzedaż lokali w latach 2023 – 2027

| Lata | Ilość lokali do sprzedaży |
|------|---------------------------|
| 2023 | 0                         |
| 2024 | 1                         |
| 2025 | 2                         |
| 2026 | 2                         |
| 2027 | 2                         |

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

1. Wysokość stawki bazowej czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie ustala Burmistrz Nowego Miasta Lubawskiego.

2. Polityka czynszowa Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie zmierzać będzie w kierunku utrzymania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów z wpływów z czynszów, o których mowa w pkt 2 powiązany będzie:

- 1) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżki czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych;
- 2) ze stałą poprawą stanu technicznego zasobu i obniżenia kosztów jego utrzymania;
- 3) z systemową zamianą lokali uwzględniającą potrzeby rodzin i możliwości finansowe.

4. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb i faktycznych wpływów będzie uwzględniana w planach budżetowych Gminy.

5. Do ustalenia stawek czynszu uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu zgodnie z tabelą:

| Czynniki wpływające na podwyżkę czynszu                          | Czynniki wpływające na obniżenie czynszu        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie - 20%                 | 1) lokal w budynku do kapitalnego remontu - 10% |
| 2) lokal wyposażony w łazienkę - 10%                             | 2) brak wyposażenia lokalu w łazienkę i WC - 5% |
| 3) lokal położony w budynku po wykonaniu termomodernizacji - 30% | 3) lokal wyposażony w ciemną kuchnię - 10 %     |
|                                                                  | 4) części wspólne w lokalu - 5 %                |

|                                                                                                                  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 4) usytuowanie lokalu w budynku wybudowanym w latach 2004 - 2016 - 40 %                                          |  |
| 5) usytuowanie lokalu w budynku wybudowanym po roku 2016 - 70%                                                   |  |
| 6) budynek położony przy ulicy: Rynek, 3 Maja, Okólna, Daszyńskiego, Norwida, Waryńskiego, Wojska Polskiego - 5% |  |

6. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosić będzie 50% najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym, ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu.

7 Do ustalenia czynszu najmu socjalnego lokalu nie będą stosowane czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.

8. W przypadkach, gdy w trakcie najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnoty mieszkaniowe ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, zostanie ona podwyższona zgodnie z tabelą określoną w pkt 5.

9. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę wody do lokalu, odbiór ścieków i odpadów, itp.

10. Czynsz może być obniżony na wniosek najemcy do 10% w przypadku gdy średni dochód obliczony zgodnie z art. 3 ust 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy bezpośrednio poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku określonej w Komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych - 90%, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego lub 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

11. Obniżka czynszu jest przyznawana na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

#### **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 2023-2027**

1. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Miasta Nowego Miasta Lubawskiego zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie.
- 2) utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w możliwie niepogorszonym stanie technicznym (w tym prowadzenie remontów), racjonalną gospodarkę finansową, zapewnienie odpowiedniej jakości usług komunalnych, dbanie o jakość obsługi mieszkań.

2. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

#### **VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie na lata 2023 – 2027**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) środki z budżetu gminy (dopłaty);
- 3) środki finansowe pozyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych;
- 4) środki finansowe pozyskane w ramach programów realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz programu operacyjnego Fundusze Europejskie dla Warmii i Mazur 2021-2027.

2. Wpływy, o których mowa w ust. 1 w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów:

- 1) eksploatacji;
- 2) remontów budynków gminnych;
- 3) inwestycji;
- 4) zarządu nieruchomościami wspólnymi;
- 5) remontów części wspólnych.

**VIII. Wysokość kosztów w latach 2023-2027 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**

1. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie w latach 2023-2027 oszacowano na poziomie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w zasobie.

2. Zakłada się, że w latach 2023-2027 podstawowym źródłem finansowania kosztów remontów lokali i budynków będzie rosnąca część wpływów z czynszów i opłat za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki pochodzące ze sprzedaży mieszkań.

3. Uzupełniającymi środkami finansowania będą dodatki mieszkaniowe i środki z budżetu Gminy.

4. Zakłada się, że w okresie obejmującym program koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz fundusz remontowy, w których Gmina Miejska Nowe Miasto Lubawskie jest współwłaścicielem nie będą rosły z uwagi na planowaną sprzedaż lokali.

5. Wydatki na gospodarkę w zasobie mieszkaniowym Gminy:

| Lata                                                                 | 2023          | 2024            | 2025            | 2026            | 2027          |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach stanowiących własność Gminy | 340 000,00 zł | 340 000,00 zł   | 340 000,00 zł   | 340 000,00 zł   | 340 000,00 zł |
| Koszty remontów/modernizacji w budynkach stanowiących własność Gminy | 0,00 zł       | 250 000,00 zł   | 250 000,00 zł   | 150 000,00 zł   | 275 000,00 zł |
| Koszty inwestycyjne w budynkach stanowiących własność Gminy          | 190 000,00 zł | 1 250 000,00 zł | 1 600 000,00 zł | 2 970 000,00 zł | 400 000,00 zł |
| Koszty zarządu we wspólnotach mieszkaniowych                         | 80 000,00 zł  | 80 000,00 zł    | 85 000,00 zł    | 85 000,00 zł    | 85 000,00 zł  |
| Koszty funduszu remontowego we wspólnotach mieszkaniowych            | 75 000,00 zł  | 75 000,00 zł    | 80 000,00 zł    | 80 000,00 zł    | 80 000,00 zł  |
| Koszty remontów/modernizacji we wspólnotach mieszkaniowych           | 30 000,00 zł  | 30 000,00 zł    | 30 000,00 zł    | 30 000,00 zł    | 30 000,00 zł  |

6. Dopuszcza się możliwość pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych.

**IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali**

1. Działania aktywizujące gospodarkę mieszkaniową Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie:

- 1) pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych przy zbywaniu terenów należących do Gminy pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) dążenie do zbycia w pierwszej kolejności lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada niewielką ilość udziałów we wspólnocie;
- 3) kontynuacja systemu zamiany mieszkań, którego głównym celem jest odzyskiwanie zadłużenia najemców wobec Gminy oraz dostosowanie wielkości lokali do możliwości finansowych najemców:
  - a) zamiana może być realizowana z urzędu, gdy najemcy posiadają zadłużenie czynszowe i którym w celu uniknięcia rozwiązania umowy i wszczęcia postępowania o eksmisję składana będzie propozycja zamiany zajmowanego lokalu na inny o obniżonym standardzie, ale też i obniżonym czynszu, a najemca wyrazi na to zgodę,
  - b) preferowanie zamian z urzędu dla najemców posiadających lokale o obniżonym standardzie, mających umowy na czas nieoznaczony, nie zalegających w opłatach za lokal wobec Gminy na lokale odzyskane o pełnym standardzie. Lokale pozostawione przez tych najemców powiększać będą zasób lokali socjalnych.

2. W przypadku braku w gminnym zasobie mieszkaniowym wolnych lokali socjalnych Gmina może wynajmować lokale socjalne od prywatnych właścicieli.