



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 18 listopada 2016 r.

Poz. 4543

UCHWAŁA NR XXIV/144/2016 RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIEŚCIE LUBAWSKIM

z dnia 8 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie na lata 2016-2021

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 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 2016r., poz 446 ze zm.) Rada Miejska w Nowym Mieście Lubawskim uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie na lata 2016-2021, w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

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

§ 3. Tracą moc:

1. Uchwała Nr 39/94 Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 12 grudnia 1994r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego i czynszu za lokale socjalne.

2. Uchwała Nr XXIII/108/2000 Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 28 grudnia 2000r. w sprawie zmiany uchwały Nr 39/94 Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 12 grudnia 1994 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego i czynszu za lokale socjalne.

3. Uchwała Nr X/85/03 Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 28 lipca 2003r. w sprawie ustalenia polityki czynszowej.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marcin Deja

Załącznik do Uchwały Nr XXIV/144/2016
Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim
z dnia 8 listopada 2016 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie na lata 2016-2021

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 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.).

3. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie na lata 2016 - 2021 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 lokali zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Wielkość lokali mieszkalnych:

Lata	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne
2015	181	8	173
2016	181	11	170
2017	181	11	170
2018	191	21	170
2019	201	21	180
2020-2021	201	21	180

2. Stan techniczny lokali mieszkalnych:

Lata	Dobry stan techniczny	Średni stan techniczny	Zły stan techniczny	Bardzo dobry stan techniczny	Dobry stan techniczny	Średni stan techniczny	Zły stan techniczny
2015	0	8	0	0	97	61	15
2016	0	11	0	0	111	49	10
2017	0	11	0	0	116	49	5
2018	0	21	0	10	106	49	5
2019	0	21	0	20	108	52	0
2020	0	21	0	20	108	52	0
2021	0	21	0	20	108	52	0

3. Trwałe 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.

4. Średnio Gmina odzyskuje z przyczyn naturalnych (śmierć najemcy, rezygnacja z lokalu, zamiana lokalu) oraz po podziale lokali z większych na mniejsze od 6 do 10 lokali rocznie.

5. Zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy następować będzie poprzez budowę bądź zakup nowych lokali komunalnych i socjalnych.

III. Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków z podziałem na lata 2016-2021.

1. Na dzień 01.01.2016r. w zasobie mieszkaniowym Gminy znajduje się 20 budynków komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 5 606,41 m². W budynkach tych mieści się 137 lokali mieszkalnych. Gmina jest również właścicielem zasobu mieszkaniowego znajdującego się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Zasób tworzą 44 lokale o łącznej powierzchni 1638,03 m².

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

Adres budynku	Rok budowy	Mieszkania	Stan techniczny
ul. Bolesława Chrobrego 3	1942	7	średni
ul. Bolesława Chrobrego 4	1942	8	dobry
ul. Bolesława Chrobrego 6	1942	8	dobry
ul. Daszyńskiego 4	1927	5	średni
ul. Grunwaldzka 32	1920	3	średni
ul. Jagiellońska 9	1905	22	średni
ul. Kopernika 3	1920	8	średni
ul. 3 Maja 26	1920	3	średni
ul. Okólna 2	1920	6	średni /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	średni
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 01.01.2016r.

Wyposażenie lokali	Ilość
instalacja wodociągowa	181
instalacja sanitarna	178

centralne ogrzewanie	40
ogrzewanie piecowe	141
wc poza lokalem	3
bez łazienki tylko wc	30
łazienka wc w lokalu	178

5. Większość lokali wyposażonych jest w podstawowe media: instalację wodociągową i sanitarną w związku z tym posiadają łazienkę bądź WC. Jednakże, 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 2016 – 2021

Adres budynku	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Rodzaj prac
ul. Bolesława Chrobrego 3	30						Elewacja
ul. Bolesława Chrobrego 4						30	Elewacja
ul. Bolesława Chrobrego 6						30	Elewacja
ul. Daszyńskiego 4			50				Dach// Elewacja/Kominy
ul. Grunwaldzka 32					50		Dach// Elewacja/Kominy
ul. Jagiellońska 9	80	150		100	100		Dach// Elewacja/Stolarka okienna
ul. Kopernika 3			70				Dach// Elewacja
ul. 3 Maja 26							
ul. Okólna 2			50				Dach// Elewacja
ul. Okólna 5						25	Dach
ul. Piaskowa 2						30	Dach/ kominy
ul. Piaskowa 4						20	Dach/ kominy
ul. Piaskowa 6						20	Dach/ kominy
ul. Świerkowa 1						30	Dach/elewacja/kominy
ul. Tysiąclecia 2				70			Dach/elewacja/stolarka
ul. Tysiąclecia 13	80						elewacja
ul. Wodna 4a				30			Dach/elewacja/stolarka
ul. Wojska Polskiego 5					50		Elewacja/kominy
ul. Wojska Polskiego 7					50		Elewacja/kominy
ul. Wojska Polskiego 9					50		Elewacja/kominy

IV. Planowana sprzedaż lokali w latach 2016 – 2021

Lata	Ilość lokali do sprzedaży
2016 r.	0
2017 r.	2
2018 r.	2
2019 r.	2
2020 r.	2
2021 r.	2

V. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

1. 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.

2. Powyższy proces powiązany będzie:

- 1) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez systemy obniżki czynszu 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.

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

4. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania i odtworzenia stanu technicznego oraz ubezpieczenia budynku.

5. Do ustalenia stawek czynszu uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu:

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) usytuowanie lokalu w budynku wybudowanym po roku 2004 + 40 %	4) części wspólne w lokalu - 5 %

6. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. W przypadkach, gdy w trakcie najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnoty ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, zostanie ona podwyższona zgodnie z powyższą tabelą.

8. W przypadkach, gdy w trakcie trwania umowy najmu dokonane zostaną ulepszenia przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego lokal, stawki czynszu nie ulegną zmianie.

9. Ze względu na trudną sytuację materialną rodzin dopuszcza się odpracowywanie zaległości czynszowych.

10. Jednym z kluczowych priorytetów w zakresie zapewnienia dochodów własnych będzie prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i zapobieganie procesowi narastania zaległości czynszowych.

11. W okresie realizacji Programu planowane jest w szczególności:

- 1) wdrażanie narzędzi informatycznych usprawniający system monitorowania płatności i zaległości czynszowych;
- 2) konsekwentna realizacja procedur windykacyjnych;
- 3) wdrożenie działań umożliwiających odpracowanie zaległości czynszowych;
- 4) aktywne pośrednictwo w procesie zamiany mieszkań, mające na celu optymalizację wielkości zajmowanych lokali do możliwości finansowych najemców w zakresie pokrywania kosztów najmu;
- 5) przekwaterowywanie dłużników notorycznie zalegających z opłatami do lokali o niższym standardzie, w tym lokali socjalnych;
- 6) wdrożenie programów umożliwiających dokwaterowanie dłużników do mieszkań innych dłużników.

12. Oczekiwanym efektem podejmowanych działań będzie osiągnięcie na koniec realizacji niniejszego programu wskaźnika ściągłości należności czynszowych (w relacji do ewidencjonowanego przypisu) na poziomie ok. 95%.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Gospodarowanie i zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie powierzono Miejskiemu Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Nowym Mieście Lubawskim. Zarządzanie sprawowane będzie na dotychczasowych zasadach, w sposób określony w umowie o zarządzanie zasobem komunalnym, zawartej z Gminą Miejską Nowe Miasto Lubawskie w dniu 30 grudnia 2011 roku.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie na lata 2016 – 2021.

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.
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 wydatków w latach 2016-2021 na gospodarkę zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji lokali w budynkach będących w zasobie mieszkaniowym, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Miejska Nowe Miasto Lubawskie jest współwłaścicielem oraz wydatki inwestycyjne.

1. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie w latach 2016-2021 oszacowano na poziomie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w zasobie.
2. Zakłada się, że w latach 2016-2021 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	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach stanowiących własność Gminy	270 000,00 zł	270 000,00zł	270 000,00zł	270 000,00zł	270 000,00 zł	270 000,00 zł
Koszty remontów/modernizacji w budynkach stanowiących własność Gminy	80 000,00 zł	150 000,00 zł	100 000,00 zł	100 000,00 zł	150 000,00 zł	115 000,00 zł
Koszty inwestycyjne w budynkach stanowiących własność Gminy	110 000,00 zł	0,00 zł	70 000,00 zł	100 000,00 zł	150 000,00zł	70 000,00 zł
Koszty zarządu we Wspólnotach Mieszkaniowych	60 000,00 zł	65 000,00 zł	65 000,00 zł	70 000,00 zł	70 000,00 zł	70 000,00 zł
Koszty remontowego funduszu we Wspólnotach Mieszkaniowych	50 000,00 zł	60 000,00 zł	60 000,00 zł	65 000,00zł	65 000,00 zł	65 000,00 zł
Koszty remontów/modernizacji we Wspólnotach Mieszkaniowych	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 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) Wprowadzenie systemu zamiany mieszkań, którego głównym celem będzie 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, lokali odzyskiwanych 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.
3. Wdrożenie programów umożliwiających odpracowanie zaległości czynszowych oraz dokwaterowywanie dłużników do mieszkań innych dłużników.