



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 28 listopada 2023 r.

Poz. 5749

OBWIESZCZENIE NR 9/2023 RADY MIASTA LUBAWA

z dnia 24 listopada 2023 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie ustalenia „Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Lubawa na lata 2021-2025”

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1461) ogłasza się w Załączniku do niniejszego Obwieszczenia tekst jednolity „Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Lubawa na lata 2021 - 2025” uchwalony Uchwałą Rady Miasta Lubawa Nr XX/197/2020 z dnia 28 października 2020 r. w sprawie ustalenia „Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Lubawa na lata 2021 - 2025” (t.j. Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2021 r., poz. 320) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

1/ Uchwałą Nr XXII/218/2020 Rady Miasta Lubawa z dnia 18 grudnia 2020 r. zmieniającą Uchwałą Nr XX/197/2020 z dnia 28 października 2020 r. w sprawie ustalenia „Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Lubawa na lata 2021-2025” (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2021 r., poz. 323),

2/ Uchwałą Nr XXXII/292/2021 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 września 2021 r. zmieniającą Uchwałą Nr XX/197/2020 z dnia 28 października 2020 r. w sprawie ustalenia „Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Lubawa na lata 2021 - 2025” (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2021 r., poz. 4139),

3/ Uchwałą Nr XXXIV/308/2021 Rady Miasta Lubawa z dnia 3 grudnia 2021 r. zmieniającą Uchwałą Nr XX/197/2020 z dnia 28 października 2020 r. w sprawie ustalenia „Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Lubawa na lata 2021 - 2025” (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2021 r., poz. 5143).

Przewodniczący Rady

Jan Sarnowski

Załącznik do obwieszczenia Nr 9/2023
Rady Miasta Lubawa
z dnia 24 listopada 2023 r.

Uchwała Nr XX/197/2020

**Rady Miasta Lubawa
z dnia 28 października 2020 roku
w sprawie ustalenia „Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Lubawa na lata 2021-2025”**

(tekst jednolity)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2020.713) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U.2020.611), Rada Miasta Lubawa uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Lubawa na lata 2021-2025”, w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawa.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVIII/321/2017 Rady Miasta Lubawa z dnia 24 października 2017 roku w sprawie ustalenia „Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Lubawa na lata 2018-2022”(Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. 2017.4935), uchwała XLII/357/2018 Rady Miasta Lubawa z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie zmiany Uchwały w sprawie ustalenia „Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Lubawa na lata 2018-2022”(Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. 2018.1217)

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

Przewodniczący Rady

Jan Sarnowski

Załącznik do Uchwały Nr XX/197/2020
Rady Miasta Lubawa
z dnia 28 października 2020 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Lubawa
na lata 2021-2025**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Lubawa na lata 2021-2025 jest:

- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy,
- poprawa stanu technicznego zasobów budynków gminnych i wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy poprzez wykonywanie prac remontowych i termomodernizacyjnych,
- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- kontynuacja prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy,
- tworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych,

- tworzenie zasobu lokali służbowych,
- tworzenie zasobu mieszkań chronionych

§ 2. Realizacja celów określonych w § 1 nastąpi w szczególności poprzez:

1. zmniejszenie niedoboru lokali komunalnych, które należy osiągnąć w wyniku:

a) budownictwa komunalnego

b) wynajmu przez Gminę lokali od innych podmiotów

2. pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego oraz uzyskanych z pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym;

3. efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

4. racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez stopniowe urealnienie stawek czynszu.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Lubawa tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy położone w budynkach komunalnych oraz w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 30.09.2020 r. stanowi 108 lokali, w tym 59 lokali w budynkach ze 100% udziałem Gminy, 49 lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

3. W okresie objętym Programem w razie potrzeby przewiduje się wydzielenie z zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych z przeznaczeniem ich na wynajem.

4. # skreślony

5. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone również na potrzeby realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej na tzw. „mieszkania chronione”, które stanowią formę pomocy społecznej. Mieszkania chronione przekazywane będą do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Lubawie na czas nieokreślony.

6. Zestawienie ilościowe zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela Nr 1

Tabela Nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy w roku 2020 (do 30.09.2020 r.)

Rok	2020	
	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa m ²
Ilość ogółem:	108	4 052,79 m ²
W tym: 100 % z udziałem Gminy	59	2 188,59 m ²
W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	49	1 864,20 m ²

Trwałe zmiany w mieszkaniowym zasobie Gminy następują w wyniku fizycznej likwidacji budynków ze względu na stan techniczny, pozyskania nowych lokali do zasobu oraz w związku z prywatyzacją mieszkań.

5. Ubytki zasobu mieszkaniowego w wyniku rozbiórek w 2018 r. i 2019 r. przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Ubytki zasobu mieszkaniowego.

rok	2018	
Nazwa ulicy	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa
ul. Kupnera 19	5	238 m ²
rok	2019	
Nazwa ulicy	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa
ul. Gdańska 15	4	112,36 m ²

Tabela Nr 3. Prognoza wielkości zasobu na lata 2021 – 2025

L.p	Opis własności	Lata
-----	----------------	------

.		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Budynki stanowiące własność Gminy w tym:					
	- liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	3	4	5	5	6
	- liczba innych lokali mieszkalnych	56	55	54	54	53
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w tym:					
	- liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	3	3	3	3	3
	- liczba innych lokali mieszkalnych	46	46	46	46	46

6. Na dzień 30 września 2020 r. nie zrealizowano wyroków eksmisyjnych spośród 2 zgłoszonych, a więc na realizację czekają 2 wyroki. W ewidencji tej mieszczą się wyroki uzyskane i zgłoszone do Gminy przez innych niż Gmina właścicieli lokali mieszkalnych (np. prywatni właściciele)

7. Średni uzysk mieszkań z przyczyn naturalnych (śmierć najemcy, rezygnacja z lokalu, zamiana lokalu) wynosi 3 lokale rocznie.

8. Strukturę lokali mieszkalnych – własność Gminy Miejskiej Lubawa przedstawia tabela nr 4.

Tabela Nr 4. Struktura lokali mieszkalnych

	Ilość lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Lokale pełen standard	41	1 648,86 m ²
Lokale z łazienką i bez WC	16	636,33 m ²
Lokale bez C.O i C.W	43	1 519,35 m ²
Lokale z obniżoną stawką bazową	6	165,56 m ²
Lokale w suterenie	2	82,69 m ²

Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Lubawa wyposażone są w całości w instalację wodociągową oraz instalację kanalizacyjną 100 %. Centralne ogrzewanie posiada 39,81 % lokali w zasobie, a ogrzewanie piecowe 60,19 %.

§ 4. 1. Na dzień 30.09.2020 roku w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Lubawa znajduje się 8 budynków komunalnych. Zdecydowana większość z nich to obiekty wybudowane przed 1945 rokiem – o złym lub średnim stanie technicznym, jeden budynek został wybudowany w 2010 roku i oddany do użytku w styczniu 2011 roku, którego stan techniczny jest bardzo dobry. Natomiast budynek przy ul. Kupnera 21 w Lubawie został zakupiony w 2016 r. i jest po wykonanym generalnym remoncie. Stan techniczny budynków mieszkalnych ze 100 % udziałem Gminy przedstawia tabela nr 5.

Tabela Nr 5. Stan techniczny budynków mieszkalnych ze 100 % udziałem Gminy

Budynek	Rok budowy	Ilość mieszkań	Stan techniczny	Prognoza
ul. Kupnera 54	1913 r.	6	zły	do remontu
ul. Piaskowa 23	przed 1945 r.	4	dobry	-
ul. Piaskowa 29	przed 1945 r.	7	dobry	-
ul. Piaskowa 29A	przed 1945 r.	5	dobry	-
ul. Poznańska 3	1922 r.	9	zły	do remontu
ul. Przemysłowa 18	1930 r.	5	zły	do remontu
ul. Przemysłowa 18A	2010 r.	14	bardzo dobry	-
ul. Kupnera 21	po 1949 r.	9	bardzo dobry	-

2. Jak wynika z tabeli nr 5 dotyczącej stanu technicznego budynków około 37,50 % z nich znajduje się w złym stanie technicznym i wymagają przeprowadzenia kapitalnego remontu. Remonty bieżące prowadzone będą w zakresie prac konserwacyjnych i będą polegały m.in. na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie instalacji elektrycznej i instalacji centralnego ogrzewania, wymianie pieców, naprawy lub wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz remontów klatek schodowych. Ma to na celu utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i lokali oraz zapewnienie bezpieczeństwa przebywających w nich mieszkańców. 37,50 % budynków komunalnych jest w dobrym stanie technicznym wymagają drobnych napraw, a 25 % w bardzo dobrym stanie technicznym. Głównym celem polityki remontowej winno być zatem dążenie do poprawy standardu technicznego tego zasobu by dostosować go do wymogów technicznych i powstrzymać pogłębiającą się degradację substancji mieszkaniowej.

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji o charakterze inwestycyjnym wynikający ze stanu technicznego z podziałem na lata 2021-2025 przedstawia tabela nr 6.

Tabela Nr 6. Analiza potrzeb remontowych budynków i lokali mieszkalnych

Adres	Rodzaj remontu, modernizacji	Lata
Kupnera 54	Wykonanie: - elewacji i docieplenia budynku, - instalacji c.o i c.w. - izolacji fundamentów - remontu klatki schodowej - wymiany instalacji elektrycznej	2021- - 2025
Piaskowa 23	Wykonanie elewacji i docieplenia budynku	2023
Piaskowa 29	Wykonanie elewacji i docieplenia budynku	2021
Piaskowa 29A	Wykonanie elewacji i docieplenia budynku	2022
Poznańska 3	Wykonanie: - elewacji i docieplenia budynku; - wymiany instalacji wodno - kanalizacyjnej	2024
Przemysłowa 18	Wykonanie: - elewacji i docieplenia budynku; - wymiany instalacji elektrycznej - remontu dachu; - przebudowy kominów i pieców	2025
Przemysłowa 18A	Wykonanie remontu klatki schodowej	2021
Kupnera 21	Nie wymaga	-

2. Realizacja remontów, przedstawiona w tabeli nr 6 odbywać się będzie w ramach środków uzyskanych z opłat za najem.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- a) utrzymania należytego stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;

d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej i wody.

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

Rozdział 4. **Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025**

§ 6. 1. W latach 2018-2020 (do 30.09.2020 r.) sprzedano na rzecz najemców łącznie 4 mieszkania na kwotę 110 953,00 zł o łącznej powierzchni użytkowej 205,47 m².

2. Przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2021–2025

2021 r. – 1 lokal

2022 r. - 1 lokal

2023 r. – 2 lokale

2024 r. – 2 lokale

2025 r. - 1 lokal

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

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

5. W procesie sprzedaży Gmina Miejska preferowała będzie sprzedaż mieszkań na rzecz najemców w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

6. Ograniczanie zasobów mieszkaniowych w związku z prywatyzacją może nastąpić do takiej liczby, która zapewni ustawowe potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach, w zakresie zapewnienia najmu socjalnego lokalu, zapewnienia lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

7. W komunalnym zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Lubawa wyodrębnia się budynki, w których lokale mieszkalne nie będą podlegały sprzedaży:

- Budynek komunalny przy ul. Piaskowej 23
- Budynek komunalny przy ul. Przemysłowej 18
- Budynek komunalny przy ul. Przemysłowej 18A
- Budynek komunalny przy ul. Poznańskiej 3
- Budynek komunalny przy ul. Kupnera 54
- Budynek komunalny przy ul. Kupnera 21
- # W budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Kupnera 13 lokale mieszkalne nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12
- # Budynek komunalny przy ul. Piaskowej 29A

8. Planowane efekty związane ze sprzedażą lokali gminnych:

- a) dochody do budżetu Gminy Miejskiej Lubawa;
- b) pełna prywatyzacja budynków wspólnot mieszkaniowych szczególnie z małym udziałem Gminy Miejskiej Lubawa;
- c) zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubawa;
- d) zmniejszenie kosztów remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 5. **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 7. 1. Podwyżki czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U.2020.611).

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

3. Powyższy proces powiązany będzie:

-z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez systemy obniżki czynszu oraz pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,

- ze stałą poprawą stanu technicznego zasobu i obniżenia kosztów jego utrzymania,

- systemową zamianą lokali uwzględniającą potrzeby rodzin i możliwości finansowe.

4. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Gminy ustala Burmistrz Miasta Lubawa w drodze Zarządzenia, uwzględniając zasady podane w niniejszym rozdziale.

5. 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.

6. W celu równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z najmu lokali, prognozuje się stopniowy wzrost stawek czynszu w kolejnych latach programu.

Na dzień dzisiejszy obowiązują stawki wynikające z Zarządzenia Burmistrza Miasta Lubawa Nr 45/2019 z dnia 12 czerwca 2019 r.

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

Tabela Nr 7. Struktura stawek czynszu – lokale gminne

Wysokość stawki czynszu	Ilość lokali
5,40 zł/m ²	12
5,20 zł/m ²	25
5,00 zł/m ²	18
4,80 zł/m ²	2
4,20 zł/m ²	8
4,00 zł/m ²	37
2,00 zł/m ²	6

Tabela Nr 8. Wysokość stawek czynszu

Stawka bazowa czynszu	4,00 zł/m ²
Najniższy czynsz w lokalach komunalnych	2,00 zł/m ²
Najwyższy czynsz w lokalach komunalnych	5,40 zł/m ²
Czynsz w najmie socjalnym	2,00 zł/m ²

Przewiduje się coroczny stopniowy wzrost czynszu tak, aby stawka maksymalna czynszu nie przekraczała 3 % wartości odtworzeniowej. Wartość odtworzeniowa jest ustalana dwa razy w roku w obwieszczeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego.

Tabela Nr 9. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową

Czynniki podwyższające stawkę bazową	Podwyżka w %	Czynniki obniżające stawkę bazową	Obniżka w %
- centralne ogrzewanie	20 %	lokal w suterenie	10 %
- łazienka i WC w lokalu	10 %	kuchnia bez okna	5 %
- tylko WC w lokalu	5 %	WC położone poza lokalem, ale w tym samym budynku	10 %
- lokal położony na I piętrze budynku o trzech pełnych kondygnacjach i więcej	5 %	lokal z ogrzewaniem piecowym lub etażowym	5 %
		- lokal położony na parterze budynku o trzech pełnych kondygnacjach i więcej	5 %
		- lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki zatwierdzoną decyzją nadzoru budowlanego	15 %

8. Przy jednoczesnym występowaniu dwóch lub większej ilości czynników stosuje się sumę występujących czynników podwyższających i obniżających dla każdego lokalu indywidualnie.

9. Stawka czynszu za najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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

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

12. # Ustala się warunki obniżania wysokości czynszu:

- a) obniżka czynszu o 10 % w przypadku gdy średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 30 % najniższej emerytury brutto (w gospodarstwie jednoosobowym) i 20 % najniższej emerytury brutto (w gospodarstwie wieloosobowym);
- b) obniżka czynszu o 5 % w przypadku gdy średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 40 % najniższej emerytury brutto (w gospodarstwie jednoosobowym) i 30% najniższej emerytury brutto (w gospodarstwie wieloosobowym);

13. Obniżka nie dotyczy najmu socjalnego lokalu i pomieszczeń tymczasowych.

14. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także do podnajemców, którzy użytkują lokale wynajmowane przez Gminę od innych właścicieli.

15. Działania windykacyjne w zakresie należności czynszowych:

- a) Jednym z kluczowych priorytetów w zakresie zapewnienia dochodów własnych będzie prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągальności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych.

16. W okresie realizacji Wieloletniego programu planowane jest m.in.

- 1) wdrażanie narzędzi informatycznych usprawniający system monitorowania płatności i zaległości czynszowych;
- 2) konsekwentna realizacja przyjętych procedur windykacyjnych;
- 3) wdrożenie programów umożliwiających odpracowanie zaległości czynszowych;
- 4) wdrażanie mechanizmów pomocy socjalnej dla najbardziej potrzebujących najemców;
- 5) aktywne pośrednictwo Miasta w procesie zamiany mieszkań, mające na celu optymalizację wielkości zajmowanych lokali do możliwości finansowych najemców w zakresie pokrywania kosztów najmu;
- 6) wpisanie dłużników do Krajowego Rejestru Dłużników.

Rozdział 6.

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

§ 8.1. Lokale mieszkalne i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta obecnie zarządzane są przez Lubawską Spółkę Komunalną Sp. z o. o z siedzibą przy ul. Kopernika 65 w Lubawie. Realizacja zadania polegającego na zarządzaniu domami i lokalami mieszkalnymi przeprowadzona w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego przez Gminę Miejską Lubawa i kończy się z dniem 31 grudnia 2020 roku.

2. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lubawa polegają m.in. na:

- a) utrzymaniu należytego stanu zasobu mieszkaniowego,
- b) prowadzeniu prac konserwacyjnych, dokonywaniu przeglądów technicznych,
- c) prowadzeniu dokumentacji oraz obsługi finansowo – księgowej zarządzanych zasobów

d) windykacja opłat czynszu i innych opłat za lokale,

W latach następnych nowy zarządca zostanie wyłoniony w drodze przetargu z zastosowaniem przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych.

3. Przychody czynszowe z Zasobu Gminy stanowią przychód Gminy i na koniec każdego miesiąca są przekazywane do Urzędu Miasta.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Lubawa są przychody z tytułu:

- a) czynszu za najem lokali mieszkalnych, lokali służbowych, pomieszczeń tymczasowych oraz najmu socjalnego lokali;
- b) czynszu za najem lokali użytkowych
- c) z tytułu sprzedaży lokali gminnych.

2. Prognozę źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 10. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Lata	2021	2022	2023	2024	2025
Czynsz i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali	231 334,00	242 900,00	255 046,00	267 798,00	281 188,00
Czynsz za najem lokalu użytkowego	36 512,00	37 243,00	37 987,00	38 557,00	39 135,00
Przychody z tytułu sprzedaży lokali gminnych	28 000,00	29 125,00	58 750,00	61 163,00	32 110,00

3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) środki z preferencyjnych kredytów na przedsięwzięcia termomodernizacyjne i remontowe,
- b) dotacje z budżetu Państwa lub innych środków, np. unijnych
- c) inne środki (np. Fundusze Dopłat, kredyty, fundusze specjalne, darowizny),
- d) dodatki mieszkaniowe wypłacane z budżetu Gminy.

4. Priorytetem w zakresie zapewnienia realizacji dochodów własnych jest prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych. W okresie realizacji Programu planowane jest m.in.:

- a) konsekwentna realizacja przyjętych procedur windykacyjnych
- b) realizacja Zarządzenia Nr 47/2013 Burmistrza Miasta Lubawa z dnia 26 czerwca 2013 r. W sprawie ustalenia formy spłaty zadłużenia czynszowego w formie świadczeń rzeczowych umożliwiającego odpracowanie zaległości czynszowych,
- c) aktywne pośrednictwo Gminy w procesie zamiany mieszkań, mające na celu optymalizację wielkości zajmowanych lokali do możliwości finansowych najemców w zakresie pokrywania kosztów najmu,
- d) występowania na drogę sądową o eksmisję.

5. W celu odzyskania należności należy prowadzić działania windykacyjne polegające na:

- a) podejmowaniu czynności przed sądowych zmierzających do dobrowolnej spłaty długu, poprzez kierowanie do dłużników monitów i wezwań do zapłaty oraz poprzez bezpośrednie kontakty,
- b) podejmowanie czynności związanych ze skierowaniem sprawy na drogę sądową i egzekucji w sytuacji gdy działania windykacyjne wstępnie nie przynoszą efektów.

6. Należy kontynuować, wdrażać i doskonalić rozwiązania umożliwiające przeciwdziałania problemowi narastania zadłużenia czynszowego z tytułu najmu lokali między innymi poprzez:

- a) możliwość odpracowania należności czynszowych,
- b) zamianę mieszkań,
- c) przywracania tytułu prawnego do lokalu osobom, które utraciły je w wyniku zalegania z opłatami i uregulowały zaległości w tym zakresie.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach 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. Konieczne jest urealnienie polityki czynszowej i przyspieszenie prywatyzacji zasobów mieszkaniowych, co w efekcie doprowadzi do zrównoważenia wydatków z dochodami.

2. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2025 oszacowano na poziomie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w zasobie.

3. Zakłada się, że w okresie obejmującym program koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi będą malały z uwagi na planowaną sprzedaż lokali, w szczególności lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

4. Zakłada się, że w latach 2021-2025 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.

5. Podział planowanych kosztów na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne przedstawia się w następujący sposób:

Tabela Nr 9. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego miasta Lubawa	79 746,24	77 353,85	75 758,93	73 366,54	71 771,62
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	27 638,16	29 020,07	29 849,21	30 401,98	30 954,74
Koszty inwestycyjne (zaliczka na fundusz remontowy Wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy)	55 151,52	57 909,10	60 115,16	61 218,19	62 321,22
Koszty remontów i modernizacji	100 000	120 000	160 000	160 000	180 000

7. Dopuszcza się możliwość wykupu przez Gminę bądź winny sposób pozyskiwania (np. w drodze zamiany nieruchomości) nowych lokali mieszkalnych.

Rozdział 9.

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.

§ 11.1. Realizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubawa odbywać się będzie poprzez:

- a) racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
- b) optymalizację wielkości zasobu mieszkaniowego,
- c) racjonalizację polityki mieszkaniowej

- pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych przy zbywaniu terenów pod budownictwo mieszkaniowe,

d) wspieranie TBS poprzez przekazywanie aportem nowych terenów mieszkaniowych, uzbrajanie terenów, partycypację w kosztach budowy zabezpieczenia najmu lokali,

2. Racjonalizacja gospodarowania zasobem mieszkaniowym odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy.

3. Realizacja przez Gminę ustanowionych zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej powinna być skierowana na:

- zabezpieczenie najmu socjalnego lokalu, zabezpieczenie lokali zamiennych, pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych;
- poprawienie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubawa.

4. Należy dążyć do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku wspólnoty mieszkaniowej. W przypadku gdy w budynkach wspólnoty pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Gminy, najemcom tych lokali, którzy nie skorzystają z ofert kupna lokalu mieszkalnego należy zaproponować inny lokal wypowiadając stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

5. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada nie więcej niż 1-4 lokale mieszkalne, w przypadku zwolnienia każdego lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego.

6. Należy utrzymać dotychczasowe zasady dobrowolnej zamiany mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy w tym również zamian pomiędzy najemcami lokali należących do innego zasobu. Należy umożliwić dokonywanie tych zamian lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych, a osobami, które zobowiążą się do zapłaty zaległości czynszowych.

7. W celu racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego konieczne jest wprowadzenie systemu zamiany mieszkań, którego głównym celem będzie odzyskanie zadłużenia najemców wobec Gminy oraz dostosowanie lokali do możliwości finansowych najemców:

- zamiana taka może być także realizowana z urzędu, w związku z propozycją złożoną najemcy w sytuacji, gdy najemcy posiadają zadłużenie czynszowe i którym w celu uniknięcia rozwiązania umowy i skierowania sprawy do Sądu o eksmisję składana będzie propozycja zamiany zajmowanego lokalu na inny o innej powierzchni i o obniżonym standardzie, ale też i obniżonym czynszu, a najemca wyrazi na to zgodę,
 - preferowanie zamian z urzędu dla najemców posiadających lokale o obniżonym standardzie, mających umowy na czas nieoznaczony, niezalegających w opłatach za lokal wobec Gminy, lokali odzyskiwanych o pełnym standardzie – lokale pozostawione przez tych najemców powiększać będą zasób najmu socjalnego lokalu.

8. Preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od lokatora.

9. Mieszkania zamienne na czas remontu, zabezpieczone są na bieżąco w związku z naturalnym ruchem ludności (np. zgon, rozliczenie z dotychczas zajmowanego lokalu).

§ 12. 1. Do optymalizacji wielkości zasobu mieszkaniowego należy dążyć poprzez:

- a) prywatyzację gminnego zasobu mieszkaniowego,
- b) umożliwienie adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych (suszarni, strychów itp.) przez potencjalnych zainteresowanych oraz na ich koszt.

2. Do osiągnięcia wytyczonego celu w zakresie racjonalizacji polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Lubawa w najbliższym pięcioleciu niezbędnym będzie prowadzenie działań w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej obejmujących:

- a) sprzedaż lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom tych lokali. Realizowany będzie również proces wycofywania udziałów Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadku gdy w budynku pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością,

b) poprawę warunków mieszkaniowych dotychczasowym najemcom poprzez prowadzenie polityki zamiany mieszkań,

3. W wyniku poniższych działań możliwe będzie:

- a) racjonalizowanie zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych w tym podniesienia nakładów na remonty, bez dotychczasowych ograniczeń wynikających z możliwości finansowych Gminy jako właściciela tych nieruchomości,
- b) skoncentrowanie działań Gminy na zadaniach związanych z zaspokajaniem potrzeb finansowych rodzin słabszych ekonomicznie (o niskich dochodach, w tym szczególnie pozostających w ubóstwie),
- c) zaktywowanie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remont jak i modernizację budynków.

4. Podjęcie działań zmierzających do przekazywania terenów przyległych Wspólnotom Mieszkaniowym niezbędnych do ich funkcjonowania i poprawy gospodarowania:

- udzielanie bonifikaty przy sprzedaży na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w miejscie Lubawa na podstawie odrębnej uchwały.