

Uchwała Nr XXIII/.../2025
Rady Miasta Lubawa
z dnia 30 października 2025 roku

**w sprawie ustalenia Wieloletniego Programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Miasta Lubawa na lata 2026 - 2030**

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 (tekst jedn. Dz. U. Z 2025, poz. 1153) 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 (tekst jedn. Dz. U. Z 2023, poz. 725) Rada Miasta Lubawa uchwala, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Lubawa na lata 2026 - 2030 w brzmieniu stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawa.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady

Jerzy Brodowski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubawa na lata 2026 - 2030

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubawa na lata 2026 - 2030 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 mieszkań treningowych lub wspomaganych.

§ 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 30.09.2025 roku stanowi 89 lokali, w tym 41 lokali w budynkach ze 100 % udziałem Gminy, 48 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. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone również na potrzeby realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej na mieszkania treningowe lub wspomagane, które stanowią formę pomocy społecznej. Mieszkania treningowe lub wspomagane przekazywane będą do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Lubawie na czas nieokreślony.

5. Zestawienie ilościowe zasobu mieszkaniowego przedstawia Tabela Nr 1.

Tabela Nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy w roku 2025 (do 30.09.2025 r.)

Rok		2025
	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa
Ilość ogółem, w tym:	89	3 282,68 m ²
100 % z udziałem Gminy	41	1 498,37 m ²
w budynkach wspólnot mieszkaniowych	48	1 784,31 m ²

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

6. Ubytki zasobu mieszkaniowego w wyniku sprzedaży w 2025 r. przedstawia Tabela Nr 2.

Tabela Nr 2. Ubytki zasobu mieszkaniowego.

rok		2025
Nazwa ulicy	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa
ul. Kupnera 54	6	271,70 m ²
ul. Przemysłowa 18	5	147,60 m ²

7. Prognozę wielkości zasobu na lata 2026 - 2030 przedstawia Tabela Nr 3.

Tabela Nr 3. Prognoza wielkości zasobu na lata 2026 - 2030

Lp.	Opis własności	Lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Budynki stanowiące własność Gminy w tym:					
	- liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	1	1	1	1	1
	- liczba innych lokali mieszkalnych	41	41	41	41	41
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w tym:					
	- liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	3	3	3	3	3
	- liczba innych lokali mieszkalnych	45	44	43	42	41

8. Na 30 września 2025 r. w ewidencji nie ma wyroków eksmisyjnych uzyskanych i zgłoszonych do Gminy przez innych niż Gmina właścicieli lokali mieszkalnych (np. prywatni właściciele).

9. Średni uzysk mieszkań z przyczyn naturalnych (śmierć najemcy, rezygnacja z lokalu, zamiana lokalu) wynosi 6 lokali rocznie.

10. Strukturę lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Lubawa przedstawia Tabela Nr 4.

Tabela Nr 4. Struktura lokali mieszkalnych

	Ilość lokali	Powierzchnia lokali (m²)
Lokale pełen standard	38	1 498,53 m ²
Lokale z łazienką i bez C.W	35	1 250,74 m ²
Lokale bez C.O i C.W	14	478,66 m ²
Lokale z obniżoną stawką bazową	1	26,96 m ²
Lokale w suterenie	1	27,79 m ²

Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Lubawa wyposażone są w całości (100 %) w instalację wodociągową oraz instalację kanalizacyjną. Centralne ogrzewanie posiada 83,15 % lokali w zasobie, a ogrzewanie piecowe 16,85 %.

§ 4.1. Na 30.09.2025 roku w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Lubawa znajduje się 5 budynków komunalnych. Zdecydowana większość z nich to obiekty wybudowane przed 1945 rokiem o złym i średnim stanie technicznym; jeden budynek został wybudowany w 2010 roku i oddany do użytku w styczniu 2011 roku. Jego stan techniczny jest dobry. Budynek przy ul. Kupnera 21 został zakupiony w 2016 r. i jest po generalnym remoncie, a jego stan techniczny jest bardzo dobry. 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. Piaskowa 23	przed 1945 r.	4	dobry	-
ul. Piaskowa 29A	przed 1945 r.	5	dobry	-
ul. Poznańska 3	1922 r.	9	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 20 % 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. 40 % budynków

komunalnych jest w dobrym stanie technicznym - wymagają drobnych napraw, a 40 % 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 2026-2030

§ 5.1. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji o charakterze inwestycyjnym wynikający ze stanu technicznego z podziałem na lata 2026 - 2030 przedstawia Tabela Nr 6.

Tabela Nr 6. Analiza potrzeb remontowych budynków i lokali mieszkalnych

Adres	Rodzaj remontu, modernizacji	Lata
Piaskowa 23	Wykonanie elewacji i docieplenia budynku	2027
Poznańska 3	Wykonanie: - elewacji i docieplenia budynku; - wymiany instalacji wodno – kanalizacyjnej	2028
Przemysłowa 18A	Wykonanie remontu klatki schodowej	2026
Kupnera 21	Nie wymaga	-
Piaskowa 29A	Nie wymaga	-

2. Realizacja remontów przedstawiona w Tabeli Nr 6 odbywać się będzie w ramach środków uzyskanych z opłat za najem.

3. W pierwszej kolejności przeprowadzane będą remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

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

- utrzymania należytego stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 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;
- utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej i wody.

5. Dokonywanie remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogarszającym, co przy ich systematycznej realizacji będzie prowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 - 2030

§ 6.1. W latach 2021 - 2025 (do 30.09.2025 r.) sprzedano na rzecz najemców łącznie 8 mieszkań na kwotę 496 490,00 zł o łącznej powierzchni użytkowej 351,71 m².

2. Przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2026 - 2030:

- 1) w 2026 r. – 1 lokal,
- 2) w 2027 r. – 2 lokale,
- 3) w 2028 r. – 2 lokale,
- 4) w 2029 r. – 1 lokal,
- 5) w 2030 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 18A,
- budynek komunalny przy ul. Poznańskiej 3,
- 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 (tekst jedn. Dz. U. Z 2023, poz. 725).

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 obowiązywania Programu. Obecnie obowiązują stawki wynikające z Zarządzenia Nr 131/2023 Burmistrza Miasta Lubawa z dnia 25 września 2023 r.
7. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania i odtworzenia technicznego oraz ubezpieczenia budynku. Struktura stawek czynszu oraz wysokość stawek czynszu zostały przedstawione odpowiednio w Tabelach Nr 7 i 8.

Tabela Nr 7. Struktura stawek czynszu - lokale gminne

Wysokość stawki czynszu	Ilość lokali
6,48 zł/m ²	10
6,24 zł/m ²	29
6,00 zł/m ²	25
5,76 zł/m ²	2
5,04 zł/m ²	4
4,80 zł/m ²	11
3,35 zł/m ²	1
2,40 zł/m ²	2

Tabela Nr 8. Wysokość stawek czynszu

Stawka bazowa czynszu	4,80 zł/m ²
Najniższy czynsz w lokalach komunalnych	3,35 zł/m ²
Najwyższy czynsz w lokalach komunalnych	6,48 zł/m ²
Czynsz w najmie socjalnym	2,40 zł/m ²

8. 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. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową zostały przedstawione w Tabeli Nr 9.

Tabela Nr 9. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową

Czynniki podwyższające stawkę	Podwyżka	Czynniki obniżające stawkę	Obniżka
-------------------------------	----------	----------------------------	---------

bazową	w %	bazową	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 %

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

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

11. 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.

12. 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.

13. 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).

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

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

16. Działania windykacyjne w zakresie należności czynszowych: jednym z kluczowych priorytetów w zakresie zapewnienia dochodów własnych będzie prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągальności opłat czynszowych i powstrzymywanie procesu narastania zaległości czynszowych.

17. W okresie realizacji 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 wynika z postępowania o udzielenie zamówienia publicznego przez Gminę Miejską Lubawa i kończy się z dniem 31 grudnia 2025 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 budżetu 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, pomieszczeń tymczasowych oraz najmu socjalnego lokali,
- b) czynszu za najem lokalu użytkowego,
- c) z tytułu sprzedaży lokali gminnych.

2. Prognozę źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030 przedstawia Tabela Nr 10.

Tabela nr 10. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------

Czynsz i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali	624 180,00	636 664,00	649 397,00	662 385,00	675 632,00
Czynsz za najem lokalu użytkowego	48 652,00	49 625,00	51 113,00	52 134,00	53 700,00
Przychody z tytułu sprzedaży lokali gminnych	47 750,00	90 000,00	95 000,00	51 000,00	57 000,00

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 ściągłości 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 oraz Zarządzenia Nr 90/2023 Burmistrza Miasta Lubawa z dnia 28 czerwca 2023 roku w sprawie zmiany Zarządzenia Nr 47/2013 Burmistrza Miasta Lubawa z dnia 26 czerwca 2013 roku w sprawie ustalenia formy spłaty zadłużenia czynszowego w formie świadczeń rzeczowych,
- 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 wstępne działania o charakterze windykacyjnym 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 2026 - 2030 oszacowano na poziomie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w zasobie.

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

4. Zakłada się, że w latach 2026 - 2030 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 11. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy
i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.**

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego miasta Lubawa	109 877,40	100 096,20	98 094,28	96 132,39	94 209,75
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	36 831,51	37 568,14	38 319,50	39 085,89	39 867,61
Koszty inwestycyjne (zaliczka na fundusz remontowy Wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy)	58 273,68	59 439,15	60 627,94	62 446,77	64 320,18
Koszty remontów i modernizacji	130 000,00	200 000,00	200 000,00	130 000,00	130 000,00

7. Dopuszcza się możliwość wykupu przez Gminę bądź w inny 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,
- d) pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych przy zbywaniu terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- e) wspieranie TBS i SIM 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 wspólnot mieszkaniowych. 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 4 lokale mieszkalne, w przypadku zwolnienia każdego z tych lokali przez najemcę 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 zabezpieczane 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 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 mieście Lubawa na podstawie odrębnej uchwały.

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubawa jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W związku z faktem, iż poprzedni Program wygasa, niezbędne jest przyjęcie Programu na kolejny pięcioletni okres. Celem Programu na lata 2026 - 2030 jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców zasobu Gminy, poprawa warunków zamieszkania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy oraz racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy. Przedstawiony w niniejszej Uchwale Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubawa na lata 2026 - 2030 obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.