

**Projekt**

z dnia 21 lutego 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR LV/.../2024  
RADY GMINY NOWE MIASTO LUBAWSKIE**

z dnia 29 lutego 2024 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2024-2029”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2024-2029, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała Nr VII/60/2019 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2019-2024”.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowe Miasto Lubawskie.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Zbigniew Wiśniewski**

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2024-2029.**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2024-2029, jest:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy;
- 2) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

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

- 1) zmniejszanie niedoboru lokali, które należy osiągnąć w wyniku:
  - a) budownictwa komunalnego;
  - b) wynajmu przez Gminę lokali od innych podmiotów;
  - c) zakupu lokali.
- 2) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego, oraz z uzyskanych 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 Nowe Miasto Lubawskie w poszczególnych latach**

§ 3. Zasób mieszkaniowy Gminy Nowe Miasto Lubawskie według stanu na dzień podjęcia uchwały stanowi 31 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1 296,64 m<sup>2</sup>, w tym:

- 1) lokale będące przedmiotem najmu socjalnego – 0;
- 2) lokale będące przedmiotem najmu związanego ze stosunkiem pracy – 1;
- 3) tymczasowe pomieszczenia – 0,
- 4) lokale zamienne – 0,
- 5) lokale będące przedmiotem najmu komunalnego - 30.

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określono według poniższych zasad zużycia technicznego:

- 1) stan bardzo dobry – wybudowane lub po generalnym remoncie w ciągu ostatnich dziesięciu lat, bez uszkodzeń możliwych do stwierdzenia podczas kontroli;
- 2) stan dobry - bez uszkodzeń możliwych do stwierdzenia podczas kontroli;
- 3) stan średni - wykazują pierwsze objawy uszkodzeń, których nienaprawienie spowoduje skrócenie okresu bezpiecznej eksploatacji;
- 4) stan zły - występują uszkodzenia znaczne spękania ścian, oznaki zmurszenia i próchnienia elementów drewnianych, słaba kondycja pokryć dachowych.

Lp.	Położenie, Miejscowość	Nr budynku	Liczba lokali	Stan techniczny	Własność budynku	Powierzchnia użytkowa lokali
-----	------------------------	------------	---------------	-----------------	------------------	------------------------------

			będących własnością gminy	lokali		będących własnością gminy (m <sup>2</sup> )
1.	Bagno	5	1	dobry	wspólnota z udziałem gminy	35,00
2.	Gwiździny	5	1	dobry	wspólnota z udziałem gminy	22,10
3.		34	2	dobry	gmina	54,03
4.		123	2	dobry	gmina	101,56
5.	Jamielnik	Spacerowa 2	1	zły	gmina	27,88
6.		Spacerowa 24	2	średni	wspólnota z udziałem gminy	77,44
7.		Kościelna 20	2	bardzo dobry	gmina	69,62
8.		Nowomiejska 43	4	dobry	gmina	215,68
9.		Nowomiejska 43A	5	dobry	gmina	156,87
10.	Kaczek	1	1	średni	wspólnota z udziałem gminy	35,57
11.	Nawra	Jeziorna 5	1	dobry	gmina	46,20
12.		Jeziorna 30	1	dobry	wspólnota z udziałem gminy	56,26
13.	Pustki	13	1	średni	gmina	74,01
14.	Radomno	98	4	średni	wspólnota z udziałem gminy	163,97
15.	Skarlin	17	3	średni	gmina	160,45
	Ogółem		31			1296,64

**§ 6.** Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy:

- 1) 2 lokale posiadają bardzo dobry stan techniczny;
- 2) 17 lokali posiada dobry stan techniczny;
- 3) 11 lokali posiada średni stan techniczny;
- 4) 1 lokal posiada zły stan techniczny.

**§ 7.** Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w okresie objętym programem.

Lp.	Lata	Ogółem	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Liczba lokali tymczasowych	Stan techniczny			
						bardzo dobry	dobry	średni	zły
1.	2024	<b>31</b>	31	0	0	2	17	11	1
2.	2025	<b>27</b>	27	0	0	2	13	11	1
3.	2026	<b>24</b>	23	1	0	2	11	10	1
4.	2027	<b>23</b>	22	1	0	2	10	10	0
5.	2028	<b>21</b>	19	1	1	2	9	10	0
6.	2029	<b>20</b>	18	1	1	2	9	9	0

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

2. W okresie objętym Programem w razie potrzeb przewiduje się wydzielenie z zasobu pomieszczeń tymczasowych z przeznaczeniem na wynajem, a także najem socjalny.

3. Najem lokalu może nastąpić poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.

4. Bieżących napraw i konserwacji wymaga większość budynków mieszkalnych zasobu gminnego.

§ 9. 1. Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne wskazuje, iż na dzień 28.12.2023 r. o przyznanie lokalu mieszkalnego ubiega się 5 wnioskodawców.

Lp.	Lata	Liczba osób oczekujących na lokal komunalny
1.	2020	5
2.	2021	3
3.	2022	2
4.	2023	2
5.	2024	5

2. Gmina Nowe Miasto Lubawskie realizuje potrzeby mieszkaniowe w ramach posiadanego zasobu oraz wynajmując lokale od innych podmiotów.

### Rozdział 3.

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

§ 10. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwo mienia i środowiska, 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, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

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

3. Priorytetem przy planowaniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego winno być w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludzi, w drugiej kolejności realizacja prac zabezpieczających przed powstawaniem stanów zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludzi a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania.

4. Celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom i poprawa warunków zamieszkania. Za priorytetowe uznaje się następujące prace:

- 1) naprawa i wymiana pokryć dachowych oraz obróbek blacharskich;
- 2) naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych;
- 3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) przebudowa kominów i pieców;
- 5) naprawa instalacji elektrycznej;
- 6) naprawa instalacji wodno-kanalizacyjnej.

5. Realizacja remontów i modernizacji budynków, w których własność Gminy stanowi udział poprzedzona będzie ustaleniami współwłaścicieli w celu określenia zakresu prac i sposobu ich finansowania.

6. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów.

Lp.	Lata	Potrzeby remontowe (ilościowo)	Plan remontów i modernizacji (ilościowo)
1.	2024	8	2
2.	2025	7	2
3.	2026	6	3
4.	2027	6	2
5.	2028	5	2
6.	2029	5	3

7. Dokonywanie remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogarszającym się.

#### **Rozdział 4.** **Planowana sprzedaż lokali w latach 204-2029**

§ 11. 1. W latach 2023-2028 będzie kontynuowana sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Lokale mieszkalne znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy będą sprzedawane w miarę napływania wniosków od najemców. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie.

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

- 1) 2024 r. – sprzedaż 4 lokali;
- 2) 2025 r. – sprzedaż 3 lokali;
- 3) 2026 r. – sprzedaż 1 lokalu;
- 4) 2027 r. – sprzedaż 2 lokali;
- 5) 2028 r. – sprzedaż 1 lokalu;
- 6) 2029 r. - sprzedaż 1 lokalu.

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

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

§ 12. 1. Wysokość stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z wyjątkiem opłat niezależnych (tj. dostawy energii, wody, odbiór ścieków i odpadów), ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania 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 ust. 1 powiązany będzie:

- 1) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych;
- 2) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania;
- 3) z systemową zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe.

4. Ustalona stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych może być zróżnicowana w zależności od:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku, lokalu.

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

6. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

1) czynniki podwyższające:

- a) instalacja wodociągowa w lokalu – 5 %;
- b) lokal lub budynek z lokalną instalacją kanalizacyjną z szambem – 5 %;
- c) lokal lub budynek ze zbiorczą siecią kanalizacji sanitarnej – 5 %
- d) lokal z łazienką – 5 %;
- e) instalacja centralnego ogrzewania w lokalu – 15 %;
- f) instalacja ciepłej wody w lokalu – 10 %;
- g) wykonana termomodernizacja budynku – 10%

2) czynniki obniżające:

- a) lokal w budynku o złym stanie technicznym – 10 %;
- b) brak kuchni – 10 %;
- c) brak instalacji wodociągowej w lokalu – 5 %;
- d) brak lokalnej instalacji kanalizacyjnej w lokalu – 5 %.

7. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu i pomieszczeń tymczasowych.

8. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu i pomieszczenia tymczasowe nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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

- a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
- b) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez najemcę, który uzyskał na to wymaganą zgodę wynajmującego i dokonano zwrotu poniesionych kosztów lub rozliczono je na poczet należnych opłat czynszowych;
- c) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego lokalu, pogorszenie się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

2. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu na czas nieokreślony,
- 2) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu.

3. Kwotę obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i wynosi:

- 1) obniżka czynszu o 20 %:
  - a) gdy miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 70 % najniższej emerytury,
  - b) gdy miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50 % najniższej emerytury;
- 2) obniżka czynszu o 10 %:
  - a) gdy miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 85 % najniższej emerytury,
  - b) gdy miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 70 % najniższej emerytury.

4. Obniżki, o których mowa w ust. 2 i 3 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Gmina, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

## **Rozdział 6.**

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

§ 14. 1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów budynków, budowli i instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

2. Zarządzaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Miasto Lubawskie zajmuje się Zakład Usług Komunalnych w Mszanowie Spółka z o.o. będący spółką komunalną Gminy Nowe Miasto Lubawskie, w której Gmina ta posiada wszystkie udziały. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje w szczególności:

- 1) opracowywanie i przedkładanie Wójtowi do końca września każdego roku, rocznych i 5-cio letnich planów remontów uwzględniających remonty priorytetowe;
- 2) wykonywanie zleconych remontów, bądź też pomaganie przy wyborze wykonawców robót i usług budowlanych oraz nadzorowanie wykonywania robót,
- 3) obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu.

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

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

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

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
- 3) część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych;
- 4) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy;
- 5) dotacje z budżetu Państwa lub innych środków np. unijnych;
- 6) inne środki (np. Fundusze Dopłat, kredyty, fundusze specjalne, darowizny).

## **Rozdział 8.**

### **Wysokość kosztów w kolejnych latach**

§ 16. 1. Konieczne jest urealnienie polityki czynszowej i przyspieszenie prywatyzacji zasobów mieszkaniowych, co w efekcie doprowadzi do zrównoważenia kosztów z dochodami.

2. Wysokość kosztów na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2023-2028 oszacowano na poziomie dotychczas ponoszonych wydatków z uwzględnieniem zmian w zasobie.

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

4. Podział planowanych kosztów na mieszkaniowy zasób Gminy 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 przedstawia się w następujący sposób:

Lp.	Lata	Koszty bieżącej eksploatacji (w tym koszty administrowania)	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2.	2024	40 000 zł	20 000 zł	10 000 zł	4 000 zł	12 000 zł
3.	2025	42 000 zł	15 000 zł	15 000 zł	4 500 zł	20 000 zł
4.	2026	38 000 zł	18 000 zł	10 000 zł	5 000 zł	15 000 zł
5.	2027	35 000 zł	17 000 zł	12 000 zł	5 000 zł	12 000 zł
6.	2028	32 000 zł	15 000 zł	10 000 zł	5 000 zł	15 000 zł
7.	2029	32 000 zł	16 000 zł	12 000 zł	5 000 zł	15 000 zł

### **Rozdział 9.**

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

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

- 1) wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) planowania corocznie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób;
- 3) doprowadzania do zamiany lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań, co oznacza, że zamiana może być realizowana z urzędu, gdy najemcy przypada zbyt duża powierzchnia użytkowa lokalu w stosunku do ilości członków gospodarstwa domowego, lub też posiadają zadłużenie czynszowe i w celu uniknięcia rozwiązania umowy oraz wszczęcia postępowania o eksmisję, składana będzie propozycja zamiany zajmowanego lokalu na inny o obniżonym standardzie, ale też i obniżonym czynszu;
- 4) urealniania opłaty czynszowych za lokale mieszkalne;
- 5) windykowania na bieżąco należności czynszowych oraz podejmowania działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- 6) podejmowania starań o pozyskanie nowych lokali;
- 7) analizowania sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 8) zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych;
- 9) wspierania najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
- 10) stymulowania aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy.

2. W przypadku braku w gminnym zasobie mieszkaniowym wolnych lokali pod najem socjalny, Gmina będzie mogła wynajmować lokale od prywatnych właścicieli, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Polskich Kolei Państwowych, Nadleśnictwa itp.

3. W razie potrzeby wdrażane będą programy umożliwiające odpracowanie zaległości czynszowych oraz dokwaterowywanie dłużników do mieszkań innych dłużników.

4. Decyzję w sprawie dokonania zamiany podejmuje właściciel lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

### **Rozdział 10.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 18. Nowe czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu zaczną obowiązywać z dniem 1 stycznia 2025 roku.

§ 19. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy, posiadanych środków finansowych, Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2024-2029”.



## **Uzasadnienie**

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie jest realizacją obowiązku, który nakłada art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą nr Nr VII/60/2019 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 30 maja 2019 r. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie obejmuje lata 2019-2024.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Ze względu na zmianę wiekości zasobu mieszkaniowego Gminy zdecydowano o sporządzeniu nowego Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.