

**UCHWAŁA NR X/84/03**  
**Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lub.**  
**z dnia 28 lipca 2003 r.**

**w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie w latach 2003 – 2007.**

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733, Nr 113, poz. 984, Nr 168, poz. 1383) **Rada Miejska** uchwała :

**§ 1.** Zatwierdza się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie w latach 2003 – 2007, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Leon Prusakowski

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie w latach 2003- 2007.**

**Rozdział 1**

**Mieszkaniowy zasób gminy.**

§ 1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie stanowią lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

2. Do mieszkaniowego zasobu gminy zalicza się również lokale pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie.

Dotyczy to lokali znajdujących się w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym, administrowanych w dniu wejścia w życie uchwały przez Miejski Zakład Komunalny w Nowym Mieście Lubawskim. Z dniem przekazania właścicielowi takiej nieruchomości znajdującej się w danym obiekcie lokale przestają być zaliczane do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie.

3. Zasoby mieszkaniowe wg lat budowy przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Lata budowy	Ilość budynków [szt]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Ilość lokali [szt]	W tym ilość lokali wykupionych [szt]
1.	Do roku 1918	12	2641,34	48	1
2.	1919 – 1944	22	8088,85	163	22
3.	1945 – 1960	9	2936,49	62	8
4.	1961 – 1990	18	13926,82	279	73

Z tabeli wynika, iż 56% (34) budynków zostało wybudowanych przed 1945 rokiem. Kolejne grupy wiekowe budynków przedstawiają się następująco: budynki wybudowane w latach 1945 – 1960 – 15% (9 budynków), budynki wybudowane w latach 1961 – 1990 – 29% (18 budynków).

Zasoby komunalne na terenie Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie można określić jako zaawansowane wiekowo. Miejski Zakład Komunalny w Nowym Mieście Lubawskim wg danych z 17.02. 2002 r. administruje 29 budynkami wyłącznie z lokalami komunalnymi, oraz 31 budynkami wspólnot mieszkaniowych. Natomiast jeden budynek wspólnotowy administrowany jest przez inny podmiot. We wszystkich budynkach jest łącznie 448 komunalnych lokali mieszkalnych (o powierzchni 20168,28m<sup>2</sup>), oraz 104 wykupione lokale mieszkalne (o powierzchni 4825,02m<sup>2</sup>). Gmina dysponuje 26 lokalami użytkowymi (o powierzchni 1104,93m<sup>2</sup>).

W 41 budynkach lokale wyposażone są w ogrzewanie piecowe (pow. użytkowa lokali 13041,21m<sup>2</sup>), oraz w 20 budynkach lokale wyposażone są w ogrzewanie C.O. (pow. użytkowa lokali 14552,29m<sup>2</sup>).

§ 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie

Lp.	Wyszczególnienie	2003 [m <sup>2</sup> ]	2004 [m <sup>2</sup> ]	2005 [m <sup>2</sup> ]	2006 [m <sup>2</sup> ]	2007 [m <sup>2</sup> ]
1.	Powierzchnia lokali komunalnych–mieszkalnych	19568,28	18868,28	18068,28	17068,28	16068,28
2.	Powierzchnia lokali wykupionych-mieszkalnych	5425,02	6125,02	6925,02	7925,02	8925,02
3.	Powierzchnia lokali komunalnych–użytkowych	1495,27	1495,27	1495,27	1495,27	1495,27
4.	Powierzchnia lokali wykupionych-użytkowych	1104,93	1104,93	1104,93	1104,93	1104,93
5.	Powierzchnia lokali komunalnych (nowo budowanych)	-	240,00	240,00	480,00	480,00
	Razem pow. użytkowa zasobów		27833,50	27833,50	28073,50	28073,50

Zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie następować będzie poprzez budowę lokali komunalnych.

**Rozdział 2**

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków**

§ 3. 1. Ocena stanu technicznego dokonywana będzie w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzania stanu technicznej sprawności (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 ze zm.).

§ 4. 1. W oparciu o analizę potrzeb oraz posiadane środki finansowe opracowany zostanie plan rzeczowy remontów i modernizacji gwarantujący utrzymanie w stanie nie pogorszonym zasobów mieszkaniowych.

2. Planową wielkość środków finansowych przeznaczonych w poszczególnych latach na remonty i modernizację określa poniższa tabela.

Lp.	Potrzeby remontowe	Środki finansowe w poszczególnych latach [zł]				
		2003	2004	2005	2006	2007
1.	Dachy	72500	50000	60000	60000	70000
2.	Elewacje	-	12400	31400	30100	43600
3.	Kominy ponad dachem	10000	10000	10000	10000	10000
4.	Inst. elektryczna	5000	10000	10000	10000	10000
5.	Inst. wod-kan i C.O.	5000	20000	10000	20000	10000
6.	Inne remonty ogólnobudowlane	20000	18500	25000	30000	40000
	Razem	112500	120900	146400	160100	183600

3. Rzeczowy plan remontów i modernizacji tworzony jest na okres każdego roku w oparciu o plan finansowy z uwzględnieniem analizy rzeczowego zakresu robót. Plany remontów i modernizacji zatwierdza Burmistrz Miasta.

### Rozdział 3

#### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 5. Przewiduje się do sprzedaży lokale mieszkalne będące w zasobach komunalnych. Polityka gminy w zakresie sprzedaży prowadzona będzie przez zastosowanie zróżnicowanych bonifikat zależnych od ilości wykupionych lokali mieszkalnych. Wysokość udzielonych bonifikat precyzuje uchwała Nr V/24/03 Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 5 lutego 2003r. w sprawie ustalenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom i w opłatach rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych.

§ 6. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lp.		2003	2004	2005	2006	2007
1.	Liczba wykupionych lokali mieszkalnych [szt]	12	14	16	20	20
2.	Powierzchnia wykupionych lokali mieszkalnych [m <sup>2</sup> ]	600	700	800	1000	1000
3.	Cena rynkowa 1m <sup>2</sup> powierzchni lokalu [zł]	700	725	750	775	800
4.	Średnia bonifikata udzielana najemcom [%]	50	50	50	50	50
5.	Wpływ z prywatyzacji Ogółem [zł]	210000	253750	300000	387500	400000

### Rozdział 4

#### Zasady polityki czynszowej

§ 7. Zasady polityki czynszowej zostaną przyjęte odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim .

### Rozdział 5

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

§ 8. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi wyodrębnione lokale mieszkalne:

a) stanowiące własność Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskim znajdujące się w budynkach nie administrowanych przez Miejski Zakład Komunalny w Nowym Mieście Lubawskim;

b) administrowane przez Miejski Zakład Komunalny w Nowym Mieście Lubawskim stanowiące własność Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie.

2. Administrację wyodrębnionymi lokalami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie sprawuje Miejski Zakład Komunalny w Nowym Mieście Lubawskim na podstawie statutu przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim lub inna osoba prawna, która zarządza daną wspólnotą mieszkaniową. Zarządca pobiera czynsz i inne opłaty związane z wynajmem lokali oraz dokonuje w imieniu Gminy wpłat należnych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i innych opłat związanych z wyodrębnionym lokalem mieszkalnym stanowiącym własność Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie.

3. Sposób zarządu w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.)

## Rozdział 6

### Źródła finansowania oraz wysokości wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowych zasobów Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie

§ 9. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe. Natomiast budowa mieszkań komunalnych będzie finansowana ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz ze środków budżetowych gminy.

§ 10. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty administrowania, bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów.

§ 11. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest uzależniona od przychodów, którymi są wpływy z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ze sprzedaży lokali mieszkalnych. Podział planowanych wydatków na okres 5 lat przedstawia poniższa tabela:

Lp.		Planowane wydatki [zł]				
		2003	2004	2005	2006	2007
1.	Koszty administrowania	150390	153944	154939	155930	162612
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	324910	342656	356361	365670	378388
3.	Koszty inwestycji remontowych	112500	120900	146400	160100	183600
4.	Budowa mieszkań komunalnych	210000	253750	300000	387500	400000
	Razem koszty gospodarowania zasobem mieszkaniowym	797800	871250	957700	1069200	1124600

2. Prognoza wpływów czynszowych oraz ze sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2003 – 2007.

Lp.		Planowane przychody [zł]				
		2003	2004	2005	2006	2007
1.	Potencjalne wpływy roczne z czynszów za komunalne lokale mieszkalne	422000	446700	481700	500600	538000
2.	Potencjalne wpływy roczne za lokale użytkowe	165800	170800	176000	181100	186600
3.	Wpływy ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego	210000	253750	300000	387500	400000
4.	Wpływy z majątku komunalnego – razem	797800	871250	957700	1069200	1124600

\* przy 100% wpłatach czynszu

§ 12. Zaliczki na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, którymi Gmina Miejska Nowe Miasto Lubawskie jest jednym ze współwłaścicieli wnoszone są w wysokości określonej uchwałą właścicieli wspólnoty.

## Rozdział 7

### Polityka gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowe Miasto Lubawskie

§ 13. 1. Planuje się budowę lokali komunalnych, docelowo 12 lokali mieszkalnych do 2006 r. – ( t.j. w 2004r. - 6 lokali i w 2006r. - 6 lokali).

2. Koszty budowy finansowane będą ze środków pozyskanych ze sprzedaży lokali komunalnych i oraz ze środków budżetowych Gminy.
3. W latach 2003 – 2007 planuje się sprzedać około 82 lokale mieszkalne w istniejących zasobach komunalnych.
4. Gmina będzie stopniowo wydzielać w miarę potrzeb z istniejącego zasobu mieszkaniowego lokale socjalne.