



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 4 marca 2025 r.

Poz. 932

UCHWAŁA NR XIV/95/25 RADY MIEJSKIEJ W NOWEM

z dnia 27 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe na lata 2025-2030

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2023r., poz.725.) oraz art. 7 ust.1 pkt 1 i 7, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1465 ze zm.^[1]) Rada Miejska w Nowem uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowe na lata 2025-2030 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Wojciech Kościński

^[1] Zmiany do wymienionej Ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907, 1940.

Załącznik do uchwały Nr XIV/95/25

Rady Miejskiej w Nowem

z dnia 27 lutego 2025 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NOWE NA LATA 2025-2030

Wstęp.

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz.1465 ze zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j.Dz.U z 2023 poz. 725) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Ustawa o samorządzie gminnym wskazuje jako zadanie własne gminne budownictwo mieszkaniowe, natomiast ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego precyzuje, że mieszkaniowy zasób gminy to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych (...). Zgodnie z przywołaną ustawą gmina tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnia lokale socjalne i lokalne zamienne a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

W celu realizacji wyżej wymienionych zadań Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminę obowiązek uchwalania co najmniej pięcioletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Opracowanie planu wieloletniego pozwoli na przyjęcie odpowiedniego planu finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa w zakresie remontów oraz inwestycji. Składowym elementem programu będzie również plan sprzedaży lokali, zasady polityki czynszowej oraz zarządzania lokalami i budynkami gminnymi.

Poprzedni „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe na lata 2020-2024” został przyjęty przez Radę Miejską w Nowem Uchwałą Nr XX/123/20 z dnia 20 maja 2020 roku. Należy przyjąć, że Program został w dużej mierze wykonany w zakresie kwot przeznaczonych na remonty jak i inwestycje. Zgodnie z poprzednim planem wydatki na remonty miały wynieść w złotych: 1 180 tysięcy, wykonano 705 tysięcy, wydatki na inwestycje 390 tysięcy złotych wykonano co najmniej 1 800 tysięcy. Do najważniejszych wydatków inwestycyjnych należy odbudowa po pożarze budynku Dolne Morgi 27, wymiana pokrycia dachowego Gajewo Zabudowania 12 oraz zakup i adaptacja budynku Zduńska 33.

Plan zakładał remonty następujących budynków: w zakresie pokryć dachowych: ul. Kolejowa 10a, ul. Łąkowa 6, ul. Długa 4, ul. Długa 16, Zdrojewo 28, Bochlin 122, Rychława 48, Twarda Góra 36/37, Gajewo Zab 12, ul. G. Komierowskiego 10. W zakresie termomodernizacji: ul. Bydgoska 17, ul. Gdańska 18, Rynek 4 (strona północna), Bochlin 122, ul. Łąkowa 6. Z powyższego planu wykonano wymianę pokrycia dachowego budynku Gajewo Zabudowania 12. Ze względów bieżących korygowano plany remontowe, większe remonty wykonane w latach 2020 -2024:

2024 – budowa pomieszczeń gospodarczych – Gen. Komierowskiego 13, remont lokalu i wymiana źródła ogrzewania – Zdrojewo 28/2, remont lokalu po pożarze – Górne Morgi 14/3,

2023 -remont dachu – Gajewo Zabudowania 12, remont komina – ul. Łąkowa 6, remont klatki schodowej – Rynek 10, wymiana złączy pomiarowych i instalacji elektrycznej na klatce schodowej – ul. Wojska Polskiego 6/8,

2022 - remont lokalu socjalnego – Rynek 3/4, wzmocnienie stropu oraz wykonanie wentylacji grawitacyjnej w piwnicy – Dolne Morgi 27,

2021 - naprawa kominów – Długa 16, remont pustostanu – Gdańska 15/1, wymiana drzwi wejściowych dwuskrzydłowych – Gdańska 18, remont dachu - Rynek 3.

I. WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE.

Mieszkaniowy zasób gminy Nowe stanowią lokale mieszkalne w budynkach będących własnością Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest członkiem.

Zasób mieszkaniowy obejmuje lokale mieszkalne zlokalizowane w 82 budynkach z czego 61 na terenie Nowego, 21 budynki na terenie wiejskim gminy. W budynkach znajdują się 323 lokale, stanowiące własność gminy o powierzchni 14 136,07 m².

Ilość budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Budynki mieszkalne	31.10.2019	31.12.2024
Ogółem w szt.	84	82
100% własność Gminy	42	43
Wspólnoty mieszkaniowe	42	39

W roku 2019 w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodziło 84 budynków, obecnie 82 budynków. Zmiana wynika ze sprzedaży ostatnich lokali mieszkalnych będących własnością Gminy we wspólnotach mieszkaniowych i zakup budynku przy ul. Zduńskiej.

Ilość i wielkość lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy i wspólnot mieszkaniowych.

	Lokale mieszkalne stan na 31.10.2019		Lokale mieszkalne stan na 31.12.2024	
	m ²	szt.	m ²	szt.
Własność gminy	14.946	343	14 136,07	323
- w tym lokale socjalne	1528	47	1508,11	46
Lokale wykupione	5670	122	5913,90	126
OGÓŁEM	20616	465	20049,97	449

Gmina posiada dodatkowo jeden lokal mieszkalny służbowy przy Placu Zamkowym 3 w budynku Centrum Kultury "Zamek" w Nowem. W stosunku do ubiegłego planu ilość mieszkań służbowych zmniejszyła się o jedno, zlikwidowano mieszkanie w budynku Urzędu Gminy. W najbliższym roku lokal ten ma zostać zwolniony i zostać przeznaczony na cele instytucji kultury. W zasobie Gminy nie ma pomieszczeń tymczasowych.

Analizując zmiany ilościowe w stosunku do roku 2019 należy zauważyć spadek ilości lokali mieszkalnych będących własnością gminy. Spadek ten spowodowany był poprzez sprzedaż lokali gminnych na rzecz lokatorów. Tempo sprzedaży lokali było wyższe niż pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych

Lokale socjalne w zasobie mieszkaniowym ze względu na położenie:

Lokalizacja	m ²	szt.
Miasto	679,19	22
Wieś	835,93	24
Razem	1 508,11 m²	46

Lokalizacja budynków i lokali mieszkalnych wg form własności

Lokalizacja	Budynki szt.	Lokale szt.	Pow. lokali m ²	Lokale mieszkalne własność Gminy	Lokale mieszkalne własność osób fizycznych
Miasto	61	357	15 823,58	10 067,87	5755,71
Wieś	21	92	4 226,39	4068,20	158,19
Razem	82	449	20 049,97	14 136,07	5 913,90

Stan zasobu mieszkaniowego i prognozy dotyczące jego wielkości w latach 2025-2030:

	Stan wyjściowy 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
--	---------------------------	------	------	------	------	------	------

Liczb lokali mieszkalnych ogółem*	323	320	317	314	311	308	305
Lokale socjalne	46	46	46	46	46	46	46
Lokale mieszkalne	277	274	271	268	265	262	259
Powierzchnia użytkowa w m ²	14 136,07	14 036	13 936	13 836	13 736	13636	13 536

*przy założeniu, że co roku sprzedawane będą 3 trzy mieszkania.

W 2025 roku obowiązuje Uchwała Nr XLII/276/18 Rady Miejskiej w Nowem z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Na liście znajdują się lokale zlokalizowane w budynkach, w których gmina Nowe jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCE ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposobu utrzymania budynków i sposobu ich użytkowania, ale przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów i napraw.

Aktualna struktura budynków pod względem wieku:

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Do 50 lat	8	10
Od 50 do 100 lat	58	71
Powyżej 100 lat	16	19
Razem :	82	100

Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych :

L.p	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział %
1	Centralne ogrzewanie	82	25
2	Centralnie dostarczana ciepła woda	39	12
3	Lokale z łazienką i wc	270	84
4	Instalacja gazowa sieciowa	288	89
5	Instalacja wodociągowa	323	100
6	Instalacja kanalizacyjna w tym szamba lokalne	323	100

W zasobie mieszkaniowym gminy Nowe jedynie jeden budynek jest budynkiem „nowym”, tj. jego całościowa odbudowa została przeprowadzona w ostatnich 5 latach. Generalnie zasób mieszkaniowy gminy Nowe stanowią budynki i lokale mieszkalne zdekapitalizowane, wymagające dużych nakładów finansowych na ich zabezpieczenie i utrzymanie oraz remonty. Prowadzona sprzedaż lokali gminnych powoduje zmniejszenie przychodów z czynszów, które nie przekładają się proporcjonalnie na zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu. Powyższy stan oraz wzrost cen opłat niezależnych od wynajmującego i zadłużenie w opłatach czynszu, powoduje znaczne ograniczenie środków finansowych na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego. Priorytetem przy planowaniu remontów nieruchomości będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).

W pierwszej kolejności należy przeprowadzić remont kominów, pokryć dachowych, wymieniać lub zmodernizować wyeksploatowane instalacje gazowe, elektryczne i wodno-kanalizacyjne. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonego.

Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach

Szacowana wartość prac w latach 2023 (porównawczo) i 2025-2030 w zł.

Nazwa zadania	2023	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	w zł	w zł	w zł	w zł	w zł	w zł	w zł
Roboty dekarско-blacharskie (w tym wymiana pokryć z eternitu)	13 605	15 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Wymiana instalacji elektrycznej, gazowej	73 785	100 000	100 000	100 000	100 000	105 000	110 000
Remont przewodów kominowych, wentylacyjnych, przestawienie pieców	31 886	40 000	40 000	40 000	45 000	45 000	45 000
Prace termomodernizacyjne budynków	-	-	50 000	50 000	80 000	80 000	80 000
Remonty pustostanów	19 847	20 000	20 000	20 000	25 000	25 000	25 000
Wymiana stolarki okiennej, drzwiowej	14 406	20 000	20 000	20 000	25 000	25 000	25 000
Rezerwa na nieprzewidziane awarie i zdarzenia losowe: remonty i naprawy instalacji:	84 666	100 000	100 000	100 000	110 000	115 000	125 000
1. wod.-kan.	29 428						
2. co i cwu	27 181						
3. pozostałe	28 057						
Razem:	238 195	295 000	350 000	350 000	405 000	415 000	430 000

Administrator zasobu przedkłada corocznie plany remontowe, trzeba tutaj wymienić:

1. remonty pokryć dachowych z eternitu: ul. Kolejowa 10a, ul. Łąkowa 6, ul. Długa16, Zdrojewo 28; remonty pokryć dachowych innych: Bochlin 122, Rychława 48, Twarda Góra 36/37, ul. G. Komierowskiego 10;
2. termomodernizacje: ul. Bydgoska 17, ul. Gdańska 18, Rynek 4 (strona północna), Bochlin 122, ul. Łąkowa 6;
3. wymiana pokrycia dachowego: Dolne Morgi 8, Gajewo 27, Nowy Świat 6, Gen. Komierowskiego 8;
4. naprawa pomieszczeń gospodarczych – Bydgoska 17, Gen. Komierowskiego 8; wymiana orynnowania i wzmocnienie pękającego stropu w pom. gosp. – Twarda Góra 36/37.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

W latach 2020-2024 sprzedano 18 lokali (co stanowi 180% planu). Przewiduje się, że w ciągu najbliższych 6 lat sprzedanych zostanie kolejnych 18 lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców. W 2025 roku obowiązuje Uchwała Nr X/70/99 r. Rady Miejskiej w Nowem z dnia 26 maja 1999 r. w sprawie udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Relatywnie małe zainteresowanie wykupem mieszkań spowodowane jest wieloma czynnikami. Wśród najważniejszych należy wymienić: zły stan techniczny lokali w zasobie oraz niska bonifikata stosowana od ustalonej ceny sprzedaży.

W celu podniesienia dynamiki sprzedaży i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe planuje się podjęcie następujących działań:

- 1) uchylene dotychczasowej uchwały w sprawie udzielania bonifikat od ustalonej ceny sprzedaży i uchwalenie nowych rozwiązań w tym zakresie, które przewidywać będą większe upusty od ceny sprzedaży. Wyższe bonifikaty pozwolą na zwiększenie dynamiki sprzedaży, tym samym przyspieszą proces porządkowania struktury własnościowej zasobu - wychodzenia gminy ze wspólnot mieszkaniowych;

- 2) monitorowanie i aktualizację uchwały w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych, która będzie przewidywała sprzedaż mieszkań w budynkach, w których Gmina jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej lub budynków mieszkalnych jednolokalowych;
- 3) podejmowanie uchwał o sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których Gmina posiada 100% udział tylko na wspólny wniosek wszystkich najemców lokali mieszkalnych;
- 4) dopuszcza się pozostawianie Gminy we wspólnocie mieszkaniowej, w przypadku gdy Gmina będzie właścicielem lokalu użytkowego;
- 5) zezwalanie na zamiany lokali między mieszkańcami z ich własnej inicjatywy, jak również podejmowanie własnych działań w tym kierunku, w celu umożliwienia sprzedaży lokali;
- 6) dopuszcza się sprzedaż lokalu mieszkalnego w drodze przetargu w przypadku nieskorzystania z pierwszeństwa w nabyciu przez dotychczasowego najemcę;
- 7) dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych opróżnionych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wymienione powyżej działania pozwolą na uporządkowanie zasobu pod względem struktury własności i przyczynią się do podniesienia standardu budynków.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do tego, by stawki czynszu zapewniały samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do tego by wpływy z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków ale też remonty. Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego Burmistrz Nowego ustala stawkę bazową czynszu.

1. Wysokość stawki bazowej czynszu w okresie obowiązywania planu nie powinna przekroczyć 3% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w województwie kujawsko-pomorskim. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa kujawsko – pomorskiego w okresie od 1 kwietnia 2024 do 30 września 2024 roku wynosił 5 915,00 złotych. Ostatnie ustalenie stawki bazowej czynszu nastąpiło 20 września 2024 roku zarządzeniem Burmistrza Nowego Nr 40/2024. Stawkę bazową ustalono w wysokości 6,40 zł. za 1 m² powierzchni mieszkalnej.

2. Ustalając stawkę czynszu uwzględnia się jednocześnie czynniki obniżające bazową stawkę czynszu:

Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu:		
1.	Brak centralnego ogrzewania	- 5%
2.	Brak gazu	- 5%
3.	Brak WC lub łazienki	- 5%
4.	Lokal usytuowany na IV piętrze lub poddaszu	- 5 %
5.	Położenie budynku na terenie wiejskim gminy	- 5%
6.	Budynek planowany do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny	- 5%

3. Na wniosek najemcy, może zostać udzielona 30% obniżka czynszu, gdy najemca spełnia łącznie podane niżej warunki:

- 1) posiada umowę zawartą czas nieoznaczony;
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających okres złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH.

Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe powierzono Przedsiębiorstwu Usług Miejskich sp. z o.o. w Nowem na podstawie umowy z dnia 5 maja 1997r. Nie przewiduje się zmian administratora zasobu komunalnego.

Zarządzanie lokalami i nieruchomościami zasobu mieszkaniowego definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu racjonalną gospodarkę nieruchomości, w szczególności:

1. Zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno- finansowej;
2. Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
3. Bieżące administrowanie nieruchomością;
4. Utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
5. Właściwą gospodarkę energetyczną w rozumieniu przepisów prawa energetycznego.

Decyzja co do zakresu inwestowania w nieruchomość pozostaje po stronie właściciela nieruchomości. Istotną zmianą w dotychczasowym zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi Gminy przyniosła prywatyzacja części zasobów mieszkaniowych, w wyniku której w budynkach z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności powstały wspólnoty mieszkaniowe działające w trybie ustawy z 24 czerwca 1994r o własności lokali. Gmina jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości i może tylko współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.

VI. ŹRÓDŁO FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2025 – 2030

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, w latach 2025-2030 na terenie gminy Nowe będą dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Gmina Nowe będzie stosowała dopłaty z budżetu gminy na rzecz bieżących remontów lokali mieszkalnych bądź adaptacji budynków na cele mieszkaniowe. Remonty we wspólnotach mieszkaniowych, w których udziałowcem jest gmina, finansowane będą głównie z części czynszu przeznaczonego na fundusz remontowy.

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW 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 Z WSPÓŁWŁAŚCICIELI A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

Prognozę na lata 2025-2030 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, oraz koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałem Gminy we wspólnotach mieszkaniowych przedstawia tabela poniżej:

L.p.	Wyszczególnienie	2023	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe	1 877 319 w tym 187 277 z lokali użytkowych	2 100 000	2 200 000	2 300 000	2 400 000	2 500 000	2 600 000
2	Koszty zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałem Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	349 701	378 000	400 000	415 000	430 000	450 000	470 000
3	Koszty bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych np. (ubezpieczenia, energia elektryczna,	1 068 897	1 122 000	1 130 000	1 200 000	1 215 000	1 275 000	1 320 000

	przeglądy, zakupy paliwa, opłaty eksploatacyjne od mieszkańców itd.)							
4	Koszty remontów bieżących i modernizacji	238 195	295 000	350 000	350 000	405 000	415 000	430 000
5	Koszty zarządu nieruchomościami	280 435	305 000	320 000	335 000	350 000	360 000	380 000
6	Wydatki inwestycyjne	166 050	x	x	150 000	150 000	200 000	200 000

Analiza kosztów za rok 2023 wykazuje ich nadwyżkę w stosunku do wpływów czynszowych z zasobu mieszkalnego jak i użytkowego. Ewidencja księgowa wykazuje koszty w kwocie 2 103 tysięcy a wpływy z czynszów 1 877 tysięcy złotych. Koszty bieżące (bez inwestycji) stanowią 103% wpływów z czynszu co stanowi poprawną relację. Koszty inwestycyjne pochodzą ze środków pozaczynszowych.

VIII. DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W celu poprawy wykorzystania racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy :

1. Pozyskiwać środki zewnętrzne na modernizację oraz budowę mieszkaniowego zasobu gminy;
2. Preferować budownictwo o charakterze niskoemisyjnym, podczas remontów, przebudów preferować zamianę nieefektywnego ogrzewania na ogrzewanie niskoemisyjne;
3. Realizować zmiany wysokości czynszów w celu zwiększenia nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż określone w programie;
4. Monitorować koszty remontów wykonywane przez ekipy własne zarządcy;
5. Dążyć do zahamowania zadłużenia lokali poprzez skuteczną egzekucję, programy naprawcze i proponowanie lokali o niższych kosztach utrzymania;
6. Zwiększyć aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy;
7. Dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Nowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych , zmniejszyć udziały w nieruchomościach wspólnot już istniejących – aż do całkowitego sprywatyzowania nieruchomości, w szczególności w nieruchomościach o niewielkim udziale gminy, w tym poprzez zamianę mieszkań najemców nie zainteresowanych nabyciem tych lokali;
8. Wykluczyć należy jakkolwiek sprzedaż lokali użytkowych. Wpływy z czynszów są znaczącym czynnikiem zwiększającym środki finansowe na remonty. Brak tego źródła spowoduje znaczne ograniczenie zakresu prowadzenia robót remontowych w zasobach komunalnych;
9. Należy rozważyć konieczność utworzenia niewielkiej puli pomieszczeń tymczasowych.

Przedstawione w programie dane podano na podstawie informacji pochodzących z Urzędu Gminy w Nowem oraz Administratora zasobu - Przedsiębiorstwa Usług Miejskich w Nowem.