



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 23 lutego 2017 r.

Poz. 939

### UCHWAŁA NR XXVI/203/2017 RADY GMINY NOWE MIASTO LUBAWSKIE

z dnia 15 lutego 2017 r.

#### **w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2017-2022”**

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 2016 r., poz. 446 ze 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 2016 r., poz. 1610) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2017-2022, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 4.** Traci moc uchwała Nr XXII/125/2012 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2012-2017”.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Zbigniew Wiśniewski

Załącznik  
do Uchwały Nr XXVI/203/2017  
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie  
z dnia 15 lutego 2017 r.

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2017-2022**

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

**§ 1.** Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2017-2022, 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 socjalnych i komunalnych, 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.

**§ 3.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nowe Miasto Lubawskie w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych 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 wydatków 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;
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

**Rozdział 2.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nowe Miasto Lubawskie w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 4. Zasób mieszkaniowy Gminy Nowe Miasto Lubawskie według stanu na dzień 31.12.2016 r. stanowi 28 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.172,70 m<sup>2</sup>.

Położenie, Miejscowość	Nr budynku	Liczba lokali będących własnością gminy	Stan techniczny lokali	Własność budynku	Powierzchnia użytkowa lokali będących własnością gminy (m <sup>2</sup> )
Bagno	5	1	dobry	wspólnota z udz. gminy	35,00
	8	1	dobry	wspólnota z udz. gminy	54,00
	20	1	dobry	wspólnota z udz. gminy	55,00
Gwiździny	5	1	dobry	wspólnota z udz. gminy	22,10
	6	1	dobry	wspólnota z udz. gminy	50,10
	7	1	dobry	wspólnota z udz. gminy	50,40
	8	1	dobry	wspólnota z udz. gminy	39,70
	34	2	1 dobry 1 średni	gmina	54,03
	123	2	dobry	gmina	101,56
Jamielnik	Spacerowa 2	4	zły	gmina	88,86
	Spacerowa 24	3	średni	wspólnota z udz. gminy	117,44
Kaczek	1	1	średni	wspólnota z udz. gminy	35,57
Nawra	12	1	średni	gmina	46,20
	30	1	dobry	wspólnota z udz. gminy	56,26
Pustki	13	1	średni	gmina	74,01
Radomno	98	3	średni	wspólnota z udz. gminy	132,02
Skarlin	17	3	średni	gmina	160,45
Ogółem		28			1.172,70

§ 5. Analiza liczbowa lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy:

- 1) liczba lokali socjalnych - 0;
- 2) najem związany ze stosunkiem pracy - 1;
- 3) tymczasowe pomieszczenia - 0.

§ 6. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy:

- 1) 11 lokali posiada dobry stan techniczny;
- 2) 13 lokali posiada średni stan techniczny;
- 3) 4 lokale posiadają zły stan techniczny.

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

Lata	Ogółem	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Stan techniczny		
				dobry	średni	zły
2017	<b>33</b>	33	0	14	15	4
2018	<b>30</b>	29	1	15	15	0
2019	<b>32</b>	31	1	17	15	0
2020	<b>30</b>	29	1	16	14	0
2021	<b>29</b>	28	1	15	14	0
2022	<b>28</b>	27	1	15	13	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 lokalu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych z przeznaczeniem ich na wynajem.

3. Pozyskiwanie lokali socjalnych może nastąpić poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.

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

- a) stan dobry - bez uszkodzeń możliwych do stwierdzenia podczas kontroli;
- b) stan średni - wykazuje pierwsze objawy uszkodzeń pogarszających wygląd estetyczny, wykazuje uszkodzenia, których nienaprawienie spowoduje skrócenie okresu bezpiecznej eksploatacji;
- c) stan zły - uszkodzenia znacznie pogarszające wygląd estetyczny, spękania ścian, oznaki zmurszenia i próchnienia elementów drewnianych, słaba kondycja pokryć dachowych.

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

§ 9. 1. Analizując potrzeby mieszkaniowe należy uznać, że podstawowym zadaniem Gminy Nowe Miasto Lubawskie jest tworzenie warunków zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących mieszkań.

2. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych reguluje ustawa, zgodnie z którą sądy powszechne orzekając eksmisję z lokali mają obowiązek orzec o prawie do lokalu socjalnego wobec osób uprawnionych. Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje obowiązek zapłaty odszkodowania.

3. Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne wskazuje, iż na dzień 31.12.2016 r. o przyznanie lokalu mieszkalnego ubiega się 7 wnioskodawców. Ponadto na podstawie 3 orzeczonych wyroków eksmisyjnych zasądzono obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego.

4. Gmina Nowe Miasto Lubawskie realizuje potrzeby mieszkaniowe w ramach posiadanego zasobu.

### **Rozdział 3.**

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

§ 10. 1. Stan techniczny zasobu oraz jego stopień zużycia wyznacza zakres remontów bieżących, remontów kapitalnych oraz modernizacji. Stan techniczny znacznej części lokali określono jako średni, stąd też wynika konieczność przeprowadzania remontów i modernizacji.

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

3. Celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Za priorytetowe uznaje się następujące prace:

- a) naprawa i wymiana pokryć dachowych oraz obróbek blacharskich;
- b) naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych;
- c) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- d) przebudowa kominów i pieców;
- e) naprawa instalacji elektrycznej;
- f) naprawa instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- g) remonty klatek schodowych;

h) inne prace remontowe ciężące na wynajmującym.

4. Realizacja remontów i modernizacji budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych poprzedzona będzie ustaleniami współwłaścicieli w celu określenia zakresu prac i sposobu ich finansowania.

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

- a) utrzymania 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, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej i wody.

6. Poniżej przedstawiony plan remontów z podziałem na lata 2017-2022, uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie na podstawie zasobności funduszu remontowego, w planach finansowych lub uchwałach budżetowych.

Lata	Potrzeby remontowe lokali (ilościowo)	Plan remontów i modernizacji (ilościowo)
2017	8	1
2018	7	1
2019	6	1
2020	5	1
2021	4	2
2022	2	2

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

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2022**

§ 11. 1. W latach 2017-2022 będzie kontynuowana sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. Lokale mieszkalne znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy będą sukcesywnie sprzedawane na dogodnych warunkach w miarę napływania wniosków od najemców.

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

Lata	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych (ilościowo)	Wielkość zasobu (ilościowo)
2017	4	33
2018	1	30
2019	2	32
2020	1	30
2021	1	29
2021	1	28

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

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

## 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, nie częściej niż raz w roku.

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:

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

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

- a) położenia budynku;
- b) położenia lokalu w budynku;
- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
- d) ogólnego stanu technicznego budynku, lokalu.

5. Stawka 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:

- a) czynniki podwyższające:
  - instalacja wodociągowa w lokalu - 5 %;
  - lokal lub budynek z lokalną instalacją kanalizacyjną z szambem - 5 %;
  - lokal lub budynek ze zbiorczą siecią kanalizacji sanitarnej - 5 %
  - lokal z łazienką - 5 %;
  - instalacja centralnego ogrzewania - 15 %;
  - instalacja ciepłej wody - 10 %.
- b) czynniki obniżające:
  - lokal w budynku do rozbiórki - 20 %;
  - lokal w budynku o złym stanie technicznym - 10 %;
  - brak kuchni lub kuchnia bez okna - 10 %;
  - brak instalacji wodociągowej - 5 %;
  - brak lokalnej instalacji kanalizacyjnej - 5 %.

7. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

8. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 13. 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.

## **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. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Miasto Lubawskie będą zarządzane, jak dotychczas przez Wójta Gminy, zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. 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, budowl i instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

3. Obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu będzie prowadzona przez Zakład Usług Komunalnych w Mszanowie Spółka z o.o., który jednocześnie prowadzi działania w kierunku zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, bieżących przeglądów budynków, budowl i instalacji, a także całokształt spraw związanych z przygotowaniem i realizacją bieżących remontów i modernizacji, w szczególności:

- a) opracowuje i przedkłada Wójtowi do końca września każdego roku, roczne i 5-cio letnie plany remontów uwzględniając remonty priorytetowe;
- b) opracowuje i wdraża programy związane z uaktualnieniem potrzeb remontowych;
- c) wykonuje zlecone remonty, bądź też pomaga przy wyborze wykonawców robót i usług budowlanych oraz nadzoruje wykonywaniu robót.

4. Stosunek najmu nawiązuje i rozwiązuje Wójt, a dokumentację w tym zakresie prowadzi Urząd Gminy.

## **Rozdział 7.**

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

§ 15. 1. Założenia obranej strategii mieszkaniowej zmiierzają 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 środki:

- a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- b) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
- c) część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych;
- d) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy;
- e) dotacje z budżetu Państwa lub innych środków np. unijnych;
- f) inne środki (np. Fundusze Dopłat, kredyty, fundusze specjalne, darowizny).

## **Rozdział 8.**

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach**

§ 16. 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 2017-2022 oszacowano na poziomie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w zasobie.

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

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

<b>Lata</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji</b>	<b>Koszty remontów i modernizacji</b>	<b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</b>	<b>Wydatki inwestycyjne mieszkaniowe</b>
2017	15.000 zł	25.000 zł	15.000 zł	40.000 zł
2018	14.000 zł	24.000 zł	15.000 zł	38.000 zł
2019	15.000 zł	25.000 zł	15.000 zł	40.000 zł
2020	14.000 zł	24.000 zł	14.000 zł	37.000 zł
2021	13.000 zł	23.000 zł	13.000 zł	35.000 zł
2022	12.000 zł	22.000 zł	12.000 zł	34.000 zł

## **Rozdział 9.**

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

§ 17. 1. Ze względu na różnorodność zasobów pod względem technicznym i wiekowym realizacja pozostałych działań wynikać będzie z bieżących potrzeb eksploatacyjnych.

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

- a) wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych;
- b) planowania corocznie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób;
- c) 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;
- d) urealniania opłaty czynszowych za lokale mieszkalne;
- e) windykowania na bieżąco należności czynszowych oraz podejmowania działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- f) podejmowania starań o pozyskanie lokali socjalnych;
- g) analizowania sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych;
- h) zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych;
- i) wspierania najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
- j) stymulowania aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy.

3. W przypadku braku w gminnym zasobie mieszkaniowym wolnych lokali socjalnych, Gmina będzie mogła wynajmować lokale socjalne od prywatnych właścicieli.

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

## **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

**§ 18.** W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto Lubawskie na lata 2017 - 2022”.