

**Projekt**

z dnia 10 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W NOWOGARDZIE**

z dnia 18 marca 2026 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy  
Nowogard na lata 2026 - 2030”**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U 2023 poz. 725), Rada Miejska w Nowogardzie uchwała, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowogard na lata 2026 - 2030” stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogardu.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Andrzej Kania**

# **„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowogard na lata 2026 – 2030”**

## **Rozdział I Wprowadzenie**

### **§ 1**

1. Uchwała niniejsza określa.
  - 1) wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy, ich prognozę na lata 2026-2030 oraz prognozę zapotrzebowania na lokale komunalne w tym okresie;
  - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, w tym określenie niezbędnego zakresu zamian lokali, związanego z pracami remontowymi i modernizacyjnymi w budynkach i lokalach komunalnych;
  - 3) 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 zarządzania nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
  - 4) 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;
  - 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
  - 6) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
  - 7) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
  - 8) pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,

### **§ 2.**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023.725 t.j.);
  - 2) lokatorze - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy;
  - 3) współlokatorze - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy;

- 4) gminie - należy przez to rozumieć gminę Nowogard; budynku komunalnym - należy przez to rozumieć budynek stanowiący w całości własność gminy;
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy, przy czym jeśli w treści niniejszej uchwały mowa o lokalu bez podania jego bliższego określenia, należy przez to rozumieć lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy Nowogard;
- 6) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie opisane w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 7) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 8) najmie socjalnym lokalu - należy przez to rozumieć umowę opisaną w art. 22 i zawartą w trybie przewidzianym w art. 23 ust. 1-4 ustawy;
- 9) zarządzającym - należy przez to rozumieć Zarząd Budynków Komunalnych w Nowogardzie lub administratora nieruchomości, któremu gmina na podstawie odrębnej umowy powierzyła zarząd lub zarządzanie całością lub częścią swojego zasobu mieszkaniowego;
- 10) wynajmującym - należy przez to rozumieć zarządzającego, z którym lokatora wiąże stosunek prawny uprawniający go do korzystania z lokalu;
- 11) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy, obliczoną zgodnie z art. 2 ust. 2 tejże;
- 12) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa Zachodniopomorskiego, ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym;
- 13) kosztach utrzymania lokalu - należy przez to rozumieć koszty opisane w art. 2 ust. 2 pkt 8a ustawy;
- 14) opłatach niezależnych od właściciela - należy przez to rozumieć opłaty za dostawę do lokalu energii elektrycznej, ciepłej, gazu i wody, a także opłaty za odbiór ścieków i nieczystości ciekłych oraz wywóz odpadów komunalnych;
- 15) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość leżącą w gminie, w której znajduje się dany lokal, lub w gminie z nim graniczącej.

### § 3.

Gmina realizuje, z zastrzeżeniem art. 4 ust. 2b ustawy, obowiązki wynikające z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy, w zakresie i na zasadach określonych w ustawie, jak również innych ustawach regulujących kwestie budownictwa mieszkaniowego, mieszkalnictwa

i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, wydanych do powyższych ustaw aktach wykonawczych oraz aktach prawa miejscowego dotyczących wyżej wymienionych kwestii.

## Rozdział II

### Obecna i prognozowana wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy wraz z prognozą zapotrzebowania na lokale mieszkalne.

#### § 4.

1. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu ewidencyjnego na 31 grudnia 2025 r. tworzy 422 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 17 928,85 m<sup>2</sup>, położonych w 33 budynkach w Nowogardzie (100 % Gminy) o powierzchni 8.645,99 m<sup>2</sup> oraz w 116 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy w części wspólnej nieruchomości o powierzchni 9 282,86 m<sup>2</sup>.

2. Z ogólnej liczby lokali mieszkalnych, wykazanych w ust. 1:

1) w mieście Nowogard znajdują się 326 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 12.965,49 m<sup>2</sup>, z których:

a) 164 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 6.524,85 m<sup>2</sup>, położonych jest w 18 budynkach komunalnych,

b) 162 lokale, o łącznej powierzchni użytkowej 6 440,64 m<sup>2</sup>, znajdują się w 80 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

2) w pozostałych 28 miejscowościach gmina posiada ogółem 96 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 4 963,36 m<sup>2</sup>, z których:

a) 41 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2 121,14 m<sup>2</sup> położonych jest w 15 budynkach komunalnych,

b) 55 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2 842,22 m<sup>2</sup> znajduje się w 36 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

#### Zestawienie zasobów mieszkaniowych Gminy(stan na 31.12.2025 r.)

Tabela nr 1

| Lp. | Miejscowość | W budynkach komunalnych |              |                       | W budynkach wspólnot mieszkaniowych |              |                       | Razem Gmina  |                       |
|-----|-------------|-------------------------|--------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
|     |             | Ilość budynków          | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa | Ilość budynków                      | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa |
| 1.  | NOWOGARD    | 18                      | 164          | 6 524,85              | 80                                  | 162          | 6440,64               | 326          | 12 965,49             |
| 2.  | Błotny Młyn | -                       | -            | -                     | 1                                   | 1            | 65,28                 | 1            | 65,28                 |
| 3.  | Boguszyce   | -                       | -            | -                     | 1                                   | 1            | 50,18                 | 1            | 50,18                 |
| 4.  | Czermnica   | -                       | -            | -                     | 4                                   | 4            | 221,97                | 4            | 221,97                |
| 5.  | Dąbrowa     | 1                       | 2            | 81,00                 | -                                   | -            | -                     | 2            | 81,00                 |

|     |                                 |           |            |                 |            |            |                 |            |                  |
|-----|---------------------------------|-----------|------------|-----------------|------------|------------|-----------------|------------|------------------|
| 6.  | Długołęka                       | -         | -          | -               | 1          | 1          | 64,20           | 1          | 64,20            |
| 7.  | Grabín                          | 2         | 5          | 226,23          | -          | -          | -               | 5          | 226,23           |
| 8.  | Jarchlino                       |           |            |                 | 3          | 10         | 566,64          | 10         | 566,64           |
| 9.  | Krasnołęka                      | 1         | 1          | 41,00           | -          | -          | -               | 1          | 41,00            |
| 10. | Kulice                          | -         | -          | -               | 1          | 1          | 54,00           | 1          | 54,00            |
| 11. | Lestkowo                        | 1         | 1          | 71,00           | -          | -          | -               | 1          | 71,00            |
| 12. | Maszkowo                        | 1         | 13         | 518,81          | -          | -          | -               | 13         | 518,81           |
| 13. | Miętno                          | -         | -          | -               | 1          | 1          | 20,00           | 1          | 20,00            |
| 14. | Olszyca                         | 1         | 3          | 169,00          | -          | -          | -               | 3          | 169,00           |
| 15. | Orzechowo                       | 1         | 2          | 146,64          | 1          | 1          | 51,00           | 3          | 197,64           |
| 16. | Orzesze                         | -         | -          | -               | 1          | 1          | 67,00           | 1          | 67,00            |
| 17. | Osowo                           | -         | -          | -               | 2          | 7          | 256,68          | 7          | 256,68           |
| 18. | Ostrzyca                        | 1         | 3          | 203,59          | 2          | 2          | 86,13           | 5          | 289,72           |
| 19. | Pustać                          | 1         | 3          | 137,16          | -          | -          | -               | 3          | 137,16           |
| 20. | Sikorki                         | 1         | 1          | 50,00           | 2          | 3          | 148,00          | 4          | 198,00           |
| 21. | Szczytniki                      | -         | -          | -               | 1          | 1          | 36,00           | 1          | 36,00            |
| 22. | Trzechel                        | 1         | 1          | 115,00          | 1          | 1          | 56,00           | 2          | 171,00           |
| 23. | Wierzbicín                      | 1         | 2          | 125,00          | 4          | 6          | 292,14          | 8          | 417,14           |
| 24. | Wierzchy                        | -         | -          | -               | 2          | 4          | 180,66          | 4          | 180,66           |
| 25. | Wołowiec                        | -         | -          | -               | 1          | 1          | 74,42           | 1          | 74,42            |
| 26. | Wyszomierz                      | 2         | 4          | 236,71          | 2          | 2          | 166,00          | 6          | 402,71           |
| 27. | Zakłodzie                       | -         | -          | -               | 2          | 2          | 130,00          | 2          | 130,00           |
| 28. | Zabowo                          | -         | -          | -               | 2          | 3          | 167,00          | 3          | 167,00           |
| 29. | Zabówko                         | -         | -          | -               | 1          | 2          | 88,92           | 2          | 88,92            |
|     | <b>RAZEM<br/>poz. 2-22</b>      | <b>15</b> | <b>41</b>  | <b>2 121,14</b> | <b>36</b>  | <b>55</b>  | <b>2 842,22</b> | <b>96</b>  | <b>4 963,36</b>  |
|     | <b>Razem w<br/>całej gminie</b> | <b>33</b> | <b>205</b> | <b>8 645,99</b> | <b>116</b> | <b>217</b> | <b>9 282,86</b> | <b>422</b> | <b>17 928,85</b> |

## § 5.

1. Mieszkaniowy zasób gminy można scharakteryzować następująco: z ogólnej liczby 33 budynków komunalnych, aż 20 czyli 60,61 % powstało przed 1945 r. W Nowogardzie jest takich budynków 5 czyli 15,15 % zasobów, a w pozostałych miejscowościach 15 (45,46 % zasobów). Wielkość zasobów mieszkaniowych w budynkach komunalnych wg okresu użytkowania (wyłączając lokale będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych) ilustruje tabela nr 2.

### Wielkość zasobów mieszkaniowych w budynkach komunalnych wg okresu użytkowania (stan na 31.12.2025 r.)

Tabela nr 2

| Lp. | Budynki wzniesione w przedziale czasu:  | Ilość budynków | Ilość mieszkań | Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> ) | Przeciętny okres użytkowania budynku w latach | Wskaźnik % w stosunku do ilości budynków razem |
|-----|---|----------------|----------------|--|---|--|
| 1.  | <i>NOWOGARD</i><br>w latach 1900 – 1920 | 4              | 17             | 831,87   | 125-105                                       | 22,22  |

|    |   |           |            |                 |              |                        |
|----|---|-----------|------------|-----------------|--------------|------------------------|
| 2. | w latach 1921 – 1945                                      | 1         | 1          | 27,52           | 104-80       | 5,55                   |
| 3. | w latach 1960 – 1974                                      | 8         | 36         | 1 232,16        | 65-51        | 44,44                  |
| 4. | w latach 1985 – 2010                                      | 4         | 63         | 2 608,91        | 40-15        | 22,22                  |
| 5. | w latach 2011 - 2020                                      | 2         | 24         | 998,60          | 14-5         | 11,11                  |
| 6. | w latach 2021-2025  | 1         | 24         | 867,53          | 4-0          | 5,56                   |
|    | <b>Razem</b>  | <b>18</b> | <b>165</b> | <b>6 566,59</b> | <b>0-125</b> | <b>54,55 do ogółem</b> |
| 1. | <i>POZOSTAŁE<br/>MIEJSCOWOŚCI</i><br>przed<br>1945 rokiem | 15        | 41         | 2 121,14        | 99-75        | 100,00                 |
| 2. | W latach 1960 - 1974                                      | -         | -          | -               | -            | -                      |
|    | <b>Razem</b>  | <b>15</b> | <b>41</b>  | <b>2 121,14</b> | 15 powyżej   | <b>45,45 do ogółem</b> |
|    | <i>GMINA</i>  | <b>33</b> | <b>206</b> | <b>8687,73</b>  |              | 100,00                 |

Z tabeli nr 2 wynika, że większość zasobów mieszkaniowych gminy, bo aż 60,61 % użytkowanych jest ponad 90 lat, a w Nowogardzie dla kilku budynków okres użytkowania dochodzi do 125 lat. Lokale mieszkalne w tych budynkach charakteryzują się niskim stopniem wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne. Pierwsze budynki z nowego budownictwa dla gminy powstawały od 1960 r. a ostatni budynek mieszkalny z lokalami na wynajem dla osób ubiegających się o przydział lokalu w gminie oddany został do użytku w 2025 r. w Nowogardzie.

## § 6.

1. Wartość użytkową lokali stanowiących własność gminy ustalono, dokonując podziału lokali mieszkalnych, uwzględniając funkcjonalność (samodzielne albo przechodnie) ilość pomieszczeń pomocniczych z jakich składa się lokal (kuchnia, łazienka, wc) oraz stopień wyposażenia lokalu instalacje i urządzenia techniczne (woda, kanalizacja, gaz, ogrzewanie). Według przedstawionych wyżej kryteriów kwalifikacyjnych, w mieszkaniowym zasobie gminy wyróżnia się:

1) Ze względu na wysoki standard wyposażenia lokale zalicza się do I kategorii wartości użytkowej. Kategoria I obejmuje 83 lokali mieszkalnych, wyposażonych oprócz instalacji podstawowych w instalacje gazowe, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej, zasilanych z kotłowni osiedlowych, lokalnych, lub dwubiegowych pieców gazowych, w których to lokalach wydzielone są łazienki i sanitariaty. Lokale te znajdują się w budynkach wzniesionych po 1984 r., a także w budynkach po gruntownym remoncie i modernizacji.

2) Ze względu na średni standard wyposażenia, lokale zalicza się do II kategorii wartości użytkowej. Kategoria II obejmuje 118 lokali mieszkalnych, wyposażonych oprócz instalacji podstawowych w instalacje gazowe i centralnego ogrzewania, zasilanego z kotłowni osiedlowej lub lokalnej, z podgrzewaczami ciepła i ciepłej wody (gazowymi lub elektrycznymi) z wydzieloną łazienką i sanitariatem. Lokale te położone są w budynkach wzniesionych w okresie 1960-1984, a także w budynkach wzniesionych wcześniej, po gruntownym remoncie z modernizacją.

3) Ze względu na dostateczny standard wyposażenia lokale zalicza się do III kategorii wartości użytkowej. Kategoria III obejmuje 45 lokali mieszkalnych, wyposażonych oprócz instalacji podstawowych w instalacje gazowe, z centralnym ogrzewaniem etażowym, piecowym lub akumulacyjnym, z łazienkami z wc lub jedynie z wc (również poza lokalem). Lokale te położone są w budynkach wzniesionych przed 1945 r. w tzw. starym budownictwie, a także w budynkach wzniesionych w latach 60-tych.

4) Ze względu na niski standard wyposażenia lokale zalicza się do IV kategorii wartości użytkowej. Kategoria IV obejmuje 27 lokali mieszkalnych, wyposażonych w instalacje podstawowe, albo tylko w instalację wodociągową lub tylko kanalizacyjną, z wc w lokalu lub poza lokalem, albo bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej, z możliwością korzystania z wody ze studni, z ustępu suchego lub zbiornika bezodpływowego. Lokale te znajdują się w budynkach położonych na peryferiach, w starym budownictwie, położonym na terenach o niskiej infrastrukturze komunalnej.

2. Spośród 422 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na 149 lokali zawarto z lokatorami umowę o najem socjalny lokalu, w tym w Nowogardzie 69 umów, zaś w pozostałych miejscowościach 80 umów.

Strukturę mieszkaniowego zasobu gminy według wartości użytkowej lokali mieszkalnych przedstawiono w tabeli nr 3.

Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy wg stanu na 31.12.2025 r.

Tabela nr 3

| Lp. | Kategoria wartości użytkowej lokalu   | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> ) |
|-----|---------------------------------------|--------------|---|
| 1.  | Lokale kategorii I                    | 83           | 3345,99                                 |
| 2.  | Lokale kategorii II                   | 118          | 4 675,42                                |
| 3.  | Lokale kategorii III                  | 45           | 2 272,72                                |
| 4.  | Lokale kategorii IV                   | 27           | 1 147,95                                |
| 5.  | Lokale przeznaczone na najem socjalny | 149          | 6 486,77                                |
|     | <b>RAZEM</b>                          | <b>422</b>   | <b>17 928,85</b>                        |

### § 7.

Z danych zawartych w tabeli nr 1, wynika również, że aż 217 mieszkań (51,42 % ogółu lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy) o powierzchni użytkowej 9 282,86 m<sup>2</sup> położonych jest w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W Nowogardzie we wspólnotach mieszkaniowych jest 162 lokale komunalne (49,69% ogółu lokali komunalnych w mieście) o powierzchni użytkowej 6 440,64 m<sup>2</sup>. Ma to swoje konsekwencje finansowe. Oprócz nakładów na utrzymanie swoich lokali gmina obowiązana jest ponosić wydatki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną oraz na remonty.

### § 8.

Uwzględniając ubytki mieszkań komunalnych z tytułu sprzedaży, rozbiórki budynków zużytych technicznie oraz uwzględniając nowo wybudowane przez gminę lokale i pozyskane lokale mieszkalne z zasobów innych wynajmujących, przewidywana wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w roku 2030 wyniesie 446 lokali mieszkalnych.

### § 9.

Biorąc pod uwagę zadania, o których mowa w §3 przewiduje się, że zwalniane na bieżąco lokale mieszkalne o niskim czynszu, będą sukcesywnie przeznaczane do zasiedlenia w ramach umów najmu socjalnego lokali, natomiast zwalniane lokale mieszkalne o wyższym standardzie wyposażenia przeznaczać się będzie na lokale zamienne oraz do wynajmu na czas nieokreślony osobom o dochodach spełniających kryteria dochodowe zgodnie z Uchwałą nr LIV/295/21 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogard.

## Rozdział III

### **Analiza potrzeb mieszkaniowych w zakresie realizacji zadań ustawowych gminy**

### § 10.

1. Według danych statystycznych za rok 2025 ludność gminy liczyła 21876 mieszkańców, w tym Nowogard 15549 mieszkańców i pozostałe miejscowości razem 6327 mieszkańców.
2. W 2025 r. gmina posiadała 273 lokale komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej **11.335,74 m<sup>2</sup>**, w tym w Nowogardzie 255 lokale o łącznej powierzchni użytkowej **10.360,23 m<sup>2</sup>**.
3. Każdego roku wpływa do gminy przeciętnie 30 wniosków o przydział mieszkania z zasobu mieszkaniowego gminy w tym o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z osobą

uprawnioną na mocy wyroku sądowego.

4. Na bazie mieszkaniowego zasobu gmina oddaje w najem średniorocznie 3-5 lokale mieszkalne.

### § 11.

1) W 2025 r. na 133 osób oczekujących na przydział lokalu od gminy, umowy najmu zawarte zostały na 26 lokali mieszkalnych. Spośród złożonych wniosków, na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu złożono 57 wniosków, w tym 3 wnioski na podstawie wyroku orzekającego eksmisję. Na przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy złożono 39 wniosków.

2) Biorąc pod uwagę fakt, że znaczna liczba osób składających wnioski o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy spełnia wymagania określone w uchwale Rady Miejskiej w Nowogardzie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przyjmuje się, że w latach następnych ilość składanych wniosków o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy nieznacznie wzrośnie w porównaniu z poziomem z lat poprzednich.

3) Według danych ewidencyjnych, w wydziale Urzędu Miejskiego w Nowogardzie, a także na podstawie danych demograficznych gminy, z dużym stopniem prawdopodobieństwa można przyjąć, że w każdym roku, na listę kwalifikuje się 30 nowych wniosków o przydział lokalu z zasobu gminy, w tym na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku sądowego 3 wnioski. Na podstawie powyższej informacji opracowano prognozę potrzeb mieszkaniowych do 2030 r., którą przedstawiono w tabeli nr 5.

### Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i socjalne w latach 2026-2030

Tabela nr 4

| Lp. | Rodzaj lokalu                  | Ilość oczekujących na przydział wg stanu na 31.12.2025 r. | Szacunkowe potrzeby w latach: |      |      |      |      |
|-----|--------------------------------|---|-------------------------------|------|------|------|------|
|     |                                |   | 2026                          | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 1.  | Przeznaczone na najem socjalny | 86  | 90                            | 95   | 90   | 85   | 80   |
| 2.  | Zamienne                       | 36  | 36                            | 30   | 25   | 25   | 20   |
| 3.  | Komunalne                      | 10  | 30                            | 35   | 35   | 30   | 35   |
|     | <b>OGÓŁEM</b>                  | 132   | 156                           | 160  | 150  | 140  | 135  |

## Rozdział IV

### Ocena stanu technicznego budynków

#### § 12.

1. Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Obiekty, które zostały wybudowane przed 1939 r. ze względu na okres eksploatacji i ich niedokapitalizowanie, są w złym stanie technicznym:

1) ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych,

2) Stropy i więźby dachowe wykazują znaczne ugięcia, świadczące o przeciążeniu stropów, również elementy drewnianych klatek schodowych są w znacznym stopniu zniszczone lub uszkodzone: na części elementów konstrukcyjnych drewnianych występuje zarażenie grzybem domowym.

3) Dachy papowe i dachówkowe wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich.

4) Tynki wewnętrzne są spękane i częściowo zmurszałe na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci.

5) Piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany.

6) Stolarka okienna i drzwiowa przeznaczona jest w większości przypadków do wymiany.

7) Izolacje pionowe i poziome ścian są uszkodzone lub w ogóle nie występują, co prowadzi do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenie mieszkań, a w konsekwencji konieczność wymiany znacznej ilości tynków i elementów drewnianych budynków.

8) Instalacje elektryczne wewnętrzne w znacznej części nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji. Wykonane z aluminium, przewidziane dla znacznie mniejszych obciążeń. Obecnie nie odpowiadają parametrom technicznym stawianym dla tego typu instalacji. Przeciążenie instalacji elektrycznej stwarza również zagrożenie pożarowe.

9) Przewody kominowe, do których zostały podłączone urządzenia gazowe (podgrzewacze wody, kotły gazowe), nie posiadają wymaganych obecnie wkładów kominowych.

10) Instalacje ciepłej i zimnej wody po długoletniej eksploatacji są częściowo skorodowane i wykazują dużą awaryjność, wiąże się to z ponoszeniem znacznych nakładów związanych z usuwaniem skutków awarii (zalania mieszkań).

11) Instalacje kanalizacyjne wykonane z żeliwa charakteryzują się mniejszą

drożnością przewodów. Część pionów kanalizacyjnych w omawianym zasobie nie posiada obecnie wymaganych przekrojów. Powyższe ma wpływ na ich awaryjność.

2. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i modernizacji oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

3. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów.

4. Mając na uwadze zapisy ust. 2 i 3 za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność gminy Nowogard inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

5. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych- najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

6. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynku.

### § 13.

1. Na podstawie protokołów przeglądu technicznego budynków komunalnych (udostępnionych przez Zarząd Budynków Komunalnych) ustalono co następuje:

1) 2 budynki komunalne jest zużyte technicznie w 85%. Ich gruntowny remont jest ekonomicznie nieuzasadniony. Znaczne nakłady finansowe na wykonanie remontu będą niewspółmierne do ilości mieszkań w nich znajdujących się,

2) 6 budynków komunalnych jest zużytych technicznie w granicach 60-75 %. Zakłada się, że budynki te będą sukcesywnie poddawane remontom bieżącym, częściowym i remontom gruntownym w granicach opłacalności,

3) 8 budynków komunalnych jest zużytych technicznie w granicach 45-60 %. Budynki te będą sukcesywnie poddawane w miarę potrzeby remontom bieżącym i częściowym,

4) 11 budynków komunalnych jest zużytych technicznie w granicach 30-45 %. Budynki te będą poddawane w miarę potrzeby remontom bieżącym i remontom częściowym,

5) 6 budynków komunalnych wykazują zużycie techniczne w przedziale do 15 %. Budynki te są w dobrym stanie technicznym. Będą poddawane w miarę potrzeby remontom bieżącym.

**Stan techniczny lokali mieszkalnych (komunalnych i socjalnych) w budynkach komunalnych i pozostałych. Łącznie lokale 422, w tym:**

Tabela nr 5

| L.p | Stan techniczny | Opis   | Liczba     | Udział %   |
|-----|-----------------|--|------------|------------|
| 1.  | Bardzo dobry    | Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remoncie kapitalnym   | 83         | 20         |
| 2.  | Dobry           | Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw  | 162        | 38         |
| 3.  | Średni          | Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat | 83         | 20         |
| 4.  | Dopuszczający   | Lokale częściowo wyposażone w łazienki i WC wymagające remontów i modernizacji w okresie najbliższych 5 lat                            | 69         | 16         |
| 5.  | Zły             | Lokale bez łazienek i WC usytuowane w budynkach wymagających kapitalnego remontu lub rozbiórki   | 25         | 6          |
|     |                 | <b>Razem</b>   | <b>422</b> | <b>100</b> |

2. Zarząd Budynków Komunalnych w Nowogardzie jako zarządca zasobu gminnego realizować będzie remonty w oparciu o plany rzeczowo-finansowe w poszczególnych latach funkcjonowania programu. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych

3. Planowane wydatki na remonty budynków i lokali komunalnych w latach 2026-2030 przedstawiono w tabeli nr 7. Wzrost nakładów o ok. 2-3% uwzględniając wskaźnik wzrostu cen.

## Plan nakładów na remonty i konserwacje budynków i lokali komunalnych na lata 2026- 2030

Tabela nr 7

| Lp. | Wyszczególnienie              | Środki przeznaczone na remonty w latach |                   |                   |                   |                   | Razem Środki na remonty w latach 2026-2030 (zł) |
|-----|-------------------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---|
|     |                               | 2026                                    | 2027              | 2028              | 2029              | 2030              |   |
| 1   | 2                             | 3                                       | 4                 | 5                 | 6                 | 7                 | 8   |
| 1   | Remonty bieżące i konserwacja | 78 000,00                               | 80 000,00         | 82 000,00         | 84 000,00         | 86 000,00         | <b>410 000,00</b>                               |
| 2   | Remonty częściowe             | 148 000,00                              | 152 000,00        | 156 000,00        | 166 000,00        | 176 000,00        | <b>798 000,00</b>                               |
| 3   | Remonty gruntowne             | 424 000,00                              | 428 000,00        | 432 000,00        | 436 000,00        | 438 000,00        | <b>2 158 000,00</b>                             |
|     | <b>RAZEM</b>                  | <b>650 000,00</b>                       | <b>660 000,00</b> | <b>670 000,00</b> | <b>686 000,00</b> | <b>700 000,00</b> | <b>3 366 000,00</b>                             |

4. Dopuszcza się korektę planu nakładów „w górę” lub „w dół” w zależności od możliwości budżetu gminy.

5. Zadania rzeczowe w zakresie remontów budynków w oparciu o faktycznie przyznane środki na remonty w budżecie ustalać będzie zarządca w uzgodnieniu z gminą.

### Rozdział V

#### Sprzedż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030

##### § 14.

1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030 zakłada, że zbyciu mogą podlegać jedynie:

- 1) budynki, które ze względu na stopień technicznego zużycia winny zostać wycofane z eksploatacji,
- 2) budynki których koszty remontu kapitalnego w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przekraczają wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 3) lokale mieszkalne wchodzące w skład małych wspólnot mieszkaniowych (do trzech lokali),
- 4) budynki lub lokale, których zbycie byłoby szczególnie uzasadnione pod względem ekonomicznym lub społecznym.

## **Rozdział VI**

### **Zamiana lokali związana z remontami budynków i lokali**

#### **§15.**

Zakłada się, że remonty prowadzone przez gminę w zasobach mieszkaniowych będą wymagały zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

## **Rozdział VII**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w zasobach mieszkaniowych gminy**

#### **§ 16.**

Niniejsze zasady określają politykę czynszową Gminy Nowogard w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Wpływy z opłat za używanie lokali są dochodami gminy.

2. W mieszkaniowym zasobie gminy Nowogard ustala się:

- 1) czynsz za lokal mieszkalny (komunalny),
- 2) czynsz za lokal socjalny,
- 3) czynsz za lokal zamienny.

3. Stawkę bazową czynszu w oparciu o zasady polityki czynszowej ustala Burmistrz Gminy Nowogard w drodze zarządzenia. Jest ustalana na podstawie kalkulacji kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony wg:

- 1) stawki bazowej czynszu,
- 2) czynników wpływających na podwyższenie stawki czynszu określonych w tabeli nr 8,
- 3) czynników wpływających na obniżenie stawki czynszu określonych w tabeli nr 9.

5. Stawka czynszu powinna obejmować w szczególności:

- 1) opłaty publiczno-prawne i podatki lokalne,
- 2) koszty zarządzania i administrowania,
- 3) koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego oraz przeprowadzonych remontów,
- 4) utrzymania technicznego budynku,

- 5) koszty utrzymania pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkowania (w tym opłaty za energię elektryczną),
- 6) koszty utrzymania zieleni i utrzymania zimowego,
- 7) ubezpieczenia nieruchomości,
- 8) inne, o ile wynikają z umowy.

Tabela nr 8

| <b>Czynniki wpływające na podwyższenie stawki czynszu</b> |  |       |
|---|--|-------|
| 1   | mieszkanie wyposażone w instalację gazową wykonaną przez Wynajmującego   | +20%  |
| 2   | mieszkanie wyposażone w instalację ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie z kotłowni lokalnej, bądź instalacja etażowa (podgrzewanie gazowe lub elektryczne) wykonane przez Wynajmującego  | +30 % |
| 3   | mieszkanie w budynku po termomodernizacji - wykonanie ocieplenia budynku wraz z wykonaniem elewacji  | +20%  |
| 4   | mieszkanie znajdujące się w budynku wybudowanym po 1 stycznia 2005 r.  | +45%  |
| 5   | mieszkanie usytuowane na parterze budynku  | +15%  |
| 6   | mieszkanie usytuowane na I i II piętrze budynku oraz pozostałe piętra w budynku z dźwigiem   | +10%  |
| 7   | mieszkanie wyposażone w instalację domofonową  | +5%   |
| 8   | mieszkanie z przynależnym więcej niż 1 pomieszczeniem gospodarczym lub piwnicą   | +10%  |
| 9   | mieszkanie z przynależną 1 piwnicą lub pomieszczeniem gospodarczym zlokalizowanym poza lokalem, z wyłączeniem lokali ogrzewanych piecami stałopalnymi  | +5%   |
| 10  | mieszkanie z balkonem  | +10%  |
| 11  | mieszkanie położone na terenie miasta Nowogard   | +10%  |
| 12  | mieszkanie, w którym lokator dokonał samowoli budowlanej, tj. wykonał łazienkę, WC, instalację gazową CO i CW, lub przebudował lokal, bez wymaganych zgód (zwyżka winna być naliczona od dnia stwierdzenia samowoli budowlanej do dnia jej usunięcia, lub zalegalizowania na koszt osoby/ podmiotu, który samowoli dokonał). | +30%  |

Łączna wysokość podwyżek nie może przekroczyć 70% stawki czynszu ustalonej w Zarządzeniu Burmistrza.

Tabela nr 9

| <b>Czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszu</b> |  |       |
|--|--|-------|
| 1  | mieszkanie bez instalacji centralnego ogrzewania         | - 20% |
| 2  | mieszkanie bez łazienki                                  | -15%  |
| 3  | mieszkanie z łazienką lub WC poza lokalem, ale w budynku | -10 % |
| 4  | mieszkanie w budynku nieocieplonym                       | -10%  |
| 5  | mieszkanie położone powyżej 3 kondygnacji                | -5%   |
| 6  | mieszkanie położone poza miastem Nowogard                | -10%  |

Łączna wysokość obniżek nie może przekroczyć 20% stawki czynszu ustalonej w Zarządzeniu Burmistrza.

6. Obliczanie ostatecznej wysokości czynszu następuje poprzez skorygowanie stawki bazowej o czynniki podwyższające i obniżające określone w tabeli nr 8 oraz tabeli nr 9.

7. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, za odbiór nieczystości stałych i płynnych, oraz telewizję o ile nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

8. W czasie trwania Programu polityka czynszowa Gminy Nowogard będzie zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Wpływy uzyskiwane obecnie z najmu lokali nie rekompensują kosztów utrzymania zasobów.

9. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

### **§17.**

1. Burmistrz, może na wniosek najemcy o niskich dochodach, stosować obniżki czynszu w wysokościach określonych dla danego roku, o ile w tym roku nastąpiła podwyżka czynszu. Za dochód, o którym mowa w ust.1, uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

2. Skalę obniżek czynszu w zależności od dochodu gospodarstwa domowego określa Tabela nr 10.

**Procentowe zastosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wynikające z wysokości dochodu.**

Tabela nr 10

| Wysokość obniżki | Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – ustalony w procentach w porównaniu do kwoty najniższej emerytury |   |
|------------------|---|---|
|                  | Gospodarstwa wieloosobowego   | Gospodarstwa jednoosobowego               |
| 30,00%           | Do 80% najniższej emerytury   | Do 100% najniższej emerytury              |
| 20,00%           | Powyżej 80% do 100% najniższej emerytury  | Powyżej 100% do 125% najniższej emerytury |
| 10,00%           | Powyżej 100% do 125% najniższej emerytury   | Powyżej 125% do 175% najniższej emerytury |

3. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemcy, który:

- 1) zalega z opłatami za używanie lokalu chyba, że zawarł z wynajmującym stosowne porozumienie co do sposobu uregulowania zaległości,
- 2) pobiera dodatek mieszkaniowy,
- 3) opłaca czynsz z tytułu umowy o najem socjalny lokalu.

4. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca w czasie jej obowiązywania:

- 1) nie realizuje postanowień podpisanego porozumienia dotyczącego sposobu uregulowania zadłużenia,
- 2) zalega z opłatami za używanie lokalu więcej niż 2 okresy płatnicze,
- 3) uzyska prawo do dodatku mieszkaniowego.

## **Rozdział VIII**

### **Zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

#### **§ 18.**

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Zarząd Budynków Komunalnych w Nowogardzie. Zarząd Budynków Komunalnych prowadzony jest w formie jednostki budżetowej gminy o nazwie Zarząd Budynków Komunalnych w Nowogardzie. Do roku 2030 nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

#### **§ 19.**

1. Zarząd Budynków Komunalnych w imieniu gminy wnosi na rachunki bankowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach

w wysokościach określonych w uchwalonych przez właścicieli lokali planach gospodarczych.

2. Środki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną oraz na wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy określa plan roczny.

## **Rozdział IX**

### **Wydatki na pokrycie kosztów zarządzania budynkami i lokalami komunalnymi.**

#### **§ 20.**

1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządzania budynkami i lokalami komunalnymi obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty budynków i lokali komunalnych;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody – w części dotyczącej wspólnego użytku oraz opłaty za antenę zbiorczą, domofon i inne urządzenia wspólnego użytku;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) opłaty za usługi kominiarskie, obowiązkowe przeglądy techniczne budynków przewodów kominowych instalacji gazowych i elektrycznych, za usługi sanitarne i inne związane z utrzymaniem budynków instalacji urządzeń wspólnego użytku;
- 6) wydatki na utrzymanie zieleni i urządzeń zabawowych;
- 7) koszty administrowania i wynagrodzenie zarządcy.

2. Środki związane z zakupem mediów, robót i usług na rzecz najemców stanowią odrębną pozycję kosztów.

3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali.

4. Przewidywane wydatki na pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2026-2030 przedstawiono w Tabeli nr 11.

Za podstawę wyliczeń przyjęto:

- koszt utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy w roku 2025
- przewidywany wzrost cen zwłaszcza na materiały i usługi budowlane (średnio ok. 5%) w stosunku do poziomu cen obowiązujących w 2025 roku.

**Plan finansowania kosztów utrzymania budynków i lokali komunalnych na lata 2026-2030**  
Tabela nr 11

| Lp | Wyszczególnienie   | Wykonanie za rok 2025 | 2026         | 2027         | 2028         | 2029         | 2030         |
|----|--|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1  | 2  | 3                     | 4            | 5            | 6            | 7            | 8            |
| 1  | Wydatki na utrzymanie budynków i lokali komunalnych<br>a) eksploatacja                                     | 855 564,00            | 898 323,00   | 943 239,00   | 990 401,00   | 1 039 921,00 | 1 091 917,00 |
|    | b) remonty   | 193 413,00            | 203 084,00   | 213 238,00   | 223 900,00   | 235 095,00   | 246 850,00   |
| 2  | Wydatki na pokrycie kosztów zarządu w nieruchomościach we wspólnotach<br>a) zaliczki na koszty zarządzania | 161 145,00            | 169 202,00   | 177 662,00   | 186 545,00   | 195 872,00   | 205 666,00   |
|    | b) wpłaty na fundusz remontowy   | 176 173,00            | 184 982,00   | 194 231,00   | 203 943,00   | 214 140,00   | 224 847,00   |
| 3  | Razem  | 1 386 295,00          | 1 455 591,00 | 1 528 370,00 | 1 604 789,00 | 1 685 028,00 | 1 769 280,00 |

5. Zgodnie z treścią tabeli nr 11 przewiduje się, że wydatki na utrzymanie budynków i lokali komunalnych będą systematycznie, choć w niewielkim stopniu wzrastać w związku ze wzrostem wydatków na remonty.

6. Faktyczne wydatki niezbędne na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w danym roku określi uchwała budżetowa.

## Rozdział X

### Program inwestycji mieszkaniowych

#### §21.

1. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków nowogardzkiej wspólnoty

samorządowej zwłaszcza w zakresie dostawy lokali przeznaczonych na najem socjalny, a także dostawy lokali zamiennych oraz mieszkań docelowych dla osób o niskich dochodach na bazie własnego zasobu mieszkaniowego jest niewystarczające. Niedobór mieszkań w stosunku do potrzeb wykazany w § 11 (zapotrzebowanie na lokale, zwłaszcza o najem socjalny) oraz w § 13 (ubytki substancji mieszkaniowej z uwagi na stan techniczny oraz sprzedaż lokali). Zachodzi zatem potrzeba podjęcia działań w zakresie budowy lokali zarówno przeznaczonych na najem socjalny jak też zamiennych i docelowych na wynajem.

2. Biorąc powyższe pod uwagę przewiduje się, że w latach 2026-2030 powstaną co najmniej 24 lokale komunalne w drodze inwestycji. Zadanie będzie finansowane zarówno ze środków budżetowych, jak też ze środków pomocowych, o których mowa w § 25 ust. 2.

### § 22.

1. Gmina może uczestniczyć w kosztach budowy mieszkań na wynajem w celu pozyskiwania lokali do zasiedlenia dla realizacji zadań własnych w Spółdzielniach Mieszkaniowych. Gmina może również najmować lokale mieszkalne w Spółdzielniach Mieszkaniowych na zasadzie umowy najmu, w celu podnajmowania tych lokali osobom oczekującym na przydział lokalu w zasobach Gminy.
2. Warunki uczestnictwa w kosztach budowy mieszkań na wynajem w celu pozyskania lokali do własnej dyspozycji oraz warunki wynajmowania mieszkań z przeznaczeniem na podnajem zostanie ustalony w odpowiednich umowach

### § 23.

1. Orientacyjny plan nakładów na inwestycje mieszkaniowe w latach 2026-2030 przedstawiono w Tabeli nr 12.

Tabela nr 12

| Lp | Wyszczególnienie                                  | Wykonanie za rok 2025 | Wydatki w latach (w złotych) |      |              |              |      |
|----|---|-----------------------|------------------------------|------|--------------|--------------|------|
|    |   |                       | 2026                         | 2027 | 2028         | 2029         | 2030 |
| 1. | Budowa lokali komunalnych - budynek z 24 lokalami | 6 500 646,13          | 0                            | 0    | 7 000 000,00 | 7 000 000,00 | 0    |

2. Faktyczne wydatki na finansowanie zadań w poszczególnych latach określi uchwała budżetowa.

## Rozdział XI

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

#### § 24.

1. Podstawowym źródłem finansowania zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej są środki budżetowe pozyskiwane w szczególności z opłat za wynajem i dzierżawę lokali i gruntów gminnych oraz ze sprzedaży lokali komunalnych.
2. Wysokość środków niezbędnych na pokrycie kosztów wymienionych w ust. 1 na dany rok określa uchwała budżetowa.
3. Uzupełnieniem finansowania zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej będą środki pomocowe pozyskiwane w formie kredytów bankowych, a także z funduszy programów rządowych w szczególności z Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń ( Dz. U. z 2024 r. poz. 304).

Tabela nr 13

| Lp. | Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 |              |              |              |              |              |
|-----|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|     | Źródła finansowania   | 2026         | 2027         | 2028         | 2029         | 2030         |
| 1   | Czynsze za lokale mieszkalne                                    | 2 880 000,00 | 2 937 000,00 | 2 996 000,00 | 3 056 000,00 | 3 117 000,00 |
| 2   | Czynsze za lokale użytkowe                                      | 720 000,00   | 741 600,00   | 763 848,00   | 786 763,00   | 810 366,00   |
|     | Przychody ogółem  | 3 600 000,00 | 3 678 600,00 | 3 759 848,00 | 3 842 763,00 | 3 927 366,00 |

## Rozdział XII

### Działania w zakresie poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### § 25.

W zakresie zarządzania budynkami i lokalami istotnym jest właściwe wykorzystanie zasobów Gminy. W tym celu przewiduje się zacieśnienie współpracy właściwych wydziałów Urzędu Miejskiego w Nowogardzie, z Zarządem Budynków Komunalnych w zakresie eliminowania „pustostanów”, eliminowania niekontrolowanego podnajmu lokali, kontrolowania sposobu użytkowania mieszkań komunalnych, właściwej windykcji

należności czynszowych, udzielania pomocy najemcom zadłużonym przy dokonywaniu zamiany lokali o wysokim czynszu lub ponadnormatywnej powierzchni użytkowej na lokale odpowiednie do wielkości gospodarstwa domowego w celu umożliwienia im regularnego wnoszenia należnych opłat czynszowych lub uzyskania dodatku mieszkaniowego.

**Rozdział**  
**XIII**  
**Postanowienia końcowe**

**§ 26.**

1. Zadania objęte niniejszym programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Gminy.
2. Program może ulec zmianie, w trybie właściwym dla jego uchwalenia, w szczególności jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

**§ 27.**

W zakresie nieuregulowanym w niniejszym programie obowiązują w szczególności przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023.725 t.j.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024.1145 t.j.), ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. 2025.418 t.j.) oraz ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 2021.0.2224 t.j.).

**§ 28.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

## UZASADNIENIE

W myśl zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023.725 t. j.) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej należy do ustawowych obowiązków Gminy. W celu realizacji tych zadań gmina może posiadać i tworzyć zasób mieszkaniowy. W skład gminnego zasobu lokalowego zgodnie z art. 20 w/w ustawy wchodzi lokale stanowiące własność gminy. Gmina na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne, zamienne oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zgodnie z założeniem ustawy o ochronie praw lokatorów rady gmin uchwalają wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z wolą ustawodawcy powinny to być programy o średnim horyzoncie czasowym (5lat) i obejmować wszystkie istotne zagadnienia związane z gospodarowaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Sytuacja mieszkaniowa w Gminie Nowogard nie jest zadowalająca. Liczba oddawanych mieszkań utrzymuje się na poziomie niższym od zapotrzebowania. Na sytuację mieszkaniową wpływa nie tylko rozmiar nowego budownictwa, ale także stan techniczny istniejących już zasobów. Bardzo ważnym zadaniem jest zatem utrzymanie niezbędnego zasobu we właściwym stanie technicznym. Należy dążyć do tego, aby wpływy z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewniały środki także finansowe na remonty i modernizację zasobu w przyszłości.

Ponadto do poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy potrzebny jest racjonalny i spójny system zarządzania oraz gospodarowania tym zasobem, który wykonywał będzie wyspecjalizowany podmiot.

Głównym celem kreowanej polityki mieszkaniowej jest uzyskiwanie corocznej poprawy stanu sytuacji mieszkaniowej poprzez tworzenie rodzinom o różnym statusie majątkowym dostępu do mieszkań. Ponadto Gmina musi podjąć decyzje o kluczowych działaniach w zakresie polityki mieszkaniowej - zdecydować, czy ważniejszy jest przyrost nowych zasobów czy budowa mieszkań socjalnych. W związku z powyższym w załączeniu przedkładam projekt „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Goleniów na lata 2026 -2030” celem akceptacji.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026 - 2030” stanowiący załącznik do projektu niniejszej uchwały, jest wynikiem pracy Zarządu Budynków Komunalnych w Nowogardzie.

Sporządziła : Ewelina Popieluch – referent ds. mieszkaniowych w Zarządzie Budynków Komunalnych w Nowogardzie.