

Projekt

z dnia 20 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ RUDZIE**

z dnia 26 listopada 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Miejskiej Nowa Ruda na lata 2026-2031**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 1153) oraz art.21 ust. 1 pkt. 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 725), Rada Miejska w Nowej Rudzie uchwala, co następuje :

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda na lata 2026-2031, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowej Rudy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Behan

Załącznik nr 1 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Nowej Rudzie

z dnia 26 listopada 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA NOWA RUDA
NA LATA 2026 - 2031**



Wprowadzenie

Przyjęcie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda na lata 2026-2031” stanowi ustawowy obowiązek gminy, wynikający z art. 21 ust.1 pkt.1 oraz ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 725) i jest strategicznym dokumentem określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Zgodnie z art.4 ust.1 w/w ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej stanowi zadanie własne Gminy. Gmina na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie, zobowiązana jest do realizacji potrzeb swoich mieszkańców w zakresie najmu socjalnego, zapewnienia lokali zamiennych (w przypadkach określonych w przepisach), pomieszczeń tymczasowych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Istotnym czynnikiem determinującym możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej są uwarunkowania finansowe, techniczno-organizacyjne oraz dostępność infrastruktury.

Gmina Miejska Nowa Ruda, realizując zadania wynikające bezpośrednio z delegacji ustawowej w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, będzie wykorzystywać przede wszystkim własny zasób mieszkaniowy, dopuszczając możliwość wprowadzenia innych rozwiązań prawnych, umożliwiających realizację zadań wynikających z ustawy.

Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda:

- dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie niezagospodarowanych lokali;
- u efektywnienie dotychczas stosowanych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań i minimalizowaniu zadłużenia;

- sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, poprzez realizację koniecznych remontów i modernizacji, zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
- optymalizacja struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu;
- racjonalizacja wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda na lata **2026-2031**.

§ 2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Miejskiej Nowa Ruda w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, w tym:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Nowa Ruda spełniających kryteria dochodowe określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej Nowa Ruda;
- 2) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda;
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda oraz zwiększanie efektywności polityki mieszkaniowej.

§ 3. Realizacja celów określonych w § 2 nastąpi poprzez :

- 1) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej, określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu oraz planu remontów na kolejne lata;
- 2) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda oraz racjonalizację gospodarki czynszowej i stopniowe urealnianie czynszu.

DZIAŁ I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2026- 2031

Rozdział 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Nowa Ruda objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale gminne w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej.

2. Zasoby mieszkaniowe Gminy obejmują **75 budynków stanowiących 100 % własności oraz lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych**. Łączna liczba lokali (na dzień 30 września 2025r.) wynosi **1498 w tym 115 lokali z czynszem socjalnym**.

3. Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi: 84 609,00 m², z czego:

w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta – 21 867,00 m², a w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta – 62 742,00 m².

Procentowy udział zasobów mieszkaniowych przedstawia **wykres nr 1**.

Wykres nr 1 .

Wielkość zasobu mieszkaniowego



Stan na dzień 30 września 2025 r.

Rozdział 2.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

§ 5. 1. Średni wiek budynków będących w 100 % własnością Gminy wynosi ponad 100 lat, a średni stopień zużycia tych budynków wynosi 48 %. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Nowa Ruda obejmuje budynki o zróżnicowanym wieku. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego powstała przed II wojną światową. Istotna część tego zasobu charakteryzuje się niską jakością techniczną. Wiele budynków wymaga niezwłocznych remontów ze względu na ich wiek oraz ogólny stan techniczny, co jest podyktowane również koniecznością dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Należy zaznaczyć, że wszelkie działania mające na celu poprawę stanu technicznego są realizowane w zgodzie z bieżącymi możliwościami finansowymi Gminy.

2. Struktura wiekowa budynków wchodzących w skład gminnego zasobu prezentuje się następująco:

Budynki drewniane z muru pruskiego	Budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych	Budynki wzniesione przed rokiem 1950, o standardzie budynków współczesnych	Wzniesione w latach 1951-1960	Budynki wzniesione w latach 1961-1970	Budynki wzniesione 1971-1980	Budynki wzniesione 1980-2000	Razem
0	23	24	18	19	4	0	75

3. Liczba **lokali** w budynkach stanowiących **wyłączną własność gminy**:

- 1) wybudowanych przed rokiem 1918 - 261;
- 2) wybudowanych w latach 1918-1944 - 213;
- 3) wybudowanych w latach 1945-1960 - 0;
- 4) wybudowanych w latach 1961-1980 - 70;
- 5) wybudowanych po roku 1981 - 0 (nie są również realizowane nowe inwestycje).

4. Liczba **lokali** należących do gminy w **budynkach wspólnot mieszkaniowych**:

- 1) wybudowanych przed rokiem 1918 - 536;
- 2) wybudowanych w latach 1918-1944 - 164;
- 3) wybudowanych w latach 1945-1960 - 152;
- 4) wybudowanych w latach 1961-1980 - 102;
- 5) wybudowanych po roku 1981 - 0;

5. Wyposażenie lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w media prezentuje tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Rodzaj urządzenia lub instalacji	Liczba lokali
1.	wodociąg sieciowy	1498
2.	kanalizacja	1448
3.	ustęp splukiwany	1121
4.	łazienka	1121
5.	gaz przewodowy	300
6.	centralne ogrzewanie	110
7.	centralna ciepła woda	69

6. Dwadzieścia budynków, w których znajdują się lokale komunalne, jest podłączonych do kotłowni obsługiwanych przez NTBS Sp. z o.o. (110 lokali w zakresie CO, a dodatkowo 69 w zakresie ogrzewania wody).

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2026 - 2031

1. Prognozując stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy przyjęto następujące założenia:

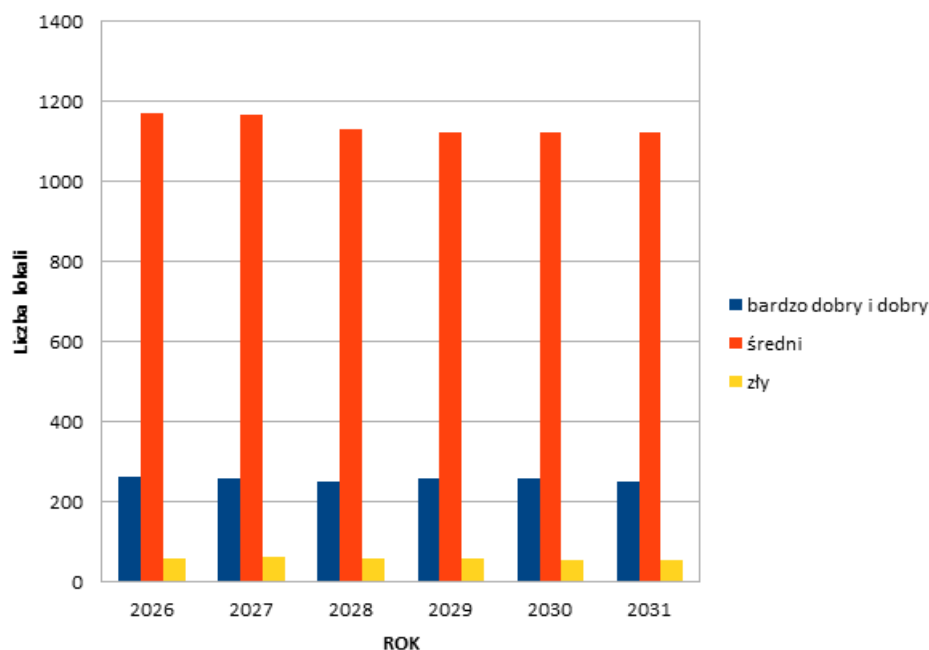
- 1) **stan techniczny bardzo dobry i dobry** – dotyczy zasobu nowo powstałego lub po remoncie, wymagającego jedynie bieżącej konserwacji;
- 2) **stan techniczny średni** – dotyczy zasobu wymagającego remontów o średnim natężeniu;
- 3) **stan techniczny zły** – dotyczy zasobu wymagającego kapitalnego remontu, warunkowo dopuszczonego do użytkowania lub wyłączonego z użytkowania.

2. Aktualny i prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 2 oraz wykresy nr 1 i nr 2

Tabela nr 2

ocena stanu technicznego	dane na koniec roku kalendarzowego (ilość)											
	2026		2027		2028		2029		2030		2031	
	budynki	lokale	budynki	lokale	budynki	lokale	budynki	lokale	budynki	lokale	budynki	lokale
b. dobry i dobry	8	265	12	260	14	252	18	259	20	261	22	250
średni	56	1173	51	1168	47	1131	44	1125	43	1124	44	1125
zły	11	60	10	64	9	59	8	58	7	57	3	56

Wykres nr 1 .



Wykres nr 2 .



3. W latach 2026-2031 w miarę możliwości finansowych, nadal prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów, w tym dążenia do pełnej likwidacji toalet usytuowanych poza budynkami. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Ponadto Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

4. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego gminy zakłada spadek liczby mieszkań, wynikający zarówno z intensyfikacji sprzedaży lokali mieszkalnych, ale także uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny.

5. W zależności od możliwości finansowych Gminy, podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu mieszkaniowego. Gmina Miejska Nowa Ruda odzyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności (m.in. po śmierci dotychczasowego najemcy/użytkownika lokalu, w wyniku eksmisji lub dobrowolnego przekazania lokalu przez poprzedniego lokatora).

6. Utrzymana zostanie tendencja zakładająca zwiększanie zasobu tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb. Jako kryterium przeznaczania lokali na tymczasowe pomieszczenia dopuszcza się przede wszystkim wykorzystanie lokali o niskim standardzie.

DZIAŁ II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Rozdział 1.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

§ 6. 1. Z uwagi na regulacje ustawowe Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody:
 - a) w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu;
 - b) w przypadku osób ubiegających o najem lokalu mieszkalnego z umową na czas nieokreślony;
 - c) w sytuacji mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy;
- 2) zapewnianie lokali zamiennych;
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do pomieszczenia tymczasowego;
- 5) zapewnienie lokali poszkodowanym na skutek klęsk żywiołowych, pożarów i innych zdarzeń losowych;
- 6) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wychowankom domów dziecka i rodzin zastępczych.

2. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych w Nowej Rudzie opiera się na następujących analizach, założeniach :

- 1) na dzień 27 lutego 2025 r. na ostatecznych listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy oczekiwało:
 - a) w ramach najmu socjalnego lokalu - 76 gospodarstw domowych;
 - b) na najem lokalu mieszkalnego - 20 gospodarstw domowych;
 - c) na lokal zamienny - 8 gospodarstw domowych;
 - d) w ramach umowy na lokal do remontu - 36 gospodarstw domowych;
- 2) na dzień 27 lutego 2025 r. do realizacji pozostało 81 wyroków sądowych, w tym:
 - a) w sprawach z powództwa Gminy Miejskiej Nowa Ruda 79 wyroków w tym :
 - z prawem do lokalu socjalnego - 24
 - bez prawa do lokalu socjalnego – 55
 - b) w sprawach z powództwa innych podmiotów – 2 wyroki.

3. Średniorocznie z tzw. ruchu ludności odzyskiwanych jest około 20 lokali mieszkalnych, z których przeważająca część znajduje się w bardzo złym stanie technicznym, wymagającym przeprowadzenia kompleksowego i kosztownego remontu. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej rodzinom o niskich dochodach. Należy zaznaczyć, że Gmina Miejska Nowa Ruda zobowiązana jest do zawierania umów najmu socjalnego/pomieszczenia tymczasowego na mocy wyroków o eksmisję z lokalu, a w przypadku niedostarczenia takiego lokalu, do wypłaty odszkodowania właścicielowi mieszkania zajmowanego przez osobę z wyrokiem eksmisyjnym.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2026-2031

§ 7. 1. Pomimo przeznaczania dużych środków finansowych na bieżące utrzymanie mieszkań, nie poprawił się znacząco stan techniczny budynków. Jedyną racjonalną propozycją poprawy sytuacji mieszkaniowej w Gminie Miejskiej Nowa Ruda byłaby budowa tanich mieszkań komunalnych dla najemców. Tanie budownictwo komunalne powinno realizować potrzeby mieszkaniowe osób średnio zamożnych oraz znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej. Realizacja budownictwa komunalnego wyłącznie ze środków posiadanych przez Gminę jest jednak nieracjonalna. Niestety możliwości finansowe Gminy, znacznie ograniczałyby tempo realizacji potrzeb mieszkaniowych.

2. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miejskiej Nowa Ruda na lata 2026-2031 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

3. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.) a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali, budynków i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

4. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno –budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

5. Plan remontów i inwestycji, w tym modernizacji na lata 2026-2031 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych.

6. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność Gminy, w latach **2026-2031** prezentuje poniższa **tabela nr 3**. Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, by zasób nie tylko utrzymać w stanie nie pogorszonego, ale doprowadzić do sytuacji, w której wszystkie budynki odpowiadać będą standardom prawa budowlanego, a znajdujące się w nich lokale wyposażone będą w podstawowe media.

Tabela nr 3

Lp	Zakres remontu	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Rok 2031	Łącznie
1.	Remonty kapitalne/koszty inwestycyjne	6 201 000	3 500 000	4 000 000	4 200 000	3 000 000	4 000 000	24 901 000

2.	Instalacje kanalizacyjne	30 000	30 000	45 000	50 000	50 000	60 000	265 000
3.	Instalacje gazowe - cele bytowe	40 000	60 000	70 000	70 000	75 000	90 000	405 000
4.	Wymiana instalacji CO, elektrycznej i wod.-kan.	100 000	100 000	120 000	120 000	150 000	150 000	740 000
5.	Remonty dachów	300 000	300 000	350 000	350 000	350 000	400 000	2 050 000
Razem		6 671 000	3 990 000	4 585 000	4 790 000	3 625 000	4 700 000	28 361 000

6. **Tabela nr 4** przedstawia rzeczywiste potrzeby remontowe w budynkach **wspólnot mieszkaniowych** z udziałem Gminy Miejskiej Nowa Ruda, w latach 2026-2031. Wartości podane w tabeli dotyczą tylko wydatków przypadających na Gminę. Trzeba dodać, iż wola realizacji remontu w przypadku wspólnot zależy od podjęcia stosownej uchwały przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę, przedstawić zatem można jedynie szacunki hipotetyczne, co do kwot wydatkowanych w latach kolejnych na remonty. Ponadto Gmina czyni starania by zmniejszyć swój udział w budynkach wspólnotowych. Służy temu system bonifikat przy sprzedaży lokali. W sytuacji jednorazowego wykupu wszystkich lokali gminnych znajdujących się w danym budynku bonifikata sięga 95% wartości lokalu.

Tabela nr 4

Lp	Zakres remontu	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Rok 2031	Łącznie
1.	Remonty kapitalne	2 900 000	2 000 000	1 500 000	1 300 000	1 100 000	900 000	9 700 000
2.	Instalacje kanalizacyjne	20 000	35 000	35 000	40 000	40 000	35 000	205 000
3.	Instalacje gazowe	84 000	90 000	85 000	50 000	50 000	60 000	419 000
4.	Wymiana instalacji CO, elektrycznej i wodociągowej	100 000	100 000	100 000	140 000	140 000	160 000	740 000
5.	Remonty dachów	237 000	200 000	200 000	250 000	250 000	300 000	1 437 000
Razem		3 341 000	2 425 000	1 920 000	1 780 000	1 580 000	1 455 000	12 501 000

DZIAŁ III.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2031

Rozdział 1.

Prywatyzacja mieszkań komunalnych

§ 8. 1. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w Gminie Miejskiej Nowa Ruda realizowana jest w oparciu o przepisy zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2024 r. poz.1145 z późn.zm.), Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U.z 2021 r. poz.1048 z późn.zm.) oraz na podstawie Uchwały Nr 102/XII/03 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 26 listopada 2003 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata (tj. Dz.Urz. z 2018 roku, poz. 4394).

2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym. Warunkiem sprzedaży lokalu mieszkalnego jest brak zadłużenia z tytułu czynszu najmu.

3. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

4. Przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz osób fizycznych będących ich najemcami, w przypadku jednorazowej zapłaty ceny, stosowane są bonifikaty od ceny sprzedaży :

- 1) **95 %** w przypadku równoczesnego wykupu wszystkich lokali oraz w przypadku równoczesnego wykupu pozostałych lokali w budynku, w którym część lokali została sprzedana;
- 2) **90 %** w przypadku pojedynczej sprzedaży lokali;

5. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.

6. Zastosowany w Gminie tak wysoki stopień bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych nie stanowi dużego wpływu środków finansowych do budżetu Gminy. Jednak dzięki takiej polityce utrzymuje się od wielu lat wzrost sprzedaży lokali komunalnych. Ponadto powstające, coraz lepiej zorganizowane Wspólnoty Mieszkaniowe, które samodzielnie bądź w niektórych przypadkach z udziałem Gminy, wpływają na kształt nowych bytów prawnych. Wpływa to pozytywnie na racjonalne gospodarowanie i wykorzystywanie wspólnego mienia oraz poprawę stanu technicznego, a także estetykę budynków wspólnotowych.

Rozdział 2.

Program sprzedaży mieszkań komunalnych

§ 9. 1. Z gminnego zasobu lokalowego Nowej Rudy sprzedano w latach 2021 do I półrocze 2025 roku następującą liczbę lokali:

- 1) w roku 2021 - 53 lokali mieszkalnych,
- 2) w roku 2022 - 51 lokali mieszkalnych,
- 3) w roku 2023 - 35 lokali mieszkalnych,
- 4) w roku 2024 - 39 lokali mieszkalnych
- 5) w roku 2025 (do dnia 30 września) - 16 lokali

2. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2025 r. wyniosła 51,00 m², a przychód Gminy z tego tytułu wyniósł w 2025 r. (po uwzględnieniu bonifikat) 406 450,00 zł . Szacuje się, że do końca 2025 roku sprzedanych zostanie łącznie 20 lokali mieszkalnych.

Dane te posłużyły do określenia szacunkowych przychodów Gminy ze sprzedaży lokali w latach 2026-2031 oraz do oszacowania wielkości zasobu we wskazanych latach.

3. W latach 2026-2031 planuje się sprzedaż następującej liczby lokali mieszkalnych:

- 1) Rok 2026 - 30 lokali,
- 2) Rok 2027 - 40 lokali,
- 3) Rok 2028 - 40 lokali,
- 4) Rok 2029 - 35 lokali,
- 5) Rok 2030 - 30 lokali,
- 6) Rok 2031 - 30 lokali,

4. Gminny zasób mieszkaniowy zostanie zmniejszony w kolejnych latach o następujące powierzchnie:

- 1) Rok 2026 – 1 530,00 m²,
- 2) Rok 2027 – 2 040,00 m²,
- 3) Rok 2028 – 2 040,00 m²,
- 4) Rok 2029 – 1 785,00 m²,
- 5) Rok 2030 – 1 530,00 m²,
- 6) Rok 2031 – 1 530,00 m²,

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych w okresie obowiązywania programu oparta jest o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej.

6. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda będzie uwzględniała:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Nowa Ruda;
- 2) prywatyzację zasobu mieszkaniowego tylko w uzasadnionych finansowo i organizacyjnie przypadkach – prywatyzowane będą przede wszystkim lokale generujące nadwyżkę kosztów nad przychodami oraz lokale w już funkcjonujących wspólnotach, szczególnie tam gdzie Gmina posiada mniejszościowy udział we współwłasności;

3) pozyskiwanie środków finansowych na rzecz mieszkalnictwa.

7. Nie prowadzi się sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach komunalnych:

- 1) które nie mają uregulowanego stanu prawnego;
- 2) przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) lokale, o których mowa w pkt.2 mogą być przeznaczone do sprzedaży pod warunkiem jednoczesnego ich wykupu przez wszystkich najemców lub dzierżawców;
- 4) jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez gminę;
- 5) w których przewidziana jest zmiana funkcji.

8. Wyłącza się ze sprzedaży lokale objęte najmem socjalnym przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz lokale, które zostały przystosowane do potrzeb niepełnosprawnych przy udziale środków finansowych Gminy.

9. Lokale wyremontowane ze środków zewnętrznych zostają wyłączone ze sprzedaży na czas trwałości projektu.

DZIAŁ IV.

Zasady polityki czynszowej

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 10. 1. Gmina Miejska Nowa Ruda dąży do takiego kształtowania stawek czynszowych, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzać będą do tego, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Przychody z tytułu czynszów powinny zapewnić pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego.

2. W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem oraz powstrzymania jego technicznej degradacji, zadaniem Gminy będzie racjonalne kształtowanie stawek czynszowych co pozwoli zapewnić maksymalny poziom samofinansowania gospodarki mieszkaniowej, umożliwiając bieżące utrzymanie zasobu oraz bieżących remontów.

3. Na podstawie Obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od dnia 01 kwietnia 2025 r. do 30 września 2025 r., koszt odtworzenia dla województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem miasta Wrocław wynosi: 6 950 zł/m². Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna stawka czynszu za 1m² w Nowej Rudzie mogłaby wynosić : 17,37 zł/m²

4. Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie podnoszona od 0 % do 10 % w stosunku rocznym, przy czym podwyżka powinna nastąpić od m-ca stycznia każdego roku.

5. Stawkę podstawową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Nowa Ruda za 1 m. kw powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

6. Do stawki czynszu za najem socjalny czynszu nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

7. Wysokość za 1m² stawki czynszu za najem socjalny lokali jest tożsama z wysokością stawki za 1m² za pomieszczenie tymczasowe.

8. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Wprowadzone zostają również obniżki czynszu dla najemców na zasadach wynikających z niniejszej uchwały, które stanowić będą ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

9. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku, przy czym celem polityki czynszowej Gminy Miejskiej Nowa Ruda będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2031 r. stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego.

Rozdział 2.

Zasady ustalania stawek czynszu

§ 11. 1. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Nowa Ruda ustalane są z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Gmina Miejska Nowa Ruda, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem.

3. Na pisemne żądanie Gminy, najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niezłożenia deklaracji Gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

Rozdział 3.

Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu

§ 12. 1. Ustala się następującą grupę czynników **obniżających** podstawową stawkę czynszu i następującą skalę obniżek:

1) grupa I:

a) lokal mieszczący się w budynku położonym w strefie peryferyjnej – 5%;

2) grupa II:

a) lokal położony w suterenie lub na poddaszu budynku – 10%;

3) grupa III:

a) brak w lokalu centralnego ogrzewania zasilanego z kotłowni lokalnej lub ogrzewania gazowego, pomp ciepła, ogrzewania na pellet oraz elektrycznego -10%;

b) brak w lokalu łazienki – 10%;

c) wc na korytarzu – 10%;

d) wc poza budynkiem – 15%;

4) grupa IV:

a) lokal położony w budynku o znacznym stopniu zużycia technicznego – 10%;

2. Wskazane powyżej obniżki sumuje się, przy czym suma obniżek nie może przekroczyć 30% stawki podstawowej czynszu.

3. Wykaz ulic należących do strefy peryferyjnej stanowi **załącznik nr 1** do programu.

4. Ustala się następującą grupę czynników **podwyższających** podstawową stawkę czynszu i następującą skalę zwwyżek:

1) lokal mieszczący się w budynku, w którym gruntowny remont został wykonany po 2010 r. (dach, elewacja, klatka schodowa) – 10%

2) lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej, w którym zamieszkuje mniej niż 6 osób – 10%.

3) lokal wyposażony w piec dwufunkcyjny gazowy – 10 %;

5. Wskazane w ust.4 zwwyżki sumuje się.

Rozdział 4.

Inne zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu

§ 13. 1. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się obniżki czynszu, o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Obniżki stosuje się w następujących wysokościach:

- 1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 2) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

3. Wniosek o obniżkę czynszu składa się do Burmistrza Miasta. Do wniosku dołącza się informację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku wraz z zaświadczeniami o dochodach wraz z innymi niezbędnymi dokumentami.

4. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w informacji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.

5. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

Rozdział 5.

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

§ 14. 1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Gminy.

2. Otrzymanie zgody na prowadzenie działalności w lokalu powoduje podwyższenie czynszu najmu do 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.

3. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek wraz ze stosowną dokumentacją.

4. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

Rozdział 6.

Aktywna windykacja należności czynszowych

§ 15. 1. Gmina Miejska Nowa Ruda prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.

2. Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych będą podejmowane działania w zakresie:

- 1) prowadzenia windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia;
- 2) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
- 3) ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego;

3. Podejmowane będą inne kompleksowe działania na rzecz zapobiegania, likwidacji lub znaczącego ograniczenia zadłużenia czynszowego, w tym działania motywujące dłużnika do zapłaty, oparte m.in. na systemach informacji o terminach opłat i zadłużeniu oraz o wpisy do Krajowego Rejestru Długów i Biura Informacji Gospodarczej S.A.;

4. Lokatorom zalegającym z zapłatą czynszu albo odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu i opłat za media, którzy zwrócili się do Gminy Miejskiej Nowa Ruda z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań, udziela się pomocy na zasadach określonych w odrębnych aktach prawnych, polegającej w szczególności na: rozłożeniu spłaty zadłużenia na raty w całości lub części, odroczeniu terminu płatności w całości lub w części, umorzeniu zadłużenia w całości lub części.

Rozdział 7.

Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

§ 16. 1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten objęty był najmem socjalnym.

DZIAŁ V.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2026-2031

Rozdział 1.

Zarządzanie zasobem

§ 17. 1. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem zasobem komunalnym będącym własnością Gminy Miejskiej Nowa Ruda realizowane są przez podmiot wyłoniony w drodze przetargu nieograniczonego. Ma to na celu zagwarantowanie efektywnego i profesjonalnego zarządzania zasobem komunalnym zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Nie przewiduje się zmian w modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym w okresie obowiązywania programu, lecz stałe podnoszenie jakości świadczonych usług poprzez doskonalenie i usprawnienie obowiązujących procedur.

3. Zarządzanie komunalnym zasobem Gminy obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi.

4. Obsługa mieszkańców odbywa się poprzez utworzone w tym celu Biura Obsługi Klienta działające według właściwości miejscowej.

5. Wykonywanie czynności zarządzania powierzonym zasobem polega na podejmowaniu przez podmiot wymieniony w ust. 1 wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Burmistrza Miasta Nowa Ruda pełnomocnictw lub wskazań do realizacji.

6. Do zadań podmiotu wymienionego w ust. 1 w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym z uwzględnieniem ust. 4 należą wszystkie czynności i zadania wymienione w umowie o zarządzanie zawartej z podmiotem wyłonionym w drodze przetargu.

Rozdział 2.

Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego Miasta Nowa Rudaw latach 2026-2031

§ 18. 1. Planowane wydatki Gminy na utrzymanie zasobu w kolejnych latach prezentuje tabela nr 5.

Tabela nr 5

Rodzaj kosztu	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Rok 2031
Wynagrodzenie zarządcy	1 850 000,00	1 940 000,00	2 040 000,00	2 140 000,00	2 250 000,00	2 360 000,00
Koszty sądowe i komornicze	199 000,00	209 000,00	220 000,00	231 000,00	243 000,00	255 000,00
Koszt materiałów	22 000,00	23 000,00	24 000,00	25 000,00	27 000,00	28 000,00
Koszt energii	800 000,00	840 000,00	885 000,00	930 000,00	977 000,00	1 025 000,00
Bieżące remonty	260 000,00	273 000,00	287 000,00	302 000,00	317 000,00	333 000,00

i modernizacje						
Wpłaty zaliczek na koszty zarządu wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	3 625 000,00	3 807 000,00	4 000 000,00	4 200 000,00	4 410 000,00	4 630 000,00
Wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	4 435 000,00	4 657 000,00	4 890 000,00	5 135 000,00	5 390 000,00	2 660 000,00
Pozostałe	176 000,00	185 000,00	195 000,00	205 000,00	215 000,00	226 000,00
Łącznie	11 367 000,00	11 934 000,00	12 541 000,00	13 168 000,00	13 829 000,00	14 517 000,00

Rozdział 3.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2031

§ 19. 1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda wymaga ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w nieruchomościach, których Gmina jest właścicielem lub współwłaścicielem.

2. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Nowa Ruda w latach 2026-2031 będą :

- 1) czynsze z tytułu najmu lokali komunalnych, a także lokali użytkowych,
- 2) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, przez osoby nie posiadające tytułu prawnego do ich zajmowania,
- 3) wpływy z dzierżawy (ogródków przydomowych, terenów pod garażami, komórek)
- 4) wpływy ze sprzedaży mieszkań,
- 5) inne środki finansowe z budżetu miasta
- 6) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa

3. Gmina Miejska Nowa Ruda w miarę dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania będzie aplikowała o dotacje i granty z budżetu państwa w szczególności w ramach Programów i Funduszy oferowanych Bank Gospodarstwa Krajowego, pożyczki/i lub dotacje z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska, środki z Funduszy Europejskich.

DZIAŁ VI.

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Rozdział 1.

Wprowadzenie

§ 20. Uchwała antysmogowa Województwa Dolnośląskiego wprowadziła zakaz używania przestarzałych, „bezklasowych” pieców i kotłów na paliwa stałe, a od 1 lipca 2024 roku zabroniono użytkowania instalacji poniżej 3 klasy emisyjnej (tzw. „kopciuchów”). Do lipca 2028 roku należy wymienić również piece spełniające wymogi klasy 3 i 4 na nowocześniejsze, a istniejące kominki rekreacyjne muszą spełniać wymagania ekoprojektu.

Gmina Miejska Nowa Ruda w celu ograniczenia emisji i poprawy efektywności energetycznej budynków oraz konieczności dostosowania zasobu do wprowadzonych ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, kontynuuje działania zmierzające do wymiany wysokoemisyjnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe, na inne systemy grzewcze oparte na gazie ziemnym, energii elektrycznej oraz oze. W ramach kompleksowej termomodernizacji podejmowane są nadal działania obejmujące: przyłączenie budynków komunalnych do sieci gazowej, ich ocieplenie wg. obowiązujących norm, wymiana okien i drzwi zewnętrznych na nowe o normatywnych właściwościach izolacyjności termicznej.

Realizując plan gospodarki niskoemisyjnej, Gmina Miejska Nowa Ruda przystąpiła do realizacji następujących programów : m.in. „Ograniczenie niskiej emisji na obszarze województwa dolnośląskiego”, „Termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Gminie Miejskiej Nowa Ruda”, „Wymiana wysokoemisyjnych źródeł ciepła w budynkach i lokalach mieszkalnych na terenie wybranych gmin Aglomeracji Wałbrzyskiej”, „Renowacja zwiększająca efektywność energetyczną istniejących budynków

mieszkalnych w Gminie miejskiej Nowa Ruda”, „Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Gminie Miejskiej Nowa Ruda”, „Termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych w gminie Miejskiej Nowa Ruda” „Czyste Powietrze”, „Ciepłe Mieszkanie”.

Ponadto Urząd wprowadził szereg działań edukacyjnych mających na celu zwiększenie świadomości mieszkańców w zakresie czystego powietrza oraz informujących o możliwościach wsparcia wymiany wysokoemisyjnych źródeł ciepła.

Rozdział 2

Działania w zakresie rewitalizacji , przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego i racjonalizacji wykorzystania zasobu

§ 21. 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda, do których będzie należało w szczególności :

- 1) rewitalizacja zasobu obejmująca m.in. kompleksowe remonty budynków, remonty ich dachów, elewacji, klatek schodowych, zmiany systemu ogrzewania, wymiany stolarki okiennej, wymiany instalacji elektrycznej i sanitarnej, a niejednokrotnie również likwidację sanitariatów, znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i wykonanie ich w obrębie mieszkań;
- 2) modernizacja lokali mieszkalnych, polegająca na zmianie ich struktury, sposobie użytkowania i ich kompleksowym remoncie;
- 3) redukcja zanieczyszczeń powietrza poprzez wymianę źródeł ciepła, podłączenie budynków do sieci gazowej lub zmianę systemu ogrzewania oraz poprawę efektywności energetycznej poprzez termomodernizację.
- 4) kontynuowanie działań zmierzających do zmniejszenia liczby lokali wymagających remontu poprzez proponowanie ich przyszłym najemcom w ramach lokalu do remontu na koszt własny.
- 5) monitoring najmu poprzez regularną kontrolę zawartych umów najmu oraz zgodności sposobu użytkowania lokalu z warunkami określonymi w umowie, a także wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub naruszają postanowienia umowy najmu;
- 6) monitoring niezamieszkałych budynków i wolnych lokali mieszkalnych w celu ich zabezpieczenia przed samowolnym zajęciem;
- 7) polityka preferująca zasiedlanie modernizowanych lokali mieszkalnych przez osoby będące już lokatorami, rokujące regularne uiszczanie opłat za najem oraz niestwarzające zagrożenia dewastacją lokalu lub budynku;
- 8) w celu zmniejszenia ryzyka wykluczenia społecznego, stosowanie modelu rozproszonego najmu socjalnego, w ramach którego lokale wskazywane będą w sposób rozproszony , z zastrzeżeniem wykorzystania lokali o najniższym standardzie.

2. Gmina Miejska Nowa Ruda w latach 2020-2025 realizowała i będzie nadal realizować kolejne inwestycje mieszkaniowe w ramach rządowego programu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego dla tworzenia lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych (wspomaganych, treningowych). W roku 2023 ze wsparciem Banku Gospodarstwa Krajowego oddano do użytkowania 44 kompleksowo wyremontowane lokale mieszkalne. W wyniku przebudowy i modernizacji powstały mieszkania wyposażone w łazienki z wc oraz ogrzewanie dostosowane do obecnych wymogów i przyjazne środowisku.

3. W roku 2024 gmina złożyła kolejny wniosek o uzyskanie finansowego wsparcia w ramach tego programu, co pozwoli na kompleksowe wyremontowanie 23 lokali mieszkalnych. Wniosek został zaakceptowany, a realizacja tego zadania rozpocznie się z chwilą podpisania umowy i wypłaty dofinansowania.

Obecnie trwają prace nad przygotowaniem następnego, trzeciego wniosku, który obejmuje adaptację i przebudowę pomieszczeń i klas po byłej szkole podstawowej przy ul. Świdnickiej nr 66 oraz lokale w budynkach przy ul. E. Kwiatkowskiego nr 5 i Radkowska 14-16, na lokale mieszkalne.

W przypadku, gdy plan sprzedaży nieruchomości Srebrna nr 11 w trybie przetargu nieograniczonego nie powiedzie się, nieruchomość ta również zostanie przeznaczona na lokale mieszkalne.

4. Gmina Miejska Nowa Ruda, w celu poprawy sytuacji mieszkaniowej tych osób, które nie kwalifikują się na lokal komunalny z zasobu miasta, a jednocześnie nie są w stanie zaciągnąć kredytu na zakup mieszkania, przystąpiła do Spółki SIM Sudety, która realizuje budownictwo społeczne.

Inwestycja realizowana w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej przez Spółkę SIM Sudety to 28 nowych mieszkań w nowoczesnym czterokondygnacyjnym budynku, który powstanie w dzielnicy Słupiec, Osiedle XXX-lecia. Budynek wyposażony będzie w gaz, pompy ciepła, panele fotowoltaiczne oraz szereg innych udogodnień. W obiekcie znajdować się będą mieszkania przystosowane dla osób niepełnosprawnych, komórki, windy dostosowane do potrzeb osób z ograniczoną mobilnością. Do dyspozycji mieszkańców będzie również parking, w tym miejsca przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. Aktualnie wyłoniony został generalny wykonawca robót budowlanych, z którym w dniu 12 września br. podpisana została stosowna umowa. Zakończenie inwestycji i zasiedlenie budynku zaplanowane jest w połowie 2027 roku.

5. Gmina Miejska Nowa Ruda rozważa także przeznaczenie sąsiedniej działki (obok budowanego w ramach Spółki SIM Sudety budynku) pod zabudowę bliźniaczą, realizowaną w ramach TBS-u lub innego programu realizującego tanie budownictwo mieszkaniowe.

6. Aktualnie trwają prace remontowe 5 budynków mieszkalnych komunalnych przy ul. Królowej Jadwigi 1, Aleksandra Fredry 26, Kościelnej 18, Jeziornej 18, Radkowskiej 14-16 w ramach projektu „Termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Gminie Miejskiej Nowa Ruda” poprawiających efektywność energetyczną przedmiotowych budynków.

7. Jednocześnie Gmina Miejska Nowa Ruda złożyła wniosek o dofinansowanie z Funduszy Europejskich dla Dolnego Śląska na lata 2021-2027 prac remontowych dla kolejnych 9 budynków mieszkalnych komunalnych przy ul. Fabrycznej 3-4-5-6, Cmentarnej 28, Cichej 3, Kłodzkiej 5, Świdnickiej 29, Starej Drodze 7, Starej Drodze 9, Kwiatkowskiego 5 i Obozowej 4c w ramach projektu : „Transformacja energetyczna budynków mieszkalnych w celu ograniczenia niskiej emisji w Gminie Miejskiej Nowa Ruda”

Rozdział 3.

Współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej

§ 22. W ramach współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Nowej Rudzie, Gmina Miejska realizuje projekty wymagające zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych.

Lokale mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2024 roku o pomocy społecznej (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1214) oraz ustawą z dnia 09 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 49), obejmujące w szczególności mieszkania wspomagane - Gmina Miejska obecnie dysponuje 4 mieszkaniami wspomaganimi, które przewidziane są dla osób w najtrudniejszej sytuacji zdrowotnej, posiadającej orzeczenia o niepełnosprawności.

Rozdział 4.

Współpraca z Noworudzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego

§ 23. Zakłada się kontynuację współpracy z Noworudzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Nowej Rudzie

z dnia 26 listopada 2025 r.

**Załącznik nr 1 do Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miejskiej Nowa Ruda
w latach 2026-2031**

WYKAZ ULIC NALEŻĄCYCH DO STREFY PERYFERYJNEJ

1. ul. Czarna
2. ul. Jasna po nr 14
3. ul. Jawornik
4. ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego po nr 12
5. ul. Ludwikowska
6. ul. Miedzianka
7. ul. Piwna
8. ul. Radkowska nr 32, nr 34
9. ul. Radkowska po nr 39
10. ul. Władysława Reymonta
11. ul. Świdnicka po nr 90
12. ul. Tuczyn
13. ul. Zdrojowisko

Uzasadnienie

W związku ze zbliżającym się zakończeniem terminu obowiązywania Uchwały Nr 199/XXV/20 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 9 września 2020 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda na lata 2020-2025 – Gmina Miejska Nowa Ruda jest zobowiązana opracować Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na kolejny okres. Obowiązek ten nakłada na Gminę art. 21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Program powinien być opracowany na okres co najmniej 5-ciu lat.

Uchwała w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Nowa Ruda na lata 2026 – 2031 określa w szczególności:

- 1)Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach;
- 2)analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali ;
- 3)planowaną sprzedaż lokali 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 w kolejnych latach;
- 6)źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7)wysokość planowanych wydatków, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i 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)opis innych działań, mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem;

Ustalenia zawarte w Programie stanowić mają podstawę do działania w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju zasobu mieszkaniowego oraz realizacji kierunku przyjętej polityki mieszkaniowej.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.