

**UCHWAŁA NR XXV/229/2016  
RADY MIEJSKIEJ W MROCZY**

z dnia 30 września 2016 r.

**w sprawie przyjęcia „Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mrocza na lata 2017-2021”.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014r. poz. 150 ze zm.<sup>1)</sup>) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mrocza na lata 2017-2021”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Mrocza.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 roku i podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie Gminy Mrocza.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Mroczy

**Andrzej Brzóska**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015r. poz. 1322, poz. 1777, Dz. U. z 2016r. poz. 8 i poz.1250.

*Załącznik  
Do Uchwały Nr XXV/229/2016  
Rady Miejskiej w Mroczy  
z dnia 30 września 2016 r.*



**PROGRAM  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Mroczka  
na lata 2017 – 2021**

Mroczka 2016

# SPIS TREŚCI

Wprowadzenie

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza

1.1. Rola gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców

1.2. Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy

1.3. Prognoza w zakresie stanu technicznego w poszczególnych latach

1.4. Prognoza w zakresie budowy i pozyskania nowych mieszkań

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów z podziałem na kolejne lata

3. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

4. Zasady polityki czynszowej

5. Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem

6. Źródła finansowania w poszczególnych latach

7. Wysokość wydatków na eksploatację i remonty mieszkaniowego zasobu

8. Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Podsumowanie

## Wprowadzenie

Zagadnienia związane z gospodarką mieszkaniową, mieszkaniowym zasobem gminy są obecnie w naszym kraju bardzo złożone, dlatego funkcjonowanie w tym zakresie określa szereg norm prawnych, wynikających z wielu aktów normatywnych różnej rangi. W Polsce problematykę prawa obywateli do mieszkania regulują cztery podstawowe akty prawne:

- Zgodnie z art. 75 p. 1 **Konstytucji RP z dnia 2.04.1997r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 78, poz. 483 ze zm<sup>1</sup>)**, „władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”.
- **Ustawa z dnia 08.03.1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446)** stwierdza, że „zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy w szczególności zadania własne obejmują sprawy (...) gminnego budownictwa mieszkaniowego”.
- **Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2014r. poz. 150 ze zm.<sup>2</sup>)** „tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy” zaś „gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach”. Ustawa ta reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Do ustawowych obowiązków gminy należy opracowanie wieloletnich programów, których celem jest wyodrębnienie lokali socjalnych.
- **Ustawa o pomocy społecznej w art. 17, ust. 1. (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 930)** określa, iż do „zadań własnych z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym, realizowanych przez gminy, należy m in. „udzielenie schronienia” osobom tego pozbawionym, w tym osobom bezdomnym”.

Regulacje prawne dotyczące roli i wpływu władz publicznych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ludności nadają gminie znaczenie szczególne. Jest to, bowiem podmiot, któremu

---

1 Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001r. Nr 28, poz. 319, z 2006r. Nr 200, poz. 1471, z 2009r. Nr 114, poz. 946.

2 Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1322, 1777, Dz. U. z 2016 r. poz. 8, poz. 1250.

wprost powierzono wykonywanie konkretnych zadań w zakresie mieszkalnictwa. Aby gmina lepiej mogła realizować swoje zadania mieszkaniowe, nałożono na nią obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, określając jednocześnie zakres takiego programu oraz okres obowiązywania.

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczającego racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym. Działania te mają służyć realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zgodnie z ustawą, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mrocza został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

1. prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu gminy;
2. analizę potrzeb remontowych i modernizacji;
3. planowaną sprzedaż lokali;
4. zasady polityki czynszowej;
5. sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
7. wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych;
8. opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

### **Definicje:**

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym na terenie Gminy Mrocza na lata 2017 – 2021,
- 2) mieście i gminie – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Mrocza,
- 3) burmistrzu należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Mrocza,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2014r. poz. 150 ze zm.),
- 5) wspólnocie mieszkaniowej należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

# 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza

## 1.1 Rola gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Natomiast Państwo ma za zadanie tworzenie ram prawnych, wiążących się ze sposobami finansowania, organizacją działań, zasadami gospodarowania zasobami mieszkaniowymi dla ubogich, a czasem także bezpośrednio wspomaganie środkami z budżetu działań na poziomie gminy. Na gminę spada zarówno obciążenie finansowe wiążące się z pozyskaniem mieszkań dla ubogich, jak i organizowanie wszelkich działań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym, m.in.:

- wywoływanie stosownych Uchwał Rady Miejskiej oraz ich realizacja,
- tworzenia prawa lokalowego dot. planowania i gospodarowania przestrzenią i zasobem,
- przyznawanie prawa do najmu lokalu komunalnego, socjalnego, itd. Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Mrocza oraz zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych,
- tworzeniu wieloletnich „Programów Gospodarowania Gminnym Zasobem Mieszkaniowym”,
- pozyskiwaniu środków na utrzymanie, remonty istniejącego zasobu oraz powiększanie zasobu poprzez adaptację i budowę nowych lokali mieszkalnych,
- sprzedaż lokali substandardowych oraz lokali w budynkach stanowiących współwłasność,
- naliczanie należności z tytułu czynszu i innych opłat oraz ich egzekwowanie,
- dokonywanie bieżących remontów i konserwacji zasobu,
- dokonywaniu corocznych kontroli i okresowych przeglądów technicznych zasobu,
- organizowaniu spotkań z najemcami w celu zawierania porozumień dotyczących zasad rozliczania zaległości z tytułu czynszu oraz innych opłat,
- prowadzenie bieżącej rejestracji wniosków, coroczna aktualizacja wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz tworzenie listy oczekujących na przydział lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego,
- organizowanie i uczestnictwo w spotkaniach wspólnot mieszkaniowych,
- przeprowadzanie wizji lokalnych na wniosek najemcy w celu podjęcia decyzji co do zmiany sposobu użytkowania lokalu, itp.
- sporządzanie sprawozdań z zakresu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowymi,
- stała współpraca z najemcami, reagowanie na ich wnioski, prośby, oraz wielu innych działań.

Powyższe zestawienie pokazuje jak szeroki zakres problemów mieszkaniowych Miasta i Gminy Mrocza zajmuje istotne miejsce wśród zadań, znajdujących się w gestii władz samorządowych. Dotychczas gmina zajmowała się głównie gospodarowaniem zasobami komunalnymi, koordynując to z właściwą polityką w zakresie zagospodarowania przestrzennego i inwestycjami infrastrukturalnymi podnoszącymi atrakcyjność terenów.

Sposób rozwiązywania spraw mieszkaniowych zależy w dużym stopniu od polityki mieszkaniowej gminy, ale jest on również determinowany przez obowiązujące prawo. W chwili obecnej jednoznacznie uregulowała tę kwestię Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2014r. poz. 150 ze zm.), stwierdzając w art. 4, że „tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań gminy”. Gmina powinna zapewnić lokale mieszkalne (tzw. komunalne), socjalne, zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe rodzin, zwłaszcza o niskich dochodach.

Efektywne rozwiązanie problemów mieszkaniowych ubogich mieszkańców lokalnej społeczności wymaga, poza środkami finansowymi i regulacjami ustawowymi, dobrej woli i determinacji w działaniu. Ostatnie dwa czynniki odgrywają bardzo ważną rolę, dlatego, że gospodarstwa domowe stanowiące potencjalnych lokatorów mieszkań o charakterze socjalnym są różne i inne będą sposoby zaspokojenia ich potrzeb. Dla najuboższych, którzy znaleźli się na ulicy, bez dachu nad głową, będą to miejsca w domach dla bezdomnych i noclegowniach. Dla osób z wyrokiem eksmisji z uwagi na brak środków finansowych na opłacanie czynszu i pokrycie kosztów utrzymania, mogą być mieszkania o obniżonym standardzie, z gorszą lokalizacją. Dla osób będących w stanie pokryć część czynszu regulowanego z własnych dochodów, którym przysługują dodatki mieszkaniowe, mogą być mieszkania z zasobów komunalnych, spółdzielczych, prywatnych i innych właścicieli. Natomiast gospodarstwa domowe o dochodach wyższych niż wymienione, powyżej pozostaje droga rynkowa, na której obowiązują przesłanki inne, niż społeczne czy socjalne.

## 1.2. Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy

Mieszkaniowy zasób Gminy Mrocza stanowią lokale mieszkalne w budynkach będących własnością Gminy, lokale mieszkalne w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym, którymi Gmina zarządza na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych gdzie Gmina Mrocza posiada udziały.

Na dzień 30 czerwca 2016 r. Gmina Mrocza dysponowała 126 lokalami (119 lokali mieszkalnych oraz 7 lokali socjalnych) o łącznej powierzchni 5 243,85 m<sup>2</sup>, z czego w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy – 3 982,75 m<sup>2</sup>, natomiast w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – 798,57 m<sup>2</sup>. Pozostaje także grupa 13 lokali (w 2 budynkach) o funkcji mieszkalnej o nieuregulowanym stanie prawnym, których powierzchnia łączna wynosi – 462,53 m<sup>2</sup>.

**Tab. 1** Zestawienie z podziałem na budynki/lokale o funkcji mieszkalnej stanowiące w całości własność Gminy Mrocza.

Ilość budynków	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali ( m <sup>2</sup> )
20	91	3982,75

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.*

**Tab. 2** Zestawienie z podziałem na budynki/lokale mieszkalnej o nieuregulowanym stanie prawnym.

Ilość budynków	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali ( m <sup>2</sup> )
2	13	462,53

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.*

**Tab. 3** Zestawienie budynki/lokale o funkcji mieszkalnej stanowiące przedmiot współwłasności.

Ilość budynków	Ilość lokali stanowiących własność Gminy Mrocza	Pow. użytkowa lokali ( m <sup>2</sup> )
8	22	798,57

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.*

Znaczna część budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Mrocza eksploatowana jest od początków minionego wieku oraz pochodzi z okresu przed 1939 roku. Tylko nieliczne budynki powstały lub zostały poddane kompleksowej przebudowie lub modernizacji po roku 1939. W 2013 roku oddano do użytku nowo wybudowany budynek mieszkalny wielorodzinny z 8 lokalami położony w Mroczy przy ul. Dworzec 1C. Data oddania budynków do eksploatacji ma wpływ na poziom ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną i udogodnienia. Pod tym względem

stopień zużycia funkcjonalnego w omawianym zasobie kształtuje się na poziomie 45-55 %. W porównaniu do poprzedniego okresu prognozy uległ nieznacznej poprawie z uwagi na modernizację części infrastruktury i udogodnień w nieruchomościach.

**Tab. 4** Zestawienie budynków w zależności od wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

<b>Rodzaj infrastruktury technicznej</b>	<b>Ilość budynków ( % )</b>
Budynki wyposażone w inst. elektryczną	100 %
Budynki wyposażone w inst. wod.-kan. podłączoną do kanalizacji ogólnospławnej.	80 %
Budynki wyposażone w inst. wod.-kan. podłączoną do istniejących zbiorników szczelnych.	20 %
Budynki wyposażone w inst. C.O z lokalnej kotłowni.	10 %
Budynki wyposażone w ogrzewanie indywidualne ( c.o., piece )	90 %

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.*

**Tab. 5. Wykaz lokali mieszkalnych Miasta i Gminy Mrocza**

L.p.	Adres	Liczba lokali ogółem	Komunalne		Socjalne		Użytkowe		Powierzchnia użytkowa ogółem w m <sup>2</sup>	Wartość księgowa
			Liczba	m <sup>2</sup>	Liczba	m <sup>2</sup>	Liczba	m <sup>2</sup>		
<b>MIASTO</b>										
1	Dworzec 1	17	11	619,30	6	158,96	-	-	778,26	261.670,60
2	Kościuszki 15	8	8	258,53	-	-	-	-	258,53	Budynek o nieuregulowanym stanie prawnym
3	Łabędzkiego 3	6	2	95,30	-	-	-	-	95,30	17.766,00
4	Łabędzkiego 11	11	4	110,30	-	-	-	-	110,30	14.002,00
5	Łąkowa 2	4	4	172,80	-	-	-	-	172,80	28.673,00
6	Nakielska 1	3	1	27,20	-	-	-	-	27,20	34.894,00
7	Nakielska 6	6	4	129,80	-	-	-	-	129,80	38.444,00
8	Piotra 53	7	7	253,99	-	-	-	-	253,99	11.750,00
9	Pl. Wolności 5	3	3	107,85	-	-	-	-	107,85	Brak wyceny
10	Pl. Wolności 8	6	6	263,50	-	-	-	-	263,50	52.631,00
11	Postępu 3	1	-	-	1	30,67	-	-	30,67	42.259,00
12	Postępu 3/4	1	1	60,70	-	-	-	-	60,70	17.800,00
13	Śluzowa 5	5	5	204,00	-	-	-	-	204,00	26.334,00
14	Śluzowa 7	8	3	92,10	-	-	-	-	92,10	40.558,00
15	5 Stycznia 3	-	-	-	-	-	2	44,10	44,10	55.870,00
16	5 Stycznia 10	11	2	74,20	-	-	2	209,70	283,90	340.364,47
17	5 Stycznia 12	8	5	178,30	-	-	-	-	178,30	2.010,00
18	30-lecia LWP 1	6	6	260,50	-	-	-	-	260,50	218.800,00
19	Dworzec 1C	8	8	263,58	-	-	-	-	263,58	489.295,12
<b>Miasto razem</b>		<b>119</b>	<b>80</b>	<b>3171,95</b>	<b>7</b>	<b>189,63</b>	<b>4</b>	<b>253,8</b>	<b>3615,38</b>	<b>1.693.121,26</b>

GMINA										
1	Drążno 10	8	8	491,12	-	-	-	-	491,12	100.385,37
2	Kaźmierzewo 32	3	2	140,16	-	-	-	-	140,16	53.707,00
3	Krukówko 13	5	5	183,37	-	-	-	-	183,37	50.458,00
4	Matyldzin 38	5	5	202,89	-	-	-	-	202,89	36.913,00
5	Słupówko 9	4	4	124,45	-	-	-	-	124,45	66.136,00
6	Wiele 39	6	7	292,78	-	-	-	-	292,78	88.915,00
7	Witosław 48	2	2	114,64	-	-	-	-	114,64	47.121,00
8	Kosowo 20	1	1	34,00	-	-	-	-	34,00	14.538,10
9	Rościmin 46	2	2	180,87	-	-	-	-	180,87	49.864,00
10	Drzewianowo 18	1	1	23,00	-	-	-	-	23,00	526.227,07
11	Samsiecznynek 3A	2	2	94,99	-	-	-	-	94,99	brak wyceny
<b>Gmina razem</b>		<b>39</b>	<b>39</b>	<b>1882,27</b>	-	-	-	-	<b>1882,27</b>	<b>1.034.264,54</b>
<b>OGÓLEM</b>		<b>158</b>	<b>119</b>	<b>5054,22</b>	<b>7</b>	<b>189,63</b>	<b>4</b>	<b>253,8</b>	<b>5497,65</b>	<b>2.752.164,80</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Powyższy wykaz przedstawia stan mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza na dzień 30 czerwca 2016 roku. Jego stan będzie ulegał zmianie w związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych ( plan sprzedaży przedstawia pkt 3), budowy nowych lokali ( pkt 1.4) oraz pozyskania lokali w inny sposób ( pkt 1.4).

### 1.3. Prognoza w zakresie stanu technicznego w poszczególnych latach

Fakt długotrwałej eksploatacji ma również wpływ na stan techniczny zasobu. Jak wynika z przeprowadzanych kontroli rocznych i przeglądów okresowych stopień zużycia technicznego zasobu kształtuje się na poziomie 45-55%. Tylko w kilku przypadkach zużycie określono na poziomie pow. 50% i dotyczy to w szczególności budynków najstarszych. Jak wynika z dostępnej dokumentacji w tym zakresie budynki wchodzące w skład zasobu nie wykazują zużycia podstawowych elementów konstrukcyjnych. Na poziom określonego wcześniej zużycia technicznego ma wpływ głównie stan pokryć dachowych z obróbkami blacharskimi, wypraw elewacyjnych oraz instalacji wewnętrznych i infrastruktury.

**Tab. 6** Ocena stanu technicznego zasobu z uwagi na zakres rzeczowy i pilność wykonania robót konserwacyjnych, naprawczych czy remontowych.

Zakres rzeczowy / pilność wykonania +	Stan techniczny ( % )		
	zła	średni	dobra
<b>Roboty konserwacyjne</b> – mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów i wyposażenia budynków			
roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania	15 %		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego		35 %	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy, właściciela			50 %
<b>Roboty naprawcze</b> – okresowe remonty elementów budynku, które mają na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynków we właściwym stanie technicznym.			
roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania	20 %		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego		45 %	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy, właściciela			35 %
<b>Roboty remontowe</b> – ( główne ) polegające na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.			
roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania	5 %		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego		40 %	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy			55 %

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.*

#### 1.4. Prognoza w zakresie budowy i pozyskania nowych mieszkań

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego, Gmina obowiązana jest zapewnić lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

W związku z powyższym w latach 2017 – 2021 zakłada się powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez rozpoczęcie w 2016 roku budowy kolejnego segmentu lokali socjalnych przy ul. Dworzec 1C w Mroczy ( 8 lokali) oraz adaptacji pomieszczeń na cele mieszkaniowe w posiadanym zasobie.

## 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów z podziałem na kolejne lata

Zakres niezbędnych do wykonania prac konserwacyjnych, naprawczych czy remontowych ustalany jest przez zarządcę na podstawie corocznych kontroli i okresowych przeglądów technicznych zasobu, realizowanych zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo budowlane. Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe przy zastosowaniu jedyne źródła finansowania, jakim są wpłaty najemców z tytułu czynszu realizację przedsięwzięć remontowych należy rozłożyć na wiele lat. Oszacowana wstępnie wartość potrzeb remontowo-modernizacyjnych koniecznych do wykonania w obrębie omawianego zasobu ustalona została na kwotę około 1 100 000,00 zł., gdzie średnia roczna wysokość środków przewidzianych na realizację prac wynosi około 130 000,00 zł. W tej sytuacji zakończenie procesu remontowo - modernizacyjnego przypadnie na lata 2024-2025. Tak długi okres sugeruje konieczność pozyskiwania środków zewnętrznych lub podwyższenie wysokości stawek czynszu, aby uniknąć sytuacji w której część środków przewidzianych wstępnie na modernizację zasobu trzeba będzie przeznaczyć na wykonanie koniecznych konserwacji i remontów bieżących. Głównym celem programu polityki remontowej jest modernizacja istniejącego zasobu w ujęciu kompleksowym a zaproponowany zakres rzeczowy obejmuje poza niezbędnymi pracami remontowymi również zagadnienia związane z podniesieniem estetyki nieruchomości, zmniejszeniem kosztów eksploatacyjnych oraz rozbudową istniejących udogodnień (infrastruktura), co w efekcie podniesie wartość wspomnianych nieruchomości.

W zakresie realizacji przedsięwzięć remontowych przyjąć należy następujące priorytety przedmiotowe:

- dokonanie koniecznych wymian pokryć dachowych,

- realizacja koniecznych wymian instalacji elektrycznych, przewodów kominowych, wod-kan.,
- termomodernizacja,
- realizacja koniecznych wymian stolarki.

Przedstawiony poniżej zakres rzeczowy odpowiada wysokości dostępnych środków finansowych przeznaczonych na remonty zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach prognozy i nie odzwierciedla faktycznych potrzeb. Prognozowana średnia wielkość dostępnych na rok środków wynosi około 130 000,00 zł.

**Tab. 7** Plan remontów - szacowana wielkość wydatków na remonty zasobu mieszkaniowego Gminy Mrocza w prognozowanym okresie.

L.p.	Rodzaj prac	Wysokość wydatków w latach prognozy ( tys. zł.)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Dachy (kominy, konstrukcja, pokrycie, obr. blacharskie)	60,0	58,0	61,0	53,0	50,0
	<i>Ilość budynków, w których przewidziany jest remont</i>	4	3	3	3	3
2	Elewacja (izolacje, tynki, wyprawy)	13,0	12,0	12,0	14,0	19,0
	<i>Ilość budynków, w których przewidziany jest remont</i>	1	1	1	2	2
3	Instalacje (wod.-kan, grzewcze, elektryczne)	25,0	24,0	23,0	23,0	22,0
	<i>Ilość lokali, w których przewidziany jest remont</i>	5	5	4	4	3
4	Stolarka (okienna, drzwiowa)	12,0	13,0	12,0	15,0	14,0
	<i>Ilość lokali, w których przewidziany jest remont</i>	6	6	5	6	5
5	Wewnętrzne części wspólne (schody, posadzki, powłoki malarskie)	8,0	7,0	8,0	9,0	8,0
	<i>Ilość budynków, w których przewidziany jest remont</i>	2	2	2	3	2
6	Lokale mieszkalne (w zakresie obciążającym wynajmującego)	7,0	8,0	8,0	7,0	9,0
	<i>Ilość lokali, w których przewidziany jest remont</i>	3	4	4	3	5
7	Infrastruktura (dojścia, dojazdy, mała architektura)	5,0	8,0	7,0	9,0	8,0
	<i>Ilość budynków, w których przewidziany jest remont</i>	2	3	2	3	2

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.*

Jak wynika z przedstawionych danych dostępne w okresie prognozy środki zapewnią wykonanie około 59,09 % koniecznego do realizacji zakresu rzeczowego. W celu realizacji całości zidentyfikowanych potrzeb konieczne jest dofinansowanie poczynań remontowych w wysokości 90 000,00 zł. rocznie, łączna wartość dofinansowania na lata objęte prognozą wyniesie wówczas 450 000,00 zł.

### **3. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach**

Gmina nie ma potrzeby utrzymywanie własności całości zasobu mieszkaniowego, w związku z powyższym w kolejnych latach przewiduje się sprzedaż części z nich. Celem strategicznym planu sprzedaży lokali mieszkalnych jest pozyskanie dodatkowych środków finansowych na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego, a także realizację budowy nowych budynków.

Sprzedaż lokali może odbywać się tylko w budynkach wcześniej przeznaczonych do sprzedaży. Lokale mieszkalne w budynkach gminnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. winny być zachowane jako wyodrębniony zasób mieszkań czynszowych, w celu umożliwienia realizacji zadań własnych gminy, do których w szczególności należą:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych (lokale socjalne) gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- zapewnienie lokali socjalnych dla realizacji wyroków sądowych,
- zapewnienie lokali zamiennych.

Poniżej zestawiono zasób mieszkaniowy przewidziany do sprzedaży ze względu na zużycie techniczne tj. budynki położone przy ulicach:

- Łąkowa 2
- Łabędzkiego 3 i 11
- 5 Stycznia 10 i 12 - udziały w zakresie mieszkaniowym
- Śluzowa 7
- Postępu 3
- Nakielska 1 i 6
- Piotra 53
- Witosław 48
- Krukówko 13
- Matyldzin 38

Ponadto, mając na celu poprawę gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, należy podjąć działania zmierzające do wychodzenia ze wspólnot poprzez sprzedaż pojedynczych

lokali mieszkalnych stanowiących udział Gminy we współwłasności tj.: lokal mieszkalny w budynku przy ul. Łabędzkiego 3, ul. Łabędzkiego 11, Śluzowej 7, 5 Stycznia 10, Nakielska 6, Nakielska 1, 5 Stycznia 12, Postępu 3.

W związku ze sprzedażą lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy prowadzone są coroczne spotkania z najemcami. Na podstawie rozmów oraz złożonych oświadczeń wyrażających chęć wykupu lokali mieszkalnych opracowywany jest plan sprzedaży lokali w poszczególnych latach.

**Tab. 8** Plan sprzedaży mieszkań w Gminie Mrocza w kolejnych latach.

L.p.	Rok	Liczba budynków	Liczba lokali
<b>MIASTO</b>			
1	2017	4	6
2	2018	3	8
3	2019	3	3
4	2020	2	3
5	2021	2	4
<b>Razem</b>		<b>14</b>	<b>24</b>
<b>GMINA</b>			
1	2017	2	3
2	2018	2	4
3	2019	1	2
4	2020	1	3
5	2021	1	2
<b>Razem</b>		<b>7</b>	<b>14</b>
<b>OGÓLEM</b>		<b>21</b>	<b>38</b>

Z powyższego planu sprzedaży, w okresie trwania prognozy, spodziewany jest wpływ środków w następującej wysokości:

- 2017 r.                    - ok. 405 000 zł
- 2018 r.                    - ok. 540 000 zł
- 2019 r.                    - ok. 225 000 zł
- 2020 r.                    - ok. 270 000 zł
- 2021 r.                    - ok. 390 000 zł

Powyższy plan sporządzony został na podstawie porównania lokali mieszkalnych sprzedanych w latach poprzednich. Należy dodać, że przed sprzedażą każdego lokalu sporządzany operat szacunkowy. Nadmienić należy również, że lokale sprzedawane są głównie na rzecz najemców, wówczas cena za jaką są one sprzedane wynosi 10 % wartości przy płatności gotówką lub 20 % wartości przy płatności gotówką sprzedając na raty, zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Mroczy.

W związku z powyższym wyżej wymienione środki finansowe, o łącznej wysokości 1 830 000 zł, są to środki nie uwzględniające bonifikat. Po uwzględnieniu bonifikat do budżetu

Gminy prognozowany dochód w latach 2017-2021 to 173 850,00 zł. Środki te przeznaczone zostaną na budowę nowego zasobu lokalowego, a także na zmianę sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń na lokale mieszkalne i socjalne.

#### **4. Zasady polityki czynszowej**

Zgodnie z art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego mówi, że *„Jeśli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu (... ..) ustala organ wykonawczy tej jednostki”* czyli w przypadku Gminy Mrocza to Rada Miejska w Mroczy stosowną Uchwałą określa zasady polityki czynszowej w powyższym programie. Powyższa ustawa ograniczyła w istotny sposób możliwości podwyższania czynszu. Art. 9 w/w ustawy mówi, że *„podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy”*. Art. 685 Kodeksu cywilnego mówi natomiast, że *„wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego”*. Gospodarowanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi pociąga za sobą konieczność ponoszenia odpowiednich kosztów, stąd też muszą istnieć źródła dopływu środków finansowych, przeznaczonych na ich pokrycie. Środki na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego, mogą pochodzić ze źródeł znajdujących się w obrębie samej gospodarki mieszkaniowej albo z zewnątrz. W pierwszym przypadku są to dochody pochodzące z czynszów, w drugim mogą to być środki w postaci dodatków mieszkaniowych. Podstawowym źródłem dochodów gospodarki zasobami zawierającymi mieszkania powinny być czynsze, dlatego polityka czynszowa jest podstawowym aspektem ekonomiczno-finansowym gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, Burmistrz ustalając stawkę czynszu najmu, zobowiązany jest uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, do których należy:

- położenie budynku – np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolno stojąca,
- położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- ogólny stan techniczny.

Istotnym elementem, który Rada Miejska uwzględniła przy ustalaniu zasad polityki czynszowej, są również niżej wymienione elementy:

- Najniższa stawka czynszu stosowana przy wynajmowaniu lokalu na czas nieoznaczony, będzie limitowała stawkę czynszu za lokal socjalny – cyt. art. 23 ust. 4 – „Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym”.
- Dążenie do samowystarczalności finansowej w polityce mieszkaniowej – czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić zgromadzenie środków na remonty.
- Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, w danym roku kalendarzowym nie mogą przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony, nie więcej niż o:
  - 50 % - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1 % wartości odtworzeniowej,
  - 25 % - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1 % wartości odtworzeniowej i nie przekracza 2% wartości odtworzeniowej,
  - 15 % - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2 % wartości odtworzeniowej.

Dane o wzroście cen są podawane w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego

W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych gminy powszechnie stosowany jest czynsz, który nie zawiera w sobie elementu gromadzenia środków na reprodukcję zasobów. Jest to stawka wykalkulowana w ten sposób, że powinna zapewnić właścicielowi prowadzenie gospodarki mieszkaniowej na poziomie rentowności zerowej, czyli zapewnić pokrycie kosztów utrzymania zasobów. Gmina rezygnuje z możliwości podwyższania stawek czynszu, głównie z powodów społecznych, obejmujących coraz większe obciążenie kosztami utrzymania budżetów gospodarstw domowych. Na żądanie lokatora właściciel jest obowiązany podać przyczynę podwyższenia opłat za najem lokalu oraz przedstawić kalkulację w tym zakresie. Uprawnienie to nie dotyczy czynszu.

- Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

- Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Powyższe odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego.

W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, z tym że opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Obecnie w Gminie Mrocza wysokość stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza określa Zarządzenie Nr 0050.778.2014 Burmistrza Miasta i Gminy Mrocza z dnia 26 sierpnia 2014 roku, w sprawie ustalenia stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i pomieszczeń mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza i administrowanych przez Gminę Mrocza, które mówi, że stawka podstawowa czynszu najmu lokali mieszkalnych wynosi 3,94 zł/m<sup>2</sup> a za lokale socjalne 0,88 zł/m<sup>2</sup> przy uwzględnieniu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Analiza lokalnego rynku nieruchomości i możliwości finansowych najemców wykazała jednak, że próby znacznego podwyższenia czynszu nie wpłyną na wzrost realnych przychodów a jedynie zwiększą zadłużenie z tego tytułu. Pozostaje zatem minimalna regulacja stawki bazowej ze zwiększoną częstotliwością w kolejnych latach. Proponuje się wzrost stawki czynszu o 10%, co 2 lata. Wydaje się jednak, że podjęcie tego typu działań, dopiero w połączeniu z dofinansowaniem zasobu przez właściciela pozwoli realizować w sposób prawidłowy proces zarządzania.

## **5. Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem**

Gmina zobowiązana jest do zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym. W tym celu może utworzyć podmiot (zakład budżetowy lub spółkę prawa handlowego) lub też może powierzyć zarządzanie podmiotowi prywatnemu.

Od stycznia 2012 r. powyższe zadania powierzone zostały Zakładowi Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Mroczy

Zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić:

- efektywne i sprawne zarządzanie,
- poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
- poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
- ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków właściciela i najemcy. Ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych precyzowała je bardzo szczegółowo dla zasobu wynajmowanego za czynsz regulowany. Obecnie prawa i obowiązki stron stosunku najmu określone są w sposób ogólny w Kodeksie cywilnym. Stąd konieczność opracowania odpowiednich regulaminów korzystania z lokali, określających prawa i obowiązki właściciela i najemcy w tym zakresie.

Zabezpieczenie realizacji obowiązków przez strony stosunku najmu stanowi kaucja pobierana przy zawarciu umowy najmu.

Powolne tempo wzrostu płac, duże bezrobocie, znaczny wzrost opłat za dostarczane do lokalu media powodują, że coraz więcej najemców ma problemy z regularnym i terminowym wnoszeniem czynszu i opłat – powodować mogą kłopoty z egzekucją należności opłat. Dlatego Rada Miejska zobowiązuje Burmistrza do:

- reagowania już po pierwszy sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- proponowania pomocy w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- proponowania zamiany lokalu na lokal tańszy,
- zawierania porozumień w sprawie rozłożenia spłaty zaległości na raty,
- niezwłocznego wypowiedzania umów najmu, gdy powyższe działania zawiodą z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi gminy odbywać się będzie w najbliższych latach na dotychczasowych zasadach z wykorzystaniem pracowników administracyjnych Zakładu Gospodarki Komunalnej w Mroczy Sp. z o. o. w Mroczy ( zarządca) oraz pracownika Urzędu Miasta i Gminy w Mroczy ( właściciel).

## **6. Źródła finansowania w poszczególnych latach**

Koszty utrzymania zasobów komunalnych obejmują dwa podstawowe elementy:

- koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,

- koszty utrzymania technicznego.

W przypadku nieruchomości wspólnych, właściciele lokali mieszkalnych ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z posiadaniem udziałem w terenie nieruchomości. Uiszczają zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie bieżących opłat. Opłaty podlegają rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w cyklach rocznych. Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą systematycznie wzrastały, na skutek wzrostu zaliczek eksploatacyjnych i stawek remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, Rada Miejska uznaje:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych budżetu Gminy,
- pożyczki na cele termoizolacyjne,
- ewentualne wpływy za lokale użytkowe oraz wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych oraz działek budowlanych,

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Mrocza w latach 2017 – 2021 będą jednak wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz wpływy z tytułu sprzedaży tychże lokali.

## **7. Wysokość wydatków na eksploatację i remonty zasobu mieszkaniowego**

Zakłada się, że realna wysokość wpływów za lokale mieszkalne w latach objętych prognozą wyniesie łącznie 1 253 840,00 zł., co daje średni przychód roczny rzędu 250 768 zł. Analiza danych dotycząca określenia rodzaju wydatków związanych z utrzymaniem zasobu pokazuje, że wydatki można podzielić na dwie grupy:

- 1) wydatki związane z zarządzaniem i bieżącą eksploatacją zasobu w skład których wchodzi:
  - koszty konserwacji,
  - koszt przeglądów i kontroli okresowych,
  - koszt ubezpieczeń,
  - koszt utrzymania zimowego,
  - koszt mediów wspólnych oraz rozliczanych przez zarządcę,
  - koszt opłat sądowych i komorniczych,
  - koszt obsługi administracyjnej.

2) wydatki remontowe.

Wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu stanowią około 51 % ogółu wydatków. Natomiast około 49 % to wydatki związane z utrzymaniem zasobu w stanie sprawności technicznej (wydatki remontowe).

**Tab. 9** Prognoza wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów.

Lp.	Rodzaj wydatku	Lata prognozy (tys.zł.)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Koszty eksploatacyjne	120,0	120,0	130,0	130,0	140,0
2	Koszty remontowe	130,7	130,7	145,9	145,9	163,3
Prognozowane wydatki łącznie:		250,7	250,7	275,9	275,9	303,3

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.*

W celu pokrycia zakładanego wzrostu kosztów przewidziano podwyższenie stawki czynszu o 10 % w roku 2017, 2019 i 2021.

**Tab. 10** Analiza przychodów i wydatków w okresie prognozy.

Lp.	Rodzaj wydatku	Lata prognozy (tys.zł.)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Planowane przychody	250,7	250,7	275,8*	275,8	303,3*
2	Planowane wydatki	250,7	250,7	275,8	275,8	303,3

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.*

Przedstawiona analiza nie obejmuje działalności inwestycyjnej w celu pozyskania nowych lokali komunalnych czy socjalnych gdyż wielkość dostępnych środków przy obowiązujących obecnie niskich stawkach czynszu uniemożliwia realizację procesów inwestycyjnych. Niedobór środków na ten cel musi być finansowany z innych źródeł. W związku z otrzymanym dofinansowaniem z budżetu Państwa w wysokości 254 344,54 zł w 2016 roku rozpoczęto budowę 8 lokali socjalnych (wartość całkowita zadania 847 815,14 zł).

## **8. Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina Mrocza podejmować będzie zarówno działania o charakterze bezpośrednim polegające na poprawie

wykorzystania posiadanego zasobu oraz działania logistyczno - informacyjne w omawianym zakresie.

**Działania bezpośrednio polegać powinny głównie na:**

- adaptacji dostępnych powierzchni niemieszkalnych,
- realizacji projektów inwestycyjnych w zakresie budownictwa socjalnego i komunalnego,
- prowadzeniu modernizacji w zakresie obniżenia kosztów eksploatacyjnych,
- rozbudowie, przebudowie i nadbudowie na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnych w budynkach stanowiących własność gminy,
- zakupie, przekwalifikowaniu i adaptacji na mieszkania budynków o innym przeznaczeniu.

**Zakres działań logistyczno - informacyjnych polegać będzie na:**

- wprowadzeniu i bieżącej aktualizacji bazy informacyjnej o zasobie mieszkaniowym, szczególnie w aspekcie koniecznych zamian lokali,
- podejmowaniu intensywnych działań, mających na celu wychodzenie ze wspólnot przez sprzedaż pojedynczych lokali mieszkalnych, stanowiących udział Gminy we współwłasności, ułamkowych udziałów we współwłasności.
- wyłączeniu ze sprzedaży lokali w budynkach stanowiących 100% własność Gminy (z wyjątkiem zasobu wyeksploatowanego),
- monitoringu potrzeb lokalowych na lokalnym rynku,
- pozyskiwaniu zewnętrznych środków finansowych z przeznaczeniem na budownictwo socjalne i komunalne.

**W celu realizacji planu sprzedaży lokali przyjmuje się następujące działania:**

- indywidualne wystąpienia do najemców z ofertą zakupu lokalu, z podaniem przybliżonych cen zakupu,
- stosowanie przepisów Uchwały Rady Miejskiej w sprawie zbywania nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, regulującej wysokość bonifikat przy sprzedaży.

Ponadto należy podjąć działania w zakresie sprzedaży terenów lub ich przekazania w wieczyste użytkowanie wspólnotom, które aktualnie posiadają tereny tylko pod budynkami.

W celu zredukowania zapotrzebowania na lokale mieszkalne, Gmina zainteresowana jest współpracą z spółdzielnią mieszkaniową w sprawie wybudowania bloku mieszkalnego, dla osób chcących posiadać własne mieszkanie. Pozwoli to na zwolnienie lokali komunalnych przez osoby lepiej uposażone, gdyż będą właścicielem lokalu mieszkalnego.

**Tab. 10** Planowana sprzedaż działek budowlanych.

<b>L.p.</b>	<b>Rok</b>	<b>Liczba działek</b>
<b>1</b>	2017	14
<b>2</b>	2018	12
<b>3</b>	2019	10
<b>4</b>	2020	8
<b>5</b>	2021	11
<b>RAZEM</b>		<b>55</b>

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.*

Biorąc pod uwagę cenę sprzedaży ok. 35,00 zł/1 m<sup>2</sup> i średnią wielkość działki ok. 1000 m<sup>2</sup> – daje to kwotę ok. 1 925 000,00 zł. Kwota ta także zainwestowana zostanie w rozwój budownictwa komunalnego oraz zmianę sposobu użytkowania i adaptację posiadanego zasobu mieszkaniowego.

## **Podsumowanie**

Występujące obecnie ograniczenia Gminy w zakresie efektywnego i racjonalnego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, wynikają z obowiązującego prawa i braku środków finansowych oraz wieloletnich zaniedbań. Istotne znaczenie ma świadomość rozróżnienia określonych w ustawach zadań, które mają charakter obowiązkowy, oraz zadań polegających na tworzeniu sprzyjających warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez wspólnotę samorządową. Żadne przepisy nie określają, jakie działania należy podejmować dla tworzenia tych warunków. Analizując cały zakres zadań własnych gminy, można tu wymienić:

- uwzględnienie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności w strategiach i programach,
- wyznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w studium uwarunkowań oraz planie zagospodarowania przestrzennego,
- przeznaczenie własnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, dla różnych inwestorów,
- aktywne gospodarowanie własnymi zasobami mieszkaniowymi,
- dążenie do budowy mieszkań komunalnych oraz adaptacji innych zasobów na cele mieszkaniowe,
- dążenie do poprawy jakości gminnych zasobów mieszkaniowych, poprzez bieżące remonty,

- podejmowanie działań zmierzających do skracania czasu oczekiwania na mieszkania socjalne ( na omawianym terenie występuje niski poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, brak rotacji mieszkań komunalnych, a zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych następuje na zasadzie naturalnego ruchu ludności. Czas oczekiwania na przydział mieszkania jest bardzo długi a prywatyzacja zasobu pomimo wysokich bonifikat postępuje powoli. Obecnie Gmina jest w trakcie budowy budynku socjalnego z 8 lokalami mieszkalnymi, co poprawi nie znacznie sytuację lokalową i zaspokoi potrzebę lokalową kilku rodzin. W związku z powyższym należy dążyć do dalszej budowy lokali socjalnych),
- niezbędne jest prowadzenie działań mających na celu pozyskiwanie środków finansowych na budownictwo komunalne z zewnątrz,
- istotne znaczenie ma wzrost świadomości władz samorządowych, że posiadanie mieszkania jest jedną z najważniejszych potrzeb każdego człowieka, na równi z potrzebami fizjologicznymi (jedzenie, spanie, itp.), bez jej zaspokojenia człowiek nie potrafi normalnie funkcjonować w społeczeństwie, dlatego zadania z zakresu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powinny być jednym z najważniejszych do realizacji przez Gminę celów a w budżecie powinny znaleźć się środki na ich realizację,
- trzeba dążyć do zwiększania gminnego zasobu mieszkaniowego, głównie w zakresie lokali socjalnych i zamiennych w celu przeciwdziałania wykluczenia społecznego i bezdomności,
- konieczna jest sprzedaż lokali komunalnych, w szczególności w budynkach stanowiących współwłasność i substandardowych, ma za zadanie obniżyć koszty oraz pozyskać środki na bieżące remonty i inwestycje mieszkaniowe,
- należy zapobiegać zbytniej koncentracji i tworzenia lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego dla uboższych grup społecznych w jednym miejscu, ponieważ wynikiem tego może być tworzenie „gett społecznych”,
- popierania zamian pomiędzy najemcami lokali komunalnych w przypadku, kiedy rodzina zajmująca lokal o wyższym standardzie, z powodu trudności finansowych, nie jest w stanie utrzymać takiego mieszkania, na lokal o niższym standardzie.

Realizacja powyższych zmian ułatwi rotację mieszkań znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy. Nie zmieni to jednak faktu, że w dalszym ciągu w budżecie gminy będzie brakowało środków na budowę nowych oraz remont starych lokali.

## Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - art. 21 ust. 1 nakłada obowiązek na Radę Miejską uchwalenia w *tryletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy*, opracowanego, na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z faktem, iż program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrocza na lata 2012-2016 utraci z dniem 31 grudnia 2016 roku aktualność, wystąpiła konieczność aktualizacji ww. opracowania.

Przedstawiony, program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy. Program jest pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym – wyższej jakości usług świadczonych na rzecz użytkowników i dalszej poprawy współpracy pomiędzy mieszkańcami a Gminą Mrocza. Ma być pomocny przy rozstrzygnięciu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży gminnych zasobów mieszkaniowych, przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do uchwalenia zasad polityki czynszowej.

Biorąc pod uwagę powyższe, Uchwałę uznaje się za zasadną.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Mroczy

**Andrzej Brzóska**