

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
MROCZA NA LATA 2017 – 2021
przyjęty uchwałą nr XXV/229/2016 z dnia 30 września 2016r.

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI MIASTA I
GMINY MROCZA NA LATA 2017 – 2019
przyjęty Zarządzeniem nr 0050.659.2018 z dnia 19 czerwca 2018r.

INFORMACJA
O GOSPODARCE GMINNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM, GMINNYMI
NIERUCHOMOŚCIAMI ZABUDOWANYMI ORAZ NIERUCHOMOŚCIAMI
ZARZĄDZANYMI PRZEZ GMINĘ A WYKORZYSTYWANymi DO CELÓW
SPORTOWYCH

Odpowiedzialność za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych grup społecznych o niskich dochodach obciąża 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”, obecnie obowiązuje w/w program na lata 2017-2021 (Uchwała Nr XXV/229/2016 Rady Miejskiej w Mroczy z dnia 30 września 2016r.),
- 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 oraz usuwanie awarii w zasobie mieszkaniowym,
- dokonywaniu corocznych kontroli i okresowych przeglądów technicznych zasobu mieszkaniowego zgodnie z prawem budowlanym,
- 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,
- oraz wielu innych działań.

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 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611), stwierdzając w art. 4, że „**tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy**”. Gmina powinna zapewnić lokale mieszkalne (tzw. komunalne), socjalne, zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe rodzin, zwłaszcza o niskich dochodach.

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.

Tabela: Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Mrocza

Miejscowość	Ilość Budynków mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość Mieszkań socjalnych	Ilość lokali użytkowych	Ilość Budynków gospodarczych	Ilość Garaży
Miasto Mrocza	18	86	7	4	11	-
Wieś ogółem w tym :	10	34	-	-	9	1
Wiele	1	3	-	-	1	-
Matyldzin	1	5	-	-	1	-
Kosowo	1	1	-	-	1	-
Słupówko	1	4	-	-	1	-
Krukówko	1	5	-	-	1	-

Kaźmierzewo	1	3	-	-	1	-
Drażno	1	8	-	-	1	-
Witosław	1	2	-	-	1	1
Drzewianowo	1	1	-	-	1	-
Rościmin	1	2	-	-	-	-
Razem	28	120	7	4	20	1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Ponadto w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej pozostają również wszystkie części wspólne w wyżej omawianych nieruchomościach.

Tabela: Wykaz lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Mrocza

L.p.	Adres	Liczba lokali ogółem	Komunalne		Socjalne		Użytkowe		Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²
			Liczba	m2	Liczba	m2	Liczba	m2	
MIASTO									
1	Dworzec 1	17	11	619,30	6	158,96	-	-	778,26
2	Kościuszki 15	8	8	258,53	-	-	-	-	258,53
3	Łabędzkiego 3	6	2	95,30	-	-	-	-	95,30
4	Łabędzkiego 11	11	4	110,30	-	-	-	-	110,30
5	Łąkowa 2	4	4	172,80	-	-	-	-	172,80
6	Nakielska 6	6	4	129,80	-	-	-	-	129,80
7	Piotra 53	7	7	253,99	-	-	-	-	253,99
8	Pl. Wolności 5	3	3	107,85	-	-	-	-	107,85
9	Pl. Wolności 8	6	6	263,50	-	-	-	-	263,50
10	Postępu 3	1	-	-	1	30,67	-	-	30,67
11	Postępu 3/4	1	1	60,70	-	-	-	-	60,70
12	Śluzowa 5	5	5	204,00	-	-	-	-	204,00
13	Śluzowa 7	8	2	69,75	-	-	-	-	69,75
14	5 Stycznia 3	-	-	-	-	-	2	44,10	44,10
15	5 Stycznia 10	11	2	74,20	-	-	2	209,70	283,90
16	5 Stycznia 12	8	5	178,30	-	-	-	-	178,30
17	marsz. Józefa Piłsudskiego 1	6	6	260,50	-	-	-	-	260,50
18	Dworzec 1C	16	16	528,26	-	-	-	-	528,26
Miasto razem		124	86	3387,08	7	189,63	4	253,8	3830,51
GMINA									
1	Drażno 10	8	8	491,12	-	-	-	-	491,12
2	Każmierzewo 32	3	3	140,16	-	-	-	-	140,16
3	Krukówko 13	5	5	183,37	-	-	-	-	183,37
4	Matyldzin 38	5	5	202,89	-	-	-	-	202,89
5	Słupówko 9	4	4	124,45	-	-	-	-	124,45
6	Wiele 39	6	3	145,05	-	-	-	-	145,05
7	Witosław 48	2	2	114,64	-	-	-	-	114,64
8	Kosowo 20	1	1	34,00	-	-	-	-	34,00

9	Rościmin 46	2	2	180,87	-	-	-	-	180,87
10	Drzewianowo 18	1	1	23,00	-	-	-	-	23,00
Gmina razem		37	34	1639,55	-	-	-	-	1639,55
OGÓLEM		161	120	5026,63	7	189,63	4	253,8	5470,06

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Posiadane lokale użytkowe w zasobie mieszkaniowym to 2 sklepy przy ul. 5 Stycznia 3 w Mroczy oraz pomieszczenia użytkowane przez Poczta Polską S.A. i Orange S.A. przy ul. 5 Stycznia 10 w Mroczy.

Gmina Mrocza do sprzedaży posiada 47 lokali mieszkalnych znajdujących się w 13 budynkach położonych na terenie gminy Mrocza. Ponadto, mając na celu poprawę gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, należy podjąć działania zmierzające do wychodzenia ze wspólnot poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących udział Gminy we współwłasności tj.: lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Łabędzkiego 3, ul. Łabędzkiego 11, Nakielskiej 6, Postępu 3, Śluzowej 7, 5 Stycznia 10, 5 Stycznia 12, Wiele 39, Krukówko 13.

W 2019 roku sprzedano 1 lokal mieszkalny na rzecz najemcy tj. lokal mieszkalny położony w Mroczy przy ul. Nakielskiej 1, o powierzchni użytkowej 30,37 m². Pomimo stosowanych bonifikat przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, występuje małe zainteresowanie wykupem lokali.

W 2020 roku Gmina Mrocza planuje sprzedaż kolejnych 7 lokali mieszkalnych.

Głównym celem programu prac remontowych, 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 przyjęto następujące priorytety:

- realizowano konieczne wymiany instalacji elektrycznych, przewodów kominowych, wod-kan., (m.in.: ul. Dworzec 1, ul. 5 Stycznia 12, ul. Śluzowa 7)
- realizowano konieczne wymiany stolarki (m.in.: ul. Śluzowa 5, ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 1, ul. Dworzec 1).
- wyremontowano połąc dachową w budynku przy. ul. Łabędzkiego 11 (zrealizowano pierwszy z dwóch etapów prac),
- wyremontowano połąc dachową w budynku przy. ul. Dworzec 1 (zrealizowano pierwszy z dwóch etapów prac).

W 2019 roku z planowanego dochodu w wysokości 247 961,44 zł, uzyskano dochód w wysokości 255 802,44 zł, co stanowiło 103,16 % planu.

Z planowanych wydatków w kwocie 217 961,14 zł wydatkowano 197 775,70 zł, co stanowi 90,74 % planu.

Na wysokość wydatków składa się m. in.:

- wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomościami (umowa z ZGK w Mroczy Spółka z o.o.) – 91 376,41 zł,
- wykonanie remontów i napraw w zasobie mieszkaniowym – 83 657,77 zł plus środki pozyskane w ramach Funduszu Solidarnościowego Unii Europejskiej w wysokości - 46.883,17 zł
- pokrycie kosztów bieżącej obsługi i funduszu remontowego (wykonywano naprawy zgodnie z uchwałami wspólnot) we wspólnotach mieszkaniowych – 13 853,76 zł.

Polityka czynszowa

Stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych wydawane są w formie Zarządzeń Burmistrza Miasta i Gminy Mrocza. W 2019 roku stosowano stawki z Zarządzenia nr 0050.13.2018 Burmistrza Miasta i Gminy Mrocza z dnia 13 grudnia 2018 r. 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. W 2019 roku stawka podstawowa czynszu najmu lokali mieszkalnych wynosiła 4,76 zł/m², a za lokale socjalne 1,07 zł/m² przy uwzględnieniu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Średnia wysokość czynszu po uwzględnieniu współczynników zmniejszających, z pominięciem lokali socjalnych wynosiła 2,79 zł/m². Jednak pomimo tak niskich stawek czynszu występuje problem z zadłużeniem lokali mieszkalnych, są rodziny które nie opłacają czynszu za najem lokalu mieszkalnego. Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosło 43.812,99 zł.

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.

W 2019 roku ze względu na zadłużenie najemców lokali:

- wysłano 131 wezwań w sprawie zaległości z tytułu nieopłaconego czynszu.
- sporządzono 1 ugodę w sprawie rozłożenie na raty zadłużenia z tytułu czynszu za najem lokalu mieszkalnego.
- sporządzono 1 ugodę w sprawie rozłożenia na raty zadłużenia z tytułu czynszu za najem lokalu użytkowego.

Podsumowując powyższe, należy kontynuować tezy „Programu Gospodarowania Gminnym Zasobem Mieszkaniowym” poprzez:

- budowę kolejnych budynków mieszkalnych,
- sprzedaż pojedynczych lokali mieszkalnych w wspólnotach mieszkaniowych (organizowanie spotkań z najemcami w sprawie możliwości wykupu lokalu na rzecz najemcy),
- kontynuowanie wymiany pokryć dachowych, wymiany stolarki,
- poprawę estetyki budynków poprzez remonty korytarzy, klatek schodowych, elewacji,
- wymianę posiadanych w zasobie pieców kaflowych na instalacje centralnego ogrzewania - ekologiczne.

**Wykaz nieruchomości zabudowanych oraz gruntowych wykorzystywanych na cele sportowe (stan na dzień 31.12.2019)
zarządzanych przez RK (poniższe dane w przypadku współwłasności dotyczą udziału gminy w danej nieruchomości)**

Nieruchomość - położenie	Nr działki - powierzchnia w m ²	Właściciel	Zarządca/ użytkownik	Udział w nieruchomości	Rodzaj nieruchomości – budynku oraz grunty wchodzącego w skład nieruchomości				Uwagi
					bud. mieszkalne nie wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego (m ²)	bud. pozostałe (gospodarcze, magazynowe m ²)	bud. użytkowe wykorzystywane pod działalność edukacyjną, administracyjną, biurową, itd. (m ²)	grunty pozostałe (m ²)	
Miasto Mrocza									
Plac 1 Maja 19	561 - 00246	Gmina Mrocza/ BS Koronowo	Gmina Mrocza/ BS Koronowo	13040/39360 33,13 %	0,00	0,00	120,00	81,50	Budynek administracyjno biurowy
Plac 1 Maja 20	562 - 00446	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	0,00	1 146,43	446,00	Budynek administracyjno biurowy
ul. Dworzec	998/1 - 19467	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	2 001,54	0,00	19 467,00	Budynki magazynowe wykorzystywane przez pracowników Referatu Obsługi Komunalnej
ul. Łobżenicka	421/1 - 4101	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	67,20	0,00	4 101,00	Budynek magazynowy wykorzystywany przez pracowników Referatu Obsługi Komunalnej
ul. Łąkowa 5	370/11 -	Gmina	- MGOPS,	100 %	0,00	0,00	525,94	2 398,00	Budynek w którym

	2398	Mrocza	- Przedszkole - Gmina Mrocza,						znajduje się : - Przedszkole, - Kuchnia MGOPS
ul. Łąkowa 7	370/19 - 3563	Gmina Mrocza	- Gmina Mrocza - Miejsko- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Mroczy	100 %	0,00	28,00	0,00	0,00	Budynek magazynowy wykorzystywany przez pracowników Referatu Obsługi Komunalnej
Pl. Wolności 5	979- 1204	Gmina Mrocza	- Gmina Mrocza - Towarzystwo Przyjaciół Dzieci - WTZ,- ZGK	100 %	0,00	0,00	270,72	1 204,00	Budynek wykorzystywany jest na zajęcia dla osób niepełnosprawnych (Warsztaty Terapii Zajęciowej)
ul. marsz. J. Piłsudskiego 2	414/1 - 1026	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	114,85	68,20	0,00	1 026,00	Budynek obecnie przeznaczony do rozbiórki
Plac 1 Maja 9	730/1 - 302	Gmina Mrocza	- GZOO, - Awicenna, - Gminna Spółka Wodna, - ODR Minikowo	100 %	0,00	0,00	538,60	302,00	Budynek w którym znajduje się : - GZOO, - Awicenna, - Gminna Spółka Wodna, - ODR Minikowo
ul. Łobżenicka 11	418 - 1634	Gmina Mrocza jest współwłaścici elem	Specjalistyczna Praktyka Stomatologiczna	2144/10000 21,44 %	0,00	0,00	68,76	350,33	Budynek w którym znajduje się : -Specjalistyczna Praktyka Stomatologiczna
Toaleta publiczna (Mrocza, Park	768/1 - 426	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	4,00	0,00	426,00	Toaleta


Jagiełły)									
ul. Kościuszki	363/1 - 7	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	7,00	0,00	0,00	Wiata przystankowa
ul. Kościuszki	322/3 - 18	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	7,00	0,00	0,00	Wiata przystankowa
Toaleta publiczna (Mrocza, ul.. Łąkowa , Targowisko)	665	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	4,00	0,00	0,00	Toaleta
Targowisko Miejskie „Mój Rynek”		Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	0,00	0,00	0,00	Targowisko
Gmina									
Izabela	26/2 - 4437	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	33,75	0,00	4 437,00	Budynek magazynowy wykorzystywany przez sołectwo
Witosław 10	23/1 - 2800	Gmina Mrocza jest współwłaścicielem	Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Awicenna	3699/10000 36,99 %	0,00	0,00	84,91	1 035,72	Budynek w którym znajduje się : - Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "Awicenna"
Drzewianowo	117/3 - 2372	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	7,00	0,00	0,00	Wiata przystankowa
Drzewianowo	243 - 500	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	7,00	0,00	0,00	Wiata przystankowa
Krukówko	76/8 - 29	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	7,00	0,00	0,00	Wiata przystankowa
Krukówko	105 - 43900	Województwo Kujawsko-	Gmina Mrocza	100 %	0,00	7,00	0,00	0,00	Wiata przystankowa

	(dr)	Pomorskie							
Kosowo	21/1 - 11956 (dr)	Woj. Kujawsko- Pomorskie	Gmina Mrocza	100 %	0,00	7,00	0,00	0,00	Wiata przystankowa
Kosowo	24/10 – 7787	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	7,00	0,00	0,00	Wiata przystankowa
Orlinek	180/1 - 120	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	7,00	0,00	0,00	Wiata przystankowa
Witosław	20/3 - 16680 (dr)	Skarb Państwa	Gmina Mrocza	100 %	0,00	7,00	0,00	0,00	Wiata przystankowa
Rościmin	151/8 - 17500 (dr)	Powiat Nakielski	Gmina Mrocza	100 %	0,00	7,00	0,00	0,00	Wiata przystankowa
Rajgród	16/2 - 5800 (dr)	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	7,00	0,00	0,00	Wiata przystankowa
Izabela	32 - 45100 (dr)	Powiat Nakielski	Gmina Mrocza	100 %	0,00	7,00	0,00	0,00	Wiata przystankowa
Samsiecznynek	53/2 – 4100 (dr)q	Powiat Nakielski	Gmina Mrocza	100 %	0,00	7,0	0,00	0,00	Wiata przystankowa
Witosław	24/2 – 3616 25/5 – 15183	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	0,00	0,00	18 799,00	Boisko Sportowe
Kaźmierzewo	98/3 - 35534	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	0,00	0,00	15 534,00	Boisko Sportowe
Izzabela	26/42 - 9545	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	0,00	0,00	9 545,00	Boisko Sportowe
Samsiecznynek	76/7 – 6100	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	0,00	0,00	6 100,00	Boisko Sportowe

Drążno	19/13 - 11302	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	0,00	0,00	11 302,00	Boisko Sportowe
Wiele	54/9 - 5700	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	--	0,00	5 700,00	Boisko Sportowe
Drzewianowo	50/4 - 2664	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	0,00	0,00	2 664,00	Boisko Sportowe
Ostrowo – Składowisko oraz Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych	206/14 - 31194	Gmina Mrocza	ZGK w Mroczy Sp. Z o.o.	100 %	0,00	37,00	0,00	31 194,00	Składowisko, PSZOK
Toaleta publiczna (Rościmin)	36/11	Gmina Mrocza	Gmina Mrocza	100 %	0,00	4,00	0,00	0,00	Toaleta
łącznie					114,85	2 345,69	2 755,36	136 112,55	

W 2019 r. na prace związane z utrzymaniem ww. nieruchomości wydatkowano środki finansowe w wysokości 89.732,64 zł. Powyższe środki finansowe wydatkowano m. in. na:

- zakup materiałów oraz usług niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania powyższych nieruchomości - wydatkowana kwota to 1.916,00 zł,
- zakup energii do ww. nieruchomości, to wydatek rzędu 4.692,44 zł,
- prace remontowe wykonane w ww. nieruchomościach, to wydatek w wysokości 2.434,99 zł plus środki pozyskane w ramach Funduszu Solidarnościowego Unii Europejskiej w wysokości 33.229,74 zł oraz środki w wysokości 25.765,98 zł pozyskane od ubezpieczyciela w związku z wypłatą odszkodowań,
- przeprowadzenie obowiązkowych, zgodnych z prawem budowlanym przeglądów budynków oraz innych usług koniecznych do prawidłowej eksploatacji nieruchomości, koszt to 3.952,96 zł,
- na prace związane z obsługą nieruchomości wydatkowano kwotę w wysokości 17.740,53 zł.

ZASTĘPCA BURMISTRZA

mgr inż. Waldemar Chudzik