

**UCHWAŁA NR XLI/328/2021
RADY MIEJSKIEJ W MROCZY**

z dnia 29 listopada 2021 r.

w sprawie przyjęcia „Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mrocza na lata 2022-2026”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) Rada Miejska w Mroczy uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje „Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mrocza na lata 2022-2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 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

Jarosław Odrobiński

Załącznik do uchwały Nr XLI/328/2021
Rady Miejskiej w Mroczy
z dnia 29 listopada 2021 r.



**PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY MROCZA
na lata 2022 – 2026**

Mroczka 2021

spis treści

I. 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 i modernizacji z podziałem na kolejne lata.
3. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem.
6. Źródła finansowania w poszczególnych latach.
7. Wysokość wydatków na eksploatację, remonty, modernizację, koszty zarządu oraz koszty inwestycyjne mieszkaniowego zasobu.
8. Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

II. Podsumowanie.

WPROWADZENIE

Wieloletni „Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mrocza na lata 2022-2026” jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Gmina Mrocza posiada mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, opierając się o zapisy aktów prawnych:

- **Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.),**
- **Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.),**
- **Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.),**
- **Ustawy o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.).**

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych mających na celu racjonalne gospodarowanie wyżej wymienionym zasobem. 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.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mrocza został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje:

1. prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
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:

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. programie – należy przez to rozumieć „Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem na terenie Gminy Mrocza na lata 2022 – 2026”,
2. mieście i gminie – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Mrocza,
3. burmistrzowi 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 zasób gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
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

Zadaniem Państwa jest tworzenie ram prawnych, wiążących się ze sposobami finansowania, organizacją działań, zasadami gospodarowania zasobami mieszkaniowymi dla ubogich, a czasem także bezpośrednie wspomaganie środkami z budżetu działań na poziomie gminy.

Natomiast zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Na gminę spada również 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 mieszkalnego, socjalnego, itd. Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Mrocza oraz zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych,
- tworzeniu wieloletnich „Programów Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy”,
- 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,
- podejmowaniu wielu innych działań związanych z prawidłowym gospodarowaniem zasobu.

Powyższe zestawienie pokazuje jak szeroki zakres problemów mieszkaniowych Miasta i Gminy Mrocza zajmuje istotne miejsce wśród zadań, znajdujących się w gestii władz samorządowych.

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.), stwierdzając w art. 4, że „tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań gminy”. Gmina powinna więc zapewnić lokale mieszkalne, socjalne, pomieszczenia tymczasowe, oraz zaspokajać potrzeby mieszkaniowe rodzin, zwłaszcza o niskich dochodach.

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 września 2021 r. Gmina Mrocza dysponowała 104 lokalami (97 lokali mieszkalnych oraz 7 lokali socjalnych) o łącznej powierzchni 4 553,23 m², z czego w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy – 3 005,41 m², natomiast w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – 1 289,29 m². Pozostaje także grupa 8 lokali (1 budynek) o funkcji mieszkalnej o nieuregulowanym stanie prawnym, których powierzchnia łączna wynosi – 258,53 m².

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

Ilość budynków	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali (m ²)
15	75	3005,41

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

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

Ilość budynków	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali (m ²)
1	8	258,53

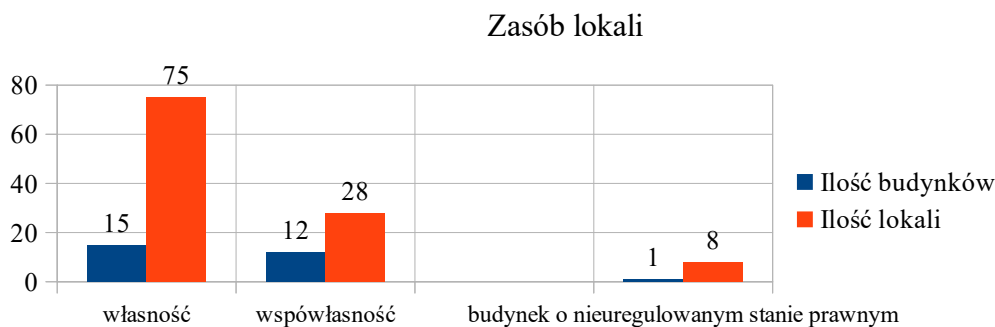
Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

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

Ilość budynków	Ilość lokali stanowiących własność Gminy Mrocza	Pow. użytkowa lokali (m ²)
12	28	1289,29

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Średni wiek budynków w zasobie mieszkaniowym Gminy Mrocza wynosi ok. 90 lat a stopień zużycia w omawianym zasobie kształtuje się na poziomie 10-35 %. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.



W 2013 roku oddano do użytku nowo wybudowany budynek mieszkalny wielorodzinny z 8 lokalami mieszkalnymi położony w Mroczy przy ul. Dworzec 1C. W związku z dalszym problemem braku lokali mieszkalnych na terenie Gminy Mrocza oraz osobami oczekującymi na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza, w 2017 roku wybudowano kolejny budynek mieszkalny wielorodzinny z 8 lokalami mieszkalnymi położony w Mroczy przy ul. Dworzec 1C.

Data oddania budynków do eksploatacji ma wpływ na poziom ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną i udogodnienia.

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

Rodzaj infrastruktury technicznej	Udział budynków w zasobie (%)
Budynki wyposażone w inst. elektryczną	100 %
Budynki wyposażone w inst. wod.-kan. podłączoną do kanalizacji ogólnospławnej.	70 %
Budynki wyposażone w inst. wod.-kan. podłączoną do istniejących zbiorników szczelnych.	30 %
Budynki wyposażone w inst. C.O z lokalnej kotłowni.	12 %
Budynki wyposażone w ogrzewanie indywidualne (c.o., piece)	88 %

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Tab. 5. Wykaz lokali mieszkalnych Miasta i Gminy Mroczka

L.p.	Adres	Liczba lokali ogółem	Komunalne		Socjalne		Użytkowe		Powierzchnia użytkowa ogółem w m²	Wartość księgowa
			Liczba	m²	Liczba	m²	Liczba	m²		
MIASTO										
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 6	6	4	129,80	-	-	-	-	129,80	38.444,00
7	Piotra 53	7	7	253,99	-	-	-	-	253,99	11.750,00
8	Pl. Wolności 5	3	3	107,85	-	-	-	-	107,85	Brak wyceny
9	Pl. Wolności 8	6	6	263,50	-	-	-	-	263,50	52.631,00
10	Postępu 3	1	-	-	1	30,67	-	-	30,67	42.259,00
11	Postępu 3/4	1	1	60,70	-	-	-	-	60,70	17.800,00
12	Śluzowa 5	5	5	204,00	-	-	-	-	204,00	26.334,00
13	Śluzowa 7	8	2	69,75	-	-	-	-	69,75	40.558,00
14	5 Stycznia 3	-	-	-	-	-	2	44,10	44,10	55.870,00
15	5 Stycznia 10	11	2	74,20	-	-	2	153,60	227,80	340.364,47
16	5 Stycznia 12	8	3	104,80	-	-	-	-	104,80	2.010,00
17	Marsz. Józefa Piłsudskiego 1	6	6	260,50	-	-	-	-	260,50	218.800,00
18	Dworzec 1C	16	16	528,26	-	-	-	-	528,26	1.025.242,68
Miasto razem		124	84	3313,58	7	189,63	4	197,70	3700,91	2.194.174,75

GMINA										
1	Drąžno 10	9	2	91,59	-	-	-	-	91,59	100.385,37
2	Kaźmierzewo 32	3	3	140,16	-	-	-	-	140,16	53.707,00
3	Krukówko 13	5	3	115,70	-	-	-	-	115,70	50.458,00
4	Matyldzin 38	5	2	61,50	-	-	-	-	61,50	36.913,00
5	Słupówko 9	4	4	124,45	-	-	-	-	124,45	66.136,00
6	Wiele 39	6	1	48,48	-	-	-	-	48,48	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	1	98,80	-	-	-	-	98,80	49.864,00
10	Drzewianowo 18	1	1	23,00	-	-	-	-	23,00	526.227,07
Gmina razem		38	20	852,32	-	-	-	-	852,32	1.034.264,54
OGÓŁEM		162	104	4165,90	7	189,63	4	197,70	4553,23	3.228.439,29

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów (stan na dzień 30 września 2021 r.).

Powyższy wykaz przedstawia stan mieszkaniowego zasobu Gminy Mroczna na dzień 30 września 2021 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).

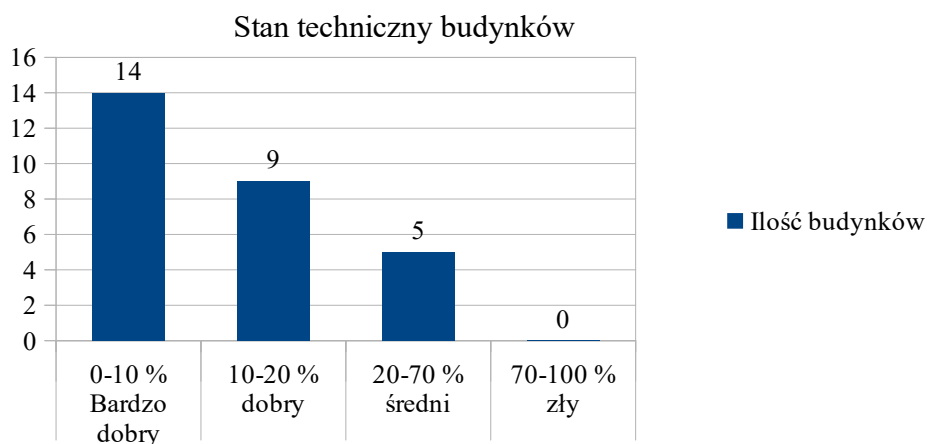
1.3. Prognoza w zakresie stanu technicznego w poszczególnych latach

Eksplatacja budynków, które zostały wybudowane w okresie przed II wojną światową ma znaczny wpływ na stan techniczny zasobu i wymaga znacznych nakładów finansowych na remonty. Jak wynika z przeprowadzanych kontroli rocznych i przeglądów okresowych stopień zużycia technicznego zasobu kształtuje się na poziomie 10-35%. 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.

Stan techniczny budynku	Stopień zużycia	Ilość budynków
Bardzo dobry	0-10 %	14
dobry	10-20 %	9
średni	20-70 %	5
zły	70-100 %	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.



W latach 2022-2026 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard lokali mieszkalnych. Priorytetem w planach remontowych jest wymiana pokryć dachowych, termomodernizacja budynków i wymiana źródeł ciepła.

Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

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.

Na podstawie składanych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Mrocza stwierdza się, że w Gminie Mrocza występuje problem braku wolnych mieszkań. Stwierdzić można, że brakuje wolnych lokali mieszkalnych komunalnych jak również lokali mieszkalnych pod wynajem od osób prywatnych na rynku lokalnym.

W związku z powyższym zakłada się powiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Mrocza. Planuje się kontynuację budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Dworzec 1C w Mroczy, z planowanych 64 lokali powstało 16.

Ponadto aby rozwiązać problem z wolnymi lokalami mieszkalnymi w Gminie Mrocza, w dniu 2 września 2021 roku Gmina Mrocza podpisała akt notarialny (umowę) zawiązując Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN – Bydgoski”, dzięki któremu do końca 2031 roku planuje się wybudować 45 mieszkań.

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

W latach 2022-2026 prowadzone będą naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający w szczególności z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego (art. 62 ustawy). Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób użytkowania budynków, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów. 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. W związku z powyższym 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 115 000,00 zł.

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

L.p.	Rodzaj prac	2022	2023	2024	2025	2026	Łącznie
1	Naprawa połaci dachu i pokrycia dachowego	40000,00	50000,00	48000,00	55000,00	48000,00	241000,00
2	Remonty części wspólnych	7000,00	6000,00	6000,00	5000,00	5000,00	29000,00
3	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	6000,00	7000,00	7000,00	8000,00	8000,00	36000,00
4	Naprawa lub wymiana źródła ciepła	8000,00	9000,00	15000,00	15000,00	18000,00	65000,00
5	Remont lokali mieszkalnych	30000,00	25000,00	15000,00	15000,00	10000,00	95000,00
6	Naprawy instalacji elektrycznych i wod. kan	8000,00	7000,00	8000,00	7000,00	7000,00	37000,00
7	Infrastruktura	7000,00	3000,00	4000,00	5000,00	4000,00	23000,00
8	Naprawa elewacji	9000,00	8000,00	12000,00	5000,00	15000,00	49000,00
		115000,00	115000,00	115000,00	115000,00	115000,00	575000,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Zauważyć należy, że przewidziane środki na prace remontowe nie są wystarczające na pokrycie wszystkich potrzeb. W związku z powyższym Gmina Mrocza ubiegać się będzie o środki finansowe z dofinansowań np. budżetu Państwa.

3. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

Jednym z głównych założeń polityki sprzedaży lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego gminy jest sprzedaż pojedynczych lokali mieszkalnych z budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada niewielki udział, wynikający z małej powierzchni użytkowej lokali w danym budynku.

Kolejnym celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest również pozyskanie dodatkowych środków finansowych na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego, a także realizację budowy nowych budynków.

Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy, mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym tylko najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony. Sprzedaży lokali dokonuje się na podstawie uchwały Rady Miejskiej, w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży na rzecz najemców nieruchomości stanowiących własność Gmina Mrocza.

Lokale mieszkalne w budynkach gminnych winny być zachowane jako wyodrębniony zasób mieszkań czynszowych, w celu umożliwienia realizacji zadań własnych gminy, do których w szczególności należą:

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

Poniżej zestawiono zasób mieszkaniowy przewidziany do sprzedaży:

- Łabędzkiego 3 – 2 lokale,
- Łabędzkiego 11 – 4,
- 5 Stycznia 10 – 2,
- 5 Stycznia 12 - 3
- Śluzowa 7 – 2,
- Postępu 3 – 2,
- Nakielska 6 – 4,
- oraz w miejscowościach:
 - Witosław 48 – 2,
 - Krukówko 13 – 3,
 - Matyldzin 38 – 2,
 - Wiele 39 – 1,
 - Kaźmierzewo 32 – 3,
 - Drążno 10 - 2.

Mając na celu poprawę gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, należy podjąć działania zmierzające do wychodzenia ze wspólnot, gdzie Gmina Mroczka posiada pojedyncze lokale w wspólnotach tj.: w budynkach położonych w Mroczy przy ul. Łabędzkiego 3, Śluzowej 7, 5 Stycznia 10, Postępu 3 oraz w budynkach położonych w miejscowościach Wiele 39, Drążno 10, Matyldzin 38.

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych ustala się na podstawie oświadczeń najemców lokali mieszkalnych, wyrażających chęć wykupu lokalu.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się z zastosowaniem bonifikat zawartych w Uchwale nr XXXII/248/2021 Rady Miejskiej w Mroczy z dnia 26 lutego 2021 roku w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków jednorodzinnych oraz określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży na rzecz najemców nieruchomości stanowiących własność Gminy Mroczka.

Tab. 8 Plan sprzedaży mieszkań w Gminie Mroczka w kolejnych latach.

L.p.	Rok	Liczba lokali wieś	Liczba lokali miasto	Razem rok
1	2022	4	4	8
2	2023	3	4	7
3	2024	3	4	7

4	2025	2	3	5
5	2026	2	4	6
Razem lata		14	19	33

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Powyższy plan sporządzony został na podstawie porównania lokali mieszkalnych sprzedanych w latach poprzednich. Należy dodać, że przed sprzedażą każdego lokalu sporządzany jest operat szacunkowy. Nadmienić należy również, że lokale sprzedawane są głównie na rzecz najemców, z zastosowaniem bonifikat zawartych w/w uchwale Rady Miejskiej.

4. Zasady polityki czynszowej

Polityka czynszowa Gminy powinna zapewniać racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należyтым stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej mieszkańców Gminy. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić pozyskanie środków na remonty i modernizację zasobów. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala właściciel uwzględniając czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych.

Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Mrocza za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta i Gminy Mrocza w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem warunków podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

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.

Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Mrocza.

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.

Obecnie w Gminie Mrocza wysokość stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza określa Zarządzenie Nr 0050.356.2020 Burmistrza Miasta i Gminy Mrocza z dnia 24 sierpnia 2020 roku, w sprawie ustalenia stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza i administrowanych przez Gminę Mrocza, które mówi, że stawka podstawowa czynszu najmu lokali mieszkalnych wynosi 5,24 zł/m², a za lokale socjalne 1,18 zł/m². Średnia stawka za najem lokalu mieszkalnego wynosi około 3,00 zł. Proponuje się wzrost stawki czynszu o 10%, co 2 lata.

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 w Mroczy Sp. z o. o.. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem obejmują w szczególności:

- remonty, konserwacje i modernizacje lokali mieszkalnych i budynków,
- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością gminy,
- windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu,
- wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym.

6. Źródła finansowania w poszczególnych latach

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2022-2026 będą;

- środki pochodzące z wpływów z opłat z tytułu czynszu za wynajem lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych,
- środki pochodzące z budżetu gminy,
- środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- środki pozyskane przez gminę z funduszy programów rządowych.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Mrocza w latach 2022 – 2026 będą jednak wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz wpływy z tytułu sprzedaży tychże lokali.

7. Wysokość kosztów na eksploatację i remonty zasobu mieszkaniowego

Zakłada się, że realna wysokość wpływów tytułem opłat za najem lokali mieszkalnych w latach objętych prognozą wyniesie średniorocznie przychód rzędu 250 000,00 zł. Analiza danych dotycząca określenia rodzaju wydatków związanych z utrzymaniem zasobu pokazuje, że koszty można podzielić na dwie grupy:

1) koszty 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,
- koszt odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego.

2) koszty remontowe.

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

Lp.	Rodzaj kosztów	Lata prognozy (tys.zł.)				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Koszty eksploatacyjne	140,0	130,0	130,0	130,0	140,0
2	Koszty remontowe	115,0	115,0	120,0	125,0	125,0
Prognozowane koszty łącznie:		255,0	245,0	250,0	255,0	265,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

W celu pokrycia zakładanego wzrostu kosztów przewidziano podwyższenie stawki czynszu o 10 % w roku 2022, 2024 i 2026.

Tab. 10 Analiza przychodów i kosztów w okresie prognozy.

<i>l.p.</i>	<i>Rodzaj kosztów</i>	<i>Lata prognozy (tys.zł.)</i>				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Planowane przychody	255,5	270,0	250,0	255,0	250,0
2	Planowane koszty	255,5	270,0	250,0	255,0	250,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

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

Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne, oczywiście uwzględniając możliwości finansowe osób, które wynajmują lokal,
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych poprzez windykację zaległości,
- zabezpieczanie coroczne w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków stanowiących zasób,
- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków,
- kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
- poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa mieszkaniowego.
- adaptacji dostępnych powierzchni niemieszkalnych,
- prowadzeniu modernizacji w zakresie obniżenia kosztów eksploatacyjnych,
- 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.

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.

Podsumowanie

Przedstawiony powyżej „Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mrocza na lata 2022-2026” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.

Analizując gospodarkę mieszkaniowym zasobem, należy:

- w latach następnych uwzględnić potrzeby mieszkaniowe lokalnej społeczności w strategiach i programach,
- kontynuować budowę mieszkań komunalnych oraz adaptować inne zasoby na cele mieszkaniowe,
- dążyć do poprawy standardu gminnego zasobu mieszkaniowego, poprzez bieżące remonty,
- podejmować działania zmierzające 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. W związku z powyższym należy dążyć do dalszej budowy lokali mieszkalnych),
- prowadzić działania mające na celu pozyskiwanie środków finansowych na budownictwo komunalne z zewnątrz,
- zwiększyć świadomość 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,
- prowadzić sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność w taki sposób, żeby sprzedawać nieruchomości najbardziej kosztowne ze względu na ich stan techniczny, a środki ze sprzedaży przeznaczać na prace remontowe zasobu,

- pozyskiwać środki na bieżące remonty i inwestycje mieszkaniowe,
- popierać zamiany 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.

Reasumując, gospodarka mieszkaniowym zasobem jest bardzo ważnym zadaniem, które gmina musi realizować. Oczywiście największym problemem jest, w jaki sposób pogodzić dochody jakie gmina otrzymuje tytułem czynszów za najem lokali wchodzących w skład ww. zasobu, a koniecznymi pracami w przedmiotowych mieszkaniowym zasobie. Wszystkie działania jakie są podejmowane służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych jak największej grupie osób, które takiej pomocy potrzebują. Poprawne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy oraz wdrażanie nowych rozwiązań ma na celu poprawę sytuacji mieszkaniowej na terenie Gminy Mrocza oraz standard lokali znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy. Podkreślić należy również fakt, że pomimo zastosowania nowych rozwiązań, w dalszym ciągu w budżecie gminy będzie brakowało środków na budowę nowych oraz remont starych lokali, także należy zwiększyć nacisk na pozyskiwanie środków finansowych z innych źródeł niż tylko budżet gminy.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - art. 21 ust. 1 nakłada obowiązek na Radę Miejską uchwalenia *wieloletniego 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 2017-2021 obowiązuje do 31 grudnia 2021 roku, 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 rozstrzyganiu 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 Mroczu

Jarosław Odrobiński