

*Załącznik Nr 1
Do Uchwały Nr 68/LXIV/06
Rady Miejskiej w Mroczy
Z dnia 29 września 2006 r.*



**Program
Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym
w Mieście i Gminie Mroczka
na lata 2007 – 2011**

Mroczka 2006

Spis treści

Wprowadzenie.	1
1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.	3
1.1. Rola gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.	3
1.2. Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy.	4
1.3. Prognoza w zakresie stanu technicznego w poszczególnych latach.	6
1.4. Prognoza w zakresie budowy i pozyskania nowych mieszkań.	9
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów z podziałem na kolejne lata.	10
3. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.	11
4. Zasady polityki czynszowej.	13
5. Zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym.	14
6. Źródła finansowania w poszczególnych latach.	15
7. Wysokość wydatków na eksploatację i remonty zasobu mieszkaniowego.	16
8. Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.	17
a) Niezbędny zakres zamian lokali.	17
b) Planowana sprzedaż lokali.	18

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Miejską w Mroczy, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długotrwałej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowiącą na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

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

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

Definicje:

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym w Mieście i Gminie Mrocza na lata 2007 – 2012,
- 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266),
- 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 zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1.1. ROLA GMINY W ZAKRESIE ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH MIESZKAŃCÓW.

Problemy mieszkaniowe Miasta i Gminy Mrocza zajmują istotne miejsce wśród zadań, które znajdują 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 do inwestowania.

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 o ochronie para lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i zmianie Kodeksu cywilnego, stwierdzając w art. 4, że „tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy”. Również Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej w art. 75 obliuguje władze publiczne do prowadzenia polityki zmierzającej do stworzenia warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Podjęcie władz Miasta i Gminy Mrocza do rozwiązywania tego zagadnienia poprzez ograniczanie działań do gospodarowania istniejącymi zasobami komunalnymi, utrzymywania ich w dobrym stanie technicznym, a także kreowaniu właściwej polityki dotyczącej zagospodarowania przestrzennego gminy i uzbrojenia terenu w podstawowe media – wynika z ograniczonych możliwości finansowych wynikających z jej rolniczego charakteru, niedoinwestowania w sferę infrastruktury technicznej.

Wyżej wymienione czynniki zmuszają Radę Miejską do zajęcia bardziej określonego stanowiska w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców społeczności gminnej, gdzie mieszkanie traktowane jest jako towar, który uchwałą Rady Miejskiej przeznaczony jest do sprzedaży, natomiast środki finansowe uzyskane w ten sposób mają być głównie przeznaczone na pokrycie kosztów remontów budynków pozostających w zarządzie gminy.

W aktualnej sytuacji – uwzględniając cele gospodarcze, a także konieczność wykonania dalszych inwestycji infrastrukturalnych i oświatowych, w najbliższych 5 – ciu latach gmina ma zamiar stymulować także rozwój budownictwa prowadzonego przez prywatnych deweloperów, spółdzielnie czy też towarzystwa budownictwa społecznego. Jedynie obligatoryjne zadanie, jakim jest zapewnienie lokali zamiennych i socjalnych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach zaspokajane będzie tylko poprzez mieszkaniowy zasób gminy. Chcąc inwestować w rozwój, gminy nie stać na realizację tego zadania poprzez zawieranie umów z właścicielami innych zasobów i finansowania ze środków budżetowych różnicy pomiędzy czynszem socjalnym płaconym przez najemców a czynszem określonym przez właściciela w umowie z gminą, bądź też w innych formach.

1.2. CHARAKTERYSTYKA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY.

Na dzień 30 czerwca 2006 r. Gmina Mrocza dysponuje 198 lokalami o łącznej powierzchni 6.620,32 m², z czego w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy – 1.263,50 m², natomiast w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – 1.434,35 m². Pozostaje także grupa 24 lokali (w 3 budynkach) o funkcji mieszkalnej o nieuregulowanym stanie prawnym, których powierzchnia łączna wynosi – 963,98 m².

Jak wynika z poniższego zestawienia, mieszkaniowy zasób gminy Mrocza stanowi 182 lokale mieszkalnych oraz 11 lokali socjalnych.

Tab. nr 1: Charakterystyka zasobu mieszkaniowego.

L.p.	Adres	Liczba lokali ogółem	Komunalne		Socjalne		Użytkowe		Powierzchnia użytkowa ogółem w m²
			Liczba	m²	Liczba	m²	Liczba	m²	
MIASTO									
1	Czereśniowa 2	2	2	76,00	-	-	-	-	76,00
2	Czereśniowa 4	2	2	84,35	-	-	-	-	84,35
3	Dworzec 1	18	10	576,46	8	200,76	-	-	777,22
4	Kościuszki 15	8	8	258,63	-	-	-	-	258,63
5	Kościuszki 24	6	3	78,02	-	-	-	-	78,02
6	Łabędzkiego 3	6	6	274,65	-	-	-	-	274,65
7	Łabędzkiego 11	10	6	183,10	-	-	-	-	183,10
8	Łąkowa 2	4	4	172,80	-	-	-	-	172,80
9	Łobżenicka 6	1	1	54,80	-	-	-	-	54,80
10	Nakielska 1	3	3	110,40	-	-	-	-	110,40
11	Nakielska 3	2	2	63,90	-	-	-	-	63,90
12	Nakielska 6	6	5	160,90	-	-	-	-	160,90
13	Nakielska 4	3	-	-	-	-	3	52,40	52,40
14	Piotra 53	6	6	244,60	-	-	-	-	244,60
15	Pl. Wolności 3	11	11	501,35	-	-	-	-	501,35
16	Pl. Wolności 5	3	3	107,85	-	-	-	-	107,85
17	Pl. Wolności 8	6	6	263,50	-	-	-	-	263,50
18	Pl. 1 Maja 15	1	1	60,06	-	-	-	-	60,06
19	Poprzeczna 1	2	2	102,50	-	-	-	-	102,50
20	Postępu 3	1	-	-	-	-	1	30,67	30,67
21	Postępu 3/4	1	1	60,70	-	-	-	-	60,70
22	Śluzowa 5	5	5	204,00	-	-	-	-	204,00
23	Śluzowa 7	8	4	116,00	-	-	-	-	116,00
24	Żabia 2	4	2	72,12	-	-	-	-	72,12
25	5 Stycznia 3	10	2	116,00	-	-	2	44,10	160,10
26	5 Stycznia 10	11	4	166,10	-	-	2	209,70	375,80
27	5 Stycznia 12	9	9	306,22	-	-	-	-	306,22
28	30-lecia LWP 1	6	6	260,50	-	-	-	-	260,50
29	30-lecia LWP 3	9	7	269,23	-	-	-	-	304,49
Miasto razem		164	123	4.944,80	8	200,76	8	336,87	5.517,63
GMINA									
1	Drażno	3	2	134,20	-	-	-	-	134,20
2	Drzewianowo 18	1	1	23,00	-	-	-	-	23,00
3	Drzewianowo	5	-	-	-	-	-	-	-
4	Kaźmierzewo 32	2	2	77,60	-	-	-	-	77,60
5	Krukówko 13	5	5	183,37	-	-	-	-	183,37
6	Matyldzin 38	5	5	202,89	-	-	-	-	202,89
7	Rościmin 6	1	1	81,90	-	-	-	-	81,90
8	Samsiecznynek	2	-	-	-	-	-	-	-
9	Słupówko 9	3	3	110,43	-	-	-	-	110,43
10	Wiele 39	7	7	289,30	-	-	-	-	289,30
Gmina razem		34	26	1.102,69	-	-	-	-	1.102,69
OGÓŁEM		198	149	6.047,49	8	200,76	8	336,67	6.620,32

1.3. PROGNOZA W ZAKRESIE STANU TECHNICZNEGO W POSZCZEGÓLNYCH LATACH.

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 art. 752 i 753 Kodeksu Cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych gdzie Gmina Mrocza posiada udziały.

Zasób mieszkaniowy Gminy Mrocza pozostaje w zarządzie Zakładu Robót Publicznych w Mroczy.

Tab. nr 2: Zestawienie z podziałem na budynki/lokal o funkcji mieszkalne stanowiące w całości własność Gminy Mrocza.

Ilość budynków	Ilość lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa
22	95	3.973,85	11	266,69

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Tab. nr 3: Zestawienie z podziałem na budynki/lokal o funkcji mieszkalnej o nieuregulowanym stanie prawnym.

Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa (m ²)
3	24	963,98

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Tab. nr 4: Zestawienie budynki/lokal o funkcji mieszkalnej stanowiące przedmiot współwłasności.

Ilość budynków	Ilość lokali stanowiących odrębną własność	Pow. użytkowa (m ²)	Ilość lokali stanowiących własność Gminy Mrocza	Pow. użytkowa (m ²)
11	32	1434,35	31	1263,5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Przeważająca 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. 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 50-60 %.

Tab. nr 5: Zestawienie budynków w zależności od wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

L.p.	Rodzaj infrastruktury technicznej	Ilość budynków (%)
1	Budynki wyposażone w inst. elektryczną	100 %
2	Budynki wyposażone w inst. wod.-kan. podłączoną do kanalizacji ogólnospławnej.	50%
3	Budynki wyposażone w inst. wod.-kan. podłączoną do istniejących zbiorników szczelnych.	50%
4	Budynki wyposażone w inst. C.O z lokalnej kotłowni.	8,3 %
5	Budynki wyposażone w ogrzewanie indywidualne (c.o., piece)	91,7%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

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 55 – 65% 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 stolarki, pokryć dachowych i obróbek blacharskich, wypraw elewacyjnych oraz instalacji wewnętrznych.

Tab. nr 6: Ocena stanu technicznego zasobu z uwagi na zakres rzeczowy i pilność wykonania.

Zakres rzeczowy / pilność wykonania	Stan techniczny (%)		
	zła	średni	dobra
Roboty konserwacyjne – mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów i wyposażenia budynków:			
roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania,.	20%		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego,		30%	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy.			50%
Roboty naprawcze – 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,.	15%		

Zakres rzeczowy / pilność wykonania	Stan techniczny (%)		
	zła	średni	dobra
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego,		58%	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo - finansowym zarządcy.			27%
Roboty remontowe – (główne) polegające na wymianie co najmniej jednego elementu budynku:			
roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania,.	12%		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego,		67%	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy.			21%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Z dostępnej dokumentacji wynika, że do końca III kwartału 2006 r. zarejestrowano 112 wniosków osób ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza, (dotyczy to zarówno lokali komunalnych oraz socjalnych). Jak wykazuje doświadczenie lat ubiegłych pozyskanie lokali w wyniku naturalnego ruchu ludności w obrębie posiadanego zasobu nie jest praktycznie możliwe. Średnio rocznie z tego tytułu zwalnia się maksymalnie 1 - 2 lokale.

Przyjęta przez Gminę Mrocza inicjatywa polegająca na adaptacji na lokale mieszkalne wolnych powierzchni pozostających w obrębie istniejącego zasobu, (np. pomieszczenia strychowe czy po placówkach szkolnych) przyniosła wymierny efekt w postaci kilku nowych lokali. Jednak i to rozwiązanie z uwagi na ograniczoną wielkość zasobu i związane z tym możliwości typowania kolejnych powierzchni należy uznać za zrealizowane. Przyjając, więc należy, że pozyskiwanie nowych lokali w ramach istniejącego zasobu nie pozwala realizować nałożonego na Gminy obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, zamiennych i świadczenia w ten sposób pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach. Monitoring potrzeb mieszkaniowych wykazuje, że wzrasta zapotrzebowanie na lokale socjalne. Z uwagi na deklarowane dochody wnioskujących dotyczy to około 30 % zarejestrowanych wniosków tj. 34 rodzin. Analiza poprzednich lat wykazuje, że sytuacja taka, w związku z możliwością zwiększenia się liczby wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego oraz wzrostem ilości rodzin o niskich dochodach, dla których uzyskanie mieszkania bez pomocy Gminy nie jest możliwe, będzie się utrzymywać.

Biorąc pod uwagę fakt, że roczny wzrost liczby wniosków o przydział lokalu przewyższa realnie pozyskiwaną liczbę lokali w obrębie posiadanego zasobu, Gmina zobligowana jest do podjęcia działań mających na celu zaspokojenie potrzeb w tym zakresie.

1.4. PROGNOZA W ZAKRESIE BUDOWY I POZYSKANIA NOWYCH MIESZKAŃ.

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

W celu spełnienia w/w wymogów, latach 2007 – 2012 zakłada się powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zainicjowanie budowy bloków mieszkalnych, zawierających także mieszkania komunalne, a także segmentów socjalnych. W chwili obecnej opracowywane są projekty i dokumentacja techniczna pod budowę 7 bloków przy ulicy Postępu oraz kilkunastu segmentów socjalnych przy ulicy 30 – lecia LWP. W ramach możliwości, w kolejnych latach planuje się także pozyskanie kilku lokali socjalnych.

Tab. nr 7: Prognoza pozyskania lokali socjalnych w poszczególnych latach.

L.p.	Rok	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchni a
1	2007	1	7	269,23
2	2008	1	5	183,37
3	2009	1	5	202,89
4	2010	1	7	289,30
Razem		4	24	944,79

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 go 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 1.145.000,00 zł., gdzie średnia roczna wysokość środków przewidzianych na realizację prac wynosi około 110 tys.zł. W tej sytuacji zakończenie procesu remontowo - modernizacyjnego przypadnie na lata 2016-2017.

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,
- termomodernizacja,
- realizacja koniecznych wymian instalacji wewnętrznych,
- realizacja koniecznych wymian stolarki okiennej i drzwiowej,
- infrastruktura.

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 70,000,00 zł.

Tab. nr 8: Szacowana wielkość wydatków na remonty zasobu mieszkaniowego Gminy Mroczka w okresie prognozy.

L.p.	Rodzaj prac	Wysokość wydatków w latach prognozy (tys. zł.)				
		2007	2008	2009	2010	2011
1	Dachy (kominy, konstrukcja, pokrycie, obr. blacharskie)	51,0	51,0	51,0	40,8	10,5
2	Elewacja (izolacje, tynki, wyprawy)	10,0	10,0	10,0	23,5	23,5
3	Instalacje (wod.-kan, grzewcze, elektryczne)	20,0	20,0	20,0	16,0	15,5
4	Stolarka (okienna, drzwiowa)	10,0	10,0	10,0	6,8	6,5

L.p.	Rodzaj prac	Wysokość wydatków w latach prognozy (tys. zł.)				
		2007	2008	2009	2010	2011
5	Wewnętrzne części wspólne(schody,posadzki,powłoki malarskie)	5,0	5,0	7,0	10,0	11,5
6	Lokale mieszkalne (w zakresie obciążającym wynajmującego)	10,0	10,0	10,0	13,3	28,8
7	Infrastruktura(dojścia,dojazdy, mała architektura)	-	2,0	2,0	2,0	18,5

Jak wynika z przedstawionych danych, dostępne w okresie prognozy środki zapewnią wykonanie około 48,2 % koniecznego do realizacji zakresu rzeczowego. W celu realizacji całości zidentyfikowanych potrzeb, konieczne jest dofinansowanie poczynąń remontowych w wysokości 118.600,00 zł. Rocznie. Łączna wartość dofinansowania na lata objęte prognozą wyniesie wówczas 593.000,00 zł.

W celu opracowania dokonania oceny minionych lat oraz przygotowania planu prawidłowej i jak najbardziej sprawnej i ekonomicznej gospodarki zasobem mieszkaniowym koniecznym jest przeprowadzenie szczegółowej inwentaryzacji mienia. Pozwoli ona precyzyjnie określić jego stan techniczny, potrzeby remontowe i dokonać oceny rentowności i celowości pozostawiania poszczególnych lokali w ramach zasobu mieszkaniowego gminy.

3. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.

Gmina nie ma potrzeby utrzymywanie własności całości zasobu lokalowego, który otrzymała w wyniku komunalizacji, 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 2006 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.

Tab. nr 9: Plan sprzedaży mieszkań w Gminie Mrocza w kolejnych latach.

L.p.	Rok	Liczba budynków	Liczba lokali
MIASTO			
1	2007	3	5
2	2008	3	6
3	2009	3	9
4	2010	3	8
5	2011	2	8
Razem		14	36
GMINA			
1	2007	0	0
2	2008	1	1
3	2009	1	2
4	2010	1	6
5	2011	2	11
Razem		5	20
OGÓŁEM		19	56

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

- 2007 r. - ok. 45.000,00 zł
- 2008 r. - ok. 75.000,00 zł
- 2009 r. - ok. 75.000,00 zł
- 2010 r. - ok. 100.000,00 zł
- 2011 r. - ok. 70.000,00 zł

Wyżej wymienione środki finansowe, o łącznej wysokości 365.000,00 zł, przeznaczone zostaną na budowę nowego zasobu lokalowego, a także na zmianę sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń na lokale mieszkalne i socjalne.

4. Zasady polityki czynszowej.

Ustawa o ochronie praw lokatorów 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 wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego”.

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 uwzględnia 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.
- W stosunkach najmu lokali 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, nie więcej niż:
 - 50 % - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1 % wartości odtworzeniowej,
 - 25 % - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1 % wartości odtworzeniowej,
 - 15 % - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2 % wartości odtworzeniowej i nie przekracza 3 % wartości odtworzeniowej,

Dane o wzroście cen podaje Prezes GUS. Na żądanie lokatora właściciel jest obowiązany podać przyczynę podwyższenia opłat za najem lokalu oraz przedstawić kalkulację w tym zakresie. Uprawnienie to nie dotyczy czynszu.

- Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż 1 raz w roku,
- Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości podwójnej stawki czynszu.

5. Zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Gmina Mroczka powierzyła zarząd i administrowanie gminnym zasobem mieszkaniowym Zakładowi Robót Publicznych w Mroczy, do zadań którego należy między innymi eksploatacja i remonty komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

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,
- proponowania zatrudnienia – przy sprzątanii, wykonywaniu drobnych napraw czy utrzymywania zieleni i rozliczeń wynagrodzenia w ramach należnych opłat za mieszkanie,
- 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 5-ciu latach na dotychczasowych zasadach z wykorzystaniem pracowników administracyjnych Zakładu Robót Publicznych w Mroczu.

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. 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 Mroczu w latach 2007 – 2011 będą jednak wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz wpływy z tytułu sprzedaży tychże lokali. Zakłada się wstrzymanie sprzedaży najbardziej dochodowych lokali użytkowych ze względu ze związaną z tym możliwość sfinansowania z tego źródła potrzeb mieszkaniowych.

7. Wysokość wydatków na eksploatację i remonty zasobu mieszkaniowego.

Zakłada się, że realna wysokość wpływów z czynszu za lokale mieszkalne w latach objętych prognozą wyniesie łącznie 1.156.600,00 zł. co daje średni przychód roczny rzędu 231.300,00 zł. Analiza danych dotycząca określenia rodzaju wydatków

związanych z utrzymaniem zasobu pokazuje, że wydatki można podzielić na dwie grupy:

- 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,
 - koszt opłat sądowych i komorniczych,
 - koszt obsługi administracyjnej.
- wydatki remontowe.

Wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu stanowią 51,8 % ogółu wydatków. Pozostała część to wydatki związane z utrzymaniem zasobu w stanie sprawności technicznej (wydatki remontowe).

Tab. Nr10: Prognoza wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów.

l.p.	Rodzaj wydatku	Lata prognozy (tys.zł.)				
		2007	2008	2009	2010	2011
1	Koszty eksploatacyjne	166,3	169,6	173,0	176,5	180,0
2	Koszty remontowe	106,0	108,0	110,0	112,4	114,8
Prognozowane wydatki łącznie:		272,3	277,6	283,0	288,9	294,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Tab. nr 11: Analiza przychodów i wydatków w okresie prognozy.

l.p.	Rodzaj wydatku	Lata prognozy (tys.zł.)				
		2007	2008	2009	2010	2011
1	Planowane przychody	272,3	277,8	283,3	289,0	294,8
2	Planowane wydatki	272,3	277,6	283,0	288,9	294,8

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.

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

a) NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI.

W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina Mroczka podejmować będzie zarówno działania o charakterze bezpośrednim polegające na poprawie wykorzystania posiadanego zasobu oraz działania logistyczno - informacyjne w omawianym zakresie. Działania bezpośrednie polegać powinny głównie na:

- adaptacji dostępnych powierzchni niemieszkalnych,
- prowadzeniu modernizacji w zakresie obniżenia kosztów eksploatacyjnych,
- realizacji projektów inwestycyjnych w zakresie budownictwa socjalnego i komunalnego,
- 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 polegał 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.

b) **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI.**

W celu realizacji planu sprzedaży lokali przyjmuje się następujące działania:

- indywidualne wystąpienia do najemców z oferta zakupu lokalu, z podaniem przybliżonych cen zakupu,
- wykorzystywać zapisy art. 21 ustawy o ochronie para lokatorów, umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom, którzy nie chcą wykupić mieszkania, zwłaszcza w budynkach sprywatyzowanych w dużej części,
- 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 i przekazania w wieczyste użytkowanie wspólnotom, które aktualnie posiadają tereny tylko pod budynkami.

W celu zredukowania zapotrzebowania na lokale mieszkalne, Gmina w obecny, roku przystąpiła do podziału geodezyjnego działek budowlanych, położonych w Wielu. Pozwoli to na zwolnienie lokali komunalnych przez osoby lepiej uposażone i budowę przez nie własnego budynku mieszkalnego.

Tab. nr 12: Planowana sprzedaż działek budowlanych.

L.p.	Rok	Liczba działek
1	2007	10
2	2008	10
3	2009	14
RAZEM		34

Biorąc pod uwagę cenę sprzedaży ok. 15 zł/1 m² i średnią wielkość działki ok. 1100 m² – daje to kwotę ok. 560.000,00 zł. Kwota ta także zainwestowana zostanie w rozwój budownictwa komunalnego oraz zmianę sposobu użytkowania i adaptację posiadanego zasobu mieszkaniowego.