

**UCHWAŁA NR LV/3/2022
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE**

z dnia 5 października 2022 r.

**w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mrągowa
na lata 2022-2026"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 172 z późn.zm.) Rada Miejska w Mrągowie uchwala, co następuje:

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mrągowa na lata 2022 - 2026”, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mrągowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Henryk Nikonor

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mrągowa na lata 2022 – 2026”

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

1. Celem „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mrągowa na lata 2022 - 2026”, zwanym w dalszej treści „programem” jest tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej dostępność do mieszkania, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zgodnie z preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych oraz tworzenie warunków zapewniających niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, stanowiący istotną część majątku Miasta.
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, z późn. zm.) zwana jest w dalszej treści „ustawą”.
3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Mrągowa wchodzi lokale mieszkalne, wynajmowane na podstawie umowy najmu lokalu i umowy najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczenia tymczasowe.
Ponadto, w mieszkaniowym zasobie funkcjonują mieszkania chronione, administrowane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Mrągowie.
Planowane jest wydzielenie w zasobie mieszkaniowym lokali mieszkaniowych przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

Rozdział II

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach, z podziałem na najem socjalny i najem lokalu.

1.1 Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Mrągowa charakteryzuje się wysokim udziałem budynków wybudowanych ponad 81 lat temu. Ich udział stanowi około 71% (60 budynków) wszystkich budynków (85 budynków) wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

Wszystkie budynki wchodzące w skład komunalnego zasobu Miasta posiadają dostęp do wody. Do sieci wodociągowej i kanalizacji sieciowej podłączonych jest 100% budynków, do sieci gazowej - 88%, dostęp do miejskiej sieci ciepłowniczej posiada 34% budynków, a do 19% budynków dostarczana jest ciepła woda z MEC.

Do prognoz przyjęto następujące założenia:

1. Przyrost lokali w liczbie 33 lokali w roku 2025, w związku z inwestycją polegającą na budowie 2 budynków mieszkalnych A – 18 lokali i B – 15 lokali przy ul. Roosevelta 18. Wzrost powierzchni lokali mieszkalnych łącznie o 1 307,33 m².
2. Założono sprzedaż 7 lokali mieszkalnych w 2022 r., o łącznej powierzchni około 250 m² oraz sprzedaż **12** lokali mieszkalnych rocznie w kolejnych latach. Powierzchnia sprywatyzowanych lokali w kolejnych latach wyniesie około 400 m².
3. Wielkość stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Mrągowa w latach 2022-2026:

Lp	Wyszczególnienie stanu w kolejnych latach	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Liczba budynków komunalnych oraz budynków z udziałem Gminy Miasta Mrągowa	85	83	81	80	78
1.1	Liczba budynków wyłącznie komunalnych	47	47	47	48	48
1.2	Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Mrągowa	38	36	34	32	30
2.	Liczba lokali mieszkalnych	578	566	554	575	563
2.1	Najem lokalu w budynkach komunalnych, Liczba lokali Najem socjalny lokalu w bud. komunalnych	329 458 129	328 458 130	328 458 130	361 491 130	361 491 130
2.2	Najem lokalu w budynkach wspólnot Liczba lokali Najem socjalny lokalu w budynkach wspólnot	106 120 14	96 108 12	85 96 11	76 84 8	67 72 5
2.3	Najem socjalny – liczba lokali ogółem	143	142	141	138	135
2.4	Pomieszczenia tymczasowe	4	5	5	6	6
2.5	Mieszkania chronione	2	2	2	2	2
3.	Powierzchnia lokali mieszk. ogółem (w m²)	24 600	24 200	23 800	24 707	24 217

3.1	Najem lokali w budynkach komunalnych	13 737	13 707	13 707	15 014	15 014
	Powierzchnia lokali	19 392	19 392	19 392	20 699	20 609
	Najem socjalny lokali w bud. komunalnych	5 655	5 685	5 685	5 685	5 685
3.2	Najem lokali w budynkach wspólnot	4 713	4 389	4 024	3 729	3 434
	Powierzchnia lokali	5 208	4 808	4 408	4 008	3 608
	Najem socjalny lokali w budynkach wspólnot	495	420	385	280	175
3.3	Najem socjalny – powierzchnia lokali ogółem	6 151	6 105	6 070	5 965	5 860
3.4	Powierzchnia pomieszczeń tymczasowych	32	50	50	60	60
3.5	Powierzchnia mieszkań chronionych	199	199	199	199	199

Liczba budynków wchodzących w skład zasobu Miasta w kolejnych latach, z uwzględnieniem wyposażenia technicznego:

		2022	2023	2024	2025	2026
L.p.	Liczba budynków ogółem	85	83	81	80	78
4.1	Wodociąg sieciowy	85	83	81	80	78
4.2	Kanalizacja	85	83	81	80	78
4.3	Gaz przewodowy	75	75	76	76	76
4.4	Centralne ogrzewanie	29	31	33	35	37
4.5	Centralnie dostarczaną ciepłą wodę	16	18	20	22	24

4. Struktura wiekowa budynków:

		2022	2023	2024	2025	2026
5.	Budynki ogółem	85	83	81	80	78
5.1	Budynki w wieku - ponad 100 lat	55	54	53	52	51
5.2	Budynki w wieku - od 81 do 100 lat	5	5	5	5	5
5.3	Budynki w wieku - od 61 do 80 lat	2	2	2	2	2
5.4	Budynki w wieku - od 41 do 60 lat	11	10	9	8	7
5.5	Budynki w wieku - od 31 do 40 lat	2	2	2	2	2
5.6	Budynki w wieku - od 21 do 30 lat	0	0	0	0	0
5.7	Budynki w wieku - od 11 do 20 lat	5	5	5	5	5
5.8	Budynki w wieku do 10 lat i zmodernizowane	5	5	5	6	6

Gmina Miasto Mrągowo na podstawie niniejszego Programu, powinna podejmować dalsze działania racjonalizujące gospodarowanie posiadanym zasobem lokali mieszkalnych oraz pozyskiwać nowe lokale wraz z poprawą standardu lokali już posiadanych poprzez:

- a) kontynuowanie procedury wskazywania lokali z uwzględnieniem normatywnych powierzchni w stosunku do ilości osób zamieszkujących w danym gospodarstwie domowym;
- b) dalsze tworzenie nowych lokali mieszkalnych z udziałem środków zewnętrznych,
- c) poprawę standardu remontowanych lokali;
- d) budownictwo komunalne realizowane z wykorzystaniem środków z mieszkaniowych programów rządu;
- e) budowy budynków z mieszkaniem dostosowanymi do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- f) dalsze typowanie budynków z gminnego zasobu do przebudowy i rozbudowy, a także adaptacji na lokale mieszkalne, najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe.

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

Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Mrągowo jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Wykonane remonty i inwestycje znacznie poprawiły stan techniczny mieszkaniowego zasobu komunalnego.

Do prognoz przyjęto następujące założenia:

1. Potrzeby inwestycyjne, remontowe i modernizacyjne w okresie objętym analizą przyjęto na podstawie planów inwestycyjnych oraz informacji uzyskanych z TBS „Karo” Sp. z o.o. w Mrągowie. Uwzględniono wykonanie zadania inwestycyjnego polegającego na budowie 2 budynków mieszkalnych przy ul. Roosevelta 18 w Mrągowie w roku 2023-2025, w wyniku którego powstaną 33 lokale mieszkalne. Koszt inwestycji wyniesie około 12 mln złotych, dofinansowanie z BGK - do 80%.

W ostatnich latach w Mrągowie zaobserwować można znaczną dynamikę w budowie nowych mieszkań o różnym standardzie, realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i prywatnych deweloperów, co pośrednio wpływa na rozwiązywanie problemów mieszkaniowych mieszkańców lepiej sytuowanych. Priorytetem dla samorządu jest zwiększenie zasobu lokali komunalnych, ponieważ zgodnie z obowiązującymi przepisami, gmina jest zobowiązana do zapewnienia takich lokali dla rodzin najuboższych oraz do realizacji wyroków o eksmisję, które w sytuacji skierowania takiego wniosku do sądu, w wypadku nie dostarczenia lokalu socjalnego, narażają Miasto na wypłatę odszkodowania.

Aktualnie na uzyskanie lokali (najem socjalny) oczekuje 51 rodzin (8 z wyroków o eksmisję, 43 na listach).

Na lokale mieszkalne (najem lokalu) oczekuje 28 rodzin na listach mieszkaniowych.

Ponadto, planuje się wykwaterowanie mieszkańców z:

- budynku przy ul. Roosevelta 27 AB (ze względu na wysokie koszty przebudowy i termomodernizacji budynek przeznaczony jest w całości do sprzedaży) – 1 lokal do wykwaterowania, 8 lokali opróżniono,
 - budynków do 4 lokali, przeznaczonych do selektywnej sprzedaży – około 10 lokali.
- Łączne potrzeby to około 90 mieszkań.

Miasto Mrągowo wspólnie ze spółką miejską TBS „KARO” planuje budowę bloków mieszkalnych z tanimi mieszkaniami. W ramach inwestycji ma powstać łącznie około 150 mieszkań. Działania te przygotowywane są dwutorowo:

- przez wspólną realizację z agencją rządową w ramach programu „Mieszkanie plus”, około 100 mieszkań zlokalizowanych na Osiedlu Mazurskim - mieszkania te będą oferowane zarówno w systemie najmu długoterminowego jak i z możliwością dojścia do własności,
 - poprzez budowę przez spółkę miejską TBS „KARO” budynku mieszkalnego około 40-50 mieszkań na działce miejskiej - lokale te będą możliwe do wykupienia przez najemców w okresie ok. 20 lat (stopniowe dochodzenie do prawa własności).
- Kredyt na budowę zaciągnie spółka w związku z tym mieszkańcy ominą główną przeszkodę jaką jest uzyskanie kredytu.

2. Realizacja potrzeb remontowych i modernizacyjnych zapewniających poprawę stanu technicznego wszystkich budynków do stanu docelowego, wymagałaby poniesienia na ten cel, w okresie 2022 – 2026, wydatków na budynki wyłącznie komunalne 4 815 tys. zł, na budynki wspólnot mieszkaniowych 175 tys. zł. Gmina Miasto Mrągowo poniesie koszty w wysokości odpowiadającej posiadanym udziałom w budynkach wspólnot.

Analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji, z podziałem na kolejne lata objęte analizą (2022-2026) przedstawia tabela poniżej.

Wydatki, potrzeby i plany remontowe w budynkach komunalnych w latach 2022-2026

L.p.	Pozycje	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba remontów (w szt. budynków)						
1	Dachy (włączając rynny, rury, obróbki blacharskie)	5	5	5	5	5
2	Instalacji gazowej	5	5	5	5	5
3	Instalacji elektrycznej	3	3	3	3	3
4	Instalacji wodno-kanalizacyjna	1	1	1	1	1

5	Klatek schodowych	3	3	3	3	3
6	Instalacji CO * 2 inwestycje	6	6	6	6	6
7	Elewacje	1	1	1	1	1
8	Stolarki budowlanej (okna, drzwi)	10	10	10	10	10
9	Piece kaflowe i stałopalne	8	8	8	8	8
10	Inne , w tym:	37	41	41	41	41
	- instalacje elektryczne w lokalach	15	15	15	15	15
	- remonty lokali mieszkalnych	22	25	25	25	25
	- ogrodzenia nieruchomości	0	1	1	1	1
	- awarie					
suma		79	83	83	83	83
Szacunkowe potrzeby remontowe (w tys. zł)						
1	Dachy (włączając rynny, rury , obróbki blacharskie)	100	150	150	160	160
2	Instalacji gazowej	50	120	120	130	130
3	Instalacji elektrycznej	30	20	20	20	20
4	Instalacji wodno-kanalizacyjnej	20	15	15	15	15
5	Klatek schodowych	25	25	28	30	30
6	Instalacji CO * inwestycja	300	200	200	200	200
7	Elewacje	30	40	40	40	40
8	Stolarki budowlanej (okna, drzwi)	40	50	50	50	50
9	Piece kaflowe i stałopalne	30	40	44	44	44
10	Inne , w tym:	225	275	325	325	325
	- instalacje elektryczne w lokalach	25	35	35	35	35
	- remonty lokali mieszkalnych	180	200	200	250	250
	- ogrodzenia nieruchomości	0	10	10	10	10
	- awarie	20	30	30	30	30
suma		850	935	1 002	1014	1 014

**Wydatki, potrzeby i plany remontowe
w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta
na lata 2022 – 2026**

L.p.	Pozycje	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba remontów w sumie						
1	Dachy	0	3	2	1	1
2	Instalacja gazowa	0	0	0	0	0
3	Instalacja elektryczna	0	2	0	1	1

4	Instalacja wodno – kanalizacyjna	1	1	2	1	1
5	Klatki schodowe	2	2	4	1	1
6	Instalacja CO	0	1	2	1	1
7	Elewacja	1	2	3	1	1
8	Stolarka	1	4	2	1	1
9	Piece kaflowe i stałopalne	1	2	2	1	1
Suma		6	17	17	8	8
Szacunkowe potrzeby remontowe w tys. zł						
1	Dach	0	19	10	5	5
2	Instalacja gazowa	0	0	0	0	0
3	Instalacja elektryczna	0	6	0	3	3
4	Instalacja wodno – kanalizacyjna	3	2	4	2	2
5	Klatki schodowe	5	5	10	3	3
6	Instalacja CO	0	1	4	0	0
7	Elewacja	7	14	21	7	7
8	Stolarka budowlana	2	4	2	1	1
9	Piece kaflowe i stałopalne	2	4	4	2	2
Suma		19	55	55	23	23

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Nadrzędnym celem Miasta Mrągowa jest całkowita prywatyzacja budynków wspólnot mieszkaniowych. W celu realizacji pełnej prywatyzacji budynków wspólnotowych na terenie Miasta Mrągowa dotychczas kontynuowane są następujące zadania:

- poszerzanie świadomości współwłaścicieli i członków zarządów wspólnot mieszkaniowych na zebraniach absolutoryjnych oraz zebraniach zwoływanych na wniosek współwłaścicieli o korzyściach płynących z wykupienia lokalu komunalnego,
- zaangażowanie środków finansowych w rocznym budżecie na koszty związane z obsługą notarialną w zakresie regulacji zapisów wieczysto-księgowych,
- systematyczne składanie ofert sprzedaży najemcom lokali komunalnych, usytuowanych w budynkach wspólnotowych, którzy uzyskali pierwszeństwo w nabyciu lokalu, a w przypadku nieprzyjęcia oferty, wypowiedzenie umowy z ustawowym terminem 6-miesięcznym z zapewnieniem lokalu zamiennego.

Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, iż średnia sprzedaż lokali w pięciu ostatnich latach kształtowała się na

poziomie około 12 lokali rocznie. W przypadku stosowania w kolejnych latach dotychczasowych zasad zbywania lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych stanowiących własność komunalną Miasta Mrągowa, poziom sprzedaży lokali mieszkalnych będzie utrzymywał się na dotychczasowym poziomie.

W efekcie realizowania zaplanowanej sprzedaży lokali i budynków zmniejszy się udział Miasta w kosztach remontów budynków. Lepsza struktura własnościowa pozwoli na bardziej efektywne użytkowanie zarówno zasobów mieszkaniowych jak i zasobów finansowych.

Prognozę planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach objętych analizą (2022-2026) przedstawiono w poniższej tabeli.

Do prognoz przyjęto następujące założenia:

1. Z obowiązujących zasad wynika, że przy zbyciu lokali w drodze bezprzetargowej dopuszczalna jest sprzedaż ratalna (maksymalnie na 10 lat), przy oprocentowaniu 0,5 stopy procentowej redyskonta weksli stosowanej w NBP.

Przy sprzedaży, od ceny lokalu ustalonej na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, w wysokości nie niższej niż ta wartość, udzielane są bonifikaty, na następujących zasadach :

przy stopniu zużycia technicznego budynku poniżej 30% - bonifikata nie przysługuje, przy stopniu zużycia technicznego budynku 30% - 70% :

- bonifikata 60% w przypadku nabycia lokalu na raty,
- bonifikata 70% w przypadku nabycia lokalu za gotówkę.
- przy stopniu zużycia technicznego budynku powyżej 70% :
- bonifikata 70% w przypadku nabycia lokalu na raty,
- bonifikata 90% w przypadku nabycia lokalu za gotówkę.

Bonifikaty zmniejsza się o 1% za każde rozpoczęte 1 000 zł brutto, przypadających na lokal kosztów remontów części wspólnych budynku, w którym lokal się znajduje oraz remontu lub modernizacji lokalu, poniesionych przez gminę w ciągu ostatnich 5 lat. Bonifikaty zwiększa się o 1% za każde rozpoczęte 1 000 zł brutto, poniesionych przez najemcę kosztów remontów części wspólnych budynku, w którym lokal się znajduje. Bonifikaty zwiększa się o 2,5% w stosunku do lokali w budynkach wielomieszkaniowych pod warunkiem jednoczesnego wykupu wszystkich lub wszystkich pozostałych lokali w budynku.

Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w budynku wpisanym do rejestru zabytków, w trybie przetargu lub rokowań, wyraża się zgodę na obniżenie bonifikaty do 10%.

W 2022 r. przewiduje się sprzedaż 7 lokali mieszkalnych. Założono sprzedaż 12 lokali mieszkalnych rocznie w kolejnych latach, o łącznej powierzchni około 400 m² rocznie.

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych Gminy Miasta Mrągowa w latach 2022-2026.

L.p.	Pozycje	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych (szt.)	7	12	12	12	12
2.	Powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych (m ²)	250	400	400	400	400
3.	Wpływy ze sprzedaży (tys. zł)	585	550	550	550	550
3.1	Cena 1 m ² powierzchni lokalu (zł) (ustalona -osiągnięta cena minus bonifikata)	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
3.2	Średnia bonifikata udzielana najemcom	60%	60%	60%	60%	60%
3.3	Wpłaty rat i odsetek za wykup mieszkań (tys. zł)	130	165	165	165	165
3.4	Wpływy ze sprzedaży ogółem (tys. zł)	715	715	715	715	715

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Skuteczna reforma polityki czynszowej jest krokiem o kluczowym znaczeniu w procesie stopniowego urealniania opłat za użytkowane mieszkania i wyłaniania się prywatnego sektora mieszkań czynszowych. Bez podniesienia czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali, Gmina Miasto Mrągowo będzie musiała dotować gospodarkę mieszkaniową, by utrzymać zasób w stanie niepogorszonego. Podniesienie czynszów za najem lokali mieszkalnych będzie miało wpływ na podwyżkę czynszów za najem socjalny.

1. Za wynajmowane lokale ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za najem lokalu,
- b) za najem socjalny lokalu .

Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym koszty energii elektrycznej, domofonu oraz zieleni, ubezpieczenia nieruchomości i inne wynikające z umowy, a także zwrot nakładów poniesionych na budowę albo zakup lokalu lub nakładów poniesionych na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększającego jego wartość użytkową.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

3. Czynsz za najem lokalu mieszkalnego, najem socjalny lokalu oraz lokale zamienne, opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

4. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta Mrągowa.

Wprowadzona Zarządzeniem Nr 725/2021 Burmistrza Miasta Mrągowa, z dnia 04 lutego 2021 r., maksymalna stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi **6,60 zł**, co na dzień jej wprowadzenia stanowiło 1,62% wartości odtworzeniowej lokalu. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Warmińsko - Mazurskiego, z dnia 04 kwietnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazurskiego 2022, poz. 1595), ustalony został na okres od 1 kwietnia 2022 r. do 30 września 2022 r. dla województwa warmińsko - mazurskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 5 119,00 zł/m², co oznacza, że maksymalna stawka czynszu w wysokości 6,60 zł/m², stanowi tylko 1,55% obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego. Czynsz w dopuszczalnej przepisami wysokości 3% wskaźnika przeliczeniowego wyniósłby **12,80 zł/m²**.

5. W latach objętych Programem, należy podejmować działania zmierzające do zwiększenia stawki maksymalnej czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej w roku 2026.

6. Do czynników mających wpływ na poziom czynszu zalicza się czynniki obniżające:

1) ze względu na położenie budynku:

- budynek położony w strefie peryferyjnej (-5%),

2) ze względu na położenie lokalu w budynku:

- lokal usytuowany w suterenie (-5%),

- lokal usytuowany na poddaszu (-5%),

3) ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- lokal bez łazienki (-5%),

- wc poza lokalem (-5%),

- lokal bez instalacji centralnego ogrzewania (-5%),

- lokal bez instalacji ciepłej wody(-5%),

4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku:

- budynek przeznaczony do wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny (-5%)

- budynek adaptowany na cele mieszkalne, typu „Berlin” (-33,35%).

W przypadku występowania więcej niż jednego czynnika, są one łącznie brane pod uwagę.

7. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z pkt 6.

9. Przed zmianą umowy najmu, zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający zmianę czynników.

10. Czynsz najmu jest płatny miesięcznie z góry do 10 dnia miesiąca, na rachunek wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i inną formę płatności.

11. Burmistrz Miasta Mrągowo na wniosek najemcy może obniżyć czynsz najmu, naliczony według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, którzy nie zalegają w opłatach czynszowych lub innych opłatach za używanie lokalu. Obniżka czynszu nie dotyczy lokali socjalnych.

Obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni dochód miesięczny w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75% i odpowiednio 50% dochodu określonego w § 3 ust.7, pkt 1 i 2 uchwały nr XXXIII/3/2021 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Mrągowo (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. 2021, poz.1642; z późn. zm). Najemcom tym przysługuje 30% obniżka czynszu.

12. Za zajmowane pomieszczenia tymczasowe ustala się opłaty w wysokości odpowiadającej stawce czynszu jak za wynajem 1 m² najmu socjalnego lokalu. Osoba zajmująca pomieszczenie tymczasowe zobowiązana jest do wnoszenia opłat niezależnych od właściciela – opłat za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości stałych.

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.

Zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Mrągowo zarządza Burmistrz Miasta, który pełni w imieniu i na rzecz Miasta funkcję właścicielską dla zasobu. Do zadań Burmistrza Miasta Mrągowo należy między innymi zabezpieczenie w należyty sposób ochrony własności Gminy oraz interesu prawnego Miasta Mrągowo w stosunku do nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego, wynikających między innymi z Ustawy o samorządzie gminnym, Ustawy o finansach publicznych czy Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy powierzone są w administrowanie Towarzystwu Budownictwa Społecznego „KARO” Spółka z o.o. w Mrągowie, w drodze przetargu, na warunkach określonych w umowie nr ZP.271.15.2021 z 31 grudnia 2021 r., zawartej na okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Dotychczasowe gospodarowanie oraz zarządzanie majątkiem Miasta Mrągowa w szczególności zapewniło:

- a) prawidłową ewidencję zasobu komunalnego;
- b) inwentaryzację gminnych nieruchomości;
- c) skuteczne zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- d) prawidłową gospodarkę czynszową oraz wdrożenie procesu systemowej windykacji zaległości;
- e) prawidłowy nadzór nad zarządcami nieruchomości;
- f) skuteczną współpracę z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- g) wprowadzenie mechanizmów obniżania kosztów eksploatacyjnych dla zasobu mieszkaniowego;
- h) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na modernizację istniejącego zasobu.

W celu skutecznego realizowania zadań niezbędna jest współpraca z zarządcą, który na bieżąco w ustalony sposób administruje nieruchomościami oraz wykonuje czynności zwykłego zarządu w zakresie uprawnień i obowiązków określonych szczegółowo w zawartych umowach. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Założenia strategii mieszkaniowej zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Miasta. Służą temu urealnienie polityki czynszowej i prywatyzacja zasobu. Aktualnie polityka mieszkaniowa jest deficytową dziedziną działalności. Wpływy ze sprzedaży lokali i z czynszów poprawiają niekorzystny bilans, ale nie pokrywają niezbędnych wydatków inwestycyjnych, remontowych i eksploatacyjnych.

W budżecie Miasta nie ma środków na wykonywanie remontów i konserwacji w pełnym zakresie. Sytuacja taka powoduje narastanie tzw. luki remontowej - różnicy pomiędzy wartością remontów, które powinny zostać wykonane, a faktycznie ponoszonymi wydatkami. Kluczowe znaczenie ma usprawnienie systemu i doprowadzenie do stanu pełnego samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej.

Realizacja niżej wymienionych działań zapewni poprawę źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miasta Mrągowa w kolejnych latach.

Główne kierunki działań, które będą kontynuowane lub zostaną podjęte to:

Prywatyzacja mieszkań - pozwoli to na odciążenie budżetu gminy: koszty eksploatacyjne i remontowe zostaną przerzucone na nabywców. Dodatkowym efektem będą wpływy ze sprzedaży mieszkań, jednak ze względu na wysokie bonifikaty i rozłożenie w czasie nie będą to wpływy zbyt wysokie. Szczególne znaczenie ma prywatyzacja lokali w złym stanie technicznym. Zaoszczędzone środki Miasta przeznaczone zostaną na poprawienie stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego.

Urealnienie czynszów. W latach objętych Programem, należy podejmować działania zmierzające do zwiększenia stawki maksymalnej czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej w roku 2026. Aktualnie obowiązująca maksymalna stawka czynszu wynosi 6,60 zł/m², co stanowi 1,55 % wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego, który obecnie wynosi 5 119,00 zł. Stawkę czynszu w maksymalnej wysokości 6,60 zł/m² płaci 40% najemców. Czynsz w dopuszczalnej przepisami wysokości 3% wskaźnika przeliczeniowego wyniósłby 12,80 zł/m².

Sukcesywne, coroczne podwyższenie stawki czynszu spowoduje stopniowe pokrywanie coraz większej części kosztów wpływami z czynszów oraz uzyskanie w 2026 roku maksymalnej stawki czynszu za 1 m² na poziomie 3% wskaźnika przeliczeniowego.

Urealnienie czynszów nie spowoduje pogorszenia sytuacji najemców o niskich dochodach dzięki znacznej pomocy w postaci dodatków mieszkaniowych.

Kryterium dochodowe. Weryfikacja (nie częściej niż co 2,5 roku) spełniania przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego, kryterium dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu.

Weryfikacja dochodów pozwoli na stopniowe likwidowanie dotowania gospodarstw domowych, które stać na pokrycie pełnych kosztów najmu lokalu mieszkalnego.

7. Wysokość kosztów 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.

Bieżące gospodarowanie zasobem

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawiono w poniższej tabeli.

Do prognoz przyjęto następujące założenia:

1. Koszty bieżącej eksploatacji oraz zaliczki na poczet kosztów zarządu opłacane przez Gminę jako udziałowca w nieruchomościach wspólnych, przyjęto w oparciu o dane przedstawione przez TBS „KARO” Spółka z o.o. w Mrągowie.
2. W kosztach bieżącej eksploatacji uwzględniono wynagrodzenie TBS „KARO” Sp. z o.o. płacone na podstawie umowy o zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Miasta.
3. Potrzeby remontowe przedstawiono w zestawieniu danych ujętych w tabeli.
4. Wzrost powierzchni lokali docelowych, w związku z inwestycjami.
5. Zmniejszającą się powierzchnię lokali w wyniku prywatyzacji.
6. Coroczną waloryzację danych o prognozowany wskaźnik inflacji.

Przewidywane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Mrągowa.

W wyliczeniach uwzględniono następujące założenia:

- wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta ulegać będzie systematycznemu zmniejszaniu wskutek działań prywatyzacyjnych,
- uwzględniono w kosztach eksploatacyjnych oddanie planowanych lokali mieszkalnych,
- przyjęto proporcjonalność kosztów do powierzchni lokali.

Poniższe tabele przedstawiają przewidywane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w różnych wariantach:

Planowane koszty związane z bieżącym gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym

	Pozycje	2022	2023	2024	2025	2026
1	Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	1 275	1 276	1 297	1 278	1 278
1.1	Eksploatacja	391	392	393	394	394

1.1.1	Zakup energii i dystrybucja energii	83	84	85	86	86
1.1.2	Utrzymanie porządku i czystości	226	226	226	226	226
1.1.3	Pozostałe koszty eksploatacyjne	82	82	82	82	82
1.2	Bieżące utrzymanie techniczne	200	200	200	200	200
1.3	Wynagrodzenie TBS (umowa)	684	684	684	684	684
2	Koszty remontów	922	986	1 061	1 014	1 014
3	Koszty zarządu nieruchomością	150	148	146	144	144
3.1	Koszty zarządu	80	78	76	74	72
3.2	Zaliczka na fundusz remontowy	70	70	70	70	70
4	Razem koszty gospodarowania	2 347	2 410	2 504	2 436	2 436
5	Wydatki na dodatki mieszkaniowe	500	500	500	500	500
6	Razem	2 847	2 910	3 004	2 936	2 936

Prognoza kosztów bieżącej eksploatacji utrzymania zasobu mieszkaniowego

wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
koszt utrzymania 1 m² miesięcznie w zł (bez remontów oraz kosztów zarządu)	4,23	4,23	4,30	4,24	4,24
Bieżące koszty utrzymania zasobu w zł	1 275 000	1 276 000	1 297 000	1 278 000	1 278 000

wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
koszt utrzymania 1 m² miesięcznie w zł (bez remontów z kosztami zarządu)	4,72	4,72	4,78	4,71	4,71
Bieżące koszty utrzymania zasobu w zł	1 425 000	1 424 000	1 443 000	1 422 000	1 422 000

wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
koszt utrzymania 1 m² miesięcznie w zł (z remontami i kosztami zarządu)	7,78	7,99	8,30	8,08	8,08
Bieżące koszty utrzymania zasobu w zł	2 347 000	2 410 000	2 504 000	2 436 000	2 436 000

Źródła finansowania kosztów

Dla zrównoważenia niezbędnych wydatków dochodami konieczne jest urealnianie polityki czynszowej i przyspieszenie prywatyzacji zasobów mieszkaniowych, co w efekcie doprowadzi do zrównoważenia wydatków z dochodami i uniezależnienia polityki mieszkaniowej od dotacji z budżetu Miasta.

Poniższa tabela prezentuje pokrycie obliczonych wcześniej przewidywanych pełnych kosztów utrzymania zasobu przewidywanymi wpływami z czynszów i prywatyzacji zasobu mieszkaniowego:

Pokrycie pełnych kosztów utrzymania zasobu przewidywanymi wpływami z czynszów i prywatyzacji zasobu mieszkaniowego.

L.p.	Pozycja	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Stawka maksymalna czynszu w zł	6,60	8,15	9,70	11,25	12,80
1.1	Stawka bazowa czynszu	6,60	8,15	9,70	11,25	12,80
2.	Powierzchnia w m ²	24 600	24 200	23 800	24 707	24 217
3.	Wpływy z czynszu w tys. zł (wyłącznie zasób mieszkaniowy)	1 760	2 000	2 100	2 300	2 450
3.1	Średnia stawka czynszu (zł)	5,96	6,88	7,35	7,76	8,43
4.	Wpływy z prywatyzacji ogółem w tys. zł	585	550	550	550	550
5.	SUMA wpływów (3+4) w tys. zł	2 345	2 550	2 650	2 850	3 000
6.	Wydatki bieżące w zł (z poz. 6 str. 15)	2 847	2 910	3 004	2 936	2 936
7.	Różnica (5-6) w tys. zł	-502	-360	-354	-86	64

Wzrost wpływów z czynszów będzie realizowany dzięki stopniowemu podnoszeniu stawek czynszu.

Plan przewidywanych wpływów czynszowych uwzględnia:

- zmniejszającą się powierzchnię lokali (w wyniku prywatyzacji),
- wzrost powierzchni nowych lokali mieszkalnych w 2025 r.,
- zmniejszony wymiar (do 50% najniższej stawki za najem lokali mieszkalnych) czynszów za najem socjalny lokali.

Wyliczona wielkość średniego czynszu nie jest wielkością przeciętnie płaconego czynszu. Na jego wysokość wpływają obniżone stawki w lokalach socjalnych, a także obniżki czynszu w lokalach, w których będą obowiązywały czynniki obniżające stawkę czynszu.

Wydatki uwzględniają ponoszone pełne koszty zawierające koszty eksploatacji, zarządu i remontów, wypłatę dodatków mieszkaniowych.

Przedstawiona kalkulacja wykazuje deficyt, który w kolejnych latach zmniejsza się, w związku z przewidywanym zwiększeniem stawki czynszu do wysokości 3% wskaźnika wartości odtworzeniowej. Konieczne będzie pokrycie niedoboru ze środków finansowych budżetu Miasta.

Nakłady niezbędne na wykonanie zadania inwestycyjnego w okresie obowiązywania programu, polegającego na budowie 2 budynków mieszkalnych przy ul. Roosevelta 18 w Mrągowie, w wyniku czego powstaną 33 lokale, wynoszą łącznie około 12 mln zł. Miasto otrzyma dofinansowanie (do 80%) na realizację zadania inwestycyjnego z Funduszu Dopłat. Obsługa programu została powierzona Bankowi Gospodarstwa Krajowego. Pozostałe nakłady inwestycyjne sfinansowane zostaną z budżetu miasta.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta ustala się następujące działania:

- 1.a) pierwszeństwo zamiany lokali w przypadku przekwaterowania najemców z mieszkań przeznaczonych do generalnego remontu lub z budynków przeznaczonych do remontu wytypowanych przez zarządcę do lokali zamiennych,
- b) przekwaterowanie najemców z mieszkań znajdujących się w budynkach komunalnych do 4 lokali łącznie i Roosevelta 27AB, nie przeznaczonych do sprzedaży dla najemców, w celu zbycia w przetargu nieruchomości budynkowych, co zmniejszy koszty ich utrzymania i zwiększy wpływy finansowe do budżetu Miasta,
2. zwiększanie mieszkaniowego zasobu Miasta w ramach adaptacji pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy Miasto Mrągowo, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania,
3. zwiększenie windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale mieszkalne poprzez proponowanie najemcom zamiany lokalu na inny, za który będą ponoszone mniejsze opłaty,
4. wprowadzenie systemu zamiany lokali, którego głównym celem będzie odzyskanie zadłużenia najemców wobec Miasta oraz dostosowanie wielkości lokalu do możliwości finansowych najemców: zamiana lokali może być także zrealizowana z urzędu, w związku ze złożoną propozycją najemcy, w sytuacji gdy najemcy posiadają zadłużenia czynszowe, którym w celu uniknięcia skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego o eksmisję z lokalu, składana będzie propozycja zamiany

zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub gdy najemca wyraża zgodę na przejście do lokalu o niższym standardzie,

5. zwiększenie działań zarządcy zmierzających do odzyskiwania mieszkań użytkowanych bez tytułu prawnego lub niezamieszkałych,

6. funkcjonowanie mieszkań służbowych – wydzielenie w istniejącym zasobie mieszkaniowym mieszkań służbowych,

7. podjęcie działań zmierzających do pozyskiwania pomieszczeń tymczasowych do zasobu, poprzez przekwalifikowanie istniejących pomieszczeń (spełniających warunki określone w ustawie),

8. dalsze zmniejszanie kwot wypłat przez Gminę Miasto Mrągowo odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego wierzycielom, w których lokalach nadal zamieszkują osoby z uprawnieniem do lokalu socjalnego wskazanego przez Gminę. W tym zakresie priorytetem pozostaje zawieranie ugód z wierzycielami i wskazywanie lokali socjalnych osobom eksmitowanym w zamian za odstąpienie od roszczenia o zapłatę odszkodowania przez danego wierzyciela. Jednocześnie wierzyciel, który zadeklaruje rezygnację z odszkodowania oraz zaoferuje partycypację w dostosowaniu wskazanego przez Gminę Miasto Mrągowo lokalu socjalnego do potrzeb osób eksmitowanych uzyskuje pierwszeństwo we wskazaniu takiego lokalu.