

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mrągowa na lata 2017 – 2021”.

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

1. Celem „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mrągowa na lata 2017 - 2021”, 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 2016. poz. 1610, ze zm./ zwana jest w dalszej treści „ustawą”.
3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Mrągowa wchodzi następujące rodzaje lokali: mieszkalne tzw. docelowe i socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział II

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne .

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 72% (72 budynki) wszystkich budynków (100 budynków) wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

Wszystkie budynki wchodzące w skład komunalnego zasobu Miasta posiadają dostęp do wody. Do sieci wodociągowej podłączonych jest 99% budynków.

Dostęp do kanalizacji sieciowej ma 99% , do sieci gazowej - 86%, dostęp do miejskiej sieci ciepłowniczej posiada 22 % budynków, a do 10 % budynków dostarczana jest ciepła woda z MEC.

Do prognoz przyjęto następujące założenia:

1. Przyrost lokali w liczbie 20 lokali w roku 2018 i 20 lokali w roku 2020, w związku z inwestycją polegającą na budowie budynków mieszkalnych przy ul. Kolejowej 9. Wzrost powierzchni lokali mieszkalnych w 2 budynkach po 813,32 m² każdy, łącznie około

1 626,64 m².

Przewiduje się odzyskanie 8 mieszkań rocznie w wyniku podjętych działań kontrolnych oraz naturalnego ruchu ludności, 1 mieszkanie średnio 35 m², łącznie w roku 280 m² powierzchni.

2. Założono utrzymanie tempa prywatyzacji zasobu, tzn. sprzedaż 20 lokali mieszkalnych rocznie. Średnią powierzchnię prywatyzowanego lokalu przewiduje się na poziomie 40 m², w związku z czym powierzchnia wykupionych lokali rocznie wyniesie około 800 m².
3. Wielkość stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Mrągowa w latach 2017-2021:

Lp	Wyszczególnienie stanu w kolejnych latach	2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok
1.	Liczba budynków komunalnych oraz budynków z udziałem Gminy Miasta Mrągowa	100	92	88	84	80	76
1.1	Liczba budynków wyłącznie komunalnych	46	46	46	46	46	46
1.2	Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Mrągowa	54	46	42	38	34	30
2.	Liczba lokali mieszkalnych	602	582	582	562	562	542
2.1	Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych,	306	299	309	292	304	296
	lokale socjalne w bud. komunalnych	417	417	435	426	446	446
		111	118	126	134	142	150
2.2	Lokale mieszkalne (komunalne) w budynkach wspólnot mieszkaniowych,	162	148	133	125	108	91
	lokale socjalne w budynkach wspólnot	185	165	147	136	116	96
		23	17	14	11	8	5
2.3	Komunalne lokale socjalne ogółem	134	135	140	145	150	155
2.4	Pomieszczenia tymczasowe	4	4	5	5	6	6
3.	Powierzchnia lokali mieszk. ogółem (w m²)	25 872	25 127	25 140	24 340	24 354	23 554
3.1	Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych,	13 516	13 303	12 885	12 194	11 890	11 586
	lokale socjalne w budynkach komunalnych	17 770	17 787	17 673	17 286	17 286	17 286
		4 254	4 484	4 788	5 092	5 396	5 700
3.2	Powierzchnia komunalnych lokali mieszkalnych we wspólnotach,	7 351	6 720	6 010	5 615	4 817	4 017
	lokale socjalne w budynkach wspólnot	8 102	7 290	6 480	5 985	5 085	4 185
		751	570	470	370	268	168
3.3	Powierzchnia lokali socjalnych ogółem	5005	4 995	5 180	5 365	5 550	5 735
3.4	Powierzchnia pomieszczeń tymczasowych	33	33	45	45	60	60

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

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
L.p.	Liczba budynków ogółem	100	92	88	84	80	76
4.1	Wodociąg sieciowy	99	91	87	83	79	75
4.2	Kanalizacja	99	91	87	83	79	75
4.3	Gaz przewodowy	87	86	78	75	70	65
4.4	Centralne ogrzewanie	22	22	21	20	18	16
4.5	Centralnie dostarczaną ciepłą wodę	10	9	10	9	10	9

5. Struktura wiekowa budynków:

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
5.	Budynki ogółem	100	92	88	84	80	76
5.1	Budynki w wieku - ponad 100 lat	55	48	46	45	43	41
5.2	Budynki w wieku - od 81 do 100 lat	17	16	15	14	13	12
5.3	Budynki w wieku - od 61 do 80 lat	0	0	0	0	0	0
5.4	Budynki w wieku - od 41 do 60 lat	16	15	14	12	10	9
5.5	Budynki w wieku - od 31 do 40 lat	4	4	4	4	4	4
5.6	Budynki w wieku - od 21 do 30 lat	1	1	1	1	1	1
5.7	Budynki w wieku - od 11 do 20 lat	0	0	0	0	0	0
5.8	Budynki w wieku do 10 lat i zmodernizowane	7	8	8	8	9	9

Gmina Miasto Mrągowo powinna, na podstawie niniejszego Programu, podejmować dalsze działania racjonalizujące gospodarowanie posiadanym zasobem lokali socjalnych 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 socjalnych i komunalnych z udziałem środków zewnętrznych,
- c) poprawę standardu remontowanych lokali socjalnych;
- d) budownictwo komunalne realizowane wspólnie z TBS „Karo” na działkach Miasta z wykorzystaniem środków z mieszkaniowych programów rządu;
- e) budowy budynków z mieszkaniami na parterze z ułatwieniami architektonicznymi dla osób niepełnosprawnych;
- f) dalsze typowanie budynków z gminnego zasobu do przebudowy i rozbudowy, a także adaptacji na lokale mieszkalne i 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 Miasta 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 danych uzyskanych z TBS „Karo” Sp. z o.o. w Mrągowie. W zestawieniu uwzględniono nakłady niezbędne na wykonanie zadań inwestycyjnych polegających na budowie budynków mieszkalnych przy ul. Kolejowej 9 w Mrągowie w roku 2018 i 2020, w wyniku których powstanie 40 lokali mieszkalnych.

Łączne koszty planowanych inwestycji w latach 2017-2021 wyniosą około 7 mln zł. Miasto wraz z TBS „Karo” planuje również podjąć wspólne przedsięwzięcie inwestycyjne w budownictwo mieszkaniowe z wykorzystaniem dofinansowania z programów rządowych we współpracy z BGK.

W przypadku zatwierdzenia złożonego przez Miasto projektu w konkursie Bank BGK udziela finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat w wysokości 35% kosztów kwalifikowanych a w wypadku realizacji inwestycji przez TBS „Karo” dofinansowanie wynosi 45%. Źródłem pozyskania części środków finansowych na budowę budynków mieszkalnych jest rządowy program wsparcia budownictwa socjalnego z Funduszu Dopłat. Celem programu jest zwiększenie zasobu lokali oraz pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb osób najuboższych.

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. Jednak priorytetem dla samorządu jest zwiększenie zasobu lokali socjalnych, ponieważ zgodnie z obowiązującymi przepisami gmina jest zobowiązana do zapewnienia takich lokali dla rodzin najuboższych i na realizację wyroków o eksmisję, które w sytuacji skierowania takiego wniosku do sądu, w wypadku nie dostarczenia lokalu socjalnego, narażają Miasto na wypłatę odszkodowania.

Na uzyskanie lokali socjalnych oczekują 32 rodziny (22 z wyroków o eksmisję, 10 na listach).

Na mieszkania – lokale mieszkalne docelowe oczekuje 6 rodzin na listach, 6 rodzin z porozumień w związku z przekazaniem lokalu na czas wyjazdu za granicę lub pobytu w zakładzie karnym.

Ponadto, planuje się wykwaterowanie mieszkańców z budynków:

- ul. Roosevelta 27 AB (ze względu na wysokie koszty przebudowy i termomodernizacji budynek przeznaczony jest w całości do sprzedaży) – 3 lokale (6 lokali już opróżniono),
- ul. Przemysłowa 6B, w związku z nieuregulowanym stanem prawnym – 2 lokale,
- mieszkania w domach do 4 lokali, przeznaczonych do selektywnej sprzedaży – około 10 lokali.

Łączne potrzeby to około 60 mieszkań.

2. Dokumentacja techniczna budynków wspólnotowych z udziałem Gminy będzie sukcesywnie aktualizowana i odtwarzana. Przewidywany koszt odtworzenia dokumentacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych wynosi około 100 tys. zł.

3. Realizacja potrzeb remontowych i modernizacyjnych zapewniających poprawę stanu technicznego wszystkich budynków do stanu docelowego, wymagałaby poniesienia na ten cel, w okresie 2017 – 2021, wydatków na budynki wyłącznie komunalne 3501 tys. zł, na budynki wspólnot mieszkaniowych 409 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 (2017-2021) przedstawia tabela poniżej.

Wydatki, potrzeby i plany remontowe w budynkach komunalnych w latach 2017-2021

L.p.	Pozycje	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba remontów (w szt. budynków)						
1	Dachy (włączając rynny, rury , obróbki blacharskie)	12	12	12	12	12
2	Instalacji gazowej	0	1	0	1	1
3	Instalacji elektrycznej	0	0	0	0	0
4	Instalacji wod-kan.	2	2	1	1	1
5	Klatek schodowych	2	2	2	2	2
6	Instalacji CO	0	0	1	1	0
7	Elewacje	3	3	3	3	3
8	Stolarki budowlanej (okna, drzwi)	10	10	10	10	10
9	Piece kaflowe i stałopalne	21	21	21	21	21
10	Inne , w tym:	44	44	44	43	43
	- instalacje elektryczne w lokalach	15	15	15	15	15
	- remonty lokali mieszkalnych	27	27	27	27	27
	- ogrodzenia nieruchomości	1	1	1	0	0
	- awarie	1	1	1	1	1
	suma	94	95	94	94	93
Szacunkowe potrzeby remontowe (w tys. zł)						
1	Dachy (włączając rynny, rury , obróbki blacharskie)	36	36	36	36	36
2	Instalacji gazowej	0	20	0	20	40
3	Instalacji elektrycznej	0	0	0	0	0
4	Instalacji wodno-kanalizacyjnej	30	25	10	10	10
5	Klatek schodowych	20	20	20	20	20
6	Instalacji CO	0	0	40	40	0
7	Elewacje	150	100	100	60	60
8	Stolarki budowlanej (okna, drzwi)	100	100	100	100	100
9	Piece kaflowe i stałopalne	54	56	59	62	65
10	Inne , w tym:	350	360	340	330	330
	- instalacje elektryczne w lokalach	35	35	35	35	35
	- remonty lokali mieszkalnych	250	250	250	250	250
	- ogrodzenia nieruchomości	20	30	10	0	0
	- awarie	45	45	45	45	45
	suma	740	717	705	678	661

**Wydatki, potrzeby i plany remontowe
w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta na lata 2017 – 2021**

L.p.	Pozycje	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba remontów w sumie						
1	Dachy	3	3	2	1	1
2	Instalacja gazowa	0	0	0	0	0
3	Instalacja elektryczna	1	2	2	3	0
4	Instalacja wodno – kanalizacyjna	1	2	1	1	0
5	Klatki schodowe	6	2	2	1	0
6	Instalacja CO	0	0	1	0	0
7	Elewacja	2	2	2	2	1
8	Stolarka	4	5	6	3	4
9	Piece kafłowe i stałopalne	6	2	1	1	1
Suma		23	18	17	12	7
Szacunkowe potrzeby remontowe w tys. zł						
1	Dach	38	18	15	5	3
2	Instalacja gazowa	0	0	0	0	0
3	Instalacja elektryczna	4	8	7	19	0
4	Instalacja wodno – kanalizacyjna	3	10	2	1	0
5	Klatki schodowe	20	7	9	4	0
6	Instalacja CO	0	0	5	0	0
7	Elewacja	40	28	30	17	6
8	Stolarka budowlana	18	12	22	15	10
9	Piece kafłowe i stałopalne	18	6	3	3	3
Suma		141	89	93	64	22

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach .

Nadrzędnym celem Miasta Mrągora jest całkowita prywatyzacja budynków Wspólnot Mieszkaniowych.

W celu realizacji pełnej prywatyzacji budynków wspólnotowych na terenie Miasta Mrągora dotychczas kontynuowane są następujące zadania:

- a) poszerzanie świadomości współwłaścicieli i członków Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych na Zebraniach Absolutoryjnych oraz zebraniach zwoływanych na wniosek Współwłaścicieli. Pełnomocnicy informują o korzyściach płynących z wykupienia lokalu komunalnego;
- b) zaangażowanie środków finansowych w rocznym budżecie na koszty związane z obsługą notarialną w zakresie regulacji zapisów wieczysto-księgowych,
- c) pierwszeństwo realizacji wniosku o zamianę mieszkań, w szczególności dla osób, które złożą wnioski o wykup z lokalu usytuowanego w budynku, który nie został wytypowany do sprzedaży,
- d) 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 (2012-2016) kształtowała się na poziomie około 20 lokali rocznie. W przypadku stosowania w kolejnych latach dotychczasowych zasad zbywania lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych stanowiących własność komunalną Miasta Mrągora, 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 (2017-2021) 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%.

2. Rynkowa cena 1 m² komunalnego lokalu mieszkalnego w roku 2016 wyniosła około 1 109 zł.
3. Założono utrzymanie tempa prywatyzacji zasobu, tzn. sprzedaż 20 lokali mieszkalnych rocznie. Przyjęto średnią powierzchnię prywatyzowanego lokalu na poziomie około 40 m².

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych Gminy Miasta Mrągora w latach 2017-2021.

L.p.	Pozycje	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych (szt.)	27	20	20	20	20	20
2.	Powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych (m ²)	1008	800	800	800	800	800
3.	Wpływy ze sprzedaży (tys. zł)	973	650	650	650	650	650
3.1	Cena rynkowa 1 m ² powierzchni lokalu (zł)	1 109	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100
3.2	Średnia bonifikata udzielana najemcom	60,86%	60%	60%	60%	60%	60%
3.3	Wpłaty rat i odsetek za wykup mieszkań (tys. zł)	156	150	150	150	150	150
3.4	Wpływy ze sprzedaży ogółem (tys. zł)	1 129	800	800	800	800	800

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 Mrągora będzie musiała dotować gospodarkę mieszkaniową, by utrzymać zasób w stanie niepogorszonym. Podniesienie czynszów za lokale mieszkalne będzie miało wpływ na podwyżkę czynszów również za lokale socjalne.

1. Za wynajmowane lokale ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a/ za lokale mieszkalne,
 - b/ za lokale socjalne .
2. 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.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, 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.
4. 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 gospodarczym 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.
5. Czynsz za lokale mieszkalne, zamienne i socjalne, opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
6. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta Mrągowa.

Wprowadzona Zarządzeniem Nr 508/2016 Burmistrza Miasta Mrągowa, z dnia 19 kwietnia 2016 r., maksymalna stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi 5,25 zł, co na dzień jej wprowadzenia stanowiło 1,86% wartości odtworzeniowej lokalu. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Warmińsko - Mazurskiego, z dnia 23 września 2016 r. (Dz.Urz. Woj. Warm.-Mazurskiego 2016, poz. 3769), ustalony został na okres IV kwartału 2016 r. i I kwartału 2017 r. dla województwa warmińsko-mazurskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 3664,00 zł/ m², co oznacza, że maksymalna stawka czynszu w wysokości 5,25 zł/m², stanowi tylko 1,72% obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego. Czynsz w dopuszczalnej przepisami wysokości 3% wskaźnika przeliczeniowego wyniósłby 9,16 zł/m².

W latach objętych Programem, należy podejmować działania zmierzające do zwiększenia stawki maksymalnej czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej w roku 2021.

Podwyżka czynszu przekraczająca 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Uzasadnionym przypadkiem jest podwyższenie czynszu do poziomu zapewniającego pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu jak również zapewniającego zwrot kapitału.

Zwrot kapitału w skali roku nie może być ustalony na poziomie wyższym niż:

- a) 1,5% nakładów poniesionych na budowę albo zakup lokalu lub
- b) 10 % nakładów poniesionych na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększającego jego wartość użytkową aż do ich pełnego zwrotu.

7. Do czynników mających wpływ na poziom czynszu planuje się zaliczyć:

- a) czynniki obniżające:
 - lokal bez łazienki,
 - wc poza lokalem,
 - lokal usytuowany w budynku typu „Berlin”,
 - lokal usytuowany w suterenie,
 - lokal bez instalacji centralnego ogrzewania,
 - lokal bez instalacji ciepłej wody.

8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu

- obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
9. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z 3 miesięcznym terminem wypowiedzenia.
 10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
 11. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z pkt 7 lit. a).
 12. Przed zmianą umowy najmu, zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników opisanych w pkt 10 i 11.
 13. 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 .
 14. a/ 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.
b/ Obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni dochód miesięczny w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % dochodu określonego w § 2 ust.2, pkt 2 uchwały nr XLI/9/01 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 20 września 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy /Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 118, poz.1643; z późn. zm./. Najemcom tym przysługuje 30 % obniżka czynszu.
c/ Obniżki, o której wyżej mowa, udziela się na okres 12 miesięcy . W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Burmistrz Miasta na wniosek najemcy, może udzielić obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
 15. Za zajmowane pomieszczenia tymczasowe ustala się opłaty w wysokości odpowiadającej stawce czynszu jak za wynajem 1 m² lokalu socjalnego. 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.

Dotychczasowe gospodarowanie oraz zarządzanie majątkiem Miasta Mrągowo 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.

Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy powierzone są w administrowanie Towarzystwu Budownictwa Społecznego „KARO” Spółka z o.o. w Mrągowie na warunkach określonych w umowie nr 44/GKM/2015, z 31 grudnia 2015 r., zawartej na okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2017 r. 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.

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 2021. Aktualnie obowiązująca maksymalna stawka czynszu wynosi 5,25 zł/m², co stanowi 1,72 % wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego, który obecnie wynosi 3 664,00 zł. Stawkę czynszu w maksymalnej wysokości 5,25 zł/m² płaci 45% najemców. Ze względu na niską wysokość stawki czynszu za lokal socjalny, założony znaczący wzrost ilości

lokali socjalnych wpłynie niekorzystnie na wpływy z wynajmu mieszkań. Czynnosc w dopuszczalnej przepisami wysokości 3% wskaźnika przeliczeniowego wyniósłoby 9,16 zł/m².

Sukcesywne, coroczne podwyższenie stawki czynszu spowoduje stopniowe pokrywanie coraz większej części kosztów wpływami z czynszów oraz uzyskanie w 2021 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 i pozwoli na stopniowe likwidowanie nieuzasadnionych ze względów społecznych przywilejów - dotowanie gospodarstw domowych, które stać na pokrycie pełnych kosztów najmu lokalu mieszkalnego.

Realizacja wyżej wymienionych działań zapewni poprawę źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miasta Mrągowa 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.

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 z wykonania budżetu za lata ubiegłe oraz 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 i w wyniku rozbiórek budynków.
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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	938	997	947	954	955	961	961
1.1	Eksploatacja	258	232	235	239	243	246	249
1.1.1	Zakup energii	42	41	40	42	44	45	46
1.1.2	Utrzymanie porządku i czystości	160	128	130	132	134	136	138
1.1.3	Pozostałe koszty eksploatacyjne (przeeglądy)	56	63	65	65	65	65	65
1.2	Bieżące utrzymanie techniczne	62	150	100	100	100	100	100
1.3	Wynagrodzenie TBS (umowa)	618	615	612	615	612	615	612
2	Koszty remontów	834	882	881	806	798	742	683
3	Koszty zarządu nieruchomością	303	274	263	253	244	234	225
3.1	Koszty zarządu	167	141	135	130	125	120	115
3.2	Zaliczka na fundusz remontowy	136	133	128	123	119	114	110
4	Razem koszty gospodarowania	2 075	2 153	2 091	2 013	1 997	1 937	1 869
5	Wydatki na dodatki mieszkaniowe	693	606	600	600	600	600	600
6	Razem	2 768	2 759	2 691	2 613	2 597	2 537	2 469

Prognoza kosztów bieżącej eksploatacji utrzymania zasobu mieszkaniowego

wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
koszt utrzymania 1 m² miesięcznie w zł (bez remontów oraz kosztów zarządu)	3,22	3,15	3,17	3,29	3,31	3,44
Bieżące koszty utrzymania zasobu w zł	997 000	947 000	954 000	955 000	961 000	961 000

wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
koszt utrzymania 1 m² miesięcznie w zł (bez remontów z kosztami zarządu)	4,11	4,03	4,02	4,14	4,12	4,24
Bieżące koszty utrzymania zasobu w zł	1 271 000	1 210 000	1 207 000	1 199 000	1 195 000	1 186 000

wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
koszt utrzymania 1 m² miesięcznie w zł (z remontami i kosztami zarządu)	6,96	6,96	6,70	6,89	6,68	6,68
Bieżące koszty utrzymania zasobu w zł	2 153 000	2 091 000	2 013 000	1 997 000	1 937 000	1 869 000

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	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Stawka maksymalna czynszu w zł	5,25	5,70	6,50	7,50	8,50	9,16
1.1	Stawka bazowa czynszu	5,25	5,70	6,50	7,50	8,50	9,16
2.	Powierzchnia w m ²	25 872	25 127	25 140	24 340	24 354	23 554
3.	Wpływy z czynszu w tys. zł (wyłącznie zasób mieszkaniowy)	1 390	1 465	1 540	1 615	1 690	1 765
3.1	Średnia stawka czynszu (zł)	4,51	4,95	5,75	6,75	7,75	8,41
4.	Wpływy z prywatyzacji ogółem w tys. zł	1 129	800	800	800	800	800
5.	SUMA wpływów (3+4) w tys. zł	2 519	2 265	2 340	2 415	2 490	2 565
6.	Wydatki bieżące w zł (z poz. 6 str. 13)	2 768	2 759	2 691	2 613	2 597	2 537
7.	Różnica (5-6) w tys. zł	-249	-494	-351	-198	-107	28

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

Plan przewidywanych wpływów czynszowych uwzględnia:

- zmniejszającą się powierzchnię lokali (w wyniku prywatyzacji i rozbiórek),
- wzrost powierzchni nowych lokali mieszkalnych w 2018 roku oraz w 2020 r.,
- zmniejszenie powierzchni lokali mieszkalnych w celu ich przekwalifikowania i tym samym zwiększenia powierzchni lokali socjalnych,
- zmniejszony wymiar (do 50% najniższej stawki za lokale tzw. docelowe) czynszów w lokalach socjalnych.

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. Kolejowej 9 w Mrągowie, w wyniku czego powstanie 40 lokali, wynoszą łącznie około 7 mln zł. Aktualnie Miasto złożyło do konkursu ogłoszonego przez BGK projekt budowy pierwszego budynku. Jego realizacja i budowa kolejnego budynku będzie możliwa jedynie w wypadku otrzymania dofinansowania z Funduszu Dopłat lub innych programów mieszkaniowych zapowiedzianych do wdrożenia przez rząd. Pozostałe nakłady inwestycyjne sfinansowane zostaną z budżetu miasta. Obsługa programów została powierzona Bankowi Gospodarstwa Krajowego.

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. przekwaterowanie najemców z mieszkań znajdujących się w budynkach komunalnych do 4 lokali włącznie 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. zwiększenie windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale mieszkalne poprzez proponowanie najemcom zamiany lokalu na inny, za który będą ponoszone mniejsze opłaty,
3. 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,
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 chronionych – wydzielenie w istniejącym zasobie mieszkaniowym mieszkań chronionych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn. Dz.U. 2009; Nr 175, poz. 1362) i uchwałą Nr XXXVII/7/2005 Rady Miejskiej w Mrągowie; mieszkaniem chronionym administrować będzie dyrektor Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Mrągowie,
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 zamieszkuje 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.