

Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia

„Projekt” nr 6

w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Mikołajki na lata 2023- 2027”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 559 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 172 ze zm.),
Rada Miejska w Mikołajkach uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mikołajki na lata 2023 - 2027” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Mikołajkach

Antoni Rakus

uwag formalno-prawnych
nie wnoszę

RADA PRAWNY

David Zawojek

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mikołajki
na lata 2023-2027**

Rozdział I
Wprowadzenie

Rozdział II

.....
*Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach*.....

Rozdział III

*Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego
budynków i lokali w latach 2023–2027*

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Rozdział VI

*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*.....

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.....

Rozdział VIII

*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 koszty inwestycyjne*.....

Rozdział IX

*Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy*

Rozdział I Wprowadzenie

§1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem jest dokumentem opracowywanym zgodnie z zapisami art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022r. , poz. 172 ze zm.) na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program ustala cele i założenia w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć racjonalne warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych realizuje się w oparciu o mieszkaniowy zasób gminy. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 2 ust. 1 pkt. 10 cytowanej wyżej ustawy).

W programie oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, potrzeb remontowych oraz źródeł finansowania określa się zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania. Zadaniem administratora jest właściwe realizowanie strategii Gminy Mikołajki w obszarze zasobu mieszkaniowego, przedstawionej w niniejszym programie.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§1. Dane ogólne.

W Gminie Mikołajki na dzień 30.11.2022r. łączna liczba mieszkańców wynosiła 7628 osób, w tym:

- miasto 3462 osób
- gmina 4166 osób

§2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Mikołajki przedstawia się następująco:

Łączna ilość lokali mieszkalnych - 184 o łącznej powierzchni użytkowej 7586,16 m², w tym:

a) Lokale komunalne - 148 o powierzchni użytkowej 6519,26 m²

b) Lokale socjalne - 36 o powierzchni użytkowej 1066,90 m²

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Mikołajki uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania.

Tabela Nr 1. Podział budynków ze względu na rok budowy.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 30.11.2022r.
1	Liczba budynków mieszkalnych stanowiących własność i współwłasność gminy – ogółem: z tego: - budynki w wieku ponad 100 lat - budynki od 81 do 100 lat - budynki od 61 do 80 lat - budynki od 41 do 60 lat - budynki od 31 do 40 lat - budynki od 21 do 30 lat - budynki od 11 do 20 lat - budynki 10 lat i mniej	61 18 8 13 16 0 1 3 2
2	Liczba mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (ogółem)	184

Tabela Nr 2. Wykaz budynków mieszkalnych będących w 100% własnością Gminy Mikołajki.

Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa w m ²		Ilość lokali	
		lokali mieszkalnych	lokali socjalnych	mieszkalnych	socjalnych
1	Mikołajki, ul. Kajki 12	276,66		5	
2	Mikołajki, ul. Kajki 13	115,36		2	
3	Mikołajki, ul. Kajki 38	78,34		2	
4	Mikołajki, ul. Kajki 61	135,17		3	
5	Mikołajki, Warszawska 32	109,09	25,63	4	2
6	Mikołajki, Warszawska 34	219,83	26,53	6	1
7	Mikołajki, Warszawska 34A		87,4		5
9	Nowe Sady 12		228,59		8
10	Woźnice 51 c	95,70		1	
11	Woźnice 3	31,86		1	
12	Zelwagi 28	56,17		1	
13	Woźnice 8b		313,80		8
	Razem	1118,18	681,95	25	24

Tabela Nr 3. Wykaz nieruchomości zarządzanych przez ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach, w których występuje udział Gminy Mikołajki.

Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa		Ilość lokali	
		mieszkalnych	socjalnych	mieszkalnych	socjalnych
1	Mikołajki, Kajki 3	106,15		2	
2	Mikołajki, Kajki 10	121,60		3	
3	Mikołajki, Kajki 20	64,13		1	
4	Mikołajki, Kajki 31	140,31		2	
6	Mikołajki, Mragowska 8	49,38		1	
8	Mikołajki, Mragowska 17	40,07		1	
9	Mikołajki, Warszawska 2	161,41		3	
10	Mikołajki, Warszawska 11	35,51		1	
11	Mikołajki, Okrężna 1	39,71		1	
12	Mikołajki, Okrężna 2	27,60	15,81	1	1
13	Mikołajki, Okrężna 13	34,42		2	
14	Mikołajki, Dybowska 4	912,95		18	
15	Mikołajki, Dąbrowskiego 10	16,7		1	
16	Mikołajki, Orzyszowa 3	51,96		2	
17	Mikołajki, Orzyszowa 7	140,68		3	
18	Mikołajki, Kolejowa 11	84,02		3	
19	Mikołajki, Kolejowa 16	58,90		2	
20	Mikołajki, Pl. Kościelny 3	232,56	64,08	3	1
21	Mikołajki, Pl. Wolności 3	111,9	35,54	2	2
22	Mikołajki, Pl. Wolności 4	222,26		5	
23	Mikołajki, Pl. Wolności 11	148,38		3	
24	Mikołajki, Pl. Wolności 14	93,4		2	
25	Mikołajki, Pap. Jana Pawła II 6	75,24	76,42	2	2
26	Stawek 5	114,1		2	
27	Olszewo 8	149,20		3	
	Razem	3232,54	191,85	69	6

Tabela Nr 4. Wykaz lokali Gminy Mikołajki w nieruchomościach nie będących w zarządzie ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach.

Lp.	Adres	Powierzchnia lokali		Ilość lokali	
		mieszkalnych	socjalnych	mieszkalnych	socjalnych
1	Mikołajki, ul. Kajki 4	69,53		1	
2	Mikołajki, ul. Kolejowa 19	37,96		1	
3	Mikołajki, Kolejowa 23a	54,50		1	
4	Mikołajki, Warszawska 30	33,45		1	
5	Mikołajki, 3-go Maja 14	75,84		1	
4	Woźnice 17		28,05		1
5	Olszewo 62/2	38,94		1	
6	Górkło 28/1, 3		73,85		2
7	Grabówka 6/2		52,00		1
8	Faszcze 12	31,92		2	
9	Baranowo 16	16,50	16,30	1	1
10	Olszewo 13		22,90		1
11	Baranowo 25	153,19		5	
12	Baranowo 26	244,41		8	
13	Baranowo 27	195,71		7	
14	Baranowo 28	352,53		9	

15	Baranowo 29A	46,61		1	
16	Baranowo 29B	289,13		4	
17	Baranowo 30A	42,3		1	
18	Baranowo 30B	190,52		3	
19	Mragowska 8a	21,8		1	
20	Prawdowo 18	42,6		1	
21	Plac Kościelny 2	119,45		3	
22	Mragowska 3	111,65		2	
	Razem	2168,54	193,1	54	6

2. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne według stanu na dzień 30.11.2022r.

Tabela nr 5. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość budynków posiadających poszczególne rodzaje wyposażenia	Ilość lokali posiadających poszczególne rodzaje wyposażenia
1.	Instalacja wodociągowa	61	183
2.	Instalacja kanalizacyjna	61	183
3.	Instalacja ciepłej wody	4	9
4.	Instalacja centralnego ogrzewania zasilana z kotłowni miejskiej lub budynkowej	12	63
5.	Łazienka	59	170
6.	Wspólna łazienka	-	-
7.	WC	61	175

Prawie wszystkie lokale komunalne wyposażone są w instalację wodociągowo-kanalizacyjną. Część budynków i lokali mieszkalnych posiada dostawę ciepła z kotłowni miejskiej i kotłowni budynkowej.

Wyposażenie budynków w instalacje techniczną ocenia się jako zadowalające:

- 1) 99,47 % lokali posiada wyposażenie w instalację wodociągową;
- 2) 99,47 % lokali posiada wyposażenie w instalację kanalizacyjną;
- 3) 4,76 % lokali posiada wyposażenie w instalację ciepłej wody z miejskiej lub budynkowej sieci ciepłowniczej;
- 4) 33,86 % lokali posiada wyposażenie w instalację centralnego ogrzewania z kotłowni miejskiej lub budynkowej.

3. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu na przestrzeni lat 2023 - 2027 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 6. Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Mikołajki w latach 2023-2027.

Lp.	Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
1	Ilość lokali mieszkalnych komunalnych	148	142	135	128	121
2	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	6512	6122	5714	5302	4842
3	Ilość lokali socjalnych	36	43	43	41	40
4	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych	1067,00	1340,00	1340,00	1220,00	1185,00

5	Ilość lokali w ramach programu „Dla systematycznych”	124	124	160	160	196
6	Powierzchnia lokali w ramach programu „Dla systematycznych”	6713	6713	8195	8195	9677

3.1. W latach 2023 – 2027 prognozuje się wzrost ilości lokali mieszkalnych, pomimo sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców, poprzez wnoszenie do użytkowania nowych lokali realizowanych w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych” oraz zmianę funkcji/podział odzyskanych lokali użytkowych.

3.2 W latach 2023 – 2027 prognozuje się zwiększenie ilości lokali socjalnych poprzez zmianę funkcji odzyskanych lokali mieszkalnych o niskim standardzie.

4. Stan techniczny większości budynków i lokali jest dobry, lecz wymaga systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji.

5. Dokonywane remonty i modernizacje winny pozwolić na utrzymanie zasobu w latach 2023-2027 w stanie co najmniej nieporozoszonym, a przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

§3. Gminny Program Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych”.

1. Gmina Mikołajki razem z własną spółką– Zakładem Usług Komunalnych Spółką z o. o. zamierza kontynuować Gminny Program Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych”, który pozwala na budowę atrakcyjnych finansowo lokali dla mieszkańców Gminy Mikołajki.

2. W latach wcześniejszych (2014-2016) w ramach programu wybudowano i oddano do użytkowania 3 budynki wielomieszkaniowe o łącznej liczbie 70 lokali, których powierzchnia użytkowa wyniosła łącznie 3.749,30 m² (średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 53,56 m²).

3. System oparty jest o założenie, że Spółka buduje budynek mieszkalny z lokalami, które lokatorzy mogą wykupić w systemie ratalnym spłacanym do spółki (stopniowe dochodzenie do prawa własności). Kredyt na budowę zaciąga spółka, w związku z tym mieszkańcy omijają główną przeszkodę jaką jest uzyskanie kredytu.

4. Od momentu podpisania umowy przedwstępnej na wykup lokalu, przyszły nabywca lokalu zobowiązany jest do stałych, równych wpłat miesięcznych na poczet ceny lokalu. Oprócz tego mieszkaniowiec lokalu płaci czynsz eksploatacyjny.

5. Ogólne zasady działania programu:

- 1) badania ankietowe mające na celu poznanie preferencji mieszkaniowych chętnych do wzięcia udziału w programie,
- 2) rozpatrzenie ankiet przez społeczną komisję mieszkaniową powołaną przez burmistrza i wstępny wybór chętnych, którzy spełniają warunki udziału w programie
- 3) koncepcja projektu budowlanego – na podstawie danych z ankiet
- 4) wybór przyszłych najemców – zawarcie umowy przedwstępnej
- 5) realizacja inwestycji ze środków własnych (działka gruntu wniesiona aportem przez gminę do spółki), zadatków przyszłych najemców i kredytu
- 6) przekazanie lokali w najem
- 7) po zasiedleniu mieszkańcy płacą miesięczne raty na poczet wykupu (stopniowe dochodzenie do własności lokalu) oraz comiesięczny czynsz w wysokości rzeczywistych kosztów utrzymania budynku
- 8) po spłacie mieszkania następuje przeniesienie prawa własności aktem notarialnym

6. Korzyści dla gminy:

- 1) realizacja zadań własnych związanych z zapewnianiem mieszkań;
- 2) wyprowadzenie z zajmowanych mieszkań komunalnych najemców, którym zwiększyły się dochody lub tych, którzy chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe, w zamian za zwolnienie dotychczasowego lokalu;
- 3) szansa dla młodych rodzin, którzy zostaną na miejscu i nie wyemigrują z gminy;
- 4) brak kosztów remontów w długiej perspektywie czasu (gwarancje i nowe technologie).

7. Korzyści dla mieszkańców:

- 1) uproszczona procedura badania zdolności do spłat;
- 2) analizę możliwości płatniczych dokonuje komisja mieszkaniowa;
- 3) rata na wykup mieszkania i miesięczne opłaty eksploatacyjne są na poziomie czynszu płaconego za wynajem mieszkania od prywatnych właścicieli;
- 4) najemcy po spłacie rat stają się właścicielami mieszkań.

8. Warunki przydzielania lokali określone są w Regulaminie przyznawania, wynajmowania i sprzedaży lokali w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych”, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVII/103/2017 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 18 lipca 2017r.

9. Gminny Program Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych” przynosi korzyści zarówno dla gminy jak i jej mieszkańców. Poprzez takie budownictwo gmina zrealizuje częściowo zadanie własne związane z zapewnianiem mieszkań, a mieszkańcy mają możliwość nabycia na własność tanich mieszkań. Ponadto część przyszłych najemców może zwolnić dotychczas zajmowane lokale, drogie w utrzymaniu, wymagające dużych nakładów remontowych, które gmina może odsprzedać na wolnym rynku i przeznaczyć uzyskane środki na inne cele mieszkaniowe np. pod budownictwo socjalne.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2023 - 2027

§4. 1. W celu zabezpieczenia i poprawy stanu technicznego budynków niezbędne jest wykonanie szeregu działań remontowych i modernizacyjnych. Plan remontów i modernizacji budynków zakłada poprawę bezpieczeństwa mieszkańców oraz komfortu ich życia. Plan obejmuje remonty w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Mikołajki.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali ustalane są na podstawie składanych wniosków oraz w oparciu o stan techniczny poszczególnych nieruchomości, określony podczas przeglądów technicznych.

3. Wykonanie remontów w poszczególnych budynkach, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy uzależnione jest od decyzji podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe w formie uchwał.

4. Przewiduje się przeprowadzenie modernizacji i remontów w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy w takim zakresie, aby ich stan techniczny w okresie obowiązywania niniejszego Programu był jak najlepszy, co najmniej utrzymany w stanie niepogorszonym.

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.

6. Harmonogram prac remontowych w budynkach i lokalach stanowiących własności Gminy Mikołajki w latach 2023-2027:

Tabela Nr 7. Rok 2023

Lp.	Zakres prac	Adres nieruchomości
1.	Wymiana podłóg w dwóch lokalach mieszkalnych	M. Kajki 10
2.	Wykonanie instalacji gazowej do 2 lokali mieszkalnych	M. Kajki 10

Tabela Nr 8. Rok 2024

Lp.	Zakres prac	Adres nieruchomości
1	Wymiana stolarki okiennej w lokalach	Baranowo 25, 26, 27, 28, 29A, 29B, 30A,30B Mikołajki: Plac Wolności 4, Plac Kościelny 3
2	Wymiana drzwi	Baranowo 25, 26, 27, 28, 29A, 29B, 30A,30B
3	Remont pokrycia dachowego	M. Kajki 13

Tabela Nr 9. Rok 2025

Lp.	Zakres prac	Adres nieruchomości
1	Remont klatki schodowej	M. Kajki 61
2	Wymiana stolarki okiennej w lokalach	Baranowo 25, 26, 27, 28, 29A, 29B, 30A,30B Mikołajki- M. Kajki 61
3	Wymiana drzwi	Baranowo 25, 26, 27, 28, 29A, 29B, 30A,30B

Tabela Nr 10. Rok 2026

Lp.	Zakres prac	Adres nieruchomości
1	Remont elewacji budynku z malowaniem	M. Kajki 61
2	Remont elewacji	M. Kajki 13
3	Budynek gospodarczy -wymiana eternitowego pokrycia dachowego	3-go Maja 20

Tabela Nr 11. Rok 2027

Lp.	Zakres prac	Adres nieruchomości
1	Budynek gospodarczy - wymiana eternitowego pokrycia dachowego	Plac Kościelny 2, Plac Wolności 11

7. Rodzaje przeprowadzonych remontów i modernizacji budynków oraz lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym m.in. uwarunkowanych wpływami z czynszów za lokale socjalne i komunalne.

Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

§5. 1. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy realizowana jest w oparciu o dogodne warunki ich wykupu, poprzez stosowanie bonifikaty dla obecnych najemców gminnych lokali komunalnych, której wysokość ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu przez Radę Miejską w Mikołajkach.

2. Zakłada się, że lokale mieszkalne mieszczące się w kamienicach lub budynkach objętych kapitalnym remontem/modernizacją (m.in. wykonanie elewacji, wymiana pokrycia dachowego)

w okresie 10 lat od zakończenia remontu czy modernizacji będą sprzedawane z zastosowaniem bonifikaty nie wyższej niż 50 % od wartości nieruchomości określonej w operacie.

3. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych będzie odbywała się w drodze przetargu.

4. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mikołajki jest:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 3) pozyskiwanie środków ze sprzedaży do budżetu Gminy.

5. Zakłada się na lata 2023 – 2027, że sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych utrzyma się na dotychczasowym poziomie, tzn. około 6 mieszkań rocznie. Na podstawie analizy danych z roku 2022 wynika, że średnia wartość 1 m² powierzchni mieszkalnej wynosi 2.300,00 zł. Natomiast średnia wielkość zbywanego lokalu mieszkalnego wynosi około 50 m².

6. Spodziewane wpływy ze sprzedaży lokali w latach obowiązywania Programu, określa się na kwotę około 977.500,00 zł., co przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 12.

Lata	2023	2024	2025	2026	2027
Ilość szt.	6	6	7	7	8
Pow. użytkowa (m ²)	300	300	350	350	400
Wartość w zł.	172.500,00	172.500,00	201.250,00	201.250,00	230.000,00

7. Mając na względzie wysokie koszty utrzymania oraz remontów budynków m.in.: remont dachu, malowanie klatki schodowej, tynkowanie elewacji, izolacja budynku itp., gmina planuje sprzedaż pojedynczych lokali w budynkach, zgodnie z posiadanym udziałem w danej nieruchomości. Ważna jest sprzedaż lokali w budynkach, w których są „duże” wspólnoty mieszkaniowe (ponad siedem lokali), a udział Gminy jest mniejszy niż 50 %, a więc kluczowe decyzje mogą zostać podjęte wbrew stanowisku Gminy oraz w takich, w których udział Gminy jest duży, a budynki wymagają gruntownego remontu. Koszty zarządu i opłaty na fundusz remontowy wnoszone przez gminę do wspólnoty są czasem kilkakrotnie wyższe od czynszu, jaki uzyskuje się od lokatora. W przypadku konieczności wykonania na takim budynku gruntownego remontu, koszty gminy stosownie do posiadanego udziału mogą być bardzo wysokie. Inaczej jest w budynkach wielomieszkaniowych, w pełni wyposażonych w infrastrukturę (c.o., gaz, wc, łazienka), wówczas czynsz nie podlega obniżkom i z uwagi na wielość lokali, jest zbliżony do kosztów zarządu i opłat na fundusz remontowy.

8. W przypadku braku chętnych do wykupu mieszkań przez ich dotychczasowych najemców, gmina zobowiązana będzie przekwaterować mieszkańców do innych lokali zamiennych i zbyć nieruchomość w drodze przetargu po cenie rynkowej.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§6. 1. Polityka czynszowa Gminy Mikołajki powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023 –2027, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby jak najbardziej zminimalizować dopłaty z budżetu do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz remontów doraźnych, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty gruntowne i niezbędne modernizacje. Działania w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym (z uwagi na turystyczny charakter gminy). Koniecznym stanie się zatem sukcesywne kształtowanie czynszów do takiego poziomu, aby w latach 2023 –2027 osiągnąć poziom bliski samofinansowania się.

Jednym ze sposobów może być wprowadzenie różnych stawek dla wybranych stref miasta, tj. podwyższać te w ścisłej strefie centrum, gdzie lokale mają zwykle najwyższą wartość rynkową i są najbardziej pożądane, a jednocześnie dla tych budynków są planowane duże remonty lub modernizacje i ustalać te stawki tak, żeby miały w swoich składowych także stawkę remontową, jak w przypadku opłat wnoszonych przez właścicieli lokali, w przeciwnym wypadku Gmina ponosić będzie wysokie koszty utrzymania tych lokali i lokatorów, którzy zamieszkiwać będą w najdroższych strefach miasta.

Kolejnym sposobem może być zmiana wielkości czynników wpływających na wielkość czynszów dla poszczególnych lokali, z różnym wyposażeniem. Na chwilę obecną wynoszą one następująco, odpowiednio za brak w lokalu:

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| a) centralnego ogrzewania | - obniżka stawki bazowej o 8% |
| b) gazu przewodowego | - obniżka stawki bazowej o 8% |
| c) WC | - obniżka stawki bazowej o 8% |
| d) łazienki | - obniżka stawki bazowej o 8% |

Czynniki te winny być brane pod uwagę przy ustalaniu stawek czynszowych dla poszczególnych lokali, jednak ich wielkość ma duże znaczenie dla kształtowania się stawki czynszowej dla lokali socjalnych, która stanowi połowę najniższego czynszu.

W związku z tym, że planowane są budowy kolejnych lokali socjalnych, kształtowanie stawek czynszu winno iść w kierunku podwyższania stawki minimalnej, od której zależy stawka czynszu socjalnego. Ponadto powinno się dążyć do takich stawek czynszu za lokale komunalne, żeby ich wartość była jak najbardziej zbliżona do wartości odtworzeniowej.

W związku z tym należy sukcesywnie podwyższać stawkę maksymalną do osiągnięcia żądanego poziomu np. według poniżej propozycji:

Tabela Nr 13. Tabele zmian stawek na lata 2023 – 2027

Stawki, które obowiązują od 11.02.2022r.		
Stawka bazowa czynszu komunalnego		6,55 zł
Stawka dla 1 obniżki	8%	6,03
Stawka dla 2 obniżek	16%	5,51
Stawka dla 3 obniżek	24%	4,99
Stawka dla 4 obniżek	32%	4,47
Stawka czynszu za lokale socjalne		2,24

Stawki, proponowane na 2023 rok		
Stawka bazowa czynszu komunalnego		7,20 zł
wzrost stawki bazowej o 10%, obniżka bez zmian		
Stawka dla 1 obniżki	8%	6,62
Stawka dla 2 obniżek	16%	6,04
Stawka dla 3 obniżek	24%	5,46
Stawka dla 4 obniżek	32%	4,88
Stawka czynszu za lokale socjalne		2,44

Stawki, proponowane na 2024 rok		
Stawka bazowa czynszu komunalnego		7,20 zł
stawka bazowa bez zmian, zmniejszenie obniżki o 2%		
Stawka dla 1 obniżki	6%	6,77
Stawka dla 2 obniżek	12%	6,34
Stawka dla 3 obniżek	18%	5,91
Stawka dla 4 obniżek	24%	5,48
Stawka czynszu za lokale socjalne		2,74

Stawki, proponowane na 2025 rok		
Stawka bazowa czynszu komunalnego		7,92 zł
wzrost stawki bazowej o 10%, obniżka bez zmian		
Stawka dla 1 obniżki	6%	7,43
Stawka dla 2 obniżek	12%	6,95
Stawka dla 3 obniżek	18%	6,47
Stawka dla 4 obniżek	24%	5,99
Stawka czynszu za lokale socjalne		3,00

Stawki, proponowane na 2026		
Stawka bazowa czynszu komunalnego		7,92 zł
stawki bazowa bez zmian, zmniejszenie obniżki o 2%		
Stawka dla 1 obniżki	4%	7,60
Stawka dla 2 obniżek	8%	7,28
Stawka dla 3 obniżek	12%	6,96
Stawka dla 4 obniżek	16%	6,62
Stawka czynszu za lokale socjalne		3,32

Stawki, proponowane na 2027		
Stawka bazowa czynszu komunalnego		8,71 zł
wzrost stawki bazowej o 10%, obniżka bez zmian		
Stawka dla 1 obniżki	4%	8,36
Stawka dla 2 obniżek	8%	8,01
Stawka dla 3 obniżek	12%	7,66
Stawka dla 4 obniżek	16%	7,31
Stawka czynszu za lokale socjalne		3,66

2. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Miasta Mikołajki w drodze zarządzenia.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. Stawka czynszu dla pomieszczeń tymczasowych wynosi 50% w wysokości czynszu socjalnego.
5. Stawka bazowa czynszu stanowi maksymalną stawkę czynszu obowiązującą w mieszkaniowym zasobie gminy i stosowana jest w lokalach pełnostandardowych tj. lokalach mieszkalnych wyposażonych w instalację elektryczną, wodociagową i kanalizacyjną, gazową, łazienkę i WC (w lokalu), centralne ogrzewanie.
6. Czynniki wpływające na wielkość obniżki stawki bazowej czynszu:
 - 1) brak centralnego ogrzewania
 - 2) brak WC w lokalu
 - 3) brak łazienki w lokalu
 - 4) brak gazu przewodowego
7. Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu, o których mowa w pkt. 6, nie mają zastosowania przy ustalaniu stawki czynszu w lokalach socjalnych.
8. Ulepszenia lokalu wykonane za zgodą wynajmującego na własny koszt i staraniem najemcy dokonane po objęciu lokalu w najem nie wpływają na zmianę wysokości obniżek stawki bazowej czynszu, wyszczególnionych w pkt. 6.
9. Zmiany w zakresie technicznego wyposażenia lokalu, o których mowa w pkt. 5, wykonane przez wynajmującego, stanowią podstawę do ustalenia nowej stawki czynszu, z wyłączeniem sytuacji o której mowa w pkt. 8.
10. Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.
11. W szczególnych przypadkach można udzielać najemcom lokali mieszkalnych ulg w spłacie wymagalnych zobowiązań z tytułu najmu i opłat niezależnych poprzez rozłożenie zaległości na

raty.

12. Warunki obniżania czynszu:

- 1) Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który spełnia łącznie następujące warunki:
 - a) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieokreślony;
 - b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku najemców posiadających zadłużenie z tego tytułu gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat;
 - c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2021 ze zm.);
 - d) w przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności i uprawnienie do dodatkowego metrażu, to w/w powierzchnię użytkową zwiększa się o 15% niezależnie od liczby osób niepełnosprawnych zamieszkujących w lokalu;
 - e) spełnia warunki dochodowe;
- 2) Obniżkę, o której mowa w pkt. 1, udziela się na wniosek najemcy z zachowaniem przepisów art. 7 ust. 2 – 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 3) Obniżkę czynszu, o której mowa w pkt. 1, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

Tabela Nr 14. Wysokość obniżki czynszu.

Lp.	Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy*	Wysokość obniżki
1	2	3
1	80% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10%
2	60% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20%
3	40% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30%

* Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

- 4) Obniżki dochodowe przyznane są na okres 12 miesięcy licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.
- 5) W trakcie obowiązywania programu będą monitorowana i analizowane skutki stosowania obniżek dochodowych. W uzasadnionych przypadkach zostaną przedłożone Radzie Miejskiej propozycje zmian w tym zakresie.

§7. 1. W Gminnym Programie Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych” czynsze najmu z tytułu używania lokalu winny pokrywać koszty eksploatacji oraz administrację.

- 1) W pierwszym roku trwania umowy najmu w nowo wybudowanym budynku czynsz będzie określany na podstawie szacunkowych kosztów ponoszonych na analogicznych budynkach na rynku głównym Miasta Mikołajki.
- 2) W latach następnych czynsz wyliczany będzie na podstawie planowanych kosztów w

oparciu o koszty roku poprzedniego z uwzględnieniem:

- a) szacunkowych kosztów utrzymania nieruchomości
- b) kosztów prac nieprzewidzianych i awarii
- c) prac nie objętych gwarancjami budowy a niezbędnymi do wykonania
- d) inflacji

3) Zmiany opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od Wynajmującego, o których mowa w pkt. 2 mogą następować nie częściej niż co sześć miesięcy.

4) W przypadku odstąpienia przez najemcę lub rozwiązania przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaż z winy najemcy, najemca zobowiązany jest do wnoszenia czynszu najmu z tytułu używania lokalu w wysokości maksymalnych stawek obowiązujących dla zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział VI

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

§8. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Mikołajki zarządza Zakład Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Mikołajkach - spółka w której Gmina Mikołajki posiada 100 % udziałów.

2. ZUK Spółka z.o.o. gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości między innymi poprzez:

1) podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości,

2) prowadzenie całokształtu spraw związanych z realizacją wpływów z czynszów, a w szczególności:

3) analizowanie wpływów z czynszu, przygotowywanie wniosków o zmianę czynszu,

4) prowadzenie całokształtu spraw związanych z przygotowaniem i realizacją bieżących remontów w tym:

a) opracowywanie rocznych planów remontów;

b) opracowywanie i wdrażanie programów związanych z uaktualnianiem potrzeb remontowych;

c) wybór wykonawców robót i usług budowlanych w oparciu o ustawę o zamówieniach publicznych oraz nadzór nad wykonywanymi robotami.

5) prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości (budynków, lokali mieszkalnych i lokatorów),

6) administrowanie gminnymi lokalami mieszkalnymi,

7) reprezentowanie gminy jako właściciela w podejmowaniu uchwał, w trybie prawem przewidzianym, we wspólnotach mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem dbałości o stan techniczny budynków i ekonomiczne zarządzanie tymi nieruchomościami,

8) prowadzenie w imieniu gminy postępowań zmierzających do wyegzekwowania należności czynszowych i opłat niezależnych od właściciela, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i budynków, łącznie z sądowym i komorniczym dochodzeniem roszczeń,

9) reprezentowanie Gminy Mikołajki przed sądami i organami egzekucyjnymi w sprawach o eksmisję.

3. W zasobach należących do wspólnot mieszkaniowych pobierane są zaliczki miesięczne na koszty zarządu, w skład których wchodzi: koszty administrowania, konserwacji, eksploatacji i remontów dotyczących części wspólnych. Wysokość tych zaliczek ustalana jest przez ogół współwłaścicieli danej nieruchomości. Gmina Mikołajki zobowiązana jest do terminowego przekazywania ich na konto wspólnot mieszkaniowych.

4. Aby ograniczyć zwiększanie się należności komunalnego zasobu o koszty związane z opłatami niezależnymi od najemców należy dążyć, aby każdy użytkownik lokalu miał podpisaną umowę na dostawę do lokalu mediów lub usług z ich dostawcą.

5. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Mikołajki w dalszym ciągu zajmować się

będzie Zakład Usług Komunalnym Spółka z o.o. w Mikołajkach. Zasadniczym celem ZUK Spółka z o.o. będzie utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Mikołajki w dobrym stanie technicznym, przy jednoczesnym racjonalnym i efektywnym obniżaniu kosztów jego eksploatacji. W latach 2023 – 2027 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Mikołajki.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§9.1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkaniowych i socjalnych;
- 2) wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych;
- 3) kredyty na budownictwo mieszkaniowe w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych” oraz środki własne przeznaczone na współfinansowanie planowanych do realizacji zadań inwestycyjnych.

2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego są to koszty obligatoryjne do ponoszenia np. koszty remontów bieżących i konserwacji budynków, utrzymania czystości, ubezpieczenia, usług kominiarskich, administrowania, wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych, koszty zarządzania nieruchomościami.

Zaznaczyć należy, że około 20 % najemców nie reguluje terminowo zobowiązań z tytułu czynszu najmu, co jest równoznaczne z brakiem wpływów znacznej części środków finansowych mogących finansować zasób mieszkaniowy. Odzyskanie około 7 % należności jest wręcz niemożliwe.

Wpływy uzyskiwane z czynszów nie wystarczają na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Mikołajki z tytułu wzrastających kosztów, a także w efekcie nieregulowania lub regulowania niepełnej wysokości w terminie przez najemców czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego.

3. W celu odzyskania należności prowadzona jest windykacja należności, która obejmuje w szczególności:

- 1) upomnienia;
- 2) wezwania do zapłat;
- 3) ugode/porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia przez osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego;
- 4) propozycję zamiany lokalu na mniejsze;
- 5) postępowanie sądowe w oparciu o nakaz zapłaty;
- 6) egzekucję komorniczą.
- 7) odpracowanie długu w formie świadczeń rzeczowych.

4. Podstawowym zadaniem w zakresie ściągania należności w okresie obowiązywania Programu na lata 2023 – 2027 będzie stopniowe obniżanie przyrostu zadłużenia poprzez usprawnienie działań windykacyjnych. Zakłada się osiągnięcie w kolejnych latach poprawy wartości wskaźnika spłacalności czynszu i opłat mu towarzyszących w realizacji do przypisu, tak aby doprowadzić do ich zbilansowania.

Rozdział VIII

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 koszty inwestycyjne

§10.1. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty zarządu nieruchomościami, a także łączne wydatki inwestycyjne na budowę nowych budynków w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych

„Dla systematycznych”.

Tabela Nr 15. Planowana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Mikołajki w latach 2023 – 2027.

Lp.	Wyszczególnienie	ROK				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (tyś zł.)	257	283	311	342	376
2.	Koszty remontów bieżących oraz koszty modernizacji (tyś. zł.)	100	110	121	133	146
3.	Koszty zarządu nieruchomościami (tyś zł.)	163	179	197	217	239
4.	Wydatki inwestycyjne na budowę program „Dla systematycznych” tyś zł.	13 960	6 000	11 000	7 200	13 200

2. W odniesieniu do powyższej tabeli, należy wyjaśnić, że koszty zarządu nieruchomościami w każdym roku wzrosną o prognozowany wskaźnik inflacji na poziomie ok. 10%. Założony wzrost kosztów wynika również z faktu braku sporządzania przez Wspólnoty Mieszkaniowe długookresowych planów. Koszty związane z pracami remontowymi Wspólnoty Mieszkaniowe zatwierdzają wyłączenie w planach rocznych, mocą podjętych uchwał.

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mikołajki

§11. Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować powinna następujące działania:

1. Powiększać zasób lokali socjalnych poprzez włączanie do niego odzyskanych lokali o niskim standardzie.
2. Dokonywać zamiany lokali większych na mniejsze w celu dostosowania lokali do potrzeb i możliwości finansowych najemców, a w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych oferowanie lokali o niższym standardzie wyposażenia.
3. Zapewniać możliwość spłaty zadłużenia czynszowego najemcom i osobom bez tytułu prawnego w formie świadczenia rzeczowego. Osoby te będą mogły odpracować dług świadcząc pracę na rzecz Gminy Mikołajki w formie np. prac porządkowych czy drobnych remontów.
4. Egzekwować skutecznie należności czynszowe, zawierać umowy dotyczące spłaty zadłużenia.
5. Wypowiadać umowy w przypadku nieregulowania zobowiązań wobec Gminy.
6. Wykorzystywać środki zewnętrzne do remontu i modernizacji budynków mieszkalnych.
7. Wynajmować lokale w budynkach nowo wybudowanych i je sprzedawać w systemie ratalnym w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych”.