

**UCHWAŁA NR XXXIII/405/21
RADY MIEJSKIEJ GMINY MIRSK**

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirsk na lata 2021-2026

Na podstawie 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Mirsk uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirsk na lata 2021-2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Mirsk

Krzysztof Menke

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIRSK NA LATA 2021-2026

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirsk zwany dalej „programem”, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Mirsk przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy w tym:

- 1) zapewnienia mieszkańcom lokali mieszkalnych, socjalnych i lokali zamiennych,
- 2) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) mieście - należy przez to rozumieć miasto Mirsk;
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Mirsk;
- 3) burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Mirsk;
- 4) gminnym zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Mirsk i gminnych zasobach osób prawnych, a także pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.);
- 6) wspólnocie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Mirsk w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

3. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Burmistrzowi Miasta i Gminy Mirsk do podejmowania indywidualnych, bieżących decyzji.

4. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

- 1) określenie działań mających na celu utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- 2) nakreślenie kierunków związanych z dalszą sprzedażą lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mirsk, w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w tym również pozyskiwaniem środków na rzecz mieszkalnictwa,
- 3) Gmina Mirsk w okresie objętym programem będzie zaspakajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej głównie w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe.

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Tabela 1. Stan zasobów Gminy Mirsk na dzień 01.01.2021 r.

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	W tym ilość lokali socjalnych	Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	W tym powierzchnia użytkowa lokali socjalnych
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Mirsk	28	113	22	5050,89	660,85
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Mirsk jest współwłaścicielem	104	235	35	11098,17	1153,57
Razem	132	348	57	16149,06	1814,42

Tabela 2. Przeciętna powierzchnia użytkowa lokali

Wyszczególnienie (100% własność gminy)	Stan na 01.01.2021 r.
Przeciętna wielkość lokalu mieszkalnego	49,26 m ²
Przeciętna wielkość lokalu socjalnego	31,83 m ²

Tabela 3. Budynki komunalne stanowiące w całości własność Gminy Mirsk

Położone na terenie miasta	Położone na terenie sołectw
1. Aleja Wojska Polskiego 15	1. Giebułtów - Augustów 25
2. Betleja 15	2. Giebułtów 133
3. Cicha 21	3. Giebułtów 151
4. Głowackiego 6	4. Przecznicza 86
5. Kościelna 9	5. Krobica 105
6. Kościuszki 10	6. Gierczyn 51
7. Mickiewicza 3	
8. Mickiewicza 4	
9. Mickiewicza 5	
10. Mickiewicza 15	
11. Plac Wolności 16-17	
12. Podchorążych 17	

13. Podchorążych 21	
14. Podchorążych 23	
15. Podchorążych 25	
16. Polna 34	
17. Prosta 13	
18. Prosta 19	
19. Słowackiego 23	
20. Zdrojowa 18	
21. Zdrojowa 1-3	

W związku z sukcesywnym wykupem lokali gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy ulega stopniowemu zmniejszeniu.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

Większość komunalnych lokali mieszkalnych jest o niskim standardzie, ponieważ znajdują się w budynkach przedwojennych i ich stan techniczny jest adekwatny do wieku budynku. Mieszkania o lepszym standardzie i stanie technicznym zostały wykupione przez byłych najemców.

Czynnikami istotnymi, mającym wpływ na stan techniczny budynku, są wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców, wysokość nakładów na remonty.

W składzie zasobów gminy dominują budynki stare, liczące powyżej 100 lat. Najstarsze obiekty pochodzą z drugiej połowy XVIII w. Wybudowane są z cegły, kamienia i muru pruskiego na zaprawie wapiennej i gliniastej, bez odpowiedniej izolacji fundamentów. Prawie wszystkie budynki posiadają ściany z materiałów niepalnych, natomiast aż 95% z nich posiada stropy drewniane. Długi okres użytkowania, nie najlepszy budulec oraz brak środków finansowych na remonty i modernizację spowodowały, że stan techniczny większości budynków nie jest najlepszy. Znaczna część budynków w zasobie gminnym wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

W zasobie mieszkaniowym gminy znajdują się budynki kwalifikujące się do tzw. „śmierci technicznej”, gdzie ich dłuższe utrzymywanie z uwagi na techniczno-ekonomiczne warunki jest nieuzasadnione, lecz brak lokali zamiennych dla ich mieszkańców powoduje potrzebę ich dalszego zachowania. Przeciętna trwałość budynku murowanego wynosi 150 lat i przy zużyciu technicznym powyżej 70% budynek powinien być rozebrany z uwagi na fakt, iż nie opłaca się go remontować. Prawie wszystkie budynki są wyposażone w sieć wodno-kanalizacyjną (poza pojedynczymi położonymi na terenie sołectw) oraz w instalację elektryczną. Lokale ogrzewane są w sposób tradycyjny (piece kaflowe, metalowe bądź

posiadają centralne ogrzewanie na opał stały wykonane we własnym zakresie przez użytkowników). Przeważa niska zabudowa budynków, do czterech kondygnacji i o małej kubaturze, przeciętnie od 3 do 7 mieszkań w budynku.

Tabela 4. Stan techniczny budynków komunalnych

Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ogólny stan techniczny na dzień 30.09.2020 r.	Zalecenia po kontroli okresowej dotyczące wymiany głównych elementów budynku	Uwagi
al. Wojska Polskiego 15	5	Dostateczny	Wymiana dachu, remont elewacji	
Betleja 15	5	Dostateczny	Brak zaleceń	Budynek po termomodernizacji
Cicha 21	4	Zły	Wykonanie ekspertyzy wybrzuszonej ściany, remont dachu, remont elewacji	
Głowackiego 6	7	Dostateczny	Remont elewacji	
Kościelna 9	5	Zły	Wykonanie ekspertyzy nośności ściany budynku, w których występują pęknięcia, remont elewacji	
Kościuszki 10	4	Dostateczny	Brak zaleceń	Budynek po rewitalizacji
Mickiewicza 3	3	Dostateczny	Brak zaleceń	Budynek po rewitalizacji
Mickiewicza 4	3	Dostateczny	Brak zaleceń	Budynek po rewitalizacji
Mickiewicza 5	3	Dostateczny	Remont dachu, remont elewacji	
Mickiewicza 15	4	Dostateczny	Remont dachu, remont elewacji	
pl. Wolności 16-17	10	Zadowalający	Brak zaleceń	Budynek po termomodernizacji
Podchorążych 17	3	Dostateczny	Brak zaleceń	Budynek po rewitalizacji
Podchorążych 21	4	Dostateczny	Brak zaleceń	Budynek po rewitalizacji
Podchorążych 23	4	Dostateczny	Remont dachu, remont elewacji	
Podchorążych 25	3	Dostateczny	Brak zaleceń	Budynek po rewitalizacji
Polna 34	1	Dostateczny	Remont komina, remont elewacji	
Prosta 13	3	Dostateczny	Remont dachu, remont elewacji	

Prosta 19	7	Dostateczny	Remont kominów	Budynek po termomodernizacji
Słowackiego 23	1	Dostateczny	Wzmocnienie ściany nośnej, remont dachu, remont elewacji	
Zdrojowa 18	5	Dostateczny	Remont elewacji	
Zdrojowa 1-3	4	Dostateczny	Bez zaleceń	Budynek po rewitalizacji
Giebułtów - Augustów 25	2	Dostateczny	Remont dachu, remont elewacji	
Giebułtów 133	4	Dostateczny	Remont dachu, remont elewacji	
Giebułtów 151	4	Dostateczny	Remont dachu, remont elewacji	
Przecznica 86	6	Dostateczny	Remont dachu	
Gierczyn 51	4	Dostateczny	Remont dachu, remont elewacji	

Tabela 5. Kryteria oceny stanu technicznego budynku

Stan techniczny	Stopień zużycia przeważających elementów konstrukcyjnych budynku	Kryterium oceny
Dobry	0-15 %	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
Zadowolając	16-30 %	Elementy budynku są utrzymane w należytym stanie technicznym, celowa jest bieżąca konserwacja
Dostateczny	31-50%	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożające bezpieczeństwu ludzi i mienia, celowa jest naprawa bieżąca
Zły	51-100%	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki, wymagana naprawa główna

3. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego Gminy Mirsk

W latach 2021-2026 założono sprzedaż lokali komunalnych na średnim poziomie około 5 lokali rocznie. Sprzedaż lokali komunalnych odbywa się zgodnie z odrębnymi przepisami prawa miejscowego tj. uchwały nr VIII/47/15 Rady Miejskiej Gminy Mirsk z dnia 11 czerwca 2015 r. ze zm. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Mirsk.

Gmina Mirsk przejmuje do gminnego zasobu mieszkaniowego lokale mieszkalne (jeden, dwa lokale rocznie) od osób fizycznych w formie darowizny.

Budowa nowych mieszkalnych lokali komunalnych lub adaptacja innych budynków na lokale mieszkalne będzie realizowana w przypadku posiadania odpowiednich środków finansowych.

Tabela 6. Prognozowany stan gminnych zasobów mieszkaniowych w latach 2021-2026

Wyszczególnienie	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026
Liczba mieszkalnych lokali komunalnych	348	343	338	333	328	323
W tym lokali socjalnych	57	57	57	57	57	57

Planowana ilość lokali socjalnych może ulec zmianie w zależności od potrzeb, realizacji wyroków eksmisyjnych oraz możliwości ich pozyskania. Lokale socjalne mogą być pozyskiwane poprzez przekwalifikowanie ze względu na stan techniczny innych lokali mieszkalnych.

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mirsku ustalane będą przez zarządę na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej kontroli budynków, dokonywanych przez służby techniczne zakładu. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Niekorzystna struktura wiekowa zasobów powoduje konieczność ponoszenia wysokich nakładów finansowych na zatrzymanie procesu degradacji technicznej budynków, tym samym wymaga znaczącego zaangażowania środków na remonty kompleksowe. Prowadzona w latach wcześniejszych polityka spowodowała, że potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych finansowane są przede wszystkim z pozyskiwanych wpływów z czynszów za lokale. Niekorzystne relacje pomiędzy możliwościami finansowymi a potrzebami remontowymi stanowią przyczynę braku możliwości realizowania określonych potrzeb remontowych. Podstawowym zadaniem gminy powinno być utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu gminy w stanie nie pogorszonym.

Z punktu widzenia potrzeb remontowych można je podzielić na bieżące oraz okresowe. Najbardziej efektywne są remonty o charakterze modernizacji oraz kompleksowe. Należy przyjąć, że zabiegi konserwacyjne będą prowadzone we wszystkich posiadanych budynkach niezależnie od ich wieku i ogólnego stanu technicznego. Potrzeby koncentrować będą głównie w sferze remontów bieżących, pośrednich oraz zabezpieczających. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe zarządcy, remonty kompleksowe powinny być ustalone na dany rok po zaplanowaniu dotacji z gminy lub pozyskaniu środków zewnętrznych z Unii Europejskiej lub budżetu Państwa.

Uwzględniając realne możliwości oraz założenie, że remonty bieżące finansowane będą z przychodów czynszowych należy założyć, że podstawę określenia potrzeb remontowych stanowią przeglądy techniczne budynków. Za podstawowy priorytet należy uznać remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia. Przy określeniu stopnia pilności remontów należy kierować się zasadą określenia zużycia technicznego, oceną czy istnieje możliwość realizacji prac zabezpieczających oraz elementami oceny ekonomicznej.

W pierwszej kolejności powinny być realizowane remonty takich elementów budynków jak dachy, kominy, stropy stanowiące zagrożenie, schody, gzymsy, tynki elewacji, itp. Przy ustalaniu szczegółowych planów niezbędnych remontów należy uruchamiać zadania remontowe w zależności od stopnia ich pilności. Niewystarczające w stosunku do potrzeb środki na remonty powodują, że polityka remontowa od wielu lat oparta jest na stopniach pilności:

- 1) wykonywanie zadań związanych z usuwaniem zagrożeń życia lub mienia lokatorów, usuwanie awarii, remonty uszkodzonych stropów, kominów, szczelności pokryć dachowych, instalacji w celu utrzymania ich sprawności w tym: elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, przewodów kominowych, piecy, balustrad i poręczy, stopni schodowych;
- 2) wykonywanie zadań zabezpieczających przed postępującą dekapitalizacją - remonty dachów, obróbek blacharskich, uzupełnienie tynków elewacji;
- 3) wykonywanie zadań, których realizacja ma wpływ na obniżenie kosztów eksploatacji obiektów - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) wykonywanie innych zadań wpływających na poprawę estetyki budynków i ich otoczenia - remonty elewacji, likwidacja pokryć dachów z azbestu, remonty klatek schodowych, wymiana bram wejściowych.

Należy dodatkowo podkreślić, że z uwagi na udział gminy we wspólnotach mieszkaniowych potrzeby remontowe określane są przez współwłaścicieli w formie uchwał wspólnot, a ich realizacja również będzie uzależniona od możliwości finansowych oraz gromadzonych środków na tworzonych funduszach remontowych. Gmina będzie zobowiązana przekazywać dodatkowe środki w przypadku podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe wiążących uchwał o remontach. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mirsku przekazuje zaliczki miesięczne na koszty zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. Należy zaznaczyć, że wspólnoty mieszkaniowe bardzo chętnie korzystają z kredytów bankowych w celu realizacji remontów, co znacznie ułatwia finansowanie remontów. Kredyt spłacany jest z funduszu remontowego, na który współwłaściciele wnoszą comiesięcznie zaliczki.

Tabela 7. Planowane remonty w lokalach komunalnych i budynkach komunalnych w tys. zł (finansowane z czynszów)

Tytuł zadania	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026
Remont instalacji elektrycznej	95	95	95	95	95	95
Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej	42,5	42,5	42,5	42,5	42,5	42,5
Wymiana pieców grzejnych	50	50	50	50	50	50

Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	40	40	40	40	40	40
Remonty lokali komunalnych	100	100	100	100	100	100
Konserwacja i naprawy części wspólnych (usuwanie awarii)	90	90	90	90	90	90
Razem	417,5	417,5	417,5	417,5	417,5	417,5

Tabela 8. Planowane remonty (dachy i elewacje) w budynkach komunalnych finansowanych z budżetu gminy lub innych dotacji celowych (w tys. zł)

Rok	Adres	Zakres remontu lub inwestycji	Kwota
2021	1. Mirsk ul. Kościelna 9	Opracowanie dokumentacji i wykonanie prac w zakresie wzmocnienia ścian nośnych budynku oraz wykonanie remontu elewacji	140000
	2. Mirsk ul. Cicha 21	Opracowanie dokumentacji w zakresie wzmocnienia ścian nośnych budynku	5000
2022	1. Mirsk ul. Cicha 21	Wykonanie prac w zakresie wzmocnienia ścian nośnych budynku zgodnie z opracowaną dokumentacją oraz remont dachu i elewacji	150000
2023	1. Mirsk al. Wojska Polskiego 15	Wykonanie remontu dachu i elewacji	100000
2024	1. Mirsk ul. Zdrojowa 18	Wykonanie remontu elewacji	80000
	2. Mirsk ul. Głowackiego 6	Wykonanie remontu elewacji	100000
2025	1. Giebułtów 133	Wykonanie remontu dachu i elewacji	140000
	2. Mirsk ul. Podchorążych 23	Wykonanie remontu dachu i elewacji	150000
2026	1. Mirsk ul. Mickiewicza 15	Wykonanie remontu dachu i elewacji	150000
	2. Mirsk ul. Mickiewicza 5	Wykonanie remontu dachu i elewacji	150000
Razem			1165000

Realny zakres robót oraz koszty jakie należy ponieść w danym roku ustalać będzie corocznie zarządca opracowując szczegółowy plan koniecznych remontów z uwzględnieniem działań priorytetowych oraz wyników przeglądu budynków przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez przepisy Prawa budowlanego oraz realnej możliwości finansowej zarządcy. Dotacje celowe będą określone w danym roku budżetowym i w przypadku przyznania w całości będą przyznawane na realizację potrzeb remontowych.

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mirsk odbywa się na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.), ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) oraz na podstawie uchwały nr VIII/47/15 Rady Miejskiej Gminy Mirsk z dnia 11 czerwca 2015 r. z późn. zm. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Mirsk. Lokale mieszkalne sprzedawane są najemcom na zasadach preferencyjnych z zastosowaniem bonifikat określonych ww. uchwałą.

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach:

2021 - 5 lokali
2022 - 5 lokali
2023 - 5 lokali
2024 - 5 lokali
2025 - 5 lokali
2026 - 5 lokali.

Ilość sprzedawanych lokali może ulegać zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem, a także zmian przepisów prawa.

Mając na celu stworzenie warunków do jak najbardziej racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do sprzedaży tych lokali, które stanowią jedyne lokale mieszkalne będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, o ile pozwala na to stan prawny. Lokale mieszkalne nie będące przedmiotem najmu mogą być sprzedawane w drodze przetargu.

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki na ich remonty.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne
- 2) za lokale zamienne
- 3) za lokale socjalne.

2. Czynsz za lokale mieszkalne, zamienne i socjalne opłacają najemcy przedmiotowych lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

3. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określa Burmistrz Miasta i Gminy Mirsk w zarządzeniu z zachowaniem zasad wynikających z przedmiotowej uchwały.

4. Czynsz dla każdego komunalnego lokalu mieszkalnego wyliczany jest indywidualnie na podstawie obowiązującej stawki bazowej czynszu i czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu zgodnie z kryteriami zawartymi poniżej, uwzględniających w szczególności:

- położenie budynku,
- położenie lokalu w budynku,

- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

5. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi do 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie komunalnym Gminy Mirsk.

6. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) za lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych po 1990 r. stawkę bazową podwyższa się o 10%;
- 2) za lokale mieszkalne w budynkach, w których wykonano następujące remonty:
 - a) wymiana pokrycia dachu stawkę bazową podwyższa się o 25%;
 - b) remont elewacji (zbitcie tynku minimum 30% i malowanie stawkę bazową podwyższa się o 15%;
 - c) w przypadku wymiany pokrycia dachu z jednoczesnym remontem elewacji stawkę bazową podwyższa się o 35%;
 - d) w przypadku wykonania w budynku termomodernizacji stawkę bazową podwyższa się o 40%;
- 3) za lokale mieszkalne w budynkach w zabudowie zwartej, gdzie znajduje się od 1 do 3 lokali mieszkalnych stawkę bazową podwyższa się o 10%;
- 4) za lokale mieszkalne w budynkach na terenie miasta w zabudowie wolnostojącej, w których znajdują się od 1 do 3 lokali mieszkalnych stawkę bazową podwyższa się o 20%.

7. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) za lokale mieszkalne w budynkach położonych na terenie wiejskim, w których znajduje się od 1 do 3 lokali mieszkalnych stawkę bazową obniża się o 5%;
- 2) za lokale mieszkalne w budynkach położonych na terenie wiejskim, w którym znajduje się powyżej 3 lokali mieszkalnych stawkę bazową obniża się o 10%;
- 3) za lokale mieszkalne znajdujące na poddaszu stawkę bazową obniża się o 5%;
- 4) za lokale mieszkalne znajdujące się w suterynach (mieszkania, w których podłoga znajduje się poniżej 0,5 m od przylegającego do budynku terenu, a sam lokal nie jest podpiwniczony) stawkę bazową obniża się o 10%;
- 5) za lokale mieszkalne położone na parterze budynku wybudowanego przed 1945 r. stawkę bazową obniża się o 10%;
- 6) za lokale mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych decyzją do rozbiórki stawkę bazową obniża się o 30%;
- 7) za lokale mieszkalne położone w budynkach bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych stawkę bazową obniża się o 5% (przez urządzenia wodno-kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe – hydrofor i kanalizacja – szambo);
- 8) w przypadku niezastąpienia obniżek wynikających z pkt 7 stosuje się obniżki z tytułu:
 - a) za lokal mieszkalny bez łazienki stawkę bazową obniża się o 5% (za lokal mieszkalny bez łazienki uważa się również lokal, w którym najemca wybudowała łazienkę z własnych środków a wynajmujący nie zwrócił najemcy kosztów budowy);
 - b) za lokal mieszkalny z wc na klatce schodowej stawkę bazową obniża się o 5%;
- 9) za lokal mieszkalny wyposażony w piec grzewczy stawkę bazową obniża się o 10%;
- 10) za lokal mieszkalny wyposażony w c.o. etażowe stawkę bazową obniża się o 5% (za lokal mieszkalny bez ogrzewania c.o. uważa się również lokal, w którym najemca wybudował ogrzewanie c.o. z własnych środków a wynajmujący nie zwrócił najemcy kosztów budowy);
- 11) za lokal mieszkalny, w którym brak jest bezpośredniego oświetlenia naturalnego w kuchni stawkę bazową obniża się o 5%;
- 12) łączna obniżka czynszu nie może wynosić więcej niż 40% stawki bazowej.

8. Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku kalendarzowym. Ze względu na trudną sytuację najemców lokali komunalnych nie planuje się skokowego wzrostu stawki bazowej czynszu. Uznaje się za uzasadnione wzrost stawki maksymalnie do 25 % w każdym kolejnym roku obowiązywania programu. Nie planuje się obniżania czynszu na wniosek najemcy o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

9. Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez odraczanie terminu ich płatności, rozłożenia należności na raty oraz w uzasadnionych przypadkach umarzanie należności. Zgodnie z uchwałą nr XLVIII/274/10 Rady Miejskiej Gminy Mirsk z dnia 26 lutego 2010 r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym przypadającym na rzecz Gminy Mirsk oraz jednostek organizacyjnych do których nie stosuje się przepisów – Ordynacja podatkowa.

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ EWENTUALNE ZMIANY SPOSOBU ZARZĄDZANIA W KOLEJNYCH LATACH

Zarządzanie nieruchomościami ustawowo polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,
- utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Gmina powierzyła zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy obejmującym komunalne lokale mieszkalne oraz budynki mieszkalne stanowiące wyłączną własność Gminy Mirsk swojej jednostce organizacyjnej prowadzącej działalność w formie zakładu budżetowego - Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mirsku.

Do podstawowych zadań jednostki należy:

- zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własności osób fizycznych i Gminy Mirsk do czasu określenia sposobu sprawowania zarządu przez właścicieli,
- kontrola techniczna oraz utrzymanie należytego stanu technicznego obiektów a w szczególności zapewnienia ich bezpiecznej eksploatacji,
- reprezentowanie właściciela gminnego we wspólnotach mieszkaniowych,
- realizowanie zadań związanych z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- wykonywanie innych zadań zleconych przez Gminę Mirsk pod warunkiem zapewnienia środków finansowych.

Budynkami wspólnot w udziale gminy zarządzają licencjonowani zarządcy (administratorzy) wybrani przez poszczególne wspólnoty natomiast w przypadku małych

wspólnot (do 3 lokali) zarząd sprawują sami współwłaściciele nieruchomości - tzw. zarząd właścicielski.

Aktualnie wspólnotami z udziałem gminy zarządza 4 zarządców w tym ZGKiM w Mirsku, administruje 26 wspólnotami, które są zarejestrowane w GUS. 52 wspólnoty z udziałem gminy nie są zarejestrowane w GUS i zarząd jest sprawowany przez wszystkich współwłaścicieli co bardzo utrudnia prawidłowe zarządzanie przedmiotowymi wspólnotami.

W latach 2021-2026 Gmina Mirsk priorytetowo planuje sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których posiada jeden lokal, sprzedaż budynków komunalnych przeznaczonych dla jednej rodziny oraz systematycznie będą rejestrowane wspólnoty mieszkaniowe w budynkach z wykupionymi lokalami. Nie przewiduje się zmiany zarządcy lokali komunalnych w okresie obowiązywania programu.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Podstawę dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej stanowią:

- wpływy z czynszów za wynajem lokali komunalnych zarówno mieszkalnych jak i socjalnych,
- wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych,
- wpływy z czynszów za wynajem garaży i pomieszczeń gospodarczych,
- wpływy z dzierżawy ogródków przydomowych i terenów pod garażami i pomieszczeniami gospodarczymi,
- odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, przez osoby nie posiadające tytułu prawnego do ich zajmowania,
- wpływy z administrowania wspólnotami mieszkaniowymi,
- dopłaty z budżetu Gminy Mirsk do funduszu eksploatacyjnego, remontowego i opłat za zarządzanie stanowiące różnicę między należnymi wpłatami do wspólnot mieszkaniowych a należnym czynszem za lokal będący w mieszkaniowym zasobie gminy,
- dotacje z budżetu Gminy Mirsk.

Przychody z tego tytułu przeznaczone są na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji zasobów oraz wydatków obejmujących techniczne utrzymanie zasobów.

Przy możliwościach finansowych gminy zasadne byłoby wspomóżenie utrzymania zasobów mieszkaniowych w pozycji wydatków na remonty w formie dotacji oraz dla poprawy złego stanu technicznego komunalnych zasobów mieszkaniowych stworzenie i określenie zasad przeznaczenia części środków pozyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych na cele remontowe. Założenia takie powinny być realizowane etapami. Jednym z etapów będzie przyjęcie zasady przeznaczenia środków ze sprzedaży mieszkań na wykonanie niezbędnych robót remontowych w budynkach komunalnych. Zasady oraz wielkość przeznaczonych środków mogą być ustalane każdego roku przy sporządzaniu planu finansowego gminy na dany rok.

Wzrost finansowania gospodarki mieszkaniowej może nastąpić w przypadku przeznaczenia w danym roku dotacji celowej przez właściciela zasobów.

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem mogą być ponadto:

- środki zewnętrzne, pozyskiwane m. in. w oparciu o program rewitalizacji,
- fundusze Unii Europejskiej,

- środki z budżetu Państwa,
- kredyty na remonty i termomodernizację budynków.

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

Stosowane obecnie stawki czynszowe z lokali mieszkalnych nie pokrywają ponoszonych przez administratora kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania, stanowią 80% tych kosztów.

Na koszt bieżącej eksploatacji składają się przede wszystkim:

- dostawa energii elektrycznej do części wspólnych budynków,
- utrzymanie czystości posesji i chodników,
- usługi kominiarskie,
- koszty kontroli obiektów budowlanych,
- opłaty wynikające z udziału gminy w utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych,
- koszty administrowania,
- podatek od nieruchomości,
- ubezpieczenie budynków,
- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od osób, które nie wnoszą opłat oraz wywóz i składowanie pozostałych odpadów.

Należy nadmienić, że w niektórych przypadkach wysokość zaliczek miesięcznych wnoszonych do wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Mirsk jest współwłaścicielem jest wyższa niż wpływy z czynszu najmu lokali komunalnych w danym budynku.

Prognozowany poziom tej grupy kosztów ustalony został w oparciu o analizę zmian czynników będących w większości poza kontrolą gminy, takich jak: zmiany cen nośników energii, zmiany cen usług komunalnych (usług sprzątaczy, wywozu nieczystości, usług kominiarskich), polityki państwa w zakresie ochrony środowiska, itp. W kosztach eksploatacji i technicznego utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego znacząco będzie zwiększać się grupa kosztów dotyczących udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych, zarządzanych bezpośrednio przez organy tych wspólnot lub przez podmioty prywatne. W prognozie przyjęto stały wzrost wszystkich pozycji kosztowych związanych z udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych, co jest wynikiem m. in. zwiększającej się liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, większej świadomości właścicielskiej oraz odpowiedzialności za stan techniczny budynków, przekładającej się bezpośrednio na wzrost wydatków na utrzymanie techniczne. Przyznane dotacje mogą być przeznaczane wyłącznie na remonty główne i inwestycyjne komunalnych zasobów mieszkaniowych.

Tabela 9. Wysokość planowanych wydatków w latach 2021-2026 w tys. zł

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	767	767,5	768	768,5	769	769,5
Koszty remontów bieżących	417,5	417,5	417,5	417,5	417,5	417,5

i konserwacji						
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina posiada udział (zaliczki miesięczne)	274	276,5	279	281,5	284	286,5
Koszty remontów dachów, elewacji oraz wzmocnienie ścian	145	150	100	180	290	300
Razem	1603,5	1611,5	1564,5	1647,5	1760,5	1773,5

Planowane koszty mogą ulegać zmianie co będzie uwzględnione w rocznym szczegółowym planie, zwłaszcza w sytuacji zwiększenia lub zmniejszenia wpływów z czynszów najmu oraz przekazywanych dotacji na cele remontowe. Dotacje celowe będą określone w danym roku budżetowym i w przypadku przyznania w całości będą przyznawane na realizację potrzeb remontowych budynków i lokali.

Planuje się podjęcie w latach 2021-2026 inwestycji związanych z gminnym zasobem mieszkaniowym z zakresu termomodernizacji budynków oraz remontów dachów pod warunkiem uzyskania funduszy Unii Europejskiej lub środków z budżetu Państwa.

IX. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny zapewnić proponowane działania:

- 1) dalsze urealnienie w stosunku do potrzeb remontowych opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 3) podejmowanie działań zmierzających do obniżenia kosztów zarządu i podnoszenia efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym,
- 4) ukierunkowanie sprzedaży lokali komunalnych na sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zwłaszcza tych w których Gmina posiada tylko jeden lub dwa lokale mieszkalne, a jeżeli najemca nie korzysta z prawa pierwszeństwa nabycia, Gmina proponować będzie temu najemcy lokal zamienny,
- 5) w przypadku zadłużonych najemców proponowanie i egzekwowanie zamiany zajmowanych lokali na inne (mniejsze, o obniżonym standardzie technicznym) celem poprawy ściągalności zadłużeń czynszowych,
- 6) dążenie do sprzedaży na wolnym rynku pełnostandardowych lokali mieszkalnych zwalnianych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z przeznaczeniem uzyskanych środków na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 7) uczestniczenie w remontach części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych,
- 8) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

Realizacja zamierzeń, celów i zadań zawartych w przedmiotowym programie umożliwi prawidłowe wypełnianie przez Gminę Mirsk roli jako właściciela komunalnego zasobu mieszkaniowego.

W celu umożliwienia pełnej prywatyzacji we wspólnotach mieszkaniowych prowadzone będą działania polegające na wskazaniu lokalu zamiennego najemcy nie korzystającemu z oferty nabycia lokalu.