



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 30 stycznia 2017 r.

Poz. 477

UCHWAŁA NR XXV/215/2016 RADY MIEJSKIEJ W MIROŚLAWCU

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec na lata 2017-2021”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec na lata 2017-2021" w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mirosławca.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Piotr Czech

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXV/215/2016
Rady Miejskiej w Mirosławcu
z dnia 29 grudnia 2016 roku.



**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIROSŁAWIEC
NA
LATA 2017 - 2021**

MIROSŁAWIEC 2016 R.

Spis treści

- Rozdział 1** - Postanowienia ogólne
- Rozdział 2** - Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2017 - 2021.
- Rozdział 3** - Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2017- 2021.
- Rozdział 4** - Planowana sprzedaż lokali.
- Rozdział 5** - Zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalenia czynszu.
- Rozdział 6** - Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w gminny zasób mieszkaniowy.
- Rozdział 7** - Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognoza wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.
- Rozdział 8** - Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec na lata 2017 - 2021” jest dokumentem określającym podstawowe zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Realizacja programu przyczynia się do posiadania przez mieszkańców gminy lokali mieszkalnych, która daje możliwość większego usamodzielnienia się i rozpoczęcia samodzielnego życia.

Z uwagi na ograniczoną ilość zasobu mieszkaniowego jaki posiada gmina, należy zwrócić uwagę, aby gospodarując zasobem gminnym robić to zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Konieczne są zatem prace polegające na zabezpieczeniu istniejącego mienia mieszkalnego przed uszkodzeniem i zniszczeniem, czy utrzymaniem go w stanie nie gorszym, lecz również przestrzeganie zasad zarządzania nieruchomościami.

Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki i zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, którego celem jest:

- 1) zwiększanie mieszkaniowego zasobu,
- 2) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach,
- 3) poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- 4) poprawa jakości i warunków zamieszkiwania w zasobie mieszkaniowym,
- 5) zmiana własności w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta lub zakończona,
- 6) poprawa jakości zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Zasobem mieszkaniowym Gminy Mirosławiec zarządza i gospodaruje Zakład Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Mirosławcu.

Spółka przyjęła w zarząd zasób mieszkaniowy na podstawie „Umowy Zlecenia w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec zawartą w dniu 30 grudnia 2005 r., pomiędzy Gminą Mirosławiec, a Zakładem Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Mirosławcu.”

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2017 - 2021.

§ 1. Określenie mieszkaniowego zasobu gminnego, jego wielkości oraz struktury.

1. Mieszkaniowy zasób gminy, stanowią lokale będące własnością Gminy, znajdujące się w budynkach w całości stanowiących jej własność, a także lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów, gdzie z mocy prawa powstała wspólnota mieszkaniowa.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy wg stanu na dzień 30 listopada 2016 r., przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela Nr 1. Struktura zasobu mieszkaniowego gminy.

L.p.	Wyszczególnienie	Ilość lokali	Powierzchnia m ²
1.	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiące 100% własności Gminy Mirosławiec	66	2 689,27
2.	Lokale mieszkalne gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	79	3 698,75

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkalnego na lata 2017 – 2021.

Lokale mieszkalne komunalne w zasobie Gminy wynajmowane są na czas nieokreślony natomiast lokale socjalne wynajmowane są na czas określony. Procentowy wskaźnik ilość lokali wykorzystywanych jako lokale socjalne: **23,00%**. Procentowy wskaźnik ilość lokali wykorzystywanych jako lokale komunalne: **77,00%**.

Gmina pozyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności, tj. wyprowadzenie się najemcy, zgony, eksmisje.

Coroczne pozyskanie lokali mieszkalnych z ruchu ludności w ramach istniejącego zasobu, nie zabezpiecza w pełni potrzeb Gminy na realizowanie nałożonych ustawą obowiązków, zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskim standardzie.

W odniesieniu do lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieograniczony kontynuowany będzie proces sprzedaży umożliwiający najemcom nabycie zajmowanych przez nich lokali na własność, pomniejszając tym samym ponoszone przez Gminę koszty utrzymania tej części zasobu mieszkalnego.

Tabela Nr 2. Prognozowana struktura zasobu mieszkaniowego gminy

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
1	Liczba budynków stanowiąca własność gminy	11	11	10	10	10

Prognozowane wielkości mają charakter wyłącznie szacunkowy, uwzględniający również planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

§ 2. Ocena stanu technicznego budynków stanowiących w całości własność Gminy

Budynki znajdujące się w mieście Mirosławiec, stanowiące własność Gminy jak i wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZECWiK Spółkę z o.o. w Mirosławcu ocenia się jako najstarsze w mieście i wsiach. Budynki te wymagają remontów, aby dostosować je do obowiązujących warunków technicznych oraz przepisów techniczno - budowlanych.

Ocena stanu technicznego budynków wykonywana jest na podstawie posiadanych protokołów przeglądu technicznego dokonanego w ramach obowiązku ciążącego na zarządcy zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Zróżnicowanie stanu technicznego budynku uzależnione jest od wielu czynników, takich jak np. lokalizacji, stanu konstrukcji, jakości materiału, jak i sumiennosci wykonania elementu, wyposażenia oraz sposobu użytkowania.

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego została wybudowana przed 1939 rokiem i właśnie to te budynki wykazują znaczne zużycie techniczne.

Wyjątek stanowią dwa budynki przy ul. Wolności 22 i 16, które były wybudowane w latach 1965 - 1974 oraz dwa budynki socjalne przy ul. Dworcowej 15 i 16 wybudowane w latach 2008 - 2009.

W latach 2017 - 2021 w miarę posiadanych środków finansowych należy dążyć do systematycznej poprawy stanu technicznego mienia gminnego.

Budynki mieszkalne przeznaczone do rozbiórki, których stan techniczny jest zły z uwagi na trudną sytuację w zasobach mieszkaniowych, jak również, w sprawach społecznych należy przesunąć na lata późniejsze. W powyższych budynkach proponuje się, o ile jest to możliwe, przeprowadzenie prac zabezpieczających celem uniknięcia zagrożenia życia i zdrowia lokatorów oraz osób tam przebywających.

Tabela Nr 3. Plan rozbiórek na lata 2017 - 2021

2017	2018	2019	2020	2021
-	-	-	-	Akacyjowa 1 Akacyjowa 3 Pl. Wolności 5

Przed wyburzeniem budynku przy Pl. Wolności 5 do Gminy należało będzie zapewnienie zamiany lokali osobom posiadającym lokale prywatne lub dokonanie odkupu lokali.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2017-2021.

§ 3. Analiza potrzeb

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznacza głównie liczba złożonych wniosków dotyczących przydzielenia lokali mieszkalnych. Obecnie na dzień 30.11.2016 roku na liście oczekujących na przydział znajdują się 24 rodziny oczekujące. Zadaniem Gminy Mirosławiec jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez zapewnienie lokali socjalnych i komunalnych.

Szacuje się na podstawie wcześniejszej sprzedaży, iż Gmina Mirosławiec powinna odzyskiwać rocznie ok. 3 lokale w ramach posiadanego zasobu, poprzez tzw. „ruchy ludności”.

Lokale odzyskane w ten sposób przeznaczone będą na bieżąco do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Głównym źródłem pozyskania środków finansowych na utrzymanie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy są przychody z czynszu oraz dotacja z budżetu gminy. Stan techniczny budynków gminnych i zarządzanych wspólnot ulega systematycznej poprawie w miarę dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Zarządca budynków dbając o bezpieczeństwo użytkowników lokali, kieruje się wskazaniami z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz, protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych, w szczególności takich jak:

- Straż Pożarna,
- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego,
- Policja.

§ 4. Standardy, jakim powinien odpowiadać mieszkalny zasób gminy.

1. Standard budynków:
 - 1) instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
 - 2) sprawna instalacja odgromowa,
 - 3) elementy konstrukcji bez zagrożeń,
 - 4) elewacja bez uszkodzeń,
 - 5) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - 6) malowanie klatek schodowych wraz ze stolarką okienną i drzwiową - jeśli jest to możliwe,
 - 7) kompletne, szczelne, obróbki blacharskie.

2. Standard lokalu mieszkalnego:
 - 1) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
 - 2) sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
 - 3) sprawna i szczelna instalacja gazowa,
 - 4) sprawna instalacja elektryczna,
 - 5) sprawna instalacja wodno - kanalizacyjna,
 - 6) wyposażenie lokalu w pomieszczenie i urządzenia sanitarne.

§ 5. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych.

Większość budynków mieszkalnych wymaga remontów z uwagi na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

Ustala się priorytety w zakresie remontów:

- 1) natychmiastowe usuwanie stanów zagrożenia dla życia (instalacje gazowe, przewody spalinowe i wentylacyjne, instalacje elektryczne, zalecenia służb technicznych),
- 2) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- 3) zapewnienie źródeł grzewczych,
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 5) termomodernizacje
- 6) walory estetyczne, np. malowanie klatek schodowych, elewacji.

§ 6. Plan remontów na lata 2017 - 2021.

1. Rok 2017:

- 1) wymiana pokrycia dachowego w budynku dwurodzinnym przy ulicy Kościuszki 15 w Mirosławcu,
- 2) wymiana pokrycia dachowego w budynku dwurodzinnym przy ulicy Zamkowej 31 w Mirosławcu (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaściciela),
- 3) wymiana pokrycia dachowego w budynku wielorodzinnym przy ulicy Orlej 1 w Mirosławcu (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaściciela),
- 4) wymiana stolarki okiennej,
- 5) wymiana stolarki drzwiowej,
- 6) malowanie korytarza w budynku wielorodzinnym przy ulicy Akacyjowej 3 w Mirosławcu,
- 7) roboty zduńskie,
- 8) zalecenia kominiarskie.

2. Rok 2018:

- 1) wykonanie nowego pokrycia dachowego papowego na budynku wielorodzinnym przy ulicy Akacjowej 1 w Mirosławcu (wykonanie pokrycia dachowego uzależnia się od terminu budynku przekazania do rozbiórki),
- 2) wymiana pokrycia dachowego w budynku wielorodzinnym przy ulicy Kościuszki 10 w Mirosławcu (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaścicieli),
- 3) dokończenie wymiany pokrycia dachowego (od podwórza) w budynku wielorodzinnym przy ulicy Sprzymierzonych 24 w Mirosławcu (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaścicieli),
- 4) wymiana pokrycia dachowego w budynku wielorodzinnym przy ulicy Wolności 5 w Mirosławcu (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaścicieli),
- 5) wymiana stolarki okiennej,
- 6) wymiana stolarki drzwiowej,
- 7) roboty zduńskie,
- 8) zalecenia kominiarskie.

3. Rok 2019:

- 1) wykonanie nowego pokrycia dachowego papowego na budynku wielorodzinnym przy ulicy Akacyjowa 3 w Mirosławcu (wykonanie pokrycia dachowego uzależnia się od terminu budynku przekazania do rozbiórki),
- 2) wymiana pokrycia dachowego (eternitu) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym w miejscowości Toporzyk 5 (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaścicieli),
- 3) wymiana pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ulicy Waleckiej 16 w Mirosławcu (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaścicieli),
- 4) wymiana stolarki okiennej,
- 5) wymiana stolarki drzwiowej,
- 6) roboty zduńskie,
- 7) zalecenia kominiarskie.

4. Rok 2020:

- 1) wymiana pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ulicy Sprzymierzonych 37 w Mirosławcu (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaściciela),
- 2) wymiana pokrycia dachowego budynku mieszkalnego w miejscowości Toporzyk 2,
- 3) wymiana pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Zamkowej 41 w Mirosławcu (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaścicieli),
- 4) wymiana stolarki okiennej,
- 5) wymiana stolarki drzwiowej,

- 6) roboty zduńskie,
- 7) zalecenia kominiarskie.

5. Rok 2021:

- 1) Rozbiórka budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Akacyjowej 1 w Mirosławcu,
- 2) rozbiórka budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Akacyjowej 3 w Mirosławcu,
- 3) rozbiórka budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Placu Wolności 5 w Mirosławcu,
- 4) wymiana pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ulicy Wałęckiej 10 w Mirosławcu (uzależniona od wpłacenia środków finansowych przez współwłaścicieli),
- 5) wykonanie pokrycia dachowego nad lokalem zlokalizowanym w miejscowości Jabłonkowo 8,
- 6) wymiana stolarki okiennej,
- 7) wymiana stolarki drzwiowej,
- 8) roboty zduńskie,
- 9) zalecenia kominiarskie.

Biorąc po uwagę przedstawiony plan remontów na lata 2017 - 2021, środki finansowe na przeprowadzenie powyższych prac winny być zabezpieczone w wysokości minimum wg tabeli Nr 4.

Tabela Nr 4. Potrzeby finansowe w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego na lata 2017 - 2021 w tys. zł.

Lp.	Zakres prac	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Wymiana pokryć dachowych	75	75	80	85	40
2.	Remonty dachów papowych	0	20	20	0	8
3.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	13,1	10	10	11	10
4.	Roboty Zduńskie	4	4	4	8	8
5.	Zalecenia Kominiarskie	0	4	5	8	8
6.	Remonty instalacji wod-kan.	0	4	4	5	5
7.	Remonty instalacji elektrycznej	0	3	3	3	3
8.	Remonty bieżące	3,5	4	5	8	8
9.	Przeglądy, ekspertyzy	0	3	4	4	4
10	Rozbiórki	0	0	0	0	100
	Razem	95,6	127	132	132	184

Powyższe planowane kwoty nie są adekwatne do wynikających potrzeb remontowych, kwoty te planuje się jako minimum środków do prawidłowego funkcjonowania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali.

§ 7. Sprzedaż lokali komunalnych.

W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych na wniosek najemcy, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony. W tym przypadku sprzedaż następuje w drodze bezprzetargowej.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność zasobu gminy jest:

- 1) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym,
- 2) dążenie do „wyjścia ” Gminy Mirosławiec ze wspólnot mieszkaniowych, w których posiadają znikomą ilość lokali,
- 3) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- 4) obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego zasobu mieszkaniowego,
- 5) zmniejszenie obciążenia Gminy Mirosławiec z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych.

§ 8. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Analizując w ostatnich latach sprzedaż lokali mieszkalnych należy założyć sprzedaż lokali na poziomie 2 - 3 lokali na rok.

Tabela Nr 5. Planowane sprzedaże lokali mieszkalnych na lata 2017 – 2021

Rok	Sprzedaż lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m²	Łączna powierzchnia w m² lokali sprzedanych (narastająco)
2017	2	80	80
2018	3	130	210
2019	3	130	340
2020	3	120	460
2021	2	80	540

Przewiduje się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych nastąpi głównie w nieruchomościach, w których doszło już do wyodrębnienia lokali i powstały wspólnoty mieszkaniowe.

Nieruchomości stanowiące w całości własność Gminy, z wyłączeniem tych nie przewidzianych do sprzedaży, należy przeznaczyć do sprzedaży pod warunkiem, iż nastąpi ona jednocześnie dla wszystkich najemców lokali mieszkalnych.

§ 9. Lokale mieszkalne przeznaczone do rozbiórki w latach 2017 - 2021.

W latach 2017 - 2021 planuje się przeznaczyć do rozbiórki 3 budynki mieszkalne wielorodzinne:

- budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Akacjowej 1,
- budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Akacjowej 3,
- budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Plac Wolności 5.

Z uwagi na brak wolnych lokali w zasobie gminnym, rozbiórka budynków będzie odsuwana w czasie do momentu zabezpieczenia nowych miejsc w zasobie gminnym lub do momentu, w którym stan techniczny nie będzie pozwalał na bezpieczne użytkowanie budynków.

Tabela Nr 6. Budynki przeznaczone do rozbiórki w lata 2017 - 2021

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa m²
2017	0	0	0
2018	0	0	0
2019	0	0	0
2020	0	0	0
2021	3	34	1.302,88

§ 10. Budynki wyłączone ze sprzedaży.

Wyłącza się ze sprzedaży niżej wymienione nieruchomości stanowiące w całości własność Gminy w celu swobodnego gospodarowania lokalami w nich się znajdującymi, a także w celu realizacji rozbiórki na potrzeby urbanistyczne lub ze względu na zły stan techniczny:

- 1) budynek przy ul. Sprzymierzonych 34 w Mirosławcu (obiekt użyteczności publicznej),
- 2) budynek przy ul. Akacjowej 1 w Mirosławcu (niezadawalający stan techniczny, budynek adaptowany z hotelu robotniczego),
- 3) budynek przy ul. Akacjowej 3 w Mirosławcu (niezadawalający stan techniczny, budynek adaptowany z hotelu robotniczego),
- 4) budynek przy ul. Dworcowej 15 w Mirosławcu - budynek socjalny,
- 5) budynek przy ul. Dworcowej 16 w Mirosławcu - budynek socjalny.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalenia czynszu.

§ 11. Zasady polityki czynszowej

Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w gminnym zasobie mieszkaniowym, zmierzające do równoważenia wydatków na utrzymanie z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Docelowo stawka czynszu zapewnić powinna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

Dla budynków mieszkalnych wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej dla województwa zachodniopomorskiego na okres od 1 października 2015 r. do 31 marca 2016 r. wynosi 3.530,00 zł i ustalony został obwieszczeniem Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 30 września 2016 r. Oznacza to, że zgodnie z ustawową granicą 3% wartości odtworzeniowej, maksymalna stawka czynszu za 1 m² w Gminie Mirosławiec mogłaby wynosić 8,83 zł.

Stawkę bazową czynszu dla gminnego zasobu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz, w drodze zarządzenia. Obecnie zgodnie z zarządzeniem nr 7 Burmistrza Mirosławca z dnia 2 lutego 2016 r. stawka bazowa czynszu wynosi 1,64 zł/m². Maksymalna stawka czynszu po uwzględnieniu czynników zwiększających stawkę bazową wynosi 3,61 zł/m², co stanowi 1,23 % wartości odtworzeniowej ustalonej dla województwa zachodniopomorskiego. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 0,82 zł/m².

Przewiduje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu o 10% w każdym roku i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego.

Funkcję wynajmującego dla lokali mieszkalnych w imieniu Gminy Mirosławiec pełni Zakład Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Mirosławcu.

Czynsz najmu i opłaty niezależne od wynajmującego płatne są za dany miesiąc do końca każdego miesiąca lub w innym ustalonym terminie na wskazany rachunek bankowy.

§ 12. Zasady ustalania stawek czynszu najmu.

1. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy ustalane są przez Burmistrza, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, zgodnie art.7 pkt.1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Czynniki wpływające na wysokość czynszu poprzez podwyższenie stawki bazowej:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w instalację centralnego ogrzewania,
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w instalacje gazową,
- 3) wyposażenie lokalu w łazienkę,
- 4) wyposażenie lokalu w WC.

3. Czynniki wpływające na wysokość czynszu poprzez obniżenie stawki bazowej:

- 1) położenie lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki,
- 2) położenie lokalu w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu,
- 3) położenie budynku na terenie gminy (na wsi),
- 4) brak w lokalu instalacji wodociągowej,
- 5) brak w lokalu instalacji kanalizacyjnej.

4. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnotę

mieszkańcą ulepszenia mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona wg czynników podwyższających stawkę.

5. Podwyższenie standardu lokalu mieszkalnego we własnym zakresie i na własny koszt oraz za zgodą właściciela lokalu nie stanowi podstawy do zwiększenia stawki czynszu.

6. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi z przyczyn leżących po stronie Gminy pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mającego wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona wg czynników obniżających stawkę.

7. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Do czynszu za lokale socjalne nie mają zastosowania czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu.

9. Stawka czynszu za lokale socjalne wybudowane po 2008 r. nie może być niższa niż 75 % stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w gminny zasób mieszkaniowy

§ 13. 1. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) bieżące administrowanie nieruchomościami,
 - 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Plany remontów powstają w oparciu o dokonywane na podstawie Prawa Budowlanego przeglądy techniczne budynków i lokali oraz potrzeb zgłaszanych przez lokatorów. W związku z tym, że środki finansowe przeznaczane co roku na remonty są niewystarczające w stosunku do potrzeb, realizacja zadań następuje wg pilności wykonania danych zadań.
3. We wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały, zarząd nieruchomości wybierany jest przez ogół właścicieli, poprzez podjęcie stosownych uchwał. Do reprezentowania gminy we wspólnotach mieszkaniowych upoważniony jest pracownik Zakładu Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Mirosławcu, na którą jest cedowane upoważnienie Burmistrza Miasta Mirosławiec.
4. Zakłada się w dalszym ciągu, iż zarządzanie lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy oraz wspólnot mieszkaniowych będzie sprawowane przez Zakład Energetyki Ciepłej, Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Mirosławcu na dotychczasowych zasadach, z założeniem poprawy standardów obsługi.

Rozdział 7**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognoza wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.****§ 14. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 - 2021 będą:
 - 1) dotacje z budżetu Gminy,
 - 2) przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, socjalnych

Tabela Nr 7. Prognozowane przychody z czynszu oraz dotacje z budżetu Gminy w latach 2017 - 2021 w tys. zł.

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Czynsze:					
	a) lokale mieszkalne gminne, w tym socjalne	339	356	374	393	403
	b) media	16	17	18	19	20
		13	13	14	15	15
2.	Czynsze za lokale użytkowe	0	0	0	0	0
3.	Odsetki od nieterminowych wpłat	10	10	6	5	5
4.	Środki z budżetu Gminy	264	257	243	226	255
Razem		626	636	637	639	678

2. Ważnym zadaniem w zakresie realizacji założeń jest stopniowe obniżanie przyrostu zadłużenia poprzez wzmożenie i usprawnienie działań windykacyjnych.
3. Na wzrost zadłużenia najemców wpływają głównie:
 - 1) zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata,
 - 2) brak umiejętnego racjonalnego gospodarowania budżetem domowym,
 - 3) wzrastające koszty utrzymania mieszkań, opłat niezależnych,
 - 4) niewłaściwa postawa wielu najemców wobec pojawiających się problemów.
4. Zakład Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Mirosławcu jako priorytet w zakresie zapewnienia dochodów własnych stawia na stopniowe obniżenie zadłużenia najemców poprzez prowadzenie działań zmierzających do wzmożenia i usprawnienia działań windykacyjnych, a tym samym zwiększenia skuteczności i ściągłości opłat czynszowych i przeciwdziałanie procesom narastania zaległości czynszowych.

§ 15. Prognoza wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

1. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się z następujących składników:
 - 1) koszty eksploatacji,
 - 2) koszty remontów,
 - 3) koszty zarządzania.

Tabela Nr 8. Prognozuje wydatki na utrzymanie zasobu w latach 2017 - 2021 w tys. zł.

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty eksploatacji i media	266	252	262	281	239
2.	Koszty remontów	96	127	132	132	184
3.	Koszty zarządzania	264	257	243	226	255
Razem		626	636	637	639	678

Rozdział 8

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

1. Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania zasobem gminnym:
 - 1) dokonywane zamian lokali,
 - a) z przyczyn ekonomicznych,
 - b) ze względu na stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności,
 - c) w celu wyodrębnienia lokalu socjalnego,
 - 2) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
 - 3) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamiany lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
 - 4) bieżąca, skuteczna windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
 - 5) podział lokali mieszkalnych o dużym metrażu na mniejsze,
 - 6) poprawa estetyki otoczenia budynków.
2. Gmina rozpoczęła już działania zmierzające do budowy nowych lokali komunalnych, realizowanych w partnerstwie z TBS z Karlina lub włączając się w rządowy program Mieszkanie+. Pod te działania jest przygotowywany grunt na ulicy Akacyjowej w Mirosławcu, na którym docelowo można wybudować do czterech budynków wielolokalowych. W perspektywie lat 2018-2020 planowane jest wybudowanie pierwszego bloku wielorodzinnego.