



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 3 kwietnia 2012 r.

Poz. 1196

UCHWAŁA NR XVII/4/2012 RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE

z dnia 23 lutego 2012 r.

**w sprawie uchwalenia „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miasto Mrągowo na lata 2012-2016”.**

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 (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, zm. Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833, z 2007 Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 Nr 3, poz. 13, z 2011 Nr 224, poz. 1342) oraz art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887), na wniosek Burmistrza Miasta Mrągowo, Rada Miejska w Mrągowie uchwala:

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Mrągowo na lata 2012-2016”, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mrągowo.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej
Andrzej Zając

Załącznik
do Uchwały Nr XVII/4/2012
Rady Miejskiej w Mrągowie
z dnia 23 lutego 2012 r.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Mrągowo na lata 2012-2016”.

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

1. Celem „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Mrągowo na lata 2012-2016”, zwanym w dalszej treści „Programem” jest tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej dostępność do mieszkania, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zgodnie z preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych oraz tworzenie warunków zapewniających niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, stanowiący istotną część majątku Miasta .
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005, Nr 31, poz. 266, ze zm./ zwana jest w dalszej treści „ustawą”.
3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Mrągowo wchodzi następujące rodzaje lokali: mieszkalne tzw. docelowe i socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział II

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

1/ Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Gminny zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Mrągowo charakteryzuje się bardzo wysokim udziałem budynków wybudowanych ponad 81 lat temu. Ich udział stanowi około 76,06 % (108 budynków) wszystkich budynków (142 budynki) wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

Kolejne grupy wiekowe budynków przedstawiają się następująco:

- budynki w wieku od 61 do 80 lat - 2,82 % (4 budynki)
- budynki w wieku od 41 do 60 lat - 7,75 % (11 budynków),
- budynki w wieku od 31 do 40 lat - 7,75 % (11 budynków),
- budynki w wieku od 21 do 30 lat - 2,11 % (3 budynki),
- budynki w wieku od 11 do 20 lat - 0 (0 budynków),
- budynki w wieku do 10 lat i zmodernizowane - 3,51 % (5 budynków).

Zasoby gminne na terenie Mrągowo można określić jako zaawansowane wiekowo.

Wszystkie budynki wchodzące w skład komunalnego zasobu Miasta posiadają dostęp do wody. Do sieci wodociągowej podłączonych jest 99,30 % budynków.

Dostęp do kanalizacji sieciowej - 99,30 % , a do sieci gazowej - 95,07 %. Dodatkowo dostęp do miejskiej sieci ciepłowniczej posiada 21,83 % budynków, a do 5,63 % budynków dostarczana jest ciepła woda z MEC.

Do prognoz przyjęto następujące założenia:

1. Przyrost lokali w liczbie **33** lokali w roku 2013, w związku z inwestycją polegającą na przebudowie byłego hotelu pielęgniarского przy ul. Młodkowskiego 2C na lokale mieszkalne oraz przekwalifikowanie podobnej liczby lokali mieszkalnych na lokale socjalne w istniejącym zasobie (umowa nr BS11-02007). Wzrost powierzchni lokali mieszkalnych o 1 036,61 m², w związku z inwestycją na ul. Młodkowskiego 2C oraz 66,30 m² w budynku przy ul. Warszawskiej 19/3. Powierzchnia lokali socjalnych wzrośnie odpowiednio o **1 037 m²**, poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na lokale socjalne.
2. Przewiduje się adaptację wolnych przestrzeni na lokale mieszkalne w budynkach komunalnych w latach 2012-2016 na poziomie **2** rocznie. Średnia powierzchnia nowo oddawanego lokalu wynosi **25 m²**, a więc przyrost powierzchni zasobu w wyniku adaptacji wolnych powierzchni wyniesie ok. **50 m²** rocznie.
3. Przewiduje się odzyskanie 6 mieszkań rocznie w wyniku podjętych działań kontrolnych oraz naturalnego ruchu ludności, 1 mieszkanie średnio 33,33 m², łącznie w roku 200 m² powierzchni.

4. Założono utrzymanie tempa prywatyzacji zasobu, tzn. sprzedaż **20** lokali mieszkalnych rocznie. Średnią powierzchnię prywatyzowanego lokalu przewiduje się na poziomie **40 m²**, w związku z czym powierzchnia wykupionych lokali rocznie wyniesie około **800 m²**.

2/ Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Mrągowa

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1 Liczba budynków komunalnych oraz z udziałem Miasta	142	132	126	120	114	108
1.1 Liczba budynków wyłącznie komunalnych	54	52	51	50	49	48
1.2 Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	88	80	75	70	65	60
2. Liczba lokali mieszkalnych	693	675	690	672	654	635
2.1 Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych	326	308	327	323	319	315
2.2 Lokale socjalne w budynkach komunalnych	84	105	120	125	130	135
2.3 Lokale mieszkalne (komunalne) w budynkach wspólnot	265	245	225	205	185	165
2.4 Lokale socjalne w budynkach wspólnot	17	15	15	15	15	15
2.5 Lokale socjalne ogółem	101	120	135	140	145	150
2.6 Pomieszczenia tymczasowe	1	2	3	4	5	5
3 Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem	29 892	29 140	29 430	28 680	27 930	27 180
3.1 Powierzchnia lokali mieszkalnych w bud. komunalnych	14 365	13 650	14 230	14 080	13 935	13 780
3.2 Powierzchnia lokali socjalnych w budynkach komunalnych	3 125	3 890	4 440	4 630	4 810	5 000
3.3 Powierzchnia lokali mieszkalnych (komunalnych) we wspólnotach	11 822	11 080	10 225	9 420	8 620	7 820
3.4 Powierzchnia lokali socjalnych we wspólnotach	573	500	500	500	500	500
3.5 Powierzchnia lokali socjalnych ogółem	3 698	4 390	4 940	5 130	5 310	5 500
3.6 Powierzchnia pomieszczeń tymczasowych	7	20	35	50	65	80

4 Wyposażenie techniczne - liczba budynków wchodzących w skład zasobu gminy, wyposażonych w:

4. 1. Liczba budynków ogółem :	142	132	126	120	114	108
4.2 Wodociąg sieciowy	141	132	126	120	114	108
4.3 Kanalizację	141	132	126	120	114	108
4.4 Gaz przewodowy	135	125	115	100	105	95
4.6 Centralne ogrzewanie	31	32	33	34	35	36
4.7 Centralnie dostarczaną ciepłą wodę	8	8	9	9	9	9
5. Struktura wiekowa budynków:	142	132	126	120	114	108
5.1 Budynki w wieku - ponad 100 lat	70	67	65	61	60	59
5.2 Budynki w wieku - od 81 do 100 lat	38	34	31	29	27	25
5.3 Budynki w wieku - od 61 do 80 lat	4	3	3	3	2	2
5.4 Budynki w wieku - od 41 do 60 lat	11	10	9	9	8	6
5.5 Budynki w wieku - od 31 do 40 lat	11	10	9	9	8	7
5.6 Budynki w wieku - od 21 do 30 lat	3	3	3	3	3	3
5.7 Budynki w wieku - od 11 do 20 lat	0	0	0	0	0	0
5.8 Budynki w wieku do 10 lat i zmodernizowane	5	5	6	6	6	6

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

Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Miasta jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

W latach 2007-2011 na remonty zasobu mieszkaniowego wydatkowano 4 197 000 zł, a na inwestycje wydatkowano 3 944 309 zł. Wykonane remonty i inwestycje znacznie poprawiły stan techniczny mieszkaniowego zasobu komunalnego.

Analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, z podziałem na kolejne lata objęte analizą (2012-2016) przedstawia tabela poniżej. Do prognoz przyjęto następujące założenia:

1. Potrzeby inwestycyjne, remontowe i modernizacyjne w okresie objętym analizą przyjęto na podstawie umowy nr BS11-02007 z dnia 21 października 2011 r. oraz danych uzyskanych z TBS „Karo” Sp. z o.o. W zestawieniu uwzględniono nakłady niezbędne na wykonanie zadania inwestycyjnego polegającego na przebudowie i nadbudowie budynku dawnego hotelu pracowniczego przy ul. Młodkowskiego 2C w Mrągowie, w wyniku czego powstaną 33 lokale oraz remontu budynku przy ul. Warszawskiej 19/3. Koszty pierwszego przedsięwzięcia wynoszą **2 504 000 zł**. Bank BGK udziela finansowego wsparcia do kwoty **751 000 zł**. Źródłem pozyskania części środków finansowych na budowę budynku jest rządowy program wsparcia finansowego tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych z Funduszu Dopłat. Celem programu jest zwiększenie zasobu lokali oraz pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb osób najuboższych. Obsługa programu została powierzona Bankowi Gospodarstwa Krajowego. Finansowe wsparcie zostanie udzielone pod warunkiem powiększenia gminnego zasobu lokali socjalnych albo mieszkań chronionych o lokale w liczbie i łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali utworzonych z udziałem finansowego wsparcia.

Koszty drugiego przedsięwzięcia w budynku przy ul. Warszawskiej 19/3 wynoszą około **100 000 zł** i zostaną pokryte z budżetu miasta.

W ostatnich latach w Mrągowie zaobserwować można znaczną dynamikę w budowie nowych mieszkań o różnym standardzie, realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i prywatnych deweloperów, co pośrednio wpływa na rozwiązywanie problemów mieszkaniowych mieszkańców lepiej sytuowanych. W tej sytuacji Miasto za priorytet uznaje zwiększenie zasobu lokali socjalnych, ponieważ zgodnie z obowiązującymi przepisami gmina jest zobowiązana do zapewnienia takich lokali dla rodzin najuboższych i na

realizację wyroków o eksmisję, które w sytuacji skierowania takiego wniosku do sądu, w wypadku nie dostarczenia lokalu socjalnego, narażają Miasto na wypłatę odszkodowania.

Na uzyskanie lokali socjalnych oczekują 52 rodziny (27 z wyroków o eksmisję, 25 na listach).

Na mieszkania - lokale mieszkalne docelowe oczekuje również 20 rodzin na listach.

Ponadto, planuje się wykwaterowanie mieszkańców z budynków:

- ul. Wolności 23B (sprzedaż lub rozbiórka) - 1 lokal,
- ul. Roosevelta 27 AB (budynek do sprzedaży ze względu na wysokie koszty przebudowy) - 9 lokali,
- ul. Królewieckiej 34 - konieczność wykwaterowania na potrzeby ŚDS - 2 lokale,
- ul. Kopernika 4, na cele oświatowe - 2 lokale,
- ul. Warszawska 12, w związku z nieodpowiednim stanem technicznym - 3 lokale,
- ul. Przemysłowa 6B, w związku z nieodpowiednim stanem technicznym - 2 lokale,
- mieszkania w domach do 4 lokali, przeznaczonych do selektywnej sprzedaży - około 10 lokali. Łączne potrzeby to około 101 lokali.

2. Dokumentacja techniczna budynków komunalnych (inventaryzacja) została wykonana - koszt 53132 zł. Dokumentacja techniczna budynków wspólnotowych z udziałem Gminy będzie sukcesywnie aktualizowana i odtwarzana (po podjęciu stosownych uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe). Koszty ponoszą współwłaściciele nieruchomości, w wysokości odpowiadającej posiadanemu udziałowi w nieruchomości. Przewidywany koszt odtworzenia dokumentacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych wynosi około 100 tys. zł. (płatne z kosztów zarządu wspólnot mieszkaniowych).

3. Realizacja potrzeb remontowych i modernizacyjnych zapewniających poprawę stanu technicznego wszystkich budynków do stanu docelowego, wymagałaby poniesienia na ten cel, w okresie 2012-2016, wydatków rzędu 3

349 tys. zł, w tym: budynki wyłącznie komunalne - 2 565 tys. zł, budynki wspólnot mieszkaniowych - 784 tys. zł (Gmina Miasto Mrągowo, poniesie koszty w wysokości odpowiadającej posiadanym udziałom w budynkach wspólnot).

Potrzeby i plany remontowe w okresie 2012-2016.

Lp. Pozycje	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1 Liczba remontów w sumie [szt/budynki]	99	97	88	83	83	79
1.1 Dachów (włączając rynny i rury spustowe, obróbki)	12	13	9	6	8	3
1.2 Instalacji gazowej	13	1	1	1	1	1
1.3 Instalacji elektrycznej	5	3	6	3	3	3
1.4 Instalacji wod-kan	1	1	1	1	1	1
1.5 Klatek schodowych	1	7	9	5	5	7
1.6 Instalacji CO	1	2	3	2	2	2
1.7 Elewacje	3	9	3	9	5	6
1.8 Stolarki budowlanej (okna, drzwi) (w ilościach bud.)	6	5	1	1	3	1
1.9 Piece kaflowe i stałopalne (podane w ilościach szt.)	21	24	23	23	23	23
1.10 Wymiana wewnętrznej instalacji w lokalu	6	8	8	8	8	8
1.11 Remonty lokali mieszkalnych	30	23	23	23	23	23
1.12. Ogrodzenia nieruchomości	0	1	1	1	1	1
2 Szacunkowe potrzeby remontowe [w tys. zł]	544	834	655	627	642	607
2.1 Dachów	144	106	118	48	92	12
2.2 Instalacji gazowej	14	2	3	3	4	4
2.3 Instalacji elektrycznej	54	36	49	31	40	18
2.4 Instalacji wod-kan	5	57	30	10	10	10
2.5 Klatek schodowych	2	48	53	37	48	71
2.6 Instalacji CO	6	40	44	40	40	40
2.7 Elewacje	13	168	42	138	61	64
2.8 Stolarka budowlana	12	110	50	50	63	50
2.9 Piece kaflowe i stałopalne	45	58	56	59	62	65
2.10 Wymiana wewnętrznej instalacji w lokalu	14	19	20	21	22	23
2.11 Remonty lokali mieszkalnych	235	160	170	180	190	200
2.12. Ogrodzenia nieruchomości	0	30	20	10	10	50
3 Szacunkowe potrzeby inwestycyjne ogółem (w tys. zł)	1 480	374	0	0	0	0
4 Koszt odtworzenia bądź aktualizacji dokumentacji technicznej w budynkach wspólnot mieszkaniowych	20	20	20	20	20	20
5 Szacunkowe potrzeby remontowe i inwestycyjne ogółem	2 044	1 228	647	662	662	627

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach .

Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, iż średnia sprzedaż lokali w trzech ostatnich latach (2009-2011) kształtowała się na poziomie około 20 lokali rocznie. W przypadku stosowania w kolejnych latach dotychczasowych zasad zbywania lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych stanowiących własność komunalną Miasta Mrągowo, poziom sprzedaży lokali mieszkalnych będzie utrzymywał się na dotychczasowym poziomie .

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

Prognozę planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach objętych analizą (2012-2016) przedstawiono w poniższej tabeli.

Do prognoz przyjęto następujące założenia:

1. W 2008 roku ustalono nowe zasady sprzedaży mieszkań, które są obowiązujące i nie przewiduje się dalszych zmian w tym zakresie. Z zasad tych wynika, że przy zbyciu lokali w drodze bezprzetargowej dopuszczalna jest sprzedaż ratalna (maksymalnie na 10 lat), przy oprocentowaniu 0,5 stopy procentowej redyskonta weksli stosowanej w NBP.

Przy sprzedaży, od ceny lokalu ustalonej na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, w wysokości nie niższej niż ta wartość, udzielane są bonifikaty, na następujących zasadach : przy stopniu zużycia technicznego budynku poniżej 30 % - **bonifikata nie przysługuje**, przy stopniu zużycia technicznego budynku 30 % - 70 % :

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

Bonifikaty zmniejsza się o 1 % za każde rozpoczęte 1 000 zł brutto, przypadających na lokal kosztów remontów części wspólnych budynku, w którym lokal się znajduje oraz remontu lub modernizacji lokalu, poniesionych przez Gminę Miasto Mrągowo w ciągu ostatnich 5 lat.

Bonifikaty zwiększa się o 1 % za każde rozpoczęte 1 000 zł brutto, poniesionych przez najemcę kosztów remontów części wspólnych budynku, w którym lokal się znajduje.

Bonifikaty zwiększa się o 2,5 % w stosunku do lokali w budynkach wielomieszkaniowych pod warunkiem jednoczesnego wykupu wszystkich lub wszystkich pozostałych lokali w budynku. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w budynku wpisanym do rejestru zabytków, w trybie przetargu lub rokowań, wyraża się zgodę na obniżenie bonifikaty do 10 %.

2. Rynkowa cena 1 m² komunalnego lokalu mieszkalnego w roku 2011 wyniosła około 1 800 zł.
3. Założono utrzymanie tempa prywatyzacji zasobu, tzn. sprzedaż 20 lokali mieszkalnych rocznie. Przyjęto średnią powierzchnię prywatyzowanego lokalu na poziomie 40 m².

Prognoza prywatyzacji lokali mieszkalnych w latach 2012-2016.

Lp.	Pozycje	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Liczba wykupionych lokali mieszkalnych (szt.)	20	20	20	20	20	20
2.	Powierzchnia wykupionych lokali mieszkalnych (m ²)	975	800	800	800	800	800
3.	Wpływy z prywatyzacji [tys. zł]	700	800	800	800	800	800
3.1	Cena rynkowa 1 m ² powierzchni lokalu (zł)	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800
3.2	Średnia bonifikata udzielana najemcom	60%	60%	60%	60%	60%	60%
3.3	Wpłaty rat i odsetek za wykup mieszkań (tys. zł)	94	100	100	100	100	100
3.4	Wpływy z prywatyzacji ogółem (tys. zł)	794	900	900	900	900	900

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

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

1. Za wynajmowane lokale ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a/ za lokale mieszkalne
 - b/ za lokale socjalne .
2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym koszty energii elektrycznej, domofonu oraz zieleni, ubezpieczenia nieruchomości i inne wynikające z umowy, a także zwrot nakładów poniesionych na budowę albo zakup lokalu lub nakładów poniesionych na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększającego jego wartość użytkową .
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
4. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni

balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

5. Czynsz za lokale mieszkalne, zamienne i socjalne, opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
6. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta Mrągowo. Wprowadzona Zarządzeniem Nr 18 Burmistrza Miasta Mrągowo, z dnia 22 lutego 2011 r., maksymalna stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi 4,00 zł, co na dzień jej wprowadzenia stanowiło 1,39 % wartości odtworzeniowej pow. lokalu. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Warmińsko - Mazurskiego, z dnia 26 września 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazurskiego Nr 142, poz. 2262), ustalony został na okres IV kwartału 2011r. i I kwartału 2012 r. dla województwa warmińsko-mazurskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 3 174 zł/ m², co oznacza, że maksymalna stawka czynszu w wysokości 4,00 zł/m², stanowi tylko 1,51 % obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego. Czynsz w dopuszczalnej przepisami wysokości 3 % wskaźnika przeliczeniowego wyniósłby 7,93 zł/m². W latach objętych Programem, należy podejmować działania zmierzające do zwiększenia stawki maksymalnej czynszu do poziomu 3 % wartości odtworzeniowej w roku 2016. Podwyżka czynszu przekraczająca 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Uzasadnionym przypadkiem jest podwyższenie czynszu do poziomu zapewniającego pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu jak również zapewniającego zwrot kapitału. Zwrot kapitału w skali roku nie może być ustalony na poziomie wyższym niż:
 - a) 1,5 % nakładów poniesionych na budowę albo zakup lokalu lub
 - b) 10 % nakładów poniesionych na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększającego jego wartość użytkową aż do ich pełnego zwrotu .Uzasadnionym przypadkiem jest również podwyższenie czynszu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
7. Ustala się czynniki mające wpływ na poziom czynszu : a) czynniki obniżające:
 - lokal bez łazienki,
 - wc poza lokalem,
 - lokal usytuowany w budynku typu „Berlin”,
 - lokal usytuowany w suterenie,
 - lokal bez instalacji centralnego ogrzewania, - lokal bez instalacji ciepłej wody.
8. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.
9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
10. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z 3 miesięcznym terminem wypowiedzenia.
11. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
12. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z pkt 7 lit. a).
13. Przed zmianą umowy najmu, zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników opisanych w pkt 11 i 12.
14. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego, dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz. W razie nie zwrócenia wartości ulepszenia najemca opłaca czynsz w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia.*
15. Czynsz najmu jest płatny miesięcznie z góry do 10 dnia miesiąca, na rachunek wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i inną formę płatności .
16. a/ Burmistrz Miasta Mrągowo na wniosek najemcy może obniżyć czynsz najmu, naliczony według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, którzy nie zalegają w opłatach czynszowych lub innych opłatach za używanie lokalu . Obniżka czynszu nie dotyczy lokali socjalnych.
- b/ Obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni dochód miesięczny w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % dochodu określonego w § 2 ust. 2, pkt 2 uchwały

nr XLI/9/01 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 20 września 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy / Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 118, poz. 1643; z późn. zm./. Najemcom tym przysługuje 30 % obniżka czynszu.

c/ Obniżki, o której wyżej mowa, udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Burmistrz Miasta na wniosek najemcy, może udzielić obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

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

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy powierzane są w administrowanie podmiotom wyłonionym w trybie przetargu nieograniczonego.

Obecnie zasobem administruje Towarzystwo Budownictwa Społecznego „KARO” Spółka z o.o. w Mrągowie na warunkach określonych w umowie nr 35/OPZ/341/2010, z dnia 30 grudnia 2010 r., zawartej na okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2014 r.

Kolejny przetarg na wyłonienie nowego zarządcy zasobu mieszkaniowego gminy zostanie ogłoszony w 2014 r.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Założenia strategii mieszkaniowej zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Miasta. Służą temu zmiany w zasadach zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Mrągowo, urealnienie polityki czynszowej i prywatyzacja zasobu. Aktualnie polityka mieszkaniowa jest deficytową dziedziną działalności. Wpływy ze sprzedaży lokali i z czynszów poprawiają niekorzystny bilans, ale nie pokryją niezbędnych wydatków inwestycyjnych, remontowych i eksploatacyjnych. W budżecie Miasta nie ma środków na wykonywanie remontów i konserwacji w pełnym zakresie. Sytuacja taka powoduje narastanie tzw. luki remontowej - różnicy pomiędzy wartością remontów, które powinny zostać wykonane, a faktycznie ponoszonymi wydatkami, co skutkuje pogarszaniem się stanu technicznego części zasobu mieszkaniowego.

Główną przyczyną tego stanu tkwi w nieodpowiednim systemie finansowania, wymagającym ponoszenia nakładów ze strony Gminy Miasto Mrągowo, na które nie ma wystarczających środków w budżecie. Kluczowe znaczenie ma usprawnienie systemu i doprowadzenie do stanu pełnego samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej.

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

Prywatyzacja mieszkań - pozwoli to na odciążenie budżetu gminy: koszty eksploatacyjne i remontowe zostaną przerzucone na nabywców. Dodatkowym efektem będą wpływy ze sprzedaży mieszkań, jednak ze względu na wysokie bonifikaty i rozłożenie w czasie nie będą to wpływy zbyt wysokie.

Szczególne znaczenie ma prywatyzacja lokali w złym stanie technicznym. Zaoszczędzone środki Miasta przeznaczone zostaną na poprawienie stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego.

Urealnienie czynszów. W latach objętych Programem, należy podejmować działania zmierzające do zwiększenia stawki maksymalnej czynszu do poziomu 3 % wartości odtworzeniowej w roku 2016.

Aktualnie obowiązująca maksymalna stawka czynszu wynosi 4,00 zł/m², co stanowi 1,51 % wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego, który obecnie wynosi 3 174,00 zł. Stawkę czynszu w wysokości 4,00 zł/m² płaci 32 % najemców.

Czynsz w dopuszczalnej przepisami wysokości 3 % wskaźnika przeliczeniowego wyniósłby 7,94 zł/m². Przewiduje się, że podwyższenie stawki czynszu rocznie nie przekroczy 20 % stawek czynszowych

obowiązujących w roku poprzednim. Spowoduje to stopniowo pokrywanie coraz większej części kosztów wpływami z czynszów oraz uzyskanie w 2016 roku maksymalnej stawki czynszu za 1 m² na poziomie 3 % wskaźnika przeliczeniowego.

Urealnienie czynszów nie spowoduje pogorszenia sytuacji najemców o niskich dochodach dzięki znacznej pomocy w postaci dodatków mieszkaniowych i pozwoli na stopniowe likwidowanie nieuzasadnionych ze względów społecznych przywilejów (dotowanie gospodarstw domowych, które stać na pokrycie pełnych kosztów najmu lokalu mieszkalnego). Ściągalność czynszu w 2011 roku była na poziomie 91 %, co roku założono poprawę ściągalności o 1 %.

Realizacja wyżej wymienionych działań zapewni poprawę źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miasto Mrągowo w kolejnych latach.

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

Bieżące gospodarowanie zasobem

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

Do prognoz przyjęto następujące założenia:

1. Koszty bieżącej eksploatacji oraz zaliczki na poczet kosztów zarządu opłacane przez Gminę jako udziałowca w nieruchomościach wspólnych, przyjęto w oparciu o dane z wykonania budżetu za lata ubiegłe oraz w oparciu o dane przedstawione przez TBS „KARO” Spółka z o.o.
2. W kosztach bieżącej eksploatacji uwzględniono wynagrodzenie TBS „KARO” Sp. z o.o. płacone na podstawie umowy o zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Miasta.
3. Potrzeby remontowe przedstawiono w zestawieniu danych ujętych w tabeli.
4. Wzrost powierzchni lokali docelowych o 1 036,61 m² oraz 66,30 m², w związku z inwestycją.
5. Zmniejszającą się powierzchnię lokali (w wyniku prywatyzacji i w wyniku rozbiórek budynków).
6. Coroczną waloryzację danych o prognozowany wskaźnik inflacji.

Planowane koszty związane z bieżącym gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Miasta Mrągowo

Lp. Pozycje	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1. Koszty bieżącej eksploatacji [tys. zł]	1 011	1 000	966	976	1 012	1 023
1.1. Eksploatacja	221	198	198	203	209	215
1.1.1 Energia	30	33	34	35	36	37
1.1.2 Utrzymanie porządku i czystości	128	120	116	119	123	127
1.1.3 Pozostałe koszty eksploatacyjne	63	45	48	49	50	51
1.2 Bieżące utrzymanie techniczne	176	182	168	173	178	183
1.3 Wynagrodzenie TBS (umowa)	614	620	600	600	625	625
2. Koszty remontów [tys. zł]	543	834	655	627	642	607
3. Rozbiórki, dokumentacja [tys. zł]	54	100	90	80	70	60
4. Koszty zarządu nieruchomością	363	415	396	408	420	432
4.1 Koszty zarządu	212	245	216	218	220	222
4.2 Zaliczki na fundusz remontowy	151	170	180	190	200	210
5. Razem koszty gospodarowania	1 971	2 349	2 107	2 091	2 144	2 122
6. Wydatki na dodatki mieszkaniowe [tys. zł] (gminny zasób mieszkaniowy)	520	550	580	610	640	670
7. Suma kosztów	2 491	2 899	2 687	2 701	2 784	2 792

Przewidywane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Mrągowo.

Poniżej przedstawia się plan przewidywanych wydatków na kolejne lata, w dwóch wariantach.

W wyliczeniach uwzględniono następujące założenia:

- wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta ulegać będzie systematycznemu zmniejszaniu wskutek działań prywatyzacyjnych, średnio o 800 m² rocznie,
- uwzględniono w kosztach eksploatacyjnych oddanie planowanych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1 036,61 m² przy ul. Młodkowskiego 2 oraz 66,30 m² w budynku przy ul. Warszawskiej 19/3,
- koszt utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego ustalono bez remontów oraz kosztów zarządu, według poziomu cen z 2011 r. w wysokości 2,82 zł miesięcznie, koszt na lata 2012-2016 ustalono na podstawie planowanej powierzchni zasobu oraz przewidywanych kosztów bieżącego gospodarowania zasobem,
- pełny koszt utrzymania 1 m² zawierający koszty remontów i koszty zarządu wynosi 5,49 zł według poziomu cen z 2011 r., koszt na lata 2012-2016 ustalono na podstawie planowanej powierzchni zasobu oraz przewidywanych kosztów bieżącego gospodarowania zasobem,
- przyjęto proporcjonalność kosztów do powierzchni lokali.

Prognoza kosztów bieżącej eksploatacji utrzymania zasobu mieszkaniowego (bez remontów oraz kosztów zarządu)

Powyższe koszty nie zawierają kosztów remontów i zarządu

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wielkość zasobu mieszkaniowego w m ²	29 892	29 140	29 430	28 680	27 930	27 180
Miesięczny koszt utrzymania 1 m ² w zł (bez remontów oraz kosztów zarządu)	2,82	2,86	2,74	2,84	3,02	3,14
Koszty bieżącej eksploatacji zasobu w zł (bez remontów oraz kosztów zarządu, dane z tabeli na str. 8 poz. 1)	1 011 000	1 000 000	966 000	976 000	1 012 000	1 023 000

Prognoza kosztów gospodarowania zasobem mieszkaniowym z remontami oraz kosztami zarządu

Plan kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego uwzględniający koszty eksploatacyjne i koszty zarządu oraz koszty bieżących napraw i remontów.

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wielkość zasobu mieszkaniowego w m ²	29 892	29 140	29 430	28 680	27 930	27 180
Miesięczny koszt utrzymania 1 m ² w zł z remontami i kosztami zarządu	5,49	6,72	5,97	6,08	6,40	6,51
Koszty gospodarowania zasobem w zł (z remontami i kosztami zarządu, dane z tabeli na str. 8, poz. 5)	971 000	2 349 000	2 107 000	2 091 000	2 144 000	2 122 000

Źródła finansowania kosztów

Dla zrównoważenia niezbędnych wydatków dochodami konieczne jest urealnianie polityki czynszowej i przyspieszenie prywatyzacji zasobów mieszkaniowych, co w efekcie doprowadzi do zrównoważenia wydatków z dochodami i uniezależnienia polityki mieszkaniowej od dotacji z budżetu Miasta. Poniższa tabela prezentuje pokrycie obliczonych wcześniej przewidywanych pełnych kosztów utrzymania zasobu przewidywanymi wpływami z czynszów i prywatyzacji zasobu mieszkaniowego:

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

Lp.	Pozycja	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Stawka maksymalna czynszu w zł	4,00	4,70	5,40	6,40	7,00	7,94
1.1.	Stawka bazowa czynszu	3,20	4,70	5,40	6,40	7,00	7,94

2.	Powierzchnia w m ²	29 892	29 140	29 430	28 680	27 930	27 180
3.	Wpływy z czynszu w zł (wyłącznie zasób mieszkaniowy)	976 000	1 049 000	1 271 000	1 376 000	1 508 000	1 767 000
3.1.	Średnia stawka czynszu (zł)	2,72	3,00	3,60	4,00	4,50	5,42
4.	Wpływy z prywatyzacji ogółem w zł	794 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000
5.	SUMA wpływów (3+4) w zł	1 770 000	1 949 000	2 171 000	2 276 000	2 408 000	2 667 000
6.	Wydatki w zł (z poz. 7 str. 8)	2 491 000	2 899 000	2 687 000	2 701 000	2 784 000	2 792 000
7.	Różnica (5-6) w zł	- 721 000	- 950 000	- 516 000	- 425 000	- 376 000	125 000

Wzrost wpływów z czynszów będzie realizowany dzięki stopniowemu podnoszeniu stawek czynszu. Plan przewidywanych wpływów czynszowych uwzględnia:

- zmniejszając się powierzchnię lokali (w wyniku prywatyzacji i rozbiórek),
 - wzrost powierzchni nowych lokali mieszkalnych o 66,30 m² w 2012 roku oraz w 1 036,61 m² w 2013 r.,
 - zmniejszenie powierzchni lokali mieszkalnych o 1 036,61 m² w celu ich przekwalifikowania i tym samym zwiększenia powierzchni lokali socjalnych o 1 037 m²,
 - zmniejszony wymiar (do 50 % najniższej stawki za lokale tzw. docelowe) czynszów w lokalach socjalnych.
- Wyliczona wielkość średniego czynszu nie jest wielkością przeciętnie płaconego czynszu. Na jego wysokość wpływają obniżone stawki w lokalach socjalnych, a także obniżki czynszu w lokalach, w których będą obowiązywały czynniki obniżające stawkę czynszu.

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

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

Wyszczególnienie lat	2012	2013	2014	2015	2016
Wartość inwestycji w zł	1 380 000	374 000	0	0	0
	100 000				
RAZEM w zł	1 480 000	374 000	0	0	0
(środki z budżetu Miasta)					

Nakłady niezbędne na wykonanie zadania inwestycyjnego polegającego na przebudowie i nadbudowie budynku dawnego hotelu pracowniczego przy ul. Młodkowskiego 2C w Mrągowie, w wyniku czego powstaną 33 lokale, wynoszą **2 504 000 zł.**

Bank BGK udziela finansowego wsparcia do kwoty **751 000 zł.** Źródłem pozyskania części środków finansowych na budowę budynku jest rządowy program wsparcia finansowego tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych z Funduszu Dopłat. Celem programu jest zwiększenie zasobu lokali oraz pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb osób najuboższych. Obsługa programu została powierzona Bankowi Gospodarstwa Krajowego.

Na rok 2012 zaplanowano na przedmiotowe zadanie inwestycyjne kwotę **1 380 000 zł**, w 2013 roku planowane jest wydatkowanie kwoty **374 000 zł.**

Na zadanie inwestycyjne polegające na przebudowie lokalu mieszkalnego przy ul. Warszawskiej 19/3, zaplanowano na rok 2012 kwotę **100 000 zł.**

Planowana różnica między pełnymi kosztami utrzymania zasobu a bieżącymi wpływami wraz z wydatkami inwestycyjnymi .

Pozycja	2012	2013	2014	2015	2016
Różnica w zł (z poz. 7 str. 9)	- 950 000	- 516 000	- 425 000	- 376 000	- 125 000
Wartość inwestycji w zł					
(środki własne)	- 1 480 000	- 374 000			
niedobór środków w zł	- 2 430 000	- 890 000	- 425 000	- 376 000	- 125 000

W kolejnych latach wyliczona jest wartość przewidywanej różnicy między bieżącymi wpływami a wydatkami, w których uwzględniono również wartość planowanych nakładów inwestycyjnych.

Niedobory muszą zostać w danym roku sfinansowane z budżetu Miasta lub środków zewnętrznych.

Istotne zapotrzebowanie na środki budżetowe wystąpi w 2012 roku - 2 430 000 zł oraz w 2013 roku - 890 000 zł.

Zwiększone zapotrzebowanie na środki wynika z potrzeb inwestycyjnych.

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

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

1. dążenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miasto Mrągowo jest właścicielem ostatniego lokalu, poprzez podejmowanie następujących działań:
 - najemcy, któremu zaoferowano nabycie zajmowanego lokalu, a on nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu, można wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia umowy pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny, zgodnie z art. 21 ust. 4 ustawy,
2. przekwaterowanie najemców z mieszkań znajdujących się w budynkach komunalnych do 4 lokali włącznie, nie przeznaczonych do sprzedaży dla najemców, w celu zbycia w przetargu nieruchomości budynkowych, co zmniejszy koszty ich utrzymania i zwiększy wpływy finansowe do budżetu Miasta,
3. zwiększenie windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale mieszkalne poprzez proponowanie zamiany lokalu na inny, za który będą ponoszone mniejsze opłaty,
4. zwiększanie mieszkaniowego zasobu Miasta w ramach adaptacji pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy Miasto Mrągowo, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania,
5. zwiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez wynajem mieszkań od innych właścicieli oraz adaptację budynków o funkcji niemieszkalnej, nabytych przez Gminę Miasto Mrągowo,
6. wprowadzenie systemu zamiany lokali, którego głównym celem będzie odzyskanie zadłużenia najemców wobec Miasta oraz dostosowanie wielkości lokalu do możliwości finansowych najemców:
 - zamiana lokali może być także zrealizowana z urzędu, w związku ze złożoną propozycją najemcy, w sytuacji gdy najemcy posiadają zadłużenia czynszowe, którym w celu uniknięcia rozwiązania umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego o eksmisję z lokalu, składana będzie propozycja zamiany zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni, gdy najemca wyraża zgodę na przejście do lokalu o niższym standardzie,
7. zwiększenie działań zarządcy zmierzających do odzyskiwania mieszkań użytkowanych bez tytułu prawnego lub niezamieszkałych,
8. funkcjonowanie mieszkań chronionych - wydzielenie w istniejącym zasobie mieszkaniowym mieszkań chronionych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn. Dz. U. 2009, Nr 175, poz. 1362) i uchwałą Nr XXXVII/7/2005 Rady Miejskiej w Mrągowie; mieszkaniem chronionym administrować będzie dyrektor Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Mrągowie,
9. podjęcie działań zmierzających do pozyskiwania pomieszczeń tymczasowych do zasobu, poprzez przekwalifikowanie istniejących pomieszczeń (spełniających warunki określone w ustawie),
10. podjęcie działań zmierzających do przekazywania terenów wspólnotom mieszkaniowym - terenów przyległych, w celu uporządkowania stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania z terenów Miasta, a zwłaszcza podziału kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, a także utrzymania ich stanu technicznego oraz sanitarnego; w szczególności:

- zawieranie umów dzierżawy lub użyczenia terenu przyległego, w tym pod miejsca gromadzenia odpadów, o ile nieruchomości te nie spełniają wymogów działki budowlanej,
- realizacja art. 209a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w sytuacji braku podejmowania działań wspólnoty mieszkaniowej, określonych w ust. 1,
- ustanawianie niezbędnych służebności.

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
- PN.4131.77.2012 z dnia 27 marca 2012 r.