

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU
z dnia 2022r.

**sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Morąg na lata 2023 - 2027.**

Na podstawie art. 4 ust. 1, 2 i 3, art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust.2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) **Rada Miejska w Morągu uchwala co następuje:**

§ 1

Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Morąg na lata 2023-2027, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Morąga.

§ 3

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

Sprawdzone pod względem prawnym
dnia: 12.12.2022.
RADCA PRAWNY
Tomasz Skalikowski

Uzasadnienie

Zgodnie z art 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na Gminę nałożony jest obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmować ma co najmniej 5 kolejnych lat. Program ten w swoich założeniach zawiera tematykę dotyczącą mieszkaniowego zasobu gminy, począwszy od wielkości zasobu komunalnego i jego stanu technicznego, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową oraz powstawanie nowych lokali komunalnych. Opracowanie programu pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Morąg.

BURMISTRZ
Włodzisław Sobierajski

WFS

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MORĄG NA LATA
2023-2027**



**GMINA MORĄG
POWIAT OSTRÓDZKI
WOJEWÓDZTWO WARMIŃSKO-MAZURSKIE**

ZAMAWIAJĄCY	GMINA MORĄG
WYKONAWCA	WESTMOR CONSULTING

MORĄG 2022

Opracowanie:

Westmor Consulting

Urszula Wódkowska

Biuro: ul. Królewiecka 27, 87-800 Włocławek

Siedziba: ul. 1 Maja 1A, 87-704 Bądkowo

Zespół autorów pod kierownictwem Karoliny Drzewieckiej – Kierownika Projektu:

Joanna Kaszubska – Konsultant

Karolina Bonowicz – Analityk Stażysta

Spis treści

Wstęp.....	4
1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach	5
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.....	14
3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	15
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.....	16
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.....	20
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	20
7. 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	21
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności	22
8.1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali	22
8.2. Planowana sprzedaż lokali	22
Spis tabel, rysunków i wykresów	23

Wstęp

Jednym z zadań własnych gmin jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ww. ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022 poz. 172 ze zm.) gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Ww. ustawie określono zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w tym zakres wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Morąg na lata 2023-2027 to podstawowy dokument planistyczny określający działania operacyjne z zakresu poprawy wykorzystania i efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

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

Według stanu na dzień 31.03.2022 r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg wchodzi łącznie 86 budynków. Zarządcą budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne będące w mieszkaniowym zasobie Gminy, jest Miejskie Przedsiębiorstwo Zarządzania Nieruchomościami sp. z o.o.

Gminny Zasób Mieszkaniowy tworzą 262 lokale mieszkalne o powierzchni 9 711,12 m², z czego 142 lokale o powierzchni 5 712,70 m² znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W zasobie mieszkaniowym Gminy Morąg znajduje się 49 lokali, będących przedmiotem najmu socjalnego, których powierzchnia liczy 1 366,56 m². W zasobie mieszkaniowym brak jest lokali komunalnych.

Najstarszy budynek w zasobie mieszkaniowym Gminy Morąg pochodzi z 1892 r., a najmłodszy został wybudowany w 1996 r.

Szczegółowe dane o zasobie mieszkaniowym Gminy Morąg przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Morąg, w tym lokale będące przedmiotem najmu socjalnego

L.p.	Adres	Obszr	Udział % - własność Gminy	Rok budowy budynku	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	Liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (m ²)	Obecny stan techniczny zasobu mieszkalniowego
1	Morąg ul. Dąbrowskiego 45	2	100,00%	1935	5	210,52	-	-	średni
2	Morąg ul. Dąbrowskiego 45A	2	100,00%	1934	1	53,60	-	-	średni
3	Morąg ul. Leśna 3	2	100,00%	1931	2	63,86	-	-	dobry
4	Morąg ul. 3 Maja 16A	2	100,00%	1912	2	38,30	-	-	średni
5	Morąg ul. Przemysłowa 7A	3	100,00%	1975	27	746,28	27	746,28	dobry
6	Morąg ul. Pułaskiego 16	3	100,00%	1936	8	350,08	-	-	średni
7	Morąg ul. Reymonta 6	2	100,00%	1895	5	147,96	1	47,95	zły
8	Morąg ul. Śląska 17	1	100,00%	1958	18	612,80	3	66,81	średni
9	Morąg ul. Śląska 19	1	100,00%	1958	17	573,89	4	112,76	średni
10	Morąg ul. Śląska 26	1	100,00%	1958	12	266,98	2	20,32	zły
11	Morąg ul. Śląska 28	1	100,00%	1958	8	259,79	1	18,32	średni
12	Morąg ul. Warmińska 2	2	100,00%	1929	5	142,72	1	26,84	dobry
13	Morąg ul. Warmińska 13	2	100,00%	1910	3	167,80	-	-	dobry
14	Morąg ul. 11 Listopada 11	2	100,00%	1996	4	155,47	-	-	bardzo dobry
15	Bogaczewo 83	Bogaczewo	100,00%	1915	1	64,89	-	-	średni
16	Bramka 92	Bramka	100,00%	1912	1	96,78	-	-	średni
17	Nowy Dwór 9	Nowy Dwór	100,00%	1954	1	46,70	-	-	średni
18	Morąg, Al. Wojska Polskiego 2	1	100,00%	1985	1	23,91	-	-	bardzo dobry
19	Morąg, ul. gen. Józefa Bema 2	1	100,00%	1936	3	123,90	-	-	dobry
20	Morąg, ul. gen. Józefa Bema 8	1	100,00%	1984	1	45,21	-	-	bardzo dobry
21	Morąg, ul. C. Skłodowskiej 3	2	100,00%	1954	1	24,14	-	-	dobry
22	Morąg, ul. Dąbrowskiego 36	2	100,00%	1930	1	53,57	-	-	dobry
23	Morąg, ul. Dąbrowskiego 44	2	100,00%	1931	2	62,54	-	-	średni

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MORĄG NA LATA 2023-2027

L.p.	Adres	Obręb	Udział % - własność Gminy	Rok budowy budynku	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	Liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (m ²)	Obecny stan techniczny zasobu mieszkalniowego
24	Morąg, ul. Dworcowa 2	2	100,00%	1928	2	76,84	-	-	zły
25	Morąg, ul. Dworcowa 3	2	100,00%	1912	1	39,96	-	-	dobry
26	Morąg, ul. Herdera 2	2	100,00%	1956	1	38,57	-	-	dobry
27	Morąg, ul. Kasprowicza 7	2	100,00%	1910	1	67,47	-	-	dobry
28	Morąg, ul. Kaszubska 1	1	100,00%	1892	3	99,09	2	61,81	średni
29	Morąg, ul. Kościelna 1-5	2	100,00%	1960	2	96,16	-	-	dobry
30	Morąg, ul. Kujawska 4	2	100,00%	1987	1	47,00	-	-	bardzo dobry
31	Morąg, ul. Kujawska 8	2	100,00%	1990	1	65,00	-	-	bardzo dobry
32	Morąg, ul. Kwiatowa 1	2	100,00%	1910	3	113,83	-	-	średni
33	Morąg, ul. Kwiatowa 11	2	100,00%	1974	1	34,32	-	-	dobry
34	Morąg, ul. Leśna 10	3	100,00%	1971	1	58,98	-	-	dobry
35	Morąg, ul. 11 Listopada 4	2	100,00%	1968	1	30,86	-	-	dobry
36	Morąg, ul. 11 Listopada 4 A	2	100,00%	1968	2	83,12	-	-	dobry
37	Morąg, ul. 3 Maja 3	2	100,00%	1911	1	16,66	1	16,66	średni
38	Morąg, ul. Mickiewicza 14	2	100,00%	1955	3	129,06	-	-	średni
39	Morąg, ul. Mickiewicza 15	2	100,00%	1953	1	40,24	-	-	dobry
40	Morąg, ul. Ogrodowa 7	2	100,00%	1936	1	25,92	-	-	dobry
41	Morąg, ul. Osieńskiego 15	2	100,00%	1976	1	44,90	-	-	dobry
42	Morąg, Pl. Gdański 9	1	100,00%	1924	1	50,02	-	-	średni
43	Morąg, Pl. Jana Pawła II 7	2	100,00%	1958	1	20,98	-	-	dobry
44	Morąg, Pl. Jana Pawła II 11	2	100,00%	1959	1	39,49	-	-	dobry
45	Morąg, Pl. Jana Pawła II 12	2	100,00%	1959	1	36,40	-	-	dobry
46	Morąg, ul. Pomorska 7	2	100,00%	1925	1	50,24	-	-	średni
47	Morąg, ul. Pomorska 9	2	100,00%	1927	5	140,34	1	23,61	średni

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MORĄG NA LATA 2023-2027

L.p.	Adres	Obszr	Udział % - własność Gminy	Rok budowy budynku	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	Liczba lokali lokale będących przedmiotem najmu socjalnego	Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (m ²)	Obecny stan techniczny zasobu mieszkalniowego
48	Morąg, ul. Pomorska 12	2	100,00%	1932	3	71,55	-	-	średni
49	Morąg, ul. Pomorska 14	2	100,00%	1924	5	150,45	1	16,41	średni
50	Morąg, ul. Pomorska 17	2	100,00%	1974	1	35,31	-	-	bardzo dobry
51	Morąg, ul. Przemysłowa 1	1	100,00%	1924	4	99,36	1	26,92	dobry
52	Morąg, ul. Przemysłowa 7C	3	100,00%	1975	2	83,28	-	-	dobry
53	Morąg, ul. Pułaskiego 9	2	100,00%	1982	3	104,64	-	-	bardzo dobry
54	Morąg, ul. Pułaskiego 23	2	100,00%	1932	1	54,80	-	-	dobry
55	Morąg, ul. Pułaskiego 24	3	100,00%	1933	1	65,05	-	-	dobry
56	Morąg, ul. Pułaskiego 25A	2	100,00%	1932	1	30,63	-	-	dobry
57	Morąg, ul. Rataja 21	2	100,00%	1912	3	106,27	-	-	średni
58	Morąg, ul. Reymonta 5	2	100,00%	1898	6	222,05	2	64,10	średni
59	Morąg, ul. Samulewskiego 20	2	100,00%	1897	1	66,58	-	-	średni
60	Morąg, ul. Śląska 3	1	100,00%	1930	1	36,87	-	-	dobry
61	Morąg, ul. Sienkiewicza 14	3	100,00%	1987	2	71,40	-	-	bardzo dobry
62	Morąg, ul. Sienkiewicza 21-23	3	100,00%	1988	2	135,16	-	-	bardzo dobry
63	Morąg, ul. Warmińska 1	2	100,00%	1931	1	44,61	-	-	dobry
64	Morąg, ul. Warmińska 11 A	2	100,00%	1929	1	38,51	-	-	średni
65	Morąg, ul. Warmińska 15B	2	100,00%	1936	1	53,59	-	-	bardzo dobry
66	Morąg, ul. Warmińska 16	2	100,00%	1968	2	86,43	-	-	bardzo dobry
67	Morąg, ul. Warmińska 20	2	100,00%	1935	1	70,84	-	-	dobry
68	Morąg, ul. Zamkowa 4	2	100,00%	1954	1	44,20	-	-	dobry
69	Morąg, ul. Zamkowa 16	2	100,00%	1932	1	30,10	-	-	dobry
70	Morąg, ul. Żeromskiego 7	1	100,00%	1925	1	52,92	-	-	dobry
71	Antoniewo 1A	Antoniewo	100,00%	1930	1	45,60	-	-	zły

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MORĄG NA LATA 2023-2027

L.p.	Adres	Obręb	Udział % - własność Gminy	Rok budowy budynku	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	Liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (m ²)	Obecny stan techniczny zasobu mieszkalniowego
72	Bartężek 1	Stonecznik	100,00%	1961	1	45,40	-	-	zły
73	Bożęcín 13	Bożęcín	100,00%	1912	1	35,83	-	-	średni
74	Bramka 17	Bramka	100,00%	1935	1	49,62	-	-	dobry
75	Kudytypy 4	Jędrzychówko	100,00%	1899	1	58,40	-	-	zły
	Kudytypy 7		1		80,00	-	-		
76	Łączno 117	Łączno	100,00%	1931	1	50,00	-	-	zły
77	Rolnowo 12	Rolnowo	100,00%	1930	2	123,96	-	-	średni
78	Stonecznik 49	Stonecznik	100,00%	1932	1	62,14	-	-	średni
79	Wenecja 3	Wenecja	100,00%	1957	1	33,60	-	-	średni
80	Wenecja 4	Wenecja	100,00%	1957	1	53,37	-	-	średni
81	Zawroty 6	Bramka	100,00%	1931	3	144,30	1	57,10	średni
82	Zawroty 8	Bramka	100,00%	1958	1	64,30	-	-	średni
83	Zbożne 1	Złotna	100,00%	1925	1	60,67	1	60,67	średni
84	Zabi Róg 137	Zabi Róg	100,00%	1978	6	407,70	-	-	dobry
85	Zabi Róg 142	Zabi Róg	100,00%	1975	12	448,63	-	-	dobry
86	Zabi Róg 143	Zabi Róg	100,00%	1975	16	415,86	-	-	dobry
Razem					262	9 711,12	49	1 366,56	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Przedsiębiorstwa Zarządzania Nieruchomościami Sp. z o.o.

Rozpatrując wyposażenie techniczne budynków, wszystkie budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne będące w zasobie Gminy, posiadają instalację elektryczną, dostęp do wodociągu oraz kanalizacji. Do gazu ziemnego podłączonych jest 47 budynków.

Źródłem ciepła dla większości budynków jest indywidualne ogrzewanie. Do tego celu używane są piece kaflowe, ogrzewanie elektryczne, kotły na paliwa stałe lub gazowe. Ciepło z sieci ciepłowniczej odbiera 12 budynków. Dla 6 budynków źródłem ciepłej wody użytkowej jest ciepłownia miejska, a w pozostałych budynkach (80 ob.) woda podgrzewana jest we własnym zakresie.

Szczegółowe dane dotyczące wyposażenia technicznego budynków przedstawiono w tabeli 2.

Tabela 2. Wyposażenie techniczne budynków

L.p.	Adres	Wyposażenie techniczne					
		Instalacja elektryczna (TAK/NIE)	Wodociąg (TAK/NIE)	Kanalizacja (TAK/NIE)	Gaz sieciowy (TAK/NIE)	Źródło ciepła (rodzaj)	Źródło ciepłej wody użytkowej (rodzaj)
1	Morąg ul. Dąbrowskiego 45	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne
2	Morąg ul. Dąbrowskiego 45A	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne
3	Morąg ul. Leśna 3	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne
4	Morąg ul. 3 Maja 16A	tak	tak	tak	nie	piece	własne
5	Morąg ul. Przemysłowa 7A	tak	tak	tak	nie	grzejnik elektryczny	własne
6	Morąg ul. Pułaskiego 16	tak	tak	tak	tak	piece	własne
7	Morąg ul. Reymonta 6	tak	tak	tak	nie	piece	własne
8	Morąg ul. Śląska 17	tak	tak	tak	nie	piece	własne
9	Morąg ul. Śląska 19	tak	tak	tak	nie	piece	własne
10	Morąg ul. Śląska 26	tak	tak	tak	nie	piece; elektryczne	własne
11	Morąg ul. Śląska 28	tak	tak	tak	nie	piece	własne
12	Morąg ul. Warmińska 2	tak	tak	tak	nie	piece	własne
13	Morąg ul. Warmińska 13	tak	tak	tak	tak	piece	własne
14	Morąg ul. 11 Listopada 11	tak	tak	tak	tak	c.o. z ciepłowni	c.w.u. z ciepłowni
15	Bogaczewo 83	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne
16	Bramka 92	tak	tak	tak	nie	piece	własne
17	Nowy Dwór 9	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne

L.p.	Adres	Wyposażenie techniczne					
		Instalacja elektryczna (TAK/NIE)	Wodociąg (TAK/NIE)	Kanalizacja (TAK/NIE)	Gaz sieciowy (TAK/NIE)	Źródło ciepła (rodzaj)	Źródło ciepłej wody użytkowej (rodzaj)
18	Morąg, Al. Wojska Polskiego 2	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
19	Morąg, ul. gen. Józefa Bema 2	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
20	Morąg, ul. gen. Józefa Bema 8	tak	tak	tak	tak	c.o. z ciepłowni	własne
21	Morąg, ul. C. Skłodowskiej 3	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
22	Morąg, ul. Dąbrowskiego 36	tak	tak	tak	tak	c.o. miejskie	własne
23	Morąg, ul. Dąbrowskiego 44	tak	tak	tak	tak	c.o. z ciepłowni	własne
24	Morąg, ul. Dworcowa 2	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
25	Morąg, ul. Dworcowa 3	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
26	Morąg, ul. Herdera 2	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
27	Morąg, ul. Kasprowicza 7	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
28	Morąg, ul. Kaszubska 1	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne
29	Morąg, ul. Kościelna 1-5	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
30	Morąg, ul. Kujawska 4	tak	tak	tak	tak	c.o. z ciepłowni	c.w.u. z ciepłowni
31	Morąg, ul. Kujawska 8	tak	tak	tak	tak	c.o. z ciepłowni	c.w.u. z ciepłowni
32	Morąg, ul. Kwiatowa 1	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
33	Morąg, ul. Kwiatowa 11	tak	tak	tak	tak	c.o. z ciepłowni	własne
34	Morąg, ul. Leśna 10	tak	tak	tak	tak	c.o. z ciepłowni	c.w.u. z ciepłowni
35	Morąg, ul. 11 Listopada 4	tak	tak	tak	tak	c.o. z ciepłowni	własne
36	Morąg, ul. 11 Listopada 4 A	tak	tak	tak	tak	c.o. z ciepłowni	własne
37	Morąg, ul. 3 Maja 3	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
38	Morąg, ul. Mickiewicza 14	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
39	Morąg, ul. Mickiewicza 15	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
40	Morąg, ul. Ogrodowa 7	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
41	Morąg, ul. Osińskiego 15	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
42	Morąg, Pl. Gdański 9	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne

L.p.	Adres	Wyposażenie techniczne					
		Instalacja elektryczna (TAK/NIE)	Wodociąg (TAK/NIE)	Kanalizacja (TAK/NIE)	Gaz sieciowy (TAK/NIE)	Źródło ciepła (rodzaj)	Źródło ciepłej wody użytkowej (rodzaj)
43	Morąg, Pl. Jana Pawła II 7	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
44	Morąg, Pl. Jana Pawła II 11	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
45	Morąg, Pl. Jana Pawła II 12	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
46	Morąg, ul. Pomorska 7	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
47	Morąg, ul. Pomorska 9	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
48	Morąg, ul. Pomorska 12	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
49	Morąg, ul. Pomorska 14	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
50	Morąg, ul. Pomorska 17	tak	tak	tak	tak	c.o. z ciepłowni	własne
51	Morąg, ul. Przemysłowa 1	tak	tak	tak	nie	piece	własne
52	Morąg, ul. Przemysłowa 7C	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne
53	Morąg, ul. Pułaskiego 9	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
54	Morąg, ul. Pułaskiego 23	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
55	Morąg, ul. Pułaskiego 24	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
56	Morąg, ul. Pułaskiego 25A	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
57	Morąg, ul. Rataja 21	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
58	Morąg, ul. Reymonta 5	tak	tak	tak	nie	piece c.o. własne	własne
59	Morąg, ul. Samulewskiego 20	tak	tak	tak	nie	piece c.o. własne	własne
60	Morąg, ul. Śląska 3	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
61	Morąg, ul. Sienkiewicza 14	tak	tak	tak	tak	c.o. z ciepłowni	c.w.u. z ciepłowni
62	Morąg, ul. Sienkiewicza 21-23	tak	tak	tak	tak	c.o. z ciepłowni	c.w.u. z ciepłowni
63	Morąg, ul. Warmińska 1	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne
64	Morąg, ul. Warmińska 11 A	tak	tak	tak	nie	piece	własne
65	Morąg, ul. Warmińska 15B	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
66	Morąg, ul. Warmińska 16	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
67	Morąg, ul. Warmińska 20	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne

L.p.	Adres	Wyposażenie techniczne					
		Instalacja elektryczna (TAK/NIE)	Wodociąg (TAK/NIE)	Kanalizacja (TAK/NIE)	Gaz sieciowy (TAK/NIE)	Źródło ciepła (rodzaj)	Źródło ciepłej wody użytkowej (rodzaj)
68	Morąg, ul. Zamkowa 4	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
69	Morąg, ul. Zamkowa 16	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
70	Morąg, ul. Żeromskiego 7	tak	tak	tak	tak	c.o. własne	własne
71	Antoniewo 1A	tak	tak	tak	nie	piece	własne
72	Bartężek 1	tak	tak	tak	nie	piece	własne
73	Bożęcín 13	tak	tak	tak	nie	piece	własne
74	Bramka 17	tak	tak	tak	nie	piece	własne
75	Kudypy 4	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne
	Kudypy 7						
76	Łączno 117	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne
77	Rolnowo 12	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne
78	Słonecznik 49	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne
79	Wenecja 3	tak	tak	tak	nie	piece	własne
80	Wenecja 4	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne
81	Zawroty 6	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne
82	Zawroty 8	tak	tak	tak	nie	piece	własne
83	Zbożne 1	tak	tak	tak	nie	piece	własne
84	Zabi Róg 137	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne
85	Zabi Róg 142	tak	tak	tak	nie	c.o. własne	własne
86	Zabi Róg 143	tak	tak	tak	nie	piece	własne

Legenda:

c.o. z ciepłowni – ogrzewanie z ciepłowni miejskiej

piece – piece kaflowe

c.o. własne – kocioł na paliwa stałe lub gazowe

woda ciepła własna – podgrzewanie we własnym zakresie

c.w.u. – woda ciepła z ciepłowni miejskiej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Przedsiębiorstwa Zarządzania Nieruchomościami Sp. z o.o.

Ogólny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Morąg można ocenić obecnie jako zadowalający. Stan większości budynków określany jest jako dobry (36 budynków), następnie jako średni (32 budynków), bardzo dobry (11 budynków). W złym stanie technicznym znajduje się 7 budynków. Ze względu na powyższe konieczne są do przeprowadzenia prace remontowe, mające na celu poprawę stanu budynków, w tym zapewnienie bezpiecznego ich użytkowania. Prognozuje się, iż dzięki prowadzeniu prac remontowych i modernizacyjnych stan techniczny budynków znajdujących się w złym oraz średnim stanie technicznym będzie się poprawiał.

Należy mieć jednak na uwadze, że mogą wystąpić sytuacje, które trudno przewidzieć, a które mają wpływ na ocenę stanu danego budynku, tj. zniszczenia, dewastacje, kradzieże, które mogą znacznie obniżyć stan budynków. Zarządzający budynkami, jak i właściciele lokali powinni dążyć do tego, aby stan techniczny budynków pozostawał na nie pogorszonym poziomie użytkowania.

Zgodnie z art. 21 ust. 3a ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022 poz. 172 ze zm.) w przypadku gdy uchwalono gminny program rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 4 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2021 poz. 485), w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uwzględnia się, określone w programie rewitalizacji, działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów.

Ponadto na terenie gminy funkcjonują również lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Morąg. Wg stanu na dzień 31.03.2022 r. są to 3 lokale w następujących lokalizacjach: Morąg ul. Dworcowa 7, Gulbity 12A/11, Morąg ul. Przemysłowa 10.

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

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności m.in. utrzymania dobrego stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, podejmowania działań zapewniających oszczędność energii, a także utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków. Na podstawie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz remontów bieżących w najbliższych latach planuje się kontynuowanie niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

Potrzeby remontowe wynikają z wieku większości budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy, w tym długoletniego okresu eksploatacji.

Ogólne potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawiono w tabeli 3. Zostały one podzielone na następujące prace:

- roboty dekarско-blacharskie,
- roboty elektryczne, odgromowe, dźwigowe,
- termomodernizacja,
- remont balkonów, schodów,
- remonty pustostanów,

- wymiana pieców grzewczych w lokalach komunalnych i lokalach będących przedmiotem najmu socjalnego,
- roboty malarskie części wspólnych budynku,
- remont pomieszczeń sanitarnych.

Tabela 3. Potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg

Przykładowy zakres prac	Wartość szacunkowa w poszczególnych latach (zł)				
	2023	2024	2025	2026	2027
roboty dekarско- blacharskie	120 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
roboty elektryczne, odgromowe, dźwigowe	5 000,00	5 000,00	5 000,00	0,00	0,00
termomodernizacja	45 000,00	45 000,00	45 000,00	0,00	0,00
remonty balkonów, schodów	0,00	0,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
remonty pustostanów	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
wymiana pieców grzewczych w lokalach komunalnych i lokalach będących przedmiotem najmu socjalnego	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00
roboty malarskie części wspólnej budynku	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
remont pomieszczeń sanitarnych	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
Razem	212 000,00	92 000,00	112 000,00	62 000,00	62 000,00

Źródło: Dane Miejskiego Przedsiębiorstwa Zarządzania Nieruchomościami sp. z o.o.

Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne wymagają przede wszystkim ocieplenia (planowane jest ocieplenie budynku przy ul. Dąbrowskiego 45, ul. Śląskiej 19 i Warmińskiej). Ponadto planowane jest przeprowadzenie generalnego remontu dachu oraz wymiana instalacji gazowej w budynku przy ul. Pułaskiego 16.

W miarę możliwości finansowych Gmina będzie również zwiększać atrakcyjność otoczenia nieruchomości poprzez: usuwanie barier architektonicznych, remonty chodników i dróg wewnętrznych, polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych, budowę nowych elementów małej architektury.

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach 2018-2022 na terenie Gminy Morąg dokonano sprzedaży łącznie 37 lokali mieszkalnych.

W następnych latach planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych zgodnie z danymi w tabeli 4, przy czym nie jest planowana sprzedaż lokali będących przedmiotem najmu socjalnego.

Tabela 4. Planowana sprzedaż lokali

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali	7	7	7	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Przedsiębiorstwa Zarządzania Nieruchomościami sp. z o.o., Urzędu Miejskiego w Morągu

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa Gminy Morąg powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023-2027, aby zapewnić zmniejszenie dopłat z budżetu Gminy Morąg do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy. Wpływy z tytułu czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego i miasta Olsztyna na okres od 1 kwietnia 2022 roku do 30 września 2022 roku wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego z wyłączeniem miasta Olsztyna wynosi 5 119,00 zł. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie powinna przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym.

Stawka czynszu ustalana jest przez Burmistrza Morąga w drodze zarządzenia. Dla ustalenia stawki czynszu uwzględnia się również czynniki obniżające i podwyższające jej wartość.

Nadal obowiązujące jest zarządzenie nr 702/18 Burmistrza Morąga z dnia 16 lutego 2018 roku w sprawie: czynszu najmu w mieszkaniowych zasobach Gminy Morąg obowiązujących od 1 marca 2018 roku.

Najemca, oprócz czynszu, jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, które są niezależne od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych, w sytuacji gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

Stawka czynszu za lokale będące przedmiotem najmu socjalnego, a także pomieszczenia tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Morąg.

W tabeli 5 przedstawiono czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu, które są zależne od rodzaju lokali i wyposażenia. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za lokale będące przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe.

Tabela 5. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu

Wyszczególnienie	% czynnik podwyższający lub obniżający wartość użytkową lokali
Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	
a) kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	do 5%
brak kanalizacji	do 5%
brak wody w lokalu	do 5%
lokal wspólny – wspólne użytkowanie kuchni, łazienki, przedpokoju, wc	do 5%
lokale w budynku zakwalifikowanym do rozbiórki zgodnie z wykazem zatwierdzonym przez Burmistrza Morąga	do 30%
lokale w budynku położonym poza granicami miasta	do 15%
lokale w budynku zakwalifikowanym do remontu kapitalnego zgodnie z wykazem zatwierdzonym przez Burmistrza Morąga	do 15%
Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	
lokale mieszkalne ogrzewane energią ciepłą dostarczaną z ciepłowni lub kotłowni lokalnej	do 20%
lokale mieszkalne z ciepłą wodą dostarczaną do lokalu z ciepłowni lub kotłowni lokalnej	do 15%
lokale wyposażone w łazienkę	do 15%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie zarządzenia nr 702/18 Burmistrza Morąga z dnia 16 lutego 2018 roku

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

Najemcy lokalu mogą ubiegać się o obniżkę czynszu. Obniżka może zostać udzielona najemcy, który spełnia kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Obecne warunki obniżania stawki czynszu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg zostały określone w uchwale nr XXXVIII/560/2017 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg.

Najemcy lokalu na czas nieoznaczony przysługuje możliwość zastosowania obniżki czynszu, jeśli średni miesięczny dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym 110% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, a w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 60% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, w przeliczeniu na 1 osobę. Wówczas najemca może ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 10% w stosunku do stawki czynszu określonej Zarządzeniem Burmistrza Morąga.

Ponadto najemca lokalu na czas nieoznaczony może ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 20% w stosunku do stawki czynszu określonej Zarządzeniem Burmistrza Morąga, jeśli średni miesięczny dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym 70% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego nie przekracza 40% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, w przeliczeniu na 1 osobę.

W tabeli 6 przedstawiono szacunkowe założenia dla zmiany wysokości stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne, lokale będące przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe w latach 2023-2027.

Tabela 6. Szacunkowe założenia dla zmiany wysokości stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne, lokale będące przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe

Lata	Stawka bazowa czynszu za lokale komunalne				Wysokość czynszu za lokale będące przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe						
	stawka bazowa [zł/m ²]	wzrost o pkt %	% wartości odtworzeniowej	Wartość odtworzeniowa [zł/m ²]	stawka czynszu za lokal będący przedmiotem najmu socjalnego [zł/m ²]	wzrost o pkt %	% wartości czynszu bazowego	% wartości odtworzeniowej	stawka czynszu dla pomieszczeń tymczasowych [zł/m ²]	% wartości odtworzeniowej	% wartości czynszu bazowego
Stan wyjściowy	3,02		0,71%	5 119,00	1,5		49,67%	0,35%	0,50	0,12%	16,55%
2023	3,78	25	0,89%	5 119,00	1,88	25	49,74%	0,44%	0,63	0,15%	16,67%
2024	4,16	10	0,98%	5 119,00	2,07	10	49,76%	0,49%	0,70	0,16%	16,83%
2025	4,58	10	1,07%	5 119,00	2,28	10	49,78%	0,53%	0,77	0,18%	16,81%
2026	5,04	10	1,18%	5 119,00	2,51	10	49,80%	0,59%	0,85	0,20%	16,87%
2027	5,55	10	1,30%	5 119,00	2,77	10	49,91%	0,65%	0,94	0,22%	16,94%

Źródło: Opracowanie własne

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

Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych realizuje Gmina Morąg, a zarząd nad budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy realizuje Miejskie Przedsiębiorstwo Zarządzania Nieruchomościami sp. z o.o.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy opiera się na następujących zasadach:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem,
- wykonywanie konserwacji i remontów oraz nadzór nad ich realizacją,
- zakup usług eksploatacyjnych dla budynków,
- zawieranie umów najmu i pobieranie opłat związanych z najmem lokali, stanowiących własność Gminy Morąg.

Szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg określa uchwała nr XXXVIII/560/2017 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Morąg w latach 2023-2027 będą:

- wpływy z tytułu opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy,
- środki z budżetu Gminy Morąg na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu Gminy,
- środki zewnętrzne pozyskane w ramach dostępnych programów.

W celu finansowania działań remontowych i inwestycyjnych w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy, właściciele mogą ubiegać się o pozyskiwanie środków zewnętrznych, w tym finansowanie ze środków unijnych.

Do źródeł finansowania zewnętrznego należą:

- Fundusz Termomodernizacji i Remontów, którego celem jest pomoc finansowa dla inwestorów realizujących przedsięwzięcia termomodernizacyjne i remontowe oraz wypłata rekompensat dla właścicieli budynków mieszkalnych, w których były lokale kwaterunkowe,
- bezzwrotne wsparcie budownictwa ze środków Funduszu Dopłat – celem rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa jest zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych oraz lokali i pomieszczeń z zakresu pomocy społecznej, służących zaspokajaniu potrzeb osób o niskich i przeciętnych dochodach,
- programy z udziałem środków europejskich w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2021-2027,
- programy Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej i/lub Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

7. 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

Wysokość wydatków będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, remontów, modernizacji lokali i budynków, a także wzrostu kosztów inwestycyjnych. W pierwszej kolejności należy zabezpieczyć środki na wydatki związane z eksploatacją budynków i remontami. Natomiast wydatki inwestycyjne będą ponoszone w miarę możliwości finansowych oraz uzależnione będą od możliwości ubiegania się o finansowanie zewnętrzne, w tym ze środków europejskich.

Planowane wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawiono w tabeli 7.

Tabela 7. Wydatki w przyszłych latach

Wyszczególnienie	Wartość szacunkowa w poszczególnych latach (zł)				
	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	790 000,00	800 000,00	800 000,00	800 000,00	800 000,00
Koszty remontów oraz koszty modernizacji	212 000,00	92 000,00	112 000,00	62 000,00	62 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	175 000,00	175 000,00	175 000,00	175 000,00	180 000,00
Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-
Razem	1 177 000,00	1 067 000,00	1 087 000,00	1 037 000,00	1 042 000,00

Źródło: Dane Miejskiego Przedsiębiorstwa Zarządzania Nieruchomościami sp. z o.o.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina Morąg planuje następujące działania:

- zabezpieczanie co roku w budżecie Gminy Morąg środków finansowych na bieżące prace remontowe budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy,
- prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych,
- okresowe przeglądy stanu technicznego budynków, w tym lokali komunalnych i lokali będących przedmiotem najmu socjalnego,
- analizowanie możliwości tworzenia nowych lokali będących przedmiotem najmu socjalnego,
- analizowanie możliwości i korzyści zbywania lokali mieszkalnych,
- nadzorowanie terminowości regulowania opłat czynszowych i wysokości zaległości z tego tytułu,
- wyodrębnianie z zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych z przeznaczeniem na wynajem.

Zasadnym będzie również przyjęcie znowelizowanych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dla ujednoczenia warunków i zasad najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg.

8.1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

Określone potrzeby remontowe i plan remontów wskazują, że nie ma potrzeby wyłączać lokali z eksploatacji w celu wykonania przyszłych remontów. Mając powyższe na uwadze, nie przewiduje się zamian lokali w związku z planowanymi remontami budynków i lokali mieszkalnych.

8.2. Planowana sprzedaż lokali

W najbliższych latach planowana jest sprzedaż łącznie 21 lokali mieszkalnych, przy czym sprzedaż nie uwzględnia lokali będących przedmiotem najmu socjalnego. Planowaną sprzedaż przedstawiono w tabeli 8.

Tabela 8. Planowana sprzedaż lokali

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali	7	7	7	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Przedsiębiorstwa Zarządzania Nieruchomościami sp. z o.o., Urzędu Miejskiego w Morągu

Spis tabel, rysunków i wykresów

Tabela 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Morąg, w tym lokale będące przedmiotem najmu socjalnego	6
Tabela 2. Wyposażenie techniczne budynków	10
Tabela 3. Potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg	15
Tabela 4. Planowana sprzedaż lokali	16
Tabela 5. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu.....	17
Tabela 6. Szacunkowe założenia dla zmiany wysokości stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne, lokale będące przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe ...	19
Tabela 7. Wydatki w przyszłych latach	21
Tabela 8. Planowana sprzedaż lokali	22

