

**UCHWAŁA NR XXI/325/2012  
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 31 maja 2012 r.

**w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Koszalin na lata  
2012-2016.**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266; z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz.1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218 z 2008r. Nr3 poz.13 z 2010r., Nr 224 poz.1342 z 2011r. ) Rada Miejska w Koszalinie uchwała, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Koszalina na lata 2012 –2016, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Władysław Husejko**

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA KOSZALIN  
NA LATA 2012 – 2016.**

**Rozdział 1  
Postanowienia ogólne**

- § 1.** „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Koszalin na lata 2012 - 2016”, zwany dalej „Programem”, wytycza kierunki i zadania Miasta, a w szczególności:
- 1) sposoby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
  - 2) kierunki pozyskiwania zasobów mieszkaniowych dla realizacji zadań Miasta w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
  - 3) zasady wykorzystywania istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2012 – 2016,
  - 4) zadania w zakresie utrzymania budynków i lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Miasta w sprawności technicznej,
  - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
  - 6) wydatki na pokrycie kosztów zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
  - 7) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
  - 8) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
  - 9) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
  - 10) wysokość wydatków na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi z udziałem Miasta, a także wydatki inwestycyjne.
- § 2.** Ilekroć w Programie jest mowa bez bliższego określenia o:
- 1) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Koszalin,
  - 2) mieszkaniowym zasobie Miasta – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych (socjalnych, zamiennych, docelowych) stanowiących własność Miasta, położonych w budynkach komunalnych oraz położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta. Nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lokale mieszkalne należące do Koszalińskiego TBS Sp. z o.o. oraz lokale mieszkalne wynajmowane przez Miasto od innych właścicieli,
  - 3) lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
  - 4) budynku lub lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu Miasta,
  - 5) robotach remontowych – należy przez to rozumieć remont kompleksowy budynku (remont gruntowny), który może być połączony z modernizacją - przebudową pomieszczeń z wyposażeniem w nowe instalacje i urządzenia techniczne i zmianą funkcji oraz wykonanie robót mających na celu przywrócenie wartości technicznej i użytkowej określonego elementu lub elementów budynku lub lokalu (remont częściowy),

- 6) remoncie bieżącym i konserwacji – należy przez to rozumieć zespół stałych i systematycznych działań mających na celu utrzymanie obiektu w należyłym stanie technicznym,
- 7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami),
- 8) stawce bazowej – należy przez to rozumieć stawkę czynszu przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu oraz obniżek dochodowych
- 9) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów art. 3 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

- § 3.** 1. Miasto na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i zamienne, wynajmuje lokale mieszkalne osobom o niskich dochodach nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego i socjalnego reguluje Uchwała Nr XXIX/510/01 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 01 grudnia 2001 r. z późn. zm. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Koszalina.

**§ 4.** Realizacja zadań wymienionych w § 3 przebiegać będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) roboty remontowe polegające na przebudowie pomieszczeń lub budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne finansowane z budżetu Miasta, ze środków pomocowych pozyskiwanych przez Miasto,
- 3) budowę budynków komunalnych,
- 4) pozyskiwanie lokali mieszkalnych do zasiedlenia w zasobach Koszalińskiego TBS Sp. z o.o., w zasobach spółdzielczych, w zasobach Skarbu Państwa albo w zasobach prywatnych, na zasadzie wykupu, wynajmu, użyczenia lub partycypacji w kosztach budowy w sposób określony w umowach,
- 5) zamiany nieruchomości gruntowych i innych na budynki lub lokale mieszkalne,

## **Rozdział 2**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Koszalin w latach 2012-2016**

**§ 5.** 1. Mieszkaniowy zasób Miasta stanowią na dzień 31.12.2011 r. 5.510 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 254.443,53 m<sup>2</sup>. 1.726 lokali o powierzchni 72.984,02 m<sup>2</sup> znajduje się w 191 budynkach komunalnych, natomiast 3.784 lokale o powierzchni 181.459,51 m<sup>2</sup> w 536 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta. Tym samym większość zasobu mieszkaniowego Miasta, tj. około 71,3 % powierzchni użytkowej lokali zlokalizowana jest w nieruchomościach stanowiących współwłasność Miasta.

2. Spośród wskazanego zasobu, 580 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 17.317,67 m<sup>2</sup>, czyli około 6,8% powierzchni zasobu, stanowią lokale socjalne, z których 492 lokale znajdują się w 52 budynkach przeznaczonych:

- a) do rozbiórki ze względu na stan techniczny,
- b) do sprzedaży, wymagających wykwaterowania lokatorów,
- c) w całości na lokale socjalne.

Mieszkaniowy zasób Miasta na dzień 31.12.2011 r. przedstawia Tabela nr 1.

**Tabela nr 1**

**Mieszkaniowy zasób Miasta na dzień 31.12.2011 r.**

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ
<b>I</b>	<b>Liczba budynków ogółem, w tym:</b>	<b>727</b>
1.	budynki stanowiące własność Miasta	191
2.	budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	536
a)	zarządzanych przez ZBM	180
b)	będących w obcym zarządzie	356
<b>II</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych</b>	<b>5.510</b>
1.	w budynkach stanowiących własność Miasta	1.726
2.	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	3.784
<b>III</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m<sup>2</sup></b>	<b>254.443,53</b>
1.	w budynkach stanowiących własność Miasta	72.984,02
2.	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	181.459,51
<b>IV</b>	<b>Liczba osób zamieszkujących w lokalach gminnych</b>	<b>13.293</b>
1.	w budynkach stanowiących własność Miasta	4.080
2.	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	9.213
<b>V</b>	<b>Średnia wielkość lokalu mieszkalnego w m<sup>2</sup></b>	<b>45,12</b>
1.	w budynkach stanowiących własność Miasta	42,29
2.	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	47,95
<b>VI</b>	<b>Średni udział Miasta we wspólnotach mieszkaniowych (w %)</b>	<b>46,25</b>

**Tabela nr 2**

**Wielkość zasobu lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta na dzień 31.12.2011 r.**

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ
<b>I</b>	<b>Liczba lokali socjalnych ogółem</b>	<b>580</b>
<b>II</b>	<b>Liczba osób zamieszkujących lokale socjalne</b>	<b>1.449</b>
<b>III</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w m<sup>2</sup></b>	<b>17.317,67</b>

**§ 6.** 1. Na listach i wykazach osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta oczekiwało w roku 2011 :

- 1) na przydział mieszkań komunalnych przydzielanych osobom o niskich dochodach na podstawie uchwały Nr XXIX/510/01 Rady Miejskiej z dnia 1 grudnia 2001 r. z późn. zm. W sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Koszalina z późn. zm., łącznie 531 rodzin, w tym 354 rodziny oczekujące na przydział lokali socjalnych i 16 rodzin oczekujących na lokale zamienne z powodu koniecznych wyburzeń ze względu na stan techniczny albo z przyczyn urbanistycznych ze względu na rozbiórkę budynku;
  - 2) na przydział lokalu socjalnego z wyroków sądowych - 453 rodziny;
2. Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta każdego roku wzrasta średnio o 192 mieszkania, w tym około 98 lokali z tytułu wyroków sądowych.

**§ 7.** W latach 2007 – 2011 z tytułu różnego rodzaju uwolnień lokali komunalnych, Miasto pozyskało do ponownego zasiedlenia ogółem 670 mieszkań (w roku 2007 – 95, w roku 2008 – 144 i w roku 2009 – 144, w roku 2010 – 140, w roku 2011 - 147). Z powyższych danych wynika, że Miasto pozyskuje do zasiedlenia z własnego zasobu mieszkaniowego średnio około 134 lokale rocznie.

- § 8.** 1. Przewidywany wzrost zapotrzebowania na lokale zamienne wynika z pogorszenia stanu technicznego części budynków komunalnych i przeznaczenia ich do rozbiórki oraz z planów zagospodarowania przestrzennego, w wyniku których będzie istniała potrzeba wyburzeń budynków komunalnych i przeznaczenia budynków do sprzedaży.
2. Wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne utrzymuje się na poziomie stałym, co spowodowane jest faktem, że ilość nowych wniosków i wyroków sądowych, na mocy których Miasto zobowiązane jest dostarczyć lokale socjalne, jest porównywalna z ilością rodzin, które utraciły prawa do lokalu socjalnego i opuściły ten lokal, bądź po otrzymaniu propozycji lokalu socjalnego zrezygnowały z niego, realizując swoje potrzeby we własnym zakresie.
3. Ogółem zapotrzebowanie na komunalne lokale mieszkaniowe przedstawia Tabela nr 3.

**Tabela Nr 3**

**Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne w latach 2011 - 2016**

Lp.	Rodzaje mieszkań	Potrzeby mieszkaniowe w latach (narastająco)*					
		2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Zamienne	16	21	26	31	36	41
2.	Socjalne	807	873	939	1.005	1.071	1.137
3.	Docelowe	161	184	207	230	253	276
<b>Razem</b>		<b>984</b>	<b>1.078</b>	<b>1.172</b>	<b>1.266</b>	<b>1.360</b>	<b>1.454</b>

\* na podstawie analizy składanych wniosków o przydział lokali komunalnych

4. Z tabeli powyższej wynika, że Miasto, uwzględniając uzysk mieszkań do zasiedlenia na bazie mieszkaniowego zasobu Miasta oraz ubytek mieszkań (z tytułu sprzedaży, rozbiórki ze względu na stan techniczny i plany urbanistyczne, scalania), dążąc do zaspokojenia wszystkich zgłaszanych potrzeb mieszkaniowych, powinno w 2012 r. docelowo zwiększyć ilość mieszkań do około 1.078, w tym 873 lokale socjalne. Ponieważ uzysk mieszkań nie zapewnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzinom, którym przysługują lokale komunalne, zachodzi potrzeba pozyskiwania lokali do zasiedlenia, zwłaszcza lokali socjalnych z innych źródeł poprzez realizację budownictwa mieszkaniowego (w szczególności poprzez budowę lokali socjalnych), w formie wynajmu od innych właścicieli. Tabela nr 4 przedstawia jak zwiększała się liczba lokali socjalnych w latach 2007-2011.

**Tabela nr 4**

**Liczba lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta w latach 2007-2011**

Lata	Zasób lokali socjalnych			Dynamika wzrostu pow. Użytkowej stosunku do roku poprzedniego
	Liczba	Pow. Użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Dynamika wzrostu pow. Użytkowej stosunku do roku 2007	
2007	389	11.514,54	-	-
2008	451	13.222,82	14,84%	14,84%
2009	507	15.032,44	30,55%	13,69%
2010	569	16.994,22	47,59%	13,05%
2011	580	17.317,67	50,40%	1,90%

5. Z danych zawartych w tabeli nr 3 i 4 wynika, że w 2011 roku zapotrzebowanie na lokale socjalne było o 227 lokali wyższe od posiadanego zasobu.

6. W związku z tak dużymi potrzebami, rozwiązywanie problemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Mieście wymaga podejmowania długofalowych działań oraz znacznych nakładów na jego realizację.

§ 9. Uwzględniając plan rzeczowy inwestycji mieszkaniowych wskazanych w Tabeli nr 10, prognozę sprzedaży lokali (Tabela nr 15) oraz przyjmując prognozowaną ilość przekwalifikowanych lokali z docelowych na socjalne, wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i docelowe zawiera Tabela nr 5

**Tabela nr 5**

**Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2012 – 2016**

Wyszczególnienie	Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach				
	2012	2013	2014	2015	2016
Ilość lokali docelowych	4.941	4.934	4.894	4.869	4.824
Ilość lokali socjalnych	595	610	625	640	655
<b>Razem</b>	<b>5.536</b>	<b>5.544</b>	<b>5.519</b>	<b>5.509</b>	<b>5.479</b>

Na ilość lokali docelowy w latach 2012 - 2016 ma wpływ:

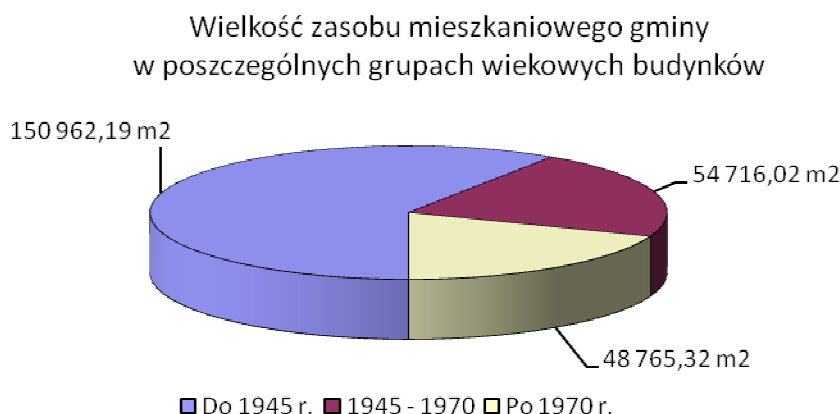
- przekwalifikowanie lokali docelowych na socjalne – 15 lokali rocznie,
- ubytek lokali w wyniku sprzedaży (2012 - 25 lokali, 2013 - 25 lokali, 2014 - 25 lokali, 2015 - 30 lokali, 2016 - 30 lokali),
- nowowytbudowane lokale (2012 - 51 lokali, 2013 - 33 lokale, 2014 - 20 lokali).

§ 10. 1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Miasta znajdują się głównie w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945. Wiek budynków z lokalami mieszkaniowego zasobu Miasta przedstawia Tabela Nr 6.

Tabela nr 6

Okres budowy	Ilość bud.	Ilość lokali	Powierzchnia lokali	
			[m <sup>2</sup> ]	[%]
<b>Do 1945 r.</b>	515	2.890	150.962,19	59%
<b>1945 - 1970</b>	142	1.369	54.716,02	22%
<b>Po 1970 r.</b>	70	1.251	48.765,32	19%
<b>Razem:</b>	<b>727</b>	<b>5.510</b>	<b>254.443,53</b>	<b>100%</b>

Wykres nr 1



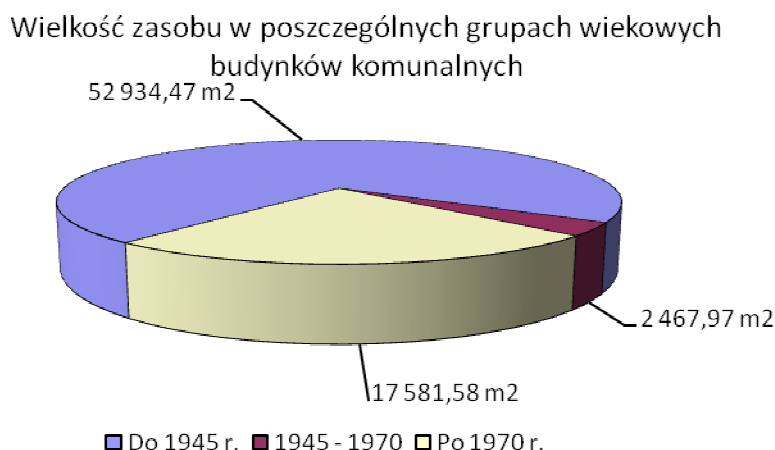
2. W budynkach przedwojennych znajduje się 59% gminnego zasobu mieszkaniowego, 22% w budynkach wzniesionych w okresie powojennym i jedynie 19% w wybudowanych w ostatnim czterdziestoleciu.

3. Przedstawione dane dotyczą całości zasobu mieszkaniowego Miasta, natomiast w odniesieniu do budynków wyłącznie komunalnych dane te istotnie się różnią. Wiek budynków komunalnych przedstawiono w Tabeli nr 7. W budynkach komunalnych aż 73% całkowitej powierzchni użytkowej lokali znajduje się w budynkach przedwojennych.

Tabela nr 7

Okres budowy	Ilość bud.	Ilość lokali	Powierzchnia lokali	
			[m <sup>2</sup> ]	[%]
<b>Do 1945 r.</b>	165	1.079	52.934,47	73%
<b>1945 - 1970</b>	9	96	2.467,97	3%
<b>Po 1970 r.</b>	17	551	17.581,58	24%
<b>Razem:</b>	<b>191</b>	<b>1.726</b>	<b>72.984,02</b>	<b>100%</b>

## Wykres nr 2



4. W związku z faktem, że wiek budynku, a tym samym długość okresu dotychczasowego eksploatacji ma największy wpływ na jego stan techniczny, mieszkaniowy zasób Miasta charakteryzuje znaczne zużycie techniczne. Średnie zużycie techniczne budynków przedwojennych, czyli jak wykazano największej grupy obiektów, sięga 59 % w odniesieniu do wszystkich budynków z lokalami komunalnymi (łącznie ze wspólnotami mieszkaniowymi) i nawet 73 % w przypadku budynków w całości gminnych.

**§11.** Na podstawie dokonywanych corocznie przeglądów technicznych budynków komunalnych, jak również w oparciu o dane inwentaryzacyjne dotyczące okresu budowy poszczególnych budynków, należy stwierdzić, że zdecydowana większość zasobu komunalnego to budynki wzniesione przed 1945 r. W budynkach tych stwierdzić można następujące zużycie techniczne, dotyczące w różnym stopniu poszczególnych budynków:

- 1) ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania, zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych,
- 2) stropy i więźby dachowe wykazują znaczne ugięcia, świadczące o przeciążeniu stropów, również elementy drewnianych klatek schodowych wykazują znaczne zniszczenia i ubytki; część elementów konstrukcyjnych, drewnianych wykazuje zarażenie grzybem domowym oraz obecność owadów (konieczność wymiany elementów),
- 3) dachy papowe i dachówkowe wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich,
- 4) tynki wewnętrzne spękane, częściowo zmurszałe, na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci,
- 5) piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany, część pomieszczeń po likwidacji Westfalek, nie posiada ogrzewania,
- 6) przewody wentylacyjne nieszczelne, spękane,
- 7) stolarka okienna do wymiany,
- 8) elewacje i balkony wymagają remontów nie tylko ze względu na ich nieestetyczny wygląd; przez zniszczone posadzki balkonów, skorodowane opierzenia i nieszczelne pokrycia dachów woda przenika do elementów konstrukcyjnych budynku, powodując ich dalszą degradację, co może stwarzać zagrożenie zdrowia i życia mieszkańców oraz osób trzecich,
- 9) izolacje pionowe i poziome ścian uszkodzone lub ich brak; prowadzi to do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenie mieszkań, powstawanie pleśni i zagrzybienia, a w konsekwencji do konieczności wymiany znacznej ilości tynków i elementów drewnianych budynku.



§ 12. 1. W celu przeprowadzenia dokładniejszej analizy zużycia technicznego budynków mieszkaniowego zasobu Miasta wprowadzono trzy grupy wielkości zużycia, a mianowicie:

- 1) budynki o zużyciu technicznym nie przekraczającym 40 %, czyli nieruchomości wymagające głównie bieżących remontów i konserwacji, wykonywanych w ramach zwykłych obowiązków zarządcy nieruchomości,
- 2) budynki o średnim zużyciu technicznym, mieszczącym się w granicach od 40 % do 70 %, tj. nieruchomości wymagające częściowego remontu, jednego lub kilku elementów budynków,
- 3) budynki o dużym zużyciu technicznym, tj. powyżej 70 %, czyli budynki wymagające gruntownego remontu lub wyburzenia.

W Tabeli Nr 8 zestawiono wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta w rozbiciu na grupy zużycia technicznego budynków.

**Tabela Nr 8**

**Grupy zużycia technicznego budynków mieszkaniowego zasobu Miasta i stanowiące współwłasność Miasta na dzień 31.12.2011 r.**

Zużycie techniczne	Ilość bud.	Ilość lokali	Powierzchnia lokali	
			[m <sup>2</sup> ]	[%]
< 40 %	139	1.659	68.405,35	27%
40 - 70 %	482	3.227	155.339,82	61%
> 70 %	106	624	30.698,36	12%
<b>Razem:</b>	<b>727</b>	<b>5.510</b>	<b>254.443,53</b>	<b>100%</b>

2. Znaczna część budynków, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne charakteryzuje się średnim zużyciem technicznym. Do grupy budynków wymagających gruntownego remontu zalicza się 12% zasobu. Podział dotyczy zarówno budynków komunalnych jak i stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych. W Tabeli Nr 9 przedstawiono zestawienie zużycia technicznego budynków komunalnych.

**Tabela Nr 9**

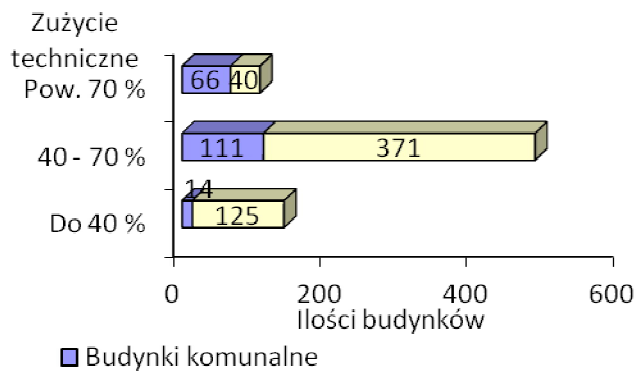
**Grupy zużycia technicznego budynków komunalnych na dzień 31.12.2011 r.**

Zużycie techniczne	Ilość bud.	Ilość lokali	Powierzchnia lokali	
			[m <sup>2</sup> ]	[%]
< 40 %	14	355	12 834,01	17%
40 - 70 %	111	973	42 040,82	58%
> 70 %	66	398	18 109,19	25%
<b>Razem:</b>	<b>191</b>	<b>1.726</b>	<b>72.984,02</b>	<b>100%</b>

3. W przypadku budynków stanowiących w całości własność Miasta widać, że udział budynków w grupie średniego zużycia pozostaje bardzo zbliżony, jednakże w grupie o dużym zużyciu udział jest ponad dwukrotnie większy.
4. Na Wykresie 3, 4 i 5 zestawiono ilości budynków komunalnych i wspólnot mieszkaniowych w poszczególnych grupach zużycia technicznego.

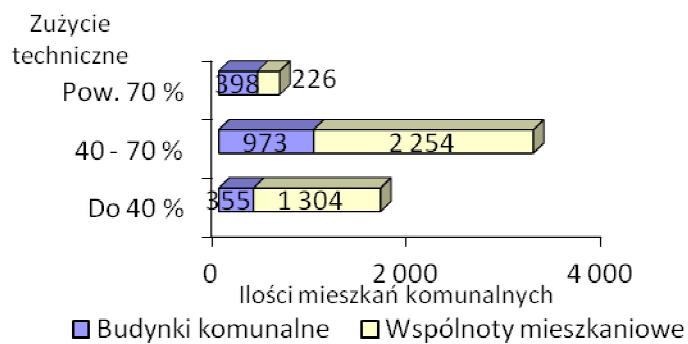
**Wykres nr 3**

Ilość budynków z mieszkaniami komunalnymi w grupach zużycia



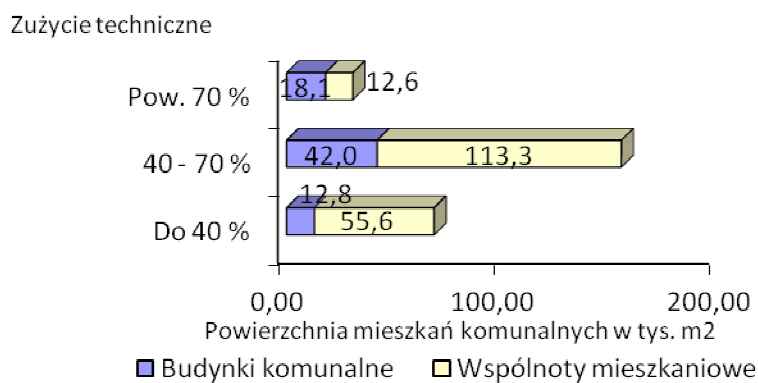
**Wykres nr 4**

Ilość mieszkań komunalnych w grupach zużycia budynków



**Wykres nr 5**

Powierzchnia mieszkań komunalnych w grupach zużycia budynków



5. Przewaga budynków komunalnych względem budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta występuje jedynie w grupie budynków o największym zużyciu technicznym. Budynki w tej grupie zużycia to budynki przedwojenne. Oprócz złego stanu technicznego większości elementów, charakteryzują się również znacznie gorszym standardem wyposażenia technicznego oraz układem funkcjonalnym mieszkań (wc poza lokalem a nawet budynkiem, ogrzewanie piecowe).
6. Często, w związku z dużym zakresem i kosztem nie jest opłacalnym przeprowadzenie jakiegokolwiek remontu budynku i bardziej opłacalne jest przeznaczenie takiej nieruchomości do sprzedaży lub wyburzenia.
7. Na wynajem jako lokale socjalne, przeznaczają się lokale o obniżonym standardzie (między innymi o małej powierzchni), nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny.

**§ 13.** 1. Wskazuje się na docelowy standard budynku komunalnego:

- 1) elewacja bez ubytków tynków i okładzin,
- 2) pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku,
- 3) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów, sprawne zamki i domofony w wejściu głównym lub w wejściach do zespołów mieszkań, sprawne skrzynki na listy, tablice ogłoszeń, wykaz telefonów alarmowych, regulamin porządku domowego,
- 4) aktualne i czytelne oznakowanie budynku: numer, administrator,
- 5) prawidłowe i zamykane wejście na dach, sprawne ławy kominiarskie na dachu,
- 6) sprawna instalacja odgromowa,
- 7) umożliwienie odbioru naziemnej telewizji cyfrowej,
- 8) nieprzeciekający dach,
- 9) sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 10) sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- 11) instalacja gazowa o sprawdzonej szczelności i z rur o złączach spawanych. Główny zawór gazu wyniesiony na zewnątrz,
- 12) elementy konstrukcji budynku (ściany, stropy, nadproża, balkony, galerie, więźby dachowe) niewykazujące objawów zagrożenia,
- 13) wodomierze i instalacja wodociągowa poza mieszkaniami - zabezpieczone przed zamarzaniem i kondensacją pary wodnej (izolacje termiczne) oraz przed uszkodzeniem,
- 14) budynki wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej lub nisko emisyjne kotłownie,
- 15) w budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej, węzeł cieplny wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe i pompowe, z pomiarem zużycia ciepła przez budynek i automatyką pogodową.

2. Określa się stan techniczny i docelowy standard lokalu mieszkalnego:

- 1) Stan techniczny:
  - a) lokal odmalowany,
  - b) tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni lub grzybów,
  - c) wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków,
  - d) zamykające się drzwi i okna,
  - e) sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu.
- 2) Docelowy standard:
  - a) indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej wody i ciepłej wody,

- b) sprawne, stałe i bezpieczne (nie przenośne) źródła ciepła, umożliwiające ogrzewanie wszystkich pomieszczeń bezpośrednio lub pośrednio,
- c) własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i ustępem,
- d) własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzoną w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę 2-palnikową lub 4-palnikową (zależnie od wielkości lokalu) na czynnik grzewczy gazowy lub elektryczny,
- e) przedpokój lub co najmniej przedsionek izolacyjny,
- f) przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające co najmniej minimalne wymagania dot. izolacji termicznej, akustycznej i ochrony ppoż.,
- g) zapewnienie warunków do wymiany powietrza - co najmniej wentylacja grawitacyjna kuchni i łazienki,
- h) ściany i sufity suche: bez zawilgoceń, nalotów pleśni i grzybów domowych,
- i) w pomieszczeniach dziennych, stosunek powierzchni okien do powierzchni podłóg zawarty w granicach (1/5 - 1/8),
- j) okna szklone, co najmniej szybą podwójną, ze sprawnymi okapnikami, dające się zamykać i otwierać do wewnątrz pomieszczeń; wyremontowane parapety i podokienniki,
- k) szczelne posadzki na balkonach i loggiach,
- l) wyremontowane podłogi „białe” oraz podłoża pod posadzki wraz z górnymi warstwami posadzkowymi właściwymi dla danych pomieszczeń,
- m) sprawne i nieprzeciekające :
  - instalacje centralnego ogrzewania , z rurami prowadzonymi po powierzchni ścian,
  - piony wodne i kanalizacyjne,
- n) sprawne i o wystarczającej zdolności poboru mocy - instalacje elektryczne,
- o) szczelne instalacje i sprawne urządzenia gazowe.

### 3. Określa się stan techniczny i docelowy minimalny standard lokalu socjalnego:

- 1) Stan techniczny:
  - a) lokal odmalowany,
  - b) tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni lub grzybów,
  - c) wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków,
  - d) zamykające się drzwi i okna,
  - e) sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.
- 2) Docelowy minimalny standard :
  - a) instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
  - b) woda nadająca się do celów domowych, dostępna w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
  - c) ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
  - d) pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne,
  - e) lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza,
  - f) lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła umożliwiające ogrzewanie wszystkich pomieszczeń bezpośrednio lub pośrednio,
  - g) lokal wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową, kuchnię elektryczną lub gazową.

### 4. Określa się stan techniczny i docelowy minimalny standard pomieszczenia tymczasowego:

- 1) Stan techniczny:
  - a) niezawilgocone przegrody budowlane, tynki ścian bez zacieków i wykwitów pleśni lub grzybów,
  - b) zamykające się drzwi i okna,
  - c) instalacja wodociągowa i ustęp w lokalu lub poza nim,

- 2) Docelowy minimalny standard :
- instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
  - woda nadająca się do celów domowych, dostępna w promieniu do 100 m, licząc od drzwi wejściowych do pomieszczenia.
  - ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu do 100 m, licząc od drzwi wejściowych do pomieszczenia,
  - pomieszczenie posiada oświetlenie naturalne,
  - pomieszczenie wyposażone w stałe i bezpieczne źródła ciepła, umożliwiające ogrzewanie wszystkich pomieszczeń bezpośrednio lub pośrednio,
  - pomieszczenie wyposażone w instalację elektryczną umożliwiającą oświetlenie oraz podłączenie urządzenia do gotowania posiłków.

§ 14. 1. Wieloletni Plan Inwestycyjny Miasta Koszalina na lata 2011-2014 zakładał, że w w/w okresie będą podjęte następujące inwestycje mieszkaniowe:

- budowa budynku z mieszkaniami komunalnymi przy ul. Lechickiej 16,
- budowa budynku przy ul. Heleny Modrzejewskiej-Gnieźnieńskiej,
- dobudowa do budynku komunalnego przy ul. H. Modrzejewskiej/ul. Gnieźnieńskiej, które zostały przedstawione w Tabeli nr 11.

2. Zakłada się, że w wyniku realizacji zadań inwestycyjnych, o których mowa wyżej, zwiększy się zasób mieszkaniowy Miasta o 104 lokale o powierzchni użytkowej około 4.460,51 m<sup>2</sup>.

**Tabela nr 10**

**Plan rzeczowy inwestycji mieszkaniowych w latach 2012 – 2016**

L.p.	Wyszczególnienie	Ilość					Razem
		2012	2013	2014	2015	2016	
1.	Budowa mieszkań komunalnych	51	33	20	0	0	104
2.	Remonty gruntowne i termomodernizacja budynków	0	4	4	4	4	16

**Tabela Nr 11**

**Plan rzeczowy inwestycji związany z budową budynków komunalnych na lata 2012 - 2016**

L.p.	Zadanie	Pow. lokali [m <sup>2</sup> ]	Ilość lokali	Wartość zadania [w tys. zł]	Termin zakończenia zadania	Termin przekazania do użytkowania
1.	Budowa budynku mieszkalnego przy ul. Lechickiej	1.329,91	33	2.932,30*	31-11-2012	I 2013
2.	Budowa budynku komunalnego przy ul. H. Modrzejewskiej/ ul. Gnieźnieńskiej	2.271,98	51 i 2 lokale użytkowe	4.622,50*	31-01-2012	III 2012
3.	Dobudowa do budynku przy ul. H. Modrzejewskiej/ ul. Gnieźnieńskiej	ok. 900	ok. 20	2.600,00	III kw. 2014	IV kw. 2014

\* Wydatki budżetowe dotyczą lat 2010-2012

Tabela nr 12

## Plan nakładów na inwestycje mieszkaniowe i remonty w latach 2012 – 2016

L.p.	Wyszczególnienie	Wysokość nakładów w tys. zł				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Budowa budynków komunalnych	4.622,5	2.932,3	2.600	-	-
2.	Remonty gruntowne i termomodernizacja budynków	-	250	450	650	850
3.	Pozostałe remonty	3.389	4.510	5.310	6.325	8.845
<b>Razem</b>		<b>8.011,5</b>	<b>7.692,3</b>	<b>8.360</b>	<b>6.975</b>	<b>9.695</b>

## Rozdział 3

## Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

- §15 1. Wielkość potrzeb remontowych wynika z analizy stanu technicznego zasobu, z uwzględnieniem stopnia jego zużycia oraz wieku budynków, a także wymogów nałożonych na wynajmującego obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.
2. Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków oraz osób trzecich, w związku z tym w pierwszej kolejności realizowane są prace remontowe, które zmierzają do zabezpieczenia instalacji w budynkach (szczególnie instalacji gazowych, elektrycznych oraz wentylacyjnych), a następnie remonty obejmujące elementy konstrukcyjne (stropy, dachy, izolacja ścian fundamentowych itp). W dalszej kolejności znajdują się prace remontowe o charakterze zachowawczym (odnowienie elewacji, malowanie klatek schodowych).
3. Priorytety remontowe uszeregowane wg kategorii pilności:
- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń lub elementów budynków,
  - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika instalacji w budynkach i lokalach poprzez:
    - a) wyprowadzenie zaworów gazu na zewnątrz budynku,
    - b) udrożnienie, przebudowę i dobudowę przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
    - c) wymianę i modernizację instalacji elektrycznych w budynkach (24V w częściach wspólnych) oraz instalacji odgromowych,
  - 3) naprawa lub wymiana dźwigów osobowych i innych urządzeń podlegających kontroli prowadzonej przez Urząd Dozoru Technicznego,
  - 4) zmiana systemu ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej, na zbiorcze instalacje zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej lub nisko emisyjne kotłownie lokalne,
  - 5) wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów,
  - 6) remonty lokali zwolnionych do dyspozycji wynajmującego,
  - 7) remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem,
  - 8) remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków (np. termomodernizacje, opomiarowanie mediów dostarczanych do lokali),
  - 9) przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia budynku.

Tabela Nr 13

## Podział budynków komunalnych ze względu na czasokres użytkowania i wymogi remontowe

Liczba budynków z podziałem na lata ich budowy wg stanu na dzień 31.12.2011 r.					
Ogółem, w tym:	przed 1945	w latach:			Razem
		1945-1970	1971-2002	2003-2011	
	165	9	4	13	191
a) wymagające remontu gruntownego	57	0	0	0	57
b) wymagające remontu częściowego	89	8	4	0	101
c) nie wymagające remontu	0	0	0	13	13
d) przeznaczone do sprzedaży	9	0	0	0	9
e) przeznaczone do wyburzenia ze wzgl. technicznych lub wynikające z planów zagospodarowania przestrzennego	10	1	0	0	11

§ 16. Z uwzględnieniem przyjętych priorytetów w zakresie remontów budynków i lokali komunalnych oraz analizując możliwości pozyskiwania środków na remonty i konserwację, przyjmuje się, że nakłady na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta oraz na remonty budynków i lokali komunalnych w latach 2012 – 2016 nie powinny być niższe, niż założono to w Tabeli Nr 14. Faktyczna wysokość środków na finansowanie nakładów w poszczególnych latach wyniknie z wysokości czynszów za lokale komunalne, z dotacji określonej uchwałą budżetową na dany rok oraz z pozyskiwanych środków zewnętrznych.

Tabela Nr 14

## Planowane nakłady na remonty i konserwację budynków i lokali komunalnych na lata 2012 – 2016

Kategoria wydatków	Planowane nakłady na realizację robót remontowych [ tys. zł]				
	2012	2013	2014	2015	2016
Roboty remontowe lokali komunalnych (w tym m.in. inwestycje, remonty ogólnobudowlane i instalacyjne, remonty pustostanów)	3.389	4.760	5.760	6.975	9.695
Roboty konserwacyjne, remonty bieżące (w tym m.in. wsady kominowe, konserwacja bieżąca, pogotowie techniczne, roboty zduńskie, usługi kominarskie, rozbiórki)	1.839	1.900	2.000	2.100	2.200
<b>Ogółem:</b>	<b>5.228</b>	<b>6.660</b>	<b>7.760</b>	<b>9.075</b>	<b>11.895</b>

**Rozdział 4**  
**Planowana sprzedaż lokali w latach 2012-2016**

**§ 17.** Na skutek postępującej sprzedaży lokali komunalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców zasób komunalny generalnie ulega zmniejszeniu. Jednocześnie jednak należy zauważyć, iż konsekwencją sprzedaży mieszkań komunalnych jest fakt, iż Miasto wyzbywając się powierzchni mieszkalnej, jednocześnie „traci” najemców zdyscyplinowanych finansowo, którzy wszelkie zobowiązania wynikające ze stosunku najmu regulowali na bieżąco i w pełnej wysokości.

**§ 18. 1.** Zasady sprzedaży lokali komunalnych należących do Miasta reguluje Uchwała Nr XI/130/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 21 czerwca 2011r. w sprawie zasad sprzedaży lokali komunalnych. Uchwała weszła w życie 04 sierpnia 2011r.

Uregulowania zawarte w niniejszej uchwale mają na celu określenie kierunku prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Głównymi założeniami polityki sprzedaży lokali komunalnych miasta są:

- 1) selektywna prywatyzacja zasobu mieszkaniowego, powodująca zmniejszanie udziałów Miasta we współwłasności nieruchomości wspólnej, aż do zupełnego wyprowadzenia własności Miasta ze wspólnot (w szczególności wspólnot, w których Miasto posiada 1 lub 2 lokale i jego udziały we wspólnocie są marginalne). Takiemu kierunkowi prywatyzacji ma sprzyjać system udzielanych bonifikat od ceny lokalu mieszkalnego,
- 2) stworzenie niezbywalnego zasobu mieszkaniowego poprzez wyłączenie ze sprzedaży lokali w określonych budynkach stanowiących własność Miasta z uwagi na konieczność realizacji ustawowego obowiązku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Biorąc pod uwagę krótki okres obowiązywania nowych przepisów regulujących sprzedaż lokali komunalnych, prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2012-2016 prezentuje Tabela Nr 15.

**Tabela nr 15**

**Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych**

Wyszczególnienie		2012		2013		2014		2015		2016	
Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych		25		25		25		30		30	
Powierzchnia użytkowa lokali [m <sup>2</sup> ]		40		40		40		45		45	
Średnia cena za 1 m <sup>2</sup> lokalu mieszkalnego bez bonifikaty		3.000		3.000		3.100		3.100		3.200	
Średnia cena lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty	80%	24 000		24 000		24 800		27 900		25 600	
	70%	36 000		36 000		37 200		41 850		38 400	
	60%	48 000		48 000		49 600		55 800		51 200	
	50%	60 000		60 000		62 000		69 750		64 000	
	30%	84 000		84 000		86 800		97 650		89 600	
Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty		szt.		szt.		szt.		szt.		szt.	
	80%	2	48 000	2	48 000	2	49 600	3	83 700	3	76 800
	70%	3	36 000	3	36 000	3	37 200	2	83 700	2	18 000
	60%	1	144 000	1	144 000	1	148 800	3	167 400	3	153 600
	50%	2	120 000	2	120 000	2	124 000	3	209 250	3	192 000
30%	17	1 428 000	17	1 428 000	17	1 475 600	19	1 855 350	19	1 702 400	

\* średnia powierzchnia użytkowa lokalu

\*\* w aktualnym stanie prawnym bonifikata 70% udzielana jest od ceny sprzedaży pomieszczeń dodatkowych do wyodrębnionego lokalu; przyjmuje się, że średnia powierzchnia pomieszczeń wynosi 15m<sup>2</sup> a cena za m<sup>2</sup> wynosi 2 000 zł



## Rozdział 5

### Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

- § 19.** 1. Zadaniem polityki czynszowej Miasta w latach 2012-2016 jest takie kształtowanie stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. W okresie dochodzenia do samowystarczalności należy jednocześnie dążyć do stopniowego zmniejszania dopłat z budżetu Miasta. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta, obejmujące koszty eksploatacji, wynagrodzenie zarządcy oraz remonty bieżące i poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.
2. Poziom wydatków określonych w rozdziale 8 na utrzymanie i niezbędne remonty oraz modernizację zasobu mieszkaniowego uzasadnia stopniowe podnoszenie stawek czynszu w celu wyrównania różnic pomiędzy wpływami a wydatkami na cele mieszkaniowe oraz w celu zwiększenia środków niezbędnych na remonty i modernizacje.
  3. Aktualnie obowiązująca stawka bazowa czynszu w lokalach komunalnych została ustalona Zarządzeniem Nr 18/77/11 Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 21 stycznia 2011 r. Od ustalonej stawki bazowej stosowane są zmniejszenia i zwiększenia, w zależności od czynników wpływających na wartość użytkową lokalu.
  4. Uznaje się za uzasadniony wzrost stawki bazowej czynszu w latach 2012 - 2016 o co najmniej 10% rocznie oraz przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na cele remontowe. Obecna stawka czynszu pozwala na pokrycie kosztów administracyjnych, kosztów związanych z utrzymaniem lokali gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych (zaliczka i fundusz remontowy), kosztów eksploatacyjnych budynków (m.in. sprzątnięcie, monitoring, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie). Oznacza to, że uzyskiwane przychody z tytułu czynszów pozwalają na pokrycie około 70 % bieżących kosztów remontów i eksploatacji budynków, czyli nie pozwalają na utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym. W związku z powyższym ZBM korzysta z dotacji przedmiotowej. Stopniowa podwyżka stawki bazowej pozwoli na dążenie do samofinansowania ZBM.
  5. W latach stosowania Programu Miasto będzie dążyć do wprowadzenia stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta do 3% wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> lokalu określonej przez Wojewodę Zachodniopomorskiego. W przypadku, kiedy stawka bazowa osiągnie poziom 2,5% wartości odtworzeniowej, wprowadzone zostaną obniżki od stawki bazowej w stosunku do najemców o niskich dochodach, zajmujących lokale o normatywnej powierzchni użytkowej dla gospodarstwa domowego, zwane dalej obniżkami dochodowymi.
  6. Ustala się następujące warunki stosowania obniżek dochodowych:
    - 1) obniżki stosuje się w stosunku do użytkowników lokali posiadających umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony,
    - 2) obniżka nie przysługuje użytkownikom lokali, którym wynajmujący wypowiedział umowę najmu, z zastrzeżeniem pkt 3,
    - 3) z obniżki mogą skorzystać użytkownicy lokali, którym wynajmujący wypowiedział umowę najmu z uwagi na zaległości w opłatach, w przypadku, gdy na bieżąco realizują zawarte porozumienie lub ugodę z wynajmującym w sprawie spłaty zaległości w ratach; niedochowanie warunków porozumienia i ugody skutkuje odstąpieniem od udzielonej obniżki,
    - 4) obniżka nie przysługuje najemcom lokali służących do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
    - 5) obniżka następuje wyłącznie na wniosek najemcy,
    - 6) obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego; zmiany danych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie

- mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu,
- 7) o przyznaniu obniżki, odmowie udzielenia obniżki lub odstąpieniu od dalszego stosowania obniżki czynszu wynajmujący powiadamia lokatora na piśmie,
  - 8) obniżka przysługuje lokatorom, których:
    - a) średni dochód w przeliczeniu na członka rodziny gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w Tabeli nr 16,

**Tabela Nr 16**

**Wysokość obniżek czynszu w zależności od osiąganego dochodu**

Stan rodzinny oraz średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy		średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza:	Obniżenie stawki czynszu w %
średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza:			
1.	80% najniższej emerytury	130% najniższej emerytury	10
2.	100% najniższej emerytury	150% najniższej emerytury	5
3.	120% najniższej emerytury	170% najniższej emerytury	3

- b) normatywna powierzchnia użytkowa lokalu, z zastrzeżeniem pkt 10 nie może przekroczyć:
      - 40 m<sup>2</sup> dla 1 osoby,
      - a dla każdej kolejnej osoby, zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m<sup>2</sup>;
    - 9) normatywną powierzchnię użytkową powiększa się o 15 m<sup>2</sup>, jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju; o wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają zespoły ds. orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. Nr 123, poz. 776 z późn. zm.),
    - 10) obniżka przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż 5 %, w stosunku do pozostałej powierzchni nie stosuje się obniżek dochodowych;
    - 11) zasady oraz tryb składania i rozpatrywania wniosków o obniżenie czynszu określa ustawa.
- §20.** W mieszkaniowym zasobie Miasta wprowadza się również, niezależnie od obniżek dochodowych, czynniki zmniejszające lub zwiększające wartość użytkową lokalu:
- a) wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz maksymalne wielkości wskaźników zwiększających stawkę bazową zawiera Tabela Nr 17;
  - b) wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz minimalne wielkości wskaźników zmniejszających stawkę bazową zawiera Tabela Nr 18.

**Tabela Nr 17**

**Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz maksymalne wartości wskaźników zwiększających stawkę czynszu bazowego**

<b>Lp.</b>	<b>Czynniki podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych</b>	<b>Maksymalny wskaźnik podwyższający stawkę w %</b>
1.	Lokale w budynkach po wykonaniu termomodernizacji	10
2.	Lokale w budynkach oddanych do użytkowania po 1 stycznia 2003	10

**§ 21.** 1. Do momentu, kiedy stawka bazowa czynszu nie przekroczy poziomu 2,5% wartości odtworzeniowej lokalu, łączna suma czynników zmniejszających wartość użytkową lokali nie może być większa niż 40 % stawki bazowej.

2. W przypadku, gdy stawka bazowa czynszu będzie równa lub przekroczy poziom 2,5% wartości odtworzeniowej, łączna suma obniżek dochodowych oraz czynników obniżających wartość użytkową lokali nie może przekroczyć 50 %, a w przypadku przekroczenia, kwotę obniżki dochodowej ogranicza się do tego limitu.

**§ 22.** Wysokość stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu socjalnego ustala się na poziomie 50 % najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta.

**§ 23.** Użytkownikom lokali, którzy nie posiadają tytułu prawnego do lokalu nalicza się odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Tabela Nr 18

Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz minimalne wielkości wskaźników zmniejszających stawkę czynszu bazowego.

Czynniki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych	Minimalny wskaźnik obniżający stawkę czynszu bazowego w %
<b>I. Ze względu na położenie budynku</b>	
W strefie peryferyjnej miasta obejmującej ulice: Połczyńska (od Działkowej i Sarzyńskiej), Jeziorna, Gnieźnińska (od Połczyńskiej i Kamieniarskiej)	0,5
<b>II. Ze względu na położenie lokalu w budynku</b>	
Lokal położony na parterze, oraz od IV piętra wwyż, gdy nie ma w budynku dźwigu osobowego	1,5
Lokal położony w suterenie	6
Lokal ze wszystkimi oknami wychodzącymi na główne ciągi komunikacyjne (arterie przelotowe Koszalina), do których zalicza się: Aleję Armii Krajowej, Aleję Monte Cassino, ul. Juliana Fałata, ul. Gnieźnińską, ul. Krakusa i Wandy, ul. Tadeusza Kościuszki, ul. I Maja, ul. 4 Marca, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. Młyńska, ul. Morska, ul. Orłąt Lwowskich, ul. Połczyńska, ul. Romualda Traugutta, ul. Władysława IV lub na torowisko kolej normalnotorowej przy położeniu budynku w odległości mniejszej niż 100 m od osi torów	3
Lokal w oficynie	3
Lokal z wszystkimi oknami w pokojach od strony północnej, północno-wschodniej, północno-zachodniej (brak nasłonecznienia w lokalu)	3
Lokale docelowe położone w budynkach socjalnych	8
<b>III. Ze względu na brak wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia techniczne</b>	
Lokal bez łazienki	3
Lokal bez centralnego ogrzewania zasilanego z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej (bez ogrzewania piecowego)	3
Lokal z ogrzewaniem piecowym	4,5
Lokal bez instalacji kanalizacyjnej włączonej do sieci miejskiej przy samodzielnym opróżnianiu zbiornik przez najemcę	8
Lokal bez centralnej ciepłej wody z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej	1
Lokal bez instalacji gazowej	4,5
<b>IV. Ze względu na sposób korzystania z pomieszczeń</b>	
Lokal z pomieszczeniami rozdzielonymi częściami wspólnymi	6
Lokal z pomieszczeniami wspólnie użytkowymi	6
Lokal z pokojem przejściowym, pokojami przejściowymi	1,5
Lokal z wnęką kuchenną	3
Lokal z kuchnią bez okna (bez światła dziennego)	3
Lokal z wc poza budynkiem	10
<b>V. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku</b>	
Lokal zawilgocony z przyczyn niezależnych od najemcy	3
Budynek do rozbiórki lub do całkowitego wykwaterowania ze względu na stan techniczny	40

## Rozdział 6

### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Koszalin i przewidywane zmiany w tym zakresie

- § 24. W kolejnych latach stosowania Programu zarząd budynków i lokali komunalnych będzie sprawował samorządowy zakład budżetowy - Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie (ZBM), w sposób określony w statucie.
- § 25. Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie poza zarządzaniem budynkami i lokalami komunalnymi oraz terenami ogólnodostępnymi związanymi z zasobem mieszkaniowym Miasta, może zarządzać wspólnotami mieszkaniowymi, w których Miasto posiada udziały.

## Rozdział 7

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

- § 26. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
- 1) środki pochodzące z wpływów z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, opłat z tytułu czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości będących w zarządzie ZBM;
  - 2) środki pochodzące z budżetu Miasta, między innymi z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych składników majątkowych Miasta;
  - 3) środki pomocowe (kredyty, środki pozyskiwane z funduszy programów rządowych bądź z Unii Europejskiej).

#### Tabela Nr 19

#### Plan finansowania gospodarki mieszkaniowej budynków komunalnych i budynków wspólnot mieszkaniowych, których Miasto jest współwłaścicielem w latach 2012 – 2016 – źródła finansowania.

Lp.	Wyszczególnienie	Źródła finansowania w latach (w tys. zł)				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych *	15.880	17.750	19.460	21.310	24.640
2.	Przychody z tytułu najmu lokali użytkowych, najmu i dzierżawy pozostałych nieruchomości będących w zarządzie ZBM	3.043	3.045	3.045	3.045	3.045
3.	Dotacje przedmiotowe z budżetu gminy	3.700	3.450	3.250	3.050	2.850
4.	Dotacje z budżetu gminy na realizację prac inwestycyjnych	-	250	450	650	850
5.	Zaliczka z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi	595	595	595	595	595
6.	Pozostałe (m.in. otrzymane kary i grzywny, odszkodowania, odsetki, rozwiązane rezerwy)	1.626	1.700	1.700	1.700	1.700
<b>Razem</b>		<b>24.844</b>	<b>26.790</b>	<b>28.500</b>	<b>30.350</b>	<b>33.680</b>

\* przy założeniu podwyżki stawki czynszu o co najmniej 10% rocznie

Tabela Nr 20

**Plan finansowania nakładów w dziedzinie mieszkalnictwa komunalnego bezpośrednio z budżetu Miasta (w latach 2012 – 2016)**

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w latach (w tys. zł)				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Dotacje do remontów budynków komunalnych (dotacja inwestycyjna i część dotacji przedmiotowej przeznaczonej na remonty nie będące inwestycjami)	150	250	450	650	850
2.	Dopłata różnicy do czynszu za najem lokali socjalnych	300	300	300	300	300
3.	Dopłaty do funduszu remontowego wspólnot mieszkaniowych	2.700	2.600	2.400	2.200	2.000
4.	Dopłata do utrzymania terenów zielonych i przyległych	550	550	550	550	550
<b>Razem</b>		<b>3.700</b>	<b>3.700</b>	<b>3.700</b>	<b>3.700</b>	<b>3.700</b>

§ 27. Dotacja do remontów budynków komunalnych wskazana w powyższej tabeli przedstawia tendencję wzrostową. Jednakże jest niewystarczająca, aby pokryć wszystkie potrzeby remontowe i inwestycyjne, czyli utrzymać substancję mieszkaniową w stanie niepogorszonym, a tym bardziej aby poprawić stan substancji mieszkaniowej gminy. Wysokość dotacji inwestycyjnej uzależniona będzie od wysokości środków finansowych zabezpieczonych w budżecie Miasta. W miarę istniejących możliwości finansowych, budżetu Miasta, wolne środki finansowe przeznaczane będą na remonty substancji mieszkaniowej powyżej przedstawionych w tabeli wielkości.

### Rozdział 8

#### Wysokość wydatków w latach 2012-2016

§ 28. 1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu i eksploatacji budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody – w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą, windę, domofon i inne urządzenia,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- 6) wydatki na utrzymanie zieleni i urządzeń zabawowych,
- 7) koszty administrowania i wynagrodzenie zarządcy.

2. Środki na pokrycie opłat niezależnych płatnych za pośrednictwem wynajmującego stanowią odrębną pozycję kosztów.

3. Jako zarządca mieszkaniowego zasobu Miasta, ZBM spełnia funkcję pośrednika przy przekazywaniu opłat za świadczenia dostarczane do lokali komunalnych. Dostarczane świadczenia to: energia cieplna, elektryczna, gaz, woda, kanalizacja i wywóz nieczystości stałych. Za w/w świadczenia zarządca zmuszony jest ponosić pełną odpłatność. Jednakże, istotną część najemców lokali płaci należności niesystematycznie, a osoby pozbawione tytułu prawnego do lokali najczęściej uchylają się od płatności. Taka sytuacja w istotny sposób

utrudnia finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego. W tej sytuacji Miasto zobowiązane jest pokrywać koszt dostarczonych usług bez względu na wielkość wpłat użytkowników.

4. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Miasta wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Miasto pokrywać będzie koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jego udziału w częściach wspólnych.

**§ 29.** Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych, planowane nakłady na bieżące remonty budynków i lokali komunalnych oraz plan wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Miasta, określa Tabela Nr 21.

**Tabela Nr 21**

**Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych oraz planowane wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną**

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w latach (w tys. zł)				
		2012	2013	2014	2015	2016
<b>I. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych</b>						
1.	Koszty ogólnego zarządu i administracyjne	8.438	8.440	8.440	8.435	8.435
2.	Koszty eksploatacji (m.in. ubezpieczenie, sprzątnięcie, monitoring, podatek od nieruchomości)	2.978	3.040	3.130	3.220	3.310
3.	Koszty remontów i konserwacji	5.228	6.660	7.760	9.075	11.895
<b>Razem</b>		<b>16.644</b>	<b>18.140</b>	<b>19.330</b>	<b>20.730</b>	<b>23.640</b>
<b>II. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi</b>						
1.	Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu	3.350	3.500	3.660	3.840	4.050
2.	Wpłaty na fundusz remontowy	4.850	5.150	5.510	5.780	5.990
<b>Razem</b>		<b>8.200</b>	<b>8.650</b>	<b>9.170</b>	<b>9.620</b>	<b>10.040</b>

**Rozdział 9**

**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Koszalin**

**§ 30.** 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i tym samym kontynuację systemu zamiany mieszkań, poprzez funkcjonowanie w ZBM Biura Zamiany Mieszkań;

2. System zamiany mieszkań ma na celu:

- 1) likwidację dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu,
- 2) poprawę warunków mieszkaniowych lokatorów zasobu mieszkaniowego Miasta,
- 3) zmniejszenie liczby dłużników (wzajemna zamiana ze spłata zadłużenia) i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne,

3. Biuro Zamiany Mieszkań będzie podejmować działania polegające na zamianach lokali, w tym:

- 1) zamianach lokali w trybie zamiany z urzędu,
- 2) zamianach lokali w trybie dobrowolnej zamiany.

4. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta może być dokonywana:
  - 1) w drodze zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego,
  - 2) zamiana lokalu pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobą zajmującą lokal w innym zasobie, po uzyskaniu pisemnej zgody od właściciela na dokonanie zmiany,
  - 3) poprzez przekazanie do dyspozycji wynajmującego zajmowanego lokalu i w zamian za inny wskazany przez wynajmującego (pustostany).
5. Warunkiem dokonania zamiany jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.
6. Czynności wynikające z pośrednictwa w ramach systemowej zamiany mieszkań wykonuje ZBM na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta z późniejszymi zmianami.

**§ 31.** Prowadzenie polityki preferującej zasiedlanie nowo wybudowanych lokali mieszkalnych przez osoby będące już lokatorami lokali komunalnych, rokujące regularne uiszczanie opłat za najem oraz nie stwarzające zagrożenia dewastacją lokalu lub budynku.

**§ 32.** Przeznaczanie na wynajem jako lokale socjalne, szczególnie dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję z lokalu, lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w szczególności:

- 1) przeznaczanie na wynajem jako lokale socjalne, lokali w innych budynkach o charakterze zbiorowego zakwaterowania, ze wspólną używalnością w.c., umywalni, łazienek lub innych izb oraz w tymczasowych obiektach budowlanych,
- 2) przeznaczanie na wynajem jako lokale socjalne, odzyskanych lokali usytuowanych w budynkach stanowiących własność Miasta, położonych poza centrum miasta, spełniających co najmniej jedno z podanych niżej kryteriów:
  - a) ogrzewanie piecami węglowymi,
  - b) brak samodzielnej łazienki,
  - c) brak samodzielnego w.c. lub w.c. usytuowane poza budynkiem,
  - d) brak pomieszczenia kuchennego.

**§ 33.** Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta, powinno ulec poprawie w szczególności w zakresie: zagospodarowania pustostanów, eliminowania niekontrolowanego podnajmu lokali, kontrolowania sposobu użytkowania mieszkań, regularnego uiszczania opłat z tytułu najmu i świadczeń za lokale oraz wykonywanie bieżących remontów zapobiegających obniżeniu wartości użytkowej mieszkań.

**§ 34.** 1. Przewiduje się zaktywizowanie pomocy przy dokonywaniu zamian lokali z przyczyn: ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu poprawy warunków mieszkaniowych, ze względu na stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności jak również z innych powodów, poprzez wykorzystanie Biura Zamiany Mieszkań funkcjonującym w Zarządzie Budynków Mieszkalnych.

2. Współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej polegająca na rozeznaniu przez pracownika socjalnego aktualnej sytuacji materialno-bytowej osoby lub rodziny i wydaniu opinii. Opinie wydawane będą na prośbę osoby lub rodziny bądź na wniosek instytucji.



- § 35.** Przewiduje się stopniową likwidację niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez scalanie mieszkań wspólnych w sytuacji zwolnienia się części danego mieszkania. Odzyskiwane w całości lokale o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> przekazywane będą w najem :
- 1) jako lokale zamienne dla rodzin wieloosobowych,
  - 2) dla rodzin zastępczych, placówek opiekuńczo-wychowawczych,
  - 3) jako mieszkania chronione,
  - 4) z przeznaczeniem na rodzinne domy dziecka, ewentualnie do sprzedaży w drodze przetargu.
- § 36.** Prowadzenie procesu skutecznej windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali poprzez:
- 1) intensywną windykację telefoniczną i korespondencyjną,
  - 2) kontynuację windykacji terenowej,
  - 3) prowadzenie intensywnej polityki zamian mieszkań ze spłatą zadłużenia,
  - 4) kontynuacja i dalsze rozpowszechnienie programu odpracowania zaległości czynszowych,
  - 5) wprowadzenie programu udzielania pomocy osobom zagrożonym eksmisją.
- § 37.** 1. Wskazuje się potrzebę podjęcia działań w zakresie przekazywania wspólnotom mieszkaniowym terenów przyległych, w celu uporządkowania stanu formalno - prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Miasta, a w szczególności podziału kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego.
2. Zakłada się podejmowanie przez Miasto następujących działań w szczególności:
- 1) włączenie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych, w tym z wykorzystaniem trybu lokalnych inicjatyw inwestycyjnych,
  - 2) ustanawianie niezbędnych służebności, sprzedaż gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie ze sobą nieruchomości,
  - 3) zawieranie umów dzierżawy terenu, w tym pod miejsca gromadzenia odpadów dla właścicieli i zarządców nieruchomości, o ile nieruchomości te nie spełniają wymogów działki budowlanej.
- § 38.** 1. Zakłada się zapewnianie pomieszczeń tymczasowych w szczególności w oparciu o:
- 1) pomieszczenia zlokalizowane w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta, nie będące lokalami mieszkalnymi,
  - 2) pomieszczenia zlokalizowane w budynkach stanowiących własność innych niż Miasto podmiotów, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych budynków.
2. Pomieszczenia tymczasowe przeznacza się w celu realizacji:
- 1) prawomocnych wyroków sądu o eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego,
  - 2) wykwaterowań z komunalnego mieszkaniowego zasobu Miasta.
- § 39.** 1. Przewiduje się sprzedaż lokali komunalnych stanowiących własność Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności gdy:
- 1) w budynkach tych pozostaje 1 lub 2 ostatnie lokale komunalne,
  - 2) w budynkach, w których liczba lokali nie jest większa niż 7.
2. Dla osiągnięcia tego celu wykorzystywana będzie polityka zamiany lokali komunalnych pomiędzy najemcami, w tym również ze spłatą zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali. Ponadto Miasto będzie korzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu

w przypadku nie przyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

## **Rozdział 10**

### **Postanowienia końcowe**

- § 40.** Realizacja zadań objętych programem będzie uzależniona od ustalonych stawek czynszu za lokale komunalne, możliwości finansowych budżetu Miasta oraz od możliwości pozyskania środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Władysław Husejko