

Uzasadnienie
do Uchwały Nr..... Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia.....

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program jest opracowaniem porządkującym, analizującym i wyznaczającym kierunki działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej. Jest obrazem obecnego stanu mieszkalnictwa komunalnego oraz przyszłości, do którego dążą władze samorządowe.

Program powinien być opracowany na okres co najmniej 5-ciu lat i zawierać wszystkie obligatoryjne składniki wymagane ustawą.

Zapisy w niniejszym programie zostały uaktualnione i dostosowane do regulacji ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, m.in. w zakresie użytych pojęć i definicji. Zaktualizowano i uzupełniono dane dotyczące m.in. wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, potrzeb oraz planu remontów i modernizacji budynków oraz prognozy na następne lata ujęte w zestawieniach tabelarycznych. Ponadto zaktualizowano zasady polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu, określenia zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym, czy wskazaniem źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Uchwalony wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien wpływać na realizację zadań gminy, które ustawodawca określił w treści art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów..., czyli tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności dla realizacji obowiązku w zakresie dostarczania lokali zamiennych, lokali w ramach najmu socjalnego i lokali mieszkalnych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach. W celu realizacji w/w zadania gminy konieczne jest tworzenie własnego, stałego zasobu mieszkaniowego i utrzymywanie go na zadowalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym, pomimo ograniczonych wpływów pochodzących głównie z czynszów za lokale mieszkalne oraz dodatkowych środków finansowych pochodzących z budżetu gminy (np. w formie dotacji przedmiotowej).

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

1. opis stanu bieżącego mieszkaniowego zasobu miasta,
2. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale oddawane w najem w ramach najmu socjalnego lokalu i pozostałe lokale mieszkalne,
3. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
4. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
5. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
6. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Koszalin,
7. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
8. wysokość kosztów w kolejnych latach,
9. opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Poprzedni Program wprowadzony Uchwałą Nr XXXII/459/2017 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 22 czerwca 2017 r. obejmował lata 2017–2021, aktualny Program na lata 2021–2025 zawiera wszystkie elementy konieczne do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program przedstawia kierunki i priorytety poprawy sytuacji w perspektywie lat 2021–2025 poprzez między innymi:

1. stworzenie i realizację aktywnej polityki czynszowej,
2. kształtowanie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy,
3. określenie potrzeb remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych mieszkaniowego zasobu gminy.

Obecna bazowa stawka czynszu dla lokali mieszkalnych stanowi 2,26% % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni lokalu i pozwala na pokrycie około 87 % bieżących kosztów remontów i eksploatacji budynków. Uzyskiwane przychody z czynszów nie pozwalają na utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym. Oznacza to brak środków finansowych na modernizację i remonty kompleksowe budynków.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Koszalin na lata 2021-2025 zakłada podwyżkę czynszu maksymalnie 10% w latach funkcjonowania Programu, pozwoli to na powolne dążenie do uzyskania stawki bazowej czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu określonej przez Wojewodę Zachodniopomorskiego. W przypadku kiedy stawka bazowa osiągnie poziom 2,5% wartości odtworzeniowej, wprowadzone zostaną obniżki stawki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach i zajmujących lokale, w których metraż nie przekracza ustalonej w Programie powierzchni. Wprowadzenie w/w zasad polityki czynszowej z jednej strony będzie miało na celu pomoc osobom o najmniejszych dochodach, a z drugiej strony - zachęcić lokatorów do zamiany mieszkań, w celu likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią zajmowanego lokalu, a dochodami oraz możliwością bieżącego regulowania czynszu.

Uzyskane środki z tytułu wyższych przychodów czynszowych zostaną przeznaczone na poprawę stanu utrzymania i funkcjonowania, a tym samym zahamowanie pogarszania się stanu technicznego budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta.

W programie określono również standard budynków i lokali komunalnych, który będzie można osiągnąć dla części zasobu mieszkaniowego na przestrzeni lat, w oparciu o uzyskiwane środki finansowe.

Dane liczbowe wskazane w programie to wielkości prognozowane w oparciu o dotychczas uzyskiwane wyniki. Ustalenia zawarte w wieloletnim programie stanowiąc mają podstawę do działania dla władz Gminy w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju zasobu mieszkaniowego oraz realizacji kierunku przyjętej polityki mieszkaniowej.

Mając na uwadze zapisy znowelizowanej ustawy, zasadne jest podjęcie uchwały określającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021–2025.