

Załącznik do uchwały Nr/...../
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
MIASTO KOSZALIN
NA LATA 2021 – 2025**

Koszalin, czerwiec 2021 rok

Spis treści

Wprowadzenie	3
Rozdział 1.	4
Postanowienia ogólne.....	4
Rozdział 2.	5
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Koszalin w latach 2021-2025	5
Rozdział 3.	11
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków ..	11
Rozdział 4.	12
Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025	12
Rozdział 5.	13
Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu	13
Rozdział 6.	16
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Koszalin i przewidywane zmiany w tym zakresie	16
Rozdział 7.	16
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.....	16
Rozdział 8.	17
Wysokość kosztów w latach 2021-2025	17
Rozdział 9.	18
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Koszalin	18
Rozdział 10.	20
Postanowienia końcowe	20

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w kształcie określonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020. poz. 611), stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych. Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowioną na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Koszalina uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Koszalinie. W szczególności zasób ten służy zaspokajaniu potrzeb osób:

- 1) o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
- 3) którym Gmina jest zobowiązana dostarczyć lokal w ramach najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku sądu,
- 4) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 5) które opuściły rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub placówkę pieczy zastępczej, w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

Celem Programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w szczególności oczekujących na lokal w ramach najmu socjalnego lokalu i lokali zamiennych,
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej, określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata, dostosowanej do możliwości finansowych,
- 3) określenia zasad polityki czynszowej,
- 4) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta,
- 5) zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Koszalin.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Koszalin na lata 2021 - 2025”, 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 2021 – 2025,
- 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,
- 8) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
- 9) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 10) wysokość kosztów na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu częściami wspólnymi nieruchomości z udziałem Miasta, a także koszty inwestycyjne.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Koszalin,
- 3) mieszkaniowym zasobie Miasta – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta, o którym mowa w ustawie,
- 4) lokatorze – należy przez to rozumieć lokatora, o którym mowa w ustawie,
- 5) budynku lub lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu Miasta,
- 6) 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),
- 7) remoncie bieżącym i konserwacji – należy przez to rozumieć zespół stałych i systematycznych działań mających na celu utrzymanie obiektu w należyтым stanie technicznym,
- 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.
- 10) ZBM – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.

§ 3. 1. Miasto na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia najem socjalny lokalu i lokale zamienne, wynajmuje lokale mieszkalne osobom o niskich dochodach, nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali reguluje odrębna uchwała Rady Miejskiej w Koszalinie 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) prace 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 KTBS 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 2021-2025

§ 5. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta stanowią lokale mieszkalne będące własnością Miasta, których stan na 31.12.2020 roku wyniósł 5.373 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 248.382,14 m², z tego:

- 1) 1.722 lokale o powierzchni 73.019,50 m² znajdują się w 178 budynkach komunalnych,
- 2) 3.651 lokali o powierzchni 175.362,64 m² położonych w 529 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tym samym większość zasobu mieszkaniowego Miasta, tj. około 70,6 % powierzchni użytkowej lokali zlokalizowana jest w nieruchomościach stanowiących współwłasność Miasta.

2. Spośród wskazanego zasobu 698 lokali o powierzchni użytkowej 21.973,78 m², czyli niecałe 9% powierzchni zasobu, stanowią lokale w ramach najmu socjalnego lokalu.

Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu Miasta na dzień 31.12.2020 r. przedstawia tabela Nr 1.

Tabela Nr 1. Mieszkaniowy zasób Miasta na dzień 31.12.2020 r.

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ
I	Liczba budynków ogółem, w tym:	707
1.	budynki stanowiące własność Miasta	178
2.	budynki wspólnot mieszk. z udziałem Miasta	529
a)	zarządzanych przez ZBM	157
b)	będących w obcym zarządzie	372
II	Liczba lokali mieszkalnych	5.373
1.	w budynkach stanowiących własność Miasta	1.722
2.	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	3.651
III	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m²	248.382,14
1.	w budynkach stanowiących własność Miasta	73.019,50
2.	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	175.362,64
IV	Liczba osób zamieszkujących w lokalach gminnych	12.088
1.	w budynkach stanowiących własność Miasta	3.793
2.	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	8.295
V	Średnia wielkość lokalu mieszkalnego w m²	45,34
1.	w budynkach stanowiących własność Miasta	39,92
2.	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	48,55
VI	Średni udział Miasta we wspólnotach mieszkaniowych (w %)	44,41

§ 6. 1. Miasto jest zobowiązane do zaspakajania potrzeb osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania komunalnego wynikają wprost z ustawy, czyli do zapewnienia odpowiedniej ilości lokali

komunalnych, lokali w ramach najmu socjalnego lokalu i lokali zamiennych. Niezależnie od powyższych potrzeb, określona ilość wnioskodawców ubiega się o pomoc mieszkaniową z tytułu złych warunków mieszkaniowych z jednoczesnym osiąganiem niskich dochodów. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tych gospodarstw jest określone w ustawie jako jedno z zadań gminy.

2. W 2020 roku na wskazanie lokalu przez Miasto na podstawie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, oczekiwało łącznie 570 osób/rodzin, w tym:

- 1) 361 osób/rodzin dotychczas nieujętych na listach przydziału, w tym:
 - a) 118 osób/rodzin - na przydział lokali w ramach najmu lokalu na czas nieoznaczony,
 - b) 141 osób/rodzin - na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu,
 - c) 102 osoby/rodziny - na przydział lokalu do remontu przez przyszłego najemcę;
- 2) 6 osób/rodzin - na wskazanie lokalu zamiennego z powodu koniecznych wyburzeń ze względu na stan techniczny albo z przyczyn urbanistycznych,
- 3) 203 osoby/rodziny - na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu z wyroków sądowych orzekających konieczność opróżnienia lokalu.

§ 7. 1. Przewidywany wzrost zapotrzebowania na lokale 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.

2. Zapotrzebowania na lokale w ramach najmu socjalnego lokalu utrzymuje się na stałym poziomie, ponieważ ilość nowych wniosków i wyroków sądowych, na mocy których Miasto zobowiązane jest dostarczyć lokale w ramach najmu socjalnego lokalu, jest porównywalna z ilością rodzin, które utraciły prawa do lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu i opuściły ten lokal, bądź po otrzymaniu propozycji nowego lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu, zrezygnowały z niego, realizując swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

Ogółem przewidywane zapotrzebowanie na komunalne lokale mieszkalne przedstawia tabela Nr 2.

Tabela Nr 2. Przewidywane zapotrzebowanie na mieszkania komunalne w latach 2021 – 2025

L.p.	RODZAJE MIESZKAŃ	POTRZEBY MIESZKANIOWE W LATACH (NARASTAJĄCO) ¹⁾				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Zamienne ²⁾	6	10	10	10	10
2.	Najem socjalny lokalu ³⁾	344	350	355	360	365
3.	Najem lokalu na czas nieoznaczony ⁴⁾	220	230	240	250	260
RAZEM		570	590	605	620	635

1) na podstawie analizy składanych wniosków o przydział lokali komunalnych;

2) przy lokalach zamiennych uwzględniono średnią liczbę osób rocznie wykwaterowanych do lokali zamiennych;

3) przy najmie socjalnym lokali uwzględniono liczbę osób pozytywnie zweryfikowanych, ubiegających się o przydział lokalu oraz liczbę wyroków eksmisyjnych;

4) przy najmie lokalu na czas nieoznaczony uwzględniono wnioski o przydział mieszkań w grupie mieszkań wynajmowanych czas nieoznaczony oraz w grupie do remontu na koszt własny; zapotrzebowanie zsumowano z uwagi na fakt, iż ostatecznie jest to ta sama grupa mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony;

3. 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 do 2025 r. docelowo systematycznie zwiększyć ilość mieszkań. Nieustannie realizowane są i planowane również w kolejnych latach modernizacje istniejących zasobów, mające na celu podział i usamodzielnianie lokali mieszkalnych. Narastające potrzeby w zaspokajaniu potrzeb

mieszkańczych wynikają z faktu, iż co roku zwiększa się liczba koszalińskich rodzin, które ze względów ekonomicznych i społecznych nie są w stanie rozwiązać potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

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

§ 8. Na ilość lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w latach 2021 - 2025 będzie miało wpływ:

- 1) przekwalifikowanie lokali w ramach najmu socjalnego lokalu na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony – 20 lokali rocznie, w szczególności w ramach poprawy sytuacji finansowej rodzin, których dochód w zajmowanym lokalu uzyskał próg kwalifikujący do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) ubytek lokali w wyniku sprzedaży (2021 - 25 lokali, 2022 – 25 lokali, 2023 - 25 lokali, 2024 – 30 lokali, 2025 - 30 lokali),
- 3) przebudowa budynków komunalnych i uzyskanie dodatkowych lokali z mieszkań wielkopowierzchniowych.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia tabela Nr 3.

Tabela Nr 3. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2021 – 2025

WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH					
ROK	2021	2022	2023	2024	2025
IŁOŚĆ LOKALI	5.350	5.325	5.300	5.270	5.240

§ 9. Miasto odzyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego lokalu, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej rodzinom o niskich dochodach. Z uwagi na utrzymujący się deficyt mieszkań i wciąż rosnące potrzeby mieszkańców, za priorytetowe uznaje się:

- 1) przebudowę dużych lokali celem podziału na mniejsze i ich usamodzielnienie,
- 2) pozyskiwanie lokali w ramach najmu socjalnego lokalu, poprzez przekwalifikowanie w budynkach o niepełnym wyposażeniu technicznym,
- 3) budowę lokali mieszkalnych.

§ 10. 1. Wielkość potrzeb remontowych wynika z analizy stanu technicznego zasobu, z uwzględnieniem stopnia zużycia budynków, a także wymogów nałożonych na wynajmującego obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

2. Budynki komunalnych to głównie budynki wybudowane przed rokiem 1945, w których znajduje się 68,6% gminnego zasobu mieszkaniowego, 2,6% w budynkach wzniesionych w okresie od 1945 r. do 1970 r., 9,2% w budynkach wybudowanych w latach 1970-2000 i 19,6% w ostatnim dwudziestoleciu.

3. W związku z faktem, że wiek budynku, a tym samym długość okresu dotychczasowego eksploatacji, ma największy wpływ na jego stan techniczny, budynki komunalne charakteryzuje znaczne zużycie techniczne.

Wiek budynków z lokalami mieszkaniowego zasobu Miasta w budynkach gminnych przedstawia tabela Nr 4.

Tabela Nr 4. Wiek budynków z lokalami mieszkaniowego zasobu Miasta w budynkach gminnych

OKRES BUDOWY	ILOŚĆ BUDYNKÓW	ILOŚĆ LOKALI	POWIERZCHNIA LOKALI	
			[m ²]	[%]
Do 1945 r.	151	1018	50.079,13	68,59%
1945 - 1970	7	65	1.872,46	2,56%
1971 - 2000	5	249	6.734,49	9,22%
2001 - 2021	15	390	14.333,42	19,63%
RAZEM:	178	1.722	73.019,50	100%

§ 11. Większość zasobu komunalnego to budynki wzniesione przed 1945 r, o znacznym zużyciu technicznym, które charakteryzują się następująco:

- 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 spękałe, częściowo zmurzałe, na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci,
- 5) niesprawne piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany, część pomieszczeń nie posiada ogrzewania,
- 6) przewody wentylacyjne nieuszczelnione, spękałe,
- 7) stolarka okienna i drzwiowa wyeksploatowana - do wymiany,
- 8) podłogi drewniane – znaczny stopień zużycia
- 9) instalacje wewnętrzne, elektryczne, wodno-kanalizacyjne – kwalifikujące się do wymiany,
- 10) elewacje i balkony wymagają remontów nie tylko ze względu na ich nieestetyczny wygląd; przez zniszczone posadzki balkonów, skorodowane opierzenia i nieuszczelnione pokrycia dachów, woda przenika do elementów konstrukcyjnych budynku, powodując ich dalszą degradację, co może stwarzać zagrożenie zdrowia i życia mieszkańców oraz osób trzecich,
- 11) 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 komunalnych, wprowadzono trzy grupy wielkości zużycia, a mianowicie:

- 1) budynki o zużyciu technicznym nie przekraczającym 40 %, czyli nieruchomości wymagające głównie remontów bieżących 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 5 przedstawiono zestawienie zużycia technicznego budynków komunalnych.

Tabela Nr 5. Grupy zużycia technicznego budynków komunalnych na dzień 31.12.2020 r.

ZUŻYCIE TECHNICZNE	ILOŚĆ BUDYNKÓW	ILOŚĆ LOKALI	POWIERZCHNIA LOKALI	
			[m ²]	[%]
< 40%	16	439	16.260,01	22,27
40 - 70%	105	881	39.664,08	54,32
> 70%	57	402	17.095,41	23,41
RAZEM:	178	1.722	73.019,50	100%

2. Z powyższego zestawienia wynika, że w stosunku do roku 2016 zwiększył się wskaźnik najwyższego zużycia technicznego z wartości 15,3% do 23,4% w roku 2020.

§ 13. 1. Wskazuje się oczekiwany standard budynków komunalnych:

- 1) instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
- 2) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 3) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczne użytkowanie,
- 4) sprawna instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnych obciążeń,
- 5) szczelne pokrycia dachowe, obróbki blacharskie i odwodnienia dachów oraz skuteczne izolacje ścian,
- 6) elewacje bez ubytków, w miarę możliwości ściany zewnętrzne ocieplone,
- 7) estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku,
- 8) sprawna instalacja odgromowa,
- 9) sprawne dźwigi osobowe.

2. Wskazuje się oczekiwany standard lokalu na czas nieoznaczony:

- 1) sprawne stałe źródło ciepła, odpowiednie do kubatury lokalu,
- 2) sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC,
- 3) sprawne instalacje: gazowa, elektryczna i wodno – kanalizacyjna,
- 4) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 5) wyposażenie lokalu w pomieszczenie sanitarne (likwidacja wspólnych WC na klatkach schodowych i pomieszczeń WC poza budynkiem).

3. Wskazuje się minimalny standard komunalnego lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu:

- 1) dostęp do wody do celów gospodarczych oraz do ustępu, możliwy również poza lokalem,
- 2) sprawne stałe źródło ciepła, odpowiednie do kubatury lokalu,
- 3) sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC,
- 4) sprawne instalacje, w które wyposażony jest lokal,
- 5) sprawna stolarka okienna i drzwiowa.

4. Przewiduje się w miarę posiadanych środków przystosowanie budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

5. Dopuszcza się możliwość wskazania lokalu do remontu, przebudowy i modernizacji przez przyszłego najemcę na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Koszalin.

§ 14. 1. Program modernizacji zasobów komunalnych został oparty między innymi o dwa filary:

- 1) zawarte porozumienie z dnia 14.04.2016 roku pomiędzy Zarządem Budynków Mieszkalnych, a Miejską Energetyką Ciepłą Sp. z o. o. w Koszalinie w sprawie likwidacji niskiej emisji CO₂, które zakłada doprowadzenie do budynków komunalnych sieci ciepłowniczej i wyposażenie w dwufunkcyjny węzeł cieplny. Pierwszy etap realizacji porozumienia obejmuje następujące budynki: Harcerska 8, 14, 18; Połczyńska 71; Marszałka Józefa Piłsudskiego 25, 26, 28; Batalionów Chłopskich 6, 10, 12; Legnicka 17, 23; Młyńska 82-84; Konstytucji 3 Maja 2, 23, 25, 27; Mariańska 11; Walerego Wróblewskiego 10; Niepodległości 37, 39, 43, 45, 49; Heleny Modrzejewskiej 26.

W latach 2017-2020 zrealizowano porozumienie dla budynków przy ul. Harcerskiej 18, Konstytucji 3 Maja 2 i dodatkowo podłączono do sieci MEC budynki przy ul. Podgrodzie 4 i Podgrodzie 10. Przyłączenia pozostałych budynków zaplanowano na lata 2021-2025;

- 2) środki unijne w ramach RPO. Zarząd Budynków Mieszkalnych pozyskał środki na realizację projektu unijnego pn. „Rewitalizacja Parku im. T. Kościuszki oraz termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 26 i 28 oficyna A, B, w celu odtworzenia funkcji społecznych, infrastrukturalnych i przestrzennych”. Inwestycja będzie realizowana w dwóch etapach:

- a) I etap będzie realizowany w 2021 r. i dotyczy ul. M.J. Piłsudskiego 26,
b) II etap będzie realizowany w 2022 r. i dotyczy ul. M.J. Piłsudskiego 28 oficyna A, B.

2. Zakłada się, że w wyniku realizacji zadań inwestycyjnych, poprawi się efektywność energetyczna budynków komunalnych oraz zmniejszy się koszt eksploatacji budynków.

3. Wieloletni Plan Finansowy Miasta Koszalina na lata 2021-2024 zakłada, przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania budynków Zespołu Szkół nr 12 na budynek komunalny przy ul. Połczyńskiej 71A w Koszalinie. Realizacja przedmiotowej inwestycji, po opracowaniu dokumentacji projektowej, planowana jest na lata 2023-2025.

4. Miasto przystąpiło do programu finansowanego ze środków Funduszu Dopłat obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. 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. Ten sposób finansowania realizacji inwestycji daje dofinansowanie na poziomie 80% przedsięwzięcia. W ramach tych działań Zarząd Budynków Mieszkalnych planuje wykonać remont:

- 1) budynku przy ul. Wyspiańskiego 4,
2) lokali w budynkach przy ul. Wyspiańskiego 23 oraz ul. Wyspiańskiego 25,
3) lokali w budynku przy ul. Młyńskiej 63,
4) lokali w budynku przy ul. Zwycięstwa 144.

Rzeczowy plan i nakłady na inwestycje mieszkaniowe w latach 2021-2025 przedstawiają tabele Nr 6 i 7.

Tabela Nr 6. Plan rzeczowy inwestycji mieszkaniowych w latach 2021 – 2025

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ					RAZEM
		2021	2022	2023	2024	2025	
1.	Remonty gruntowne i termomodernizacja budynków	2	2	3	2	2	11
2.	Przebudowa lokali	6	8	7	6	7	34

Tabela Nr 7. Plan nakładów na inwestycje mieszkaniowe i remonty w latach 2021 – 2025

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	WYSOKOŚĆ NAKŁADÓW W TYS. ZŁ				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Remonty gruntowne i termomodernizacja budynków	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
2.	Pozostałe remonty	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
RAZEM		13.000	13.000	13.000	13.000	13.000

Rozdział 3.

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

§ 15. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Miasta ustalane są przez ZBM w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

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. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych sporządzane będą przez ZBM plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel.

4. Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów remontowych uszeregowane wg kategorii pilności:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń lub elementów budynków, w tym wymiana dźwigów osobowych i innych urządzeń podlegających kontroli prowadzonej przez Urząd Dozoru Technicznego,
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania 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) realizacja robót w zakresie zabezpieczenia przeciwwilgociowego budynków, w tym koniecznej termomodernizacji,
- 4) zmiana systemu ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej, na zbiorcze instalacje zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej lub nisko emisyjne kotłownie lokalne,
- 5) remonty lokali niezdatnych do zasiedlenia z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny,
- 6) wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów,
- 7) remonty lokali zwolnionych do dyspozycji wynajmującego,
- 8) remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem,
- 9) remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków (np. termomodernizacje, opomiarowanie mediów dostarczanych do lokali),
- 10) przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia budynku.

Tabela Nr 8. Podział budynków komunalnych ze względu na czasokres użytkowania i wymogi remontowe

STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW:	PRZED 1945	W LATACH:		RAZEM
		1945-1970	1971-2021	
wymagające remontu gruntownego	60	3	0	63
wymagające remontu częściowego	85	7	7	99
nie wymagające remontu	5	0	10	15

przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0
przeznaczone do wyburzenia ze względów technicznych lub wynikające z planów zagospodarowania przestrzennego	1	0	0	1
RAZEM	151	10	17	178

§ 16. Z uwzględnieniem przyjętych priorytetów w zakresie remontów budynków i lokali komunalnych oraz analizując możliwości pozyskiwania środków na remonty i konserwację, przyjmuje się, że koszty na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta oraz na remonty budynków i lokali komunalnych w latach 2021 – 2025 nie powinny być niższe, niż założono to w tabeli Nr 9. Faktyczna wysokość środków na finansowanie kosztów w poszczególnych latach wynikać będzie z uzyskiwanych przychodów z tytułu czynszów za lokale komunalne, z dotacji określanej uchwałą budżetową na dany rok oraz z pozyskiwanych środków zewnętrznych.

Tabela Nr 9. Planowane koszty na remonty i konserwację budynków i lokali komunalnych na lata 2021 – 2025

KATEGORIA KOSZTÓW	PLANOWANE KOSZTY NA REALIZACJĘ ROBÓT REMONTOWYCH (W TYS. ZŁ)				
	2021	2022	2023	2024	2025
Roboty remontowe lokali komunalnych (w tym m.in. inwestycje, remonty ogólnobudowlane i instalacyjne, remonty pustostanów)	3.620	4.620	4.620	4.620	4.620
Roboty konserwacyjne, remonty bieżące (w tym m.in. wsady kominowe, konserwacja bieżąca, pogotowie techniczne, roboty zduńskie, usługi kominiarskie, rozbiórki)	2.450	2.460	2.460	2.460	2.460
OGÓŁEM:	6.070	7.080	7.080	7.080	7.080

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025

§ 17. 1. Zasady sprzedaży lokali komunalnych należących do Miasta reguluje odrębna uchwała w sprawie zasad sprzedaży lokali komunalnych. Uregulowania w niej zawarte mają na celu określenie kierunku prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego, w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

2. 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 z budynków wspólnot mieszkaniowych (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.
3. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2021-2025 prezentuje tabela Nr 10.

Tabela Nr 10. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych

WYSZCZEGÓLNIENIE		2021	2022	2023	2024	2025
Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych		25	25	25	30	30
Średnia powierzchnia użytkowa lokali (m ²)		50	50	50	50	50
Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego bez bonifikaty (zł)		4.200	4.500	4.600	4.600	4.700
Średnia cena lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty	60%	84.000	90.000	92.000	92.000	94.000
	50%	105.000	112.500	115.000	115.000	117.500
	30%	147.000	157.500	161.000	161.000	164.500
Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty	60%	168.000	180.000	184.000	184.000	188.000
	50%	315.000	337.500	345.000	345.000	352.500
	30%	2.940.000	3.150.000	3.220.000	4.025.000	4.112.500

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

§ 18. 1. Zadaniem polityki czynszowej Miasta w latach 2021-2025 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 poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

2. Poziom kosztów (przedstawiony w rozdziale 8) na utrzymanie i niezbędne remonty oraz modernizację zasobu mieszkaniowego, uzasadnia stopniowe podnoszenie stawek czynszu w celu wyrównania różnic pomiędzy wpływami a kosztami 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 90/293/19 Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 23 maja 2019 r. i wynosi 7,12 z/m². 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 2021 - 2025 maksymalnie o 10% rocznie. 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 87% bieżących kosztów eksploatacji i remontów budynków, czyli nie pozwalają na utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonej. 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 1m² 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 najemcom, 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 skutkować może 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 najemcom, których:
 - a) średni dochód w przeliczeniu na członka rodziny gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w tabeli nr 11,
 - b) normatywna powierzchnia użytkowa lokalu, z zastrzeżeniem pkt 10, nie może przekroczyć – 35 m² dla 1 osoby, a dla każdej kolejnej osoby, zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m²,

Tabela Nr 11. Wysokość obniżek czynszu w zależności od osiąganego dochodu

STAN RODZINNY ORAZ ŚREDNI MIESIĘCZNY DOCHÓD NA CZŁONKA GOSPODARSTWA DOMOWEGO WNIOSKODAWCY		OBNIŻENIE STAWKI CZYNSZU W %
średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza:	średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza:	
80% najniższej emerytury	130% najniższej emerytury	10
100% najniższej emerytury	150% najniższej emerytury	5
120% najniższej emerytury	170% najniższej emerytury	3

- 9) normatywną powierzchnią użytkową powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju; na podstawie orzeczenia zespołu ds. orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych,
- 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.

§ 19. 1. Przy naliczaniu wysokości należnego czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta wprowadza się również, niezależnie od obniżek dochodowych, czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu. Wykaz czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową czynszu zawiera tabela Nr 12 i 13.

2. Zastosowanie wyżej wymienionych wskaźników pozwala na dopasowanie wysokości opłat wnoszonych przez użytkowników lokali do standardu zajmowanych pomieszczeń.

Tabela Nr 12. 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 %
I	Ze względu na położenie budynku	
1	W strefie peryferyjnej miasta obejmującej ulice: Sarzyńską, Jeziorną, Polną	0,5
II	Ze względu na położenie lokalu w budynku	
1	Lokal położony na parterze	1
2	Lokal położony w suterenie	4
3	Lokal w oficynie	3
III	Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	
1	Lokal bez łazienki (WC poza lokalem – klatka schodowa)	3
2	Lokal z ogrzewaniem piecowym (węgiel, koks) lub elektrycznym	4
3	Lokal bez centralnej ciepłej wody z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej	1
IV	Ze względu na sposób korzystania z pomieszczeń	
1	Lokal z pomieszczeniami rozdzielonymi częściami wspólnymi, wspólnie użytkowanymi (kuchnia, łazienka, WC, p.pokój)	5
2	Lokal z wnęką kuchenną lub z kuchnią bez okna (bez światła dziennego)	2
3	Lokal z wc poza budynkiem	5,5
V	Ze względu na ogólny stan techniczny budynku	
1	Budynek do rozbiórki lub całkowitego wykwaterowania ze względu na stan techniczny	25

Tabela Nr 13. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz maksymalne wartości wskaźników zwiększających stawkę czynszu bazowego

L.p.	CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALI MIESZKALNYCH	MAKSYMALNY WSKAŹNIK PODWYŻSZAJĄCY STAWKĘ W %
1.	Lokale w budynkach po wykonaniu termomodernizacji (min. jedna ściana) lub po zmianie systemu ogrzewania – podłączenie do sieci miejskiej	10
2.	Lokale w budynkach oddanych do użytkowania po 1 stycznia 2003	10

§ 20. 1. Aktualnie wysokość stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu wynosi 2,67 zł. Zgodnie z zapisami ustawy ustala się ją na poziomie 50% obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta najniższej stawki czynszu.

2. Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu nie mają zastosowania przy naliczaniu czynszu w ramach najmu socjalnego lokalu.

3. Użytkownicy lokali komunalnych o niskich dochodach w rodzinie mogą korzystać z dopłat do czynszu w postaci dodatku mieszkaniowego, który jest wypłacany przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie, a od 1 lipca 2021 r. przez Centrum Usług Społecznych.

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

Rozdział 6.

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

§ 22. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2021-2025 realizowane będą przez ZBM, w sposób określony w statucie jednostki.

§ 23. Głównym zadaniem ZBM jest zarządzanie budynkami i lokalami komunalnymi. Dodatkowo jednostka zarządza terenami ogólnodostępnymi związanymi z zasobem mieszkaniowym Miasta oraz pełni funkcję zarządcy nieruchomości w stosunku do 157 wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 24. 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) dotacje z budżetu Miasta,
- 3) środki pozyskane przez Miasto z funduszy programów rządowych bądź z Unii Europejskiej.

Tabela Nr 14. Plan finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 – źródła finansowania.

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ŹRÓDŁA FINANSOWANIA W LATACH (W TYS. Zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych*	20.030	20.030	20.030	20.030	20.030
2.	Przychody z tytułu najmu lokali użytkowych, najmu i dzierżawy pozostałych nieruchomości będących w zarządzie ZBM	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800
3.	Dotacje przedmiotowe z budżetu gminy	3.000	3.200	3.300	3.300	3.400
4.	Dotacje z budżetu gminy na realizację prac inwestycyjnych	0	1.000	1.000	1.000	1.000
5.	Zaliczka z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi	590	600	610	620	630
6.	Pozostałe (m.in. otrzymane kary i grzywny, odszkodowania, odsetki, rozwiązane rezerwy)	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
RAZEM		31.420	32.630	32.740	32.750	32.860

* nieuwzględniające podwyżki stawki czynszu zgodnie z opisem § 18, ust. 4.

Tabela Nr 15. Plan finansowania kosztów w dziedzinie mieszkalnictwa komunalnego bezpośrednio z budżetu Miasta (w latach 2021 – 2025)

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KOSZTY W LATACH (W TYS. ZŁ)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Dotacje do remontów budynków komunalnych (dotacja inwestycyjna i część dotacji przedmiotowej przeznaczonej na remonty nie będące inwestycjami)	0	1 000	1 000	1 000	1 000
2.	Dopłata różnicy do czynszu za najem lokali socjalnych	400	400	450	450	500
3.	Dopłaty do funduszu remontowego wspólnot mieszkaniowych	2 000	2 200	2 200	2 200	2 200
4.	Dopłata do utrzymania terenów zielonych i przyległych	600	600	650	650	700
RAZEM		3.000	4.200	4.300	4.300	4.400

§ 25. Dotacja do remontów budynków komunalnych wskazana w powyższej tabeli utrzymuje się na niezmienionym poziomie. Jednakże należy stwierdzić, że 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.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2021-2025

§ 26. 1. Koszty zarządu i eksploatacji budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) koszty remontów i bieżącej konserwacji,
- 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) koszty związane z utrzymaniem 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) koszty związane z utrzymaniem zieleni i urządzeń zabawowych,
- 7) koszty administrowania i wynagrodzenie zarządcy.

2. ZBM jako zarządca mieszkaniowego zasobu Miasta, spełnia funkcję pośrednika przy przekazywaniu opłat za świadczenia dostarczane do lokali komunalnych. Dostarczane świadczenia to: energia ciepła, elektryczna, gaz, woda, kanalizacja i wywóz nieczystości stałych. Za w/w świadczenia zarządca zmuszony jest ponosić pełną odpłatność. Jednakże, istotna 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.

3. Koszty 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.

§ 27. Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządu, planowane koszty związane z bieżącymi remontami 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 16.

Tabela Nr 16. Plan kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych oraz planowane koszty zarządu nieruchomością wspólną

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KOSZTY W LATACH (W TYS. ZŁ)				
		2021	2022	2023	2024	2025
I. Koszty zarządu budynków i lokali komunalnych						
1.	Koszty ogólnego zarządu i administracyjne	11.700	11.750	11.760	11.770	11.780
2.	Koszty eksploatacji (m.in. ubezpieczenie, sprzątanie, monitoring, podatek od nieruchomości)	4.250	4.300	4.300	4.300	4.350
3.	Koszty remontów i konserwacji	6.070	7.080	7.080	7.080	7.080
RAZEM		22.020	23.130	23.140	23.150	23.210
II. Koszty zarządzania nieruchomością wspólną						
1.	Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu	3.800	3.850	3.900	3.900	3.930
2.	Wpłaty na fundusz remontowy	5.600	5.650	5.700	5.700	5.720
RAZEM		9.400	9.500	9.600	9.600	9.650

Rozdział 9.

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

§ 28. Kontynuowanie działań zmierzających do maksymalnego wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, w szczególności kontynuację zamiany mieszkań. Powyższe ma na celu przede wszystkim likwidację dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych a liczbą osób w nich zamieszkujących. Działania w tym zakresie przełożą się na możliwość bieżącego regulowania opłat związanych z użytkowaniem lokalu, możliwość korzystania z dodatku mieszkaniowego, a w konsekwencji zmniejszenie liczby dłużników.

§ 29. Kontynuowanie polityki preferującej zasiedlanie nowo wybudowanych bądź zmodernizowanych lokali mieszkalnych przez osoby będące już lokatorami, rokujące regularne uiszczanie opłat za najem oraz nie stwarzające zagrożenia dewastacją lokalu lub budynku.

§ 30. Przeznaczenie na wynajem w ramach najmu socjalnego lokali odzyskanych lokali usytuowanych w budynkach stanowiących własność Miasta, spełniających co najmniej jedno z podanych niżej kryteriów:

- 1) ogrzewanie piecami węglowymi,
- 2) brak samodzielnej łazienki,
- 3) brak samodzielnego wc lub wc usytuowane poza budynkiem,
- 4) brak pomieszczenia kuchennego.

§ 31. Współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie, a od 1 lipca 2021 r. Centrum Usług Społecznych 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 ZBM. Powyższe skutkować będzie podjęciem odpowiednich działań mających na celu rozpoznanie potrzeb mieszkaniowych.

§ 32. Przewiduje się stopniową likwidację niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez scalanie mieszkań wspólnych w sytuacji zwolnienia się części danego mieszkania. Odzyskiwane w całości lokale o dużej powierzchni będą kierowane do przebudowy i modernizacji, celem uzyskania dodatkowego lokalu mieszkalnego o mniejszej powierzchni.

§ 33. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta powinno ulec poprawie w szczególności w zakresie 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.

§ 34. 1. Kontynuacja procesu skutecznej windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali poprzez:

- 1) intensywną windykację telefoniczną i korespondencyjną,
 - 2) czynności podejmowane po zakończeniu postępowania upominawczo-monitorującego:
 - a) wypowiedzenie umowy najmu za zajmowany lokal,
 - b) skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego,
 - 3) prowadzenie intensywnej polityki zamian mieszkań, w tym ze spłatą zadłużenia,
 - 4) kontynuacja i dalsze rozpowszechnienie programu odpracowania zaległości czynszowych,
 - 5) dalsze intensyfikowanie działań windykacji terenowej, mających na celu pracę z dłużnikami w terenie, każdorazowo informowanie o wszelkich możliwościach polubownego rozwiązania kwestii zadłużenia, w tym korzystania z dodatku mieszkaniowego, odpracowania należności, rozłożenia zadłużenia na raty, zamiany lokalu.
2. Powyższe działania mają na celu kontynuowanie procesów windykacyjnych, skutkujących:
- 1) zwiększeniem liczby osób, które podjęły działania w zakresie redukcji zadłużenia,
 - 2) zwiększeniem ilości zawartych porozumień na spłatę zaległości w ratach,
 - 3) zwiększeniem liczby osób odpracowujących,
 - 4) zmniejszeniem ilości postępowań sądowych o eksmisję.
 - 5) znacznym wzrostem odzyskiwanych lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione, m. in. podnajem, nielegalne zajęcie lokalu.

§ 35. 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,
- 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.

§ 36. 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, 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

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