



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 26 lipca 2017 r.

Poz. 3241

### UCHWAŁA NR XXXII/459/2017 RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE

z dnia 22 czerwca 2017 r.

#### **w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Koszalina na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Koszalina na lata 2017-2021, stanowiący załącznik do uchwały.

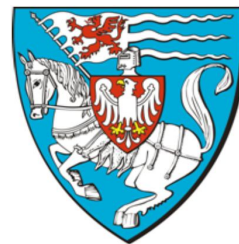
**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej

**Barbara Grygorcewicz**

Załącznik do Uchwały Nr XXXII /459 /2017  
Rady Miejskiej w Koszalinie  
z dnia 22 czerwca 2017r.



**PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
MIASTA KOSZALIN  
NA LATA 2017 – 2021**

Koszalin, 2017 r.

## Koszalin, 2017 rok

## Spis treści:

1. Wprowadzenie
2. Rozdział 1 – Postanowienia ogólne
3. Rozdział 2 – Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Koszalin w ;latach 2017-2021
4. Rozdział 3 – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali
5. Rozdział 4 – Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2021
6. Rozdział 5 – Zasady polityki czynszowej warunki obniżania czynszu
7. Rozdział 6 – Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Koszalin i przewidywane zmiany w tym zakresie
8. Rozdział 7 – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej
9. Rozdział 8 – Wysokość wydatków w latach 2017-2021
10. Rozdział 9 – Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Koszalin
11. Rozdział 10 – Postanowienia końcowe

### **Wprowadzenie.**

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Koszalina jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. Z 2016 r. poz. 1610), zwana dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy do podstawowych zadań własnych 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 socjalny na mocy wyroku sądu,
4. które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
5. które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka 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 wynajęcie lokali socjalnych i 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 Miasta Koszalina.

Zauważyć należy tendencję wzrostu zapotrzebowania na pomieszczenia tymczasowe (wymagane przy realizacji wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego). Uwzględniając powyższą sytuację, a także dodatkowo fakt wzrostu roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczonych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych Gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania tych lokali.

## **Rozdział 1**

### **Postanowienia ogólne.**

**§ 1.** „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Koszalin na lata 2017-2021”, 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 2017 – 2021,
- 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 wydatków 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 nieruchomościami 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 Towarzystwa Budownictwa Społecznego 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 należyтым 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 2016 roku poz. 1610 z dnia 4 października 2016 r),
- 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 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 2017-2021.

#### Mieszkaniowy zasób.

§ 5. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Miasta Koszalina, których stan na 31.12.2016 roku wynosił 5.439 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 253.240,42 m<sup>2</sup>, z tego:

- 1) 1.810 lokali o powierzchni 73.687,00 m<sup>2</sup> znajduje się w 177 budynkach komunalnych,
  - 2) 3.629 lokali o powierzchni 179.553,42 m<sup>2</sup> w 531 budynkach wspólnot mieszkaniowych.
- Tym samym większość zasobu mieszkaniowego Miasta, tj. około 70,9 % powierzchni użytkowej lokali zlokalizowana jest w nieruchomościach stanowiących współwłasność Miasta.

2. Spośród wskazanego zasobu, 720 lokali o powierzchni użytkowej 22.323,76 m<sup>2</sup>, czyli około 9 % powierzchni zasobu, stanowią lokale socjalne, z tego:

- 1) 139 z nich znajduje się w 50 budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe,
- 2) 581 lokali socjalnych znajduje się w 90 budynkach gminnych w tym 15 budynków to w 100% lokale socjalne.

Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu Miasta na dzień 31.12.2016 r. przedstawia Tabela nr 1.

**Tabela nr 1**

#### Mieszkaniowy zasób Miasta na dzień 31.12.2016 r.

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ
<b>I</b>	<b>Liczba budynków ogółem, w tym:</b>	<b>708</b>
1.	budynki stanowiące własność Miasta	177
2.	budynki wspólnot mieszk. z udziałem Miasta	531
a)	zarządzanych przez ZBM	153
b)	będących w obcym zarządzie	378
<b>II</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych</b>	<b>5.439</b>
1.	w budynkach stanowiących własność Miasta	1.810
2.	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	3.629
<b>III</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m<sup>2</sup></b>	<b>253.240,42</b>

1.	w budynkach stanowiących własność Miasta	73.687,00
2.	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	179.553,42
<b>IV</b>	<b>Liczba osób zamieszkujących w lokalach gminnych</b>	<b>12.575</b>
1.	w budynkach stanowiących własność Miasta	3.992
2.	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	8.583
<b>V</b>	<b>Średnia wielkość lokalu mieszkalnego w m<sup>2</sup></b>	<b>46,56</b>
1.	w budynkach stanowiących własność Miasta	40,71
2.	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	49,48
<b>VI</b>	<b>Średni udział Miasta we wspólnotach mieszkaniowych (w %)</b>	<b>41,15</b>

Tabela nr 2

**Wielkość zasobu lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta na dzień  
31.12.2016 r.**

\*/ bez lokali tymczasowych

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ
I	Liczba lokali socjalnych ogółem*	720
II	Liczba osób zamieszkujących lokale socjalne*	1.767
III	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w m <sup>2</sup>	22.323,76

**Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych.**

**§ 6. 1.** Gmina Miasto Koszalin jest zobowiązana do zaspakajania potrzeb osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania komunalnego wynikają wprost z Ustawy o ochronie praw lokatorów, czyli do zapewnienia odpowiedniej ilości lokali komunalnych, socjalnych i zamiennych. Niezależnie od powyższych potrzeb, określona ilość wnioskodawców ubiega się o pomoc mieszkaniową z tytułu złych warunków mieszkaniowych z jednoczesnym osiągnięciem niskich dochodów. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tych gospodarstw jest określone w Ustawie o ochronie praw lokatorów jako jedno z zadań gminy.

**2.** W 2016 roku na wskazanie lokalu przez Gminę na podstawie Uchwały Nr XXIX/510/01 Rady Miejskiej z dnia 1 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Koszalina, oczekiwało łącznie 1 016 rodzin, w tym:

- 1)** 230 rodzin na przydział lokali docelowych,
- 2)** 419 rodzin na przydział lokalu socjalnego,
- 3)** 21 rodzin na lokale zamienne z powodu koniecznych wyburzeń ze względu na stan techniczny albo z przyczyn urbanistycznych;
- 4)** 346 rodzin na przydział lokalu socjalnego z wyroków sądowych.

Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta każdego roku wzrasta średnio o 17 wniosków spełniających kryteria, w tym około 11 lokali z tytułu wyroków sądowych.

**§ 7. 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.

2. Zapotrzebowanie na lokale socjalne utrzymuje się na stałym poziomie, ponieważ 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 nowego lokalu socjalnego zrezygnowały z niego, realizując swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

Ogółem przewidywane zapotrzebowanie na komunalne lokale mieszkalne przedstawia Tabela nr 3.

**Tabela Nr 3**

**Przewidywane zapotrzebowanie na mieszkania komunalne w latach 2017 – 2021.**

Lp.	Rodzaje mieszkań	Potrzeby mieszkaniowe w latach (narastająco)*				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Zamienne	17	20	23	26	29
2.	Socjalne	993	1.004	1.015	1.026	1.037
3.	Docelowe	231	234	237	240	243
<b>Razem</b>		<b>1.241</b>	<b>1.258</b>	<b>1.275</b>	<b>1.292</b>	<b>1.309</b>

\* na podstawie analizy składanych wniosków o przydział lokali komunalnych

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 w 2021 r. docelowo zwiększyć ilość mieszkań o około 1 309, w tym 1 037 lokali socjalnych. Ponieważ uzysk mieszkań nie zapewnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzinom, zachodzi potrzeba pozyskiwania lokali do zasiedlenia, zwłaszcza lokali socjalnych z innych źródeł poprzez realizację budownictwa mieszkaniowego (w szczególności poprzez budowę lokali socjalnych).

Tabela nr 4 przedstawia jak zmieniała się liczba lokali socjalnych w latach 2012-2016.

**Tabela nr 4**

**Liczba lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta w latach 2012-2016.**

Lata	Zasób lokali socjalnych			
	Liczba	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Dynamika wzrostu pow. użytkowej w stosunku do roku 2012	Dynamika wzrostu pow. użytkowej w stosunku do roku poprzedniego
2012	616	18.495,54	-	-
2013	668	20.215,69	9,30%	9,30%
2014	695	21.000,03	13,54%	3,87%
2015	705	21.289,08	15,10%	1,37%
2016	720	22.323,76	20,69%	4,86%

4. Z danych zawartych w tabeli nr 3 i 4 wynika, że zapotrzebowanie na lokale socjalne było wyższe od posiadanego zasobu.



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

§ 8. Na ilość lokali docelowych w latach 2017 - 2021 będzie miało wpływ:

- 1) przekwalifikowanie lokali docelowych na socjalne – 35 lokali rocznie,
- 2) ubytek lokali w wyniku prognozy sprzedaży (2017 - 8 lokali, 2018 - 10 lokali, 2019 - 12 lokali, 2020 – 14 lokali, 2021 - 16 lokali),
- 3) przebudowa budynków komunalnych i uzyskanie dodatkowych lokali z mieszkań wielkopowierzchniowych.
- 4) budowa nowych budynków komunalnych – w 2018 roku – 13 lokali.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i docelowe przedstawia Tabela nr 5.

**Tabela nr 5**

**Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2017 – 2021**

Wyszczególnienie	Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach				
	2017	2018	2019	2020	2021
Ilość lokali docelowych	4 773	4 780	4.770	4 760	4 770
Ilość lokali socjalnych	715	728	728	740	740
<b>Razem</b>	<b>5 488</b>	<b>5.508</b>	<b>5.498</b>	<b>5.500</b>	<b>5.510</b>

Gmina Miasto Koszalin 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 socjalnych, 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 usamodzielnienie,
2. pozyskiwanie lokali socjalnych poprzez przekwalifikowanie w budynkach o niepełnym wyposażeniu technicznym.
3. budowę lokali mieszkalnych.

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali.**

§ 9. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalane są przez Zarząd Budynków Mieszkalnych 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. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych sporządzane będą przez Zarząd Budynków Mieszkalnych plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel.

Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich,
- 2) realizacja robót w zakresie zabezpieczenia przeciwwilgociowego budynków, w tym koniecznej termomodernizacji,
- 3) remonty lokali niezdatnych do zasiedlenia z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny,
- 4) modernizację istniejących źródeł ciepła w lokalach w celu ograniczenia emisji CO<sub>2</sub>,

- 5) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- 6) utrzymanie zapobiegawczego charakteru części remontów.

3. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Miasta (w budynkach komunalnych i w budynkach wspólnot mieszkaniowych) znajdują się głównie w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945, w których znajduje się 58% gminnego zasobu mieszkaniowego, 24% w budynkach wzniesionych w okresie powojennym i jedynie 18% w wybudowanych w ostatnim czterdziestoleciu.

Wiek budynków z lokalami mieszkaniowego zasobu Miasta w budynkach gminnych przedstawia Tabela Nr 6.

**Tabela nr 6.**

Okres budowy	Ilość bud.	Ilość lokali	Powierzchnia lokali	
			[m <sup>2</sup> ]	[%]
<b>do 1945 r.</b>	146	997	46.953,73	63,72%
<b>1945 - 1970</b>	9	157	4.419,01	6,00%
<b>po 1970 r.</b>	12	351	11.363,57	15,42%
<b>po 2000 r.</b>	10	305	10.950,69	14,86%
<b>Razem:</b>	<b>177</b>	<b>1.810</b>	<b>73.687,00</b>	<b>100%</b>

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, sięgające ponad 65 %.

**§10.** Większość zasobu komunalnego to budynki wzniesione przed 1945 r, o znacznym zużyciu technicznym, które charakteryzuje 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 spękane, częściowo zmurszałe, na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci,
- 5) niesprawne piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany, część pomieszczeń nie posiada ogrzewania,
- 6) przewody wentylacyjne nieszczelne, spękane,
- 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 nieszczelne 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.

**§ 11. 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.

Wartość wskaźnika technicznego zużycia budynków wyliczono w oparciu o Metodę Rossa dla budynków o prawidłowej gospodarce remontowej, przyjmując do obliczeń wartość przewidywanego całkowitego okresu trwałości budynku.

W Tabeli Nr 7 przedstawiono zestawienie zużycia technicznego budynków komunalnych.

**Tabela Nr 7**

**Grupy zużycia technicznego budynków mieszkaniowego zasobu Miasta na dzień 31.12.2016 r.**

Zużycie techniczne	Ilość bud.	Ilość lokali	Powierzchnia lokali	
			[m <sup>2</sup> ]	[%]
< 40 %	27	601	19.590,23	26,59
40 - 70 %	124	858	42.782,68	58,06
> 70 %	26	351	11.314,09	15,35
<b>Razem:</b>	<b>177</b>	<b>1.810</b>	<b>73.687,00</b>	<b>100%</b>

2. Z powyższego zestawienia wynika, że w stosunku do lat 2012-2016 zmniejszył się wskaźnik najwyższego zużycia technicznego z wartości 25% do 15,35% w roku bieżącym. Powodem tak znaczącej zmiany jest prowadzona polityka remontowa zasobu komunalnego oraz realizacja przebudowy i modernizacji budynków mieszkalnych.

**§ 12. 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 komunalnego lokalu mieszkalnego niesocjalnego:

- 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 socjalnego:

- 1) ostęp 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 przystosowywanie budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

5. Dopuszcza się możliwość wskazania lokalu do remontu, przebudowy i modernizacji na koszt własny i we własnym zakresie bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego na podstawie Uchwały Nr XXIX/510/01 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 1 grudnia 2001r. :

- 1) osobom znajdującym się na listach przydziału mieszkań (§6 pkt.1),
- 2) osobom wybranym w ramach kwartalnych naborów ofert na podstawie (§6a),
- 3) dotychczasowym najemcom, którzy zobowiązują się zwolnić zajmowane mieszkanie i tym samym wykonać remont lokalu obejmowanego w wyniku zamiany (§8 ust.1 pkt.4b) .

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

1) zawarte porozumienie z dnia 14.04.2016 roku pomiędzy Zarząd Budynków Mieszkalnych, a Miejską Energetyką Ciepłą sp. z o.o. w Koszalinie w sprawie likwidacji niskiej emisji CO<sub>2</sub>, które zakłada doprowadzenie do budynków komunalnych sieci ciepłowniczej i wyposażenie w dwufunkcyjny węzeł cieplny, natomiast ZBM wykona termomodernizację budynków, usamodzielnia lokale mieszkalne i zainstaluje wewnętrzne instalacje c.o. i c.c.w.u.. Program w I Etapie obejmie 25 budynków stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin. Zadanie planowane jest na lata 2017-2020.

Pierwszy etap realizacji porozumienia obejmie następujące budynki:- Harcerska 8, 14 i 18; Połczyńska 71; Marszałka Józefa Piłsudskiego 25, 26 i 28; Batalionów Chłopskich 6,10 i 12; Legnicka 17,23; Młyńska 82-84; Konstytucji 3 Maja 2, 23, 25 i 27; Mariańska 11; Walerego Wróblewskiego 10; Niepodległości 37, 39, 43, 45 i 49; Heleny Modrzejewskiej 26,

2) środki unijne w pozyskane w ramach RPO. W celu pozyskania środków zewnętrznych Zarząd Budynków Mieszkalnych opracował dokumentację projektową dotyczącą termomodernizacji budynków o największej efektywności energetycznej.

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

3. Wieloletni Plan Inwestycyjny Miasta Koszalina na lata 2017-2020 zakłada, że w roku 2018 będzie podjęta budowa budynku z mieszkaniami komunalnymi co spowoduje zwiększenie zasobu mieszkaniowego Miasta.

Rzeczowy plan i nakłady na inwestycje mieszkaniowe w latach 2017-2021 przedstawiają tabele nr 8 i 9.

**Tabela nr 8****Plan rzeczowy inwestycji mieszkaniowych w latach 2017 – 2021**

	Wyszczególnienie	Ilość					Razem
		2017	2018	2019	2020	2021	
1.	Budowa mieszkań komunalnych	0	13	0	0	0	13
2.	Remonty gruntowne i termomodernizacja budynków	12	10	10	10	10	52
3.	Przebudowa lokali	12	8	6	5	6	37

**Tabela nr 9****Plan nakładów na inwestycje mieszkaniowe i remonty w latach 2017 – 2021**

L.p.	Wyszczególnienie	Wysokość nakładów w tys. zł				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Budowa budynków komunalnych	500	1.500	0	0	0
2.	Remonty gruntowne i termomodernizacja budynków	2.250	2.000	2.000	2.000	2.000
3.	Pozostałe remonty	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
<b>Razem</b>		<b>13.750</b>	<b>14.500</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>

**Rozdział 3****Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków**

**§14.1.** 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.** 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, 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,
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 10

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

Stan techniczny budynków:	przed 1945	w latach:		Razem
		1945-1970	1971-2016	
wymagające remontu gruntownego	25	0	0	25
wymagające remontu częściowego	110	8	8	126
nie wymagające remontu	10	0	14	24
przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0
przeznaczone do wyburzenia ze wzgl. tech. lub wynikające z planów gosp. przestrzennego	1	1	0	2
<b>RAZEM</b>	<b>146</b>	<b>9</b>	<b>22</b>	<b>177</b>

**§ 15.** 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 2017 – 2021 nie powinny być niższe, niż założono to w Tabeli Nr 11. Faktyczna wysokość środków na finansowanie nakładów w poszczególnych latach wynikać będzie z wysokości czynszów za lokale komunalne, z dotacji określonej uchwałą budżetową na dany rok oraz z pozyskiwanych środków zewnętrznych.

**Tabela Nr 11****Planowane nakłady na remonty i konserwację budynków i lokali komunalnych  
na lata 2017 – 2021**

Kategoria wydatków	Planowane nakłady na realizację robót remontowych [ tys. zł]				
	2017	2018	2019	2020	2021
Roboty remontowe lokali komunalnych (w tym m.in. inwestycje, remonty ogólnobudowlane i instalacyjne, remonty pustostanów)	3.325	3.425	3.685	5.490	5.880
Roboty konserwacyjne, remonty bieżące (w tym m.in. wsady kominowe, konserwacja bieżąca, pogotowie techniczne, roboty zduńskie, usługi kominarskie, rozbiórki)	1.375	1.450	1.500	1.500	1.600
<b>Ogółem:</b>	4.700	4.875	5.185	7.040	7.480

**Rozdział 4****Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2021**

§ 16. 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 sprzedaż lokali komunalnych. Uregulowania w niej zawarte 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 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.

2. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2017-2021 prezentuje Tabela Nr 12.

**Tabela nr 12****Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych**

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2024
Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	10	8	7	7	7
Powierzchnia użytkowa lokali [m <sup>2</sup> ]*	40*	40	40	40	40
Średnia cena za 1 m <sup>2</sup> lokalu mieszkalnego bez bonifikaty	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200
	70%	2 500**	2 500	2 500	2 500

Średnia cena lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty	60%	51 200	51 200	51 200	51 200	51 200
	50%	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000
	30%	89 600	89 600	89 600	89 600	89 600
Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty						
	70%	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
	60%	51 200	102 400	51 200	51 200	51 200
	50%	128 000	128 000	64 000	64 000	64 000
	30%	448 000	537 600	448 000	537 600	537 600

\* 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 10m<sup>2</sup> a cena za m<sup>2</sup> wynosi 830 zł

## Rozdział 5

### Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

**§ 17.1.** Zadaniem polityki czynszowej Miasta w latach 2017-2021 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 (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 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 461/2021/13 Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 31 października 2013 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 2017 – 2021 maksymalnie 10% w 2019 i 2021 roku. 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 eksploatacji i remontów 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) przyznaniu obniżki, odmowie udzielenia obniżki lub odstąpieniu od dalszego stosowania obniżki czynszu wynajmujący powiadamia lokatora na piśmie,
- 8) obniżka przysługuje lokatorom, których średni:
  - a) dochód w przeliczeniu na członka rodziny gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w Tabeli nr 13,
  - b) normatywna powierzchnia użytkowa lokalu, z zastrzeżeniem pkt 10 nie może przekroczyć - 35m<sup>2</sup> dla 1 osoby, a dla każdej kolejnej osoby, zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m<sup>2</sup>;

**Tabela Nr 13**

**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:	
1.	80% najniższej emerytury	130% najniższej emerytury	10
2.	100% najniższej emerytury	150% najniższej emerytury	5
3.	120% najniższej emerytury	170% najniższej emerytury	3

- 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.

**§18.** 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 podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu zawiera Tabela Nr 14 i 15.

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

**Tabela Nr 14**

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

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

**Tabela Nr 15**

**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, Gnieźnieńska (od Połczyńskiej i Kamieniarskiej)	0,5
<b>II. Ze względu na położenie lokalu w budynku</b>	
Lokal położony na parterze, oraz od IV piętra wzwyż, 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. Gnieźnieńską, 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 nastonecznienia 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 użytkowanymi	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 rozbioru lub do całkowitego wykwaterowania ze względu na stan techniczny	40

2. 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.

3. W przypadku, gdy 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 kwoty obniżki dochodowej ogranicza się do tego limitu.

**§ 19. 1.** Wysokość stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu socjalnego zgodnie z zapisami Ustawy, ustala się na poziomie 50 % najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta. Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu nie mają zastosowania przy naliczaniu czynszu za lokale socjalne.

2. 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.

**§ 20.** 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

**§ 21.** Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2017-2021 nadal prowadzić będzie samorządowy zakład budżetowy - Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie (ZBM), w sposób określony w statucie.

§ 22. Głównym zadaniem Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie jest zarządzanie budynkami i lokalami komunalnymi. Dodatkowo jednostka będzie zarządzać terenami ogólnodostępnymi związanymi z zasobem mieszkaniowym Miasta, aktualnie pełni funkcję zarządcy nieruchomości w stosunku do 159 wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały.

### Rozdział 7 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 23. 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, przekazywane do ZBM w formie dotacji,
- 3) środki pozyskane przez Gminę z funduszy programów rządowych bądź z Unii Europejskiej.

**Tabela Nr 16**

**Plan finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 – źródła finansowania.**

Lp.	Wyszczególnienie	Źródła finansowania w latach (w tys. zł)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych *	17 460	17 540	18 070	18 070	18 610
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	1 067,50	1 100	1 100	3 100	3 100
4.	Dotacje z budżetu gminy na realizację prac inwestycyjnych	700	1 150	1 150	1 150	1 150
5.	Środki Gminy Miasta Koszalin, wnioski do RPO	2 000	2 000	2 000	0	0
6.	Zaliczka z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi	520	520	520	520	520
7.	Pozostałe (m.in. otrzymane kary i grzywny, odszkodowania, odsetki, rozwiązane rezerwy)	2 855	2 900	2 900	2 900	2 900
<b>Razem</b>		<b>27 402,50</b>	<b>28 010</b>	<b>28 540</b>	<b>28 540</b>	<b>29 080</b>

\* przy założeniu podwyżki stawki czynszu zgodnie § 17 ust.4

**Tabela Nr 17**

**Plan finansowania nakładów w dziedzinie mieszkalnictwa komunalnego bezpośrednio z budżetu Miasta (w latach 2017 – 2021)**

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w latach (w tys. zł)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Dotacje do remontów budynków komunalnych (dotacja inwestycyjna i część dotacji przedmiotowej przeznaczonej na remonty nie będące inwestycjami)	700	1 150	1 150	1 150	1 150
2.	Dopłata różnicy do czynszu za najem lokali socjalnych	300	320	320	320	320

3.	Dopłaty do funduszu remontowego wspólnot mieszkaniowych	0	0	0	2 000	2 000
4.	Dopłata do utrzymania terenów zielonych i przyległych	550	575	575	575	575
5.	Dopłata do utrzymania szaleatów miejskich	74	75	75	75	75
6.	Dopłata do utrzymania pomieszczeń użytkowanych przez GMK i inne organy	128	130	130	130	130
7.	Środki Gminy Miasta Koszalin Modernizacja energetyczna budynków	2 000	2 000	2 000	0	0
<b>Razem</b>		<b>3 752</b>	<b>4 250</b>	<b>4 250</b>	<b>4 250</b>	<b>4 250</b>

**§ 24.** 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 przeznaczone będą na remonty substancji mieszkaniowej powyżej przedstawionych w tabeli wielkości.

## Rozdział 8

### Wysokość wydatków w latach 2017-2021

**§ 25. 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. ZBM jako zarządca mieszkaniowego zasobu Miasta, 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, 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. 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.

**§ 26.** Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządu, 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 18.

Tabela Nr 18

**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)				
		2017	2018	2019	2020	2021
<b>I. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych</b>						
1.	Koszty ogólnego zarządu i administracyjne	6800	6 800	6 800	6 900	6 900
2.	Koszty eksploatacji (m.in. ubezpieczenie, sprzątnięcie, monitoring, podatek od nieruchomości)	5335	5 335	5 455	5 400	5 400
3.	Koszty remontów i konserwacji	4700	4875	5 185	7 040	7 480
4.	Środki Gminy Miasto Koszalin Działanie 2.7 Modernizacja energetyczna budynków	2 000	2 000	2 000	0	0
<b>Razem</b>		<b>18 835</b>	<b>19 010</b>	<b>19 440</b>	<b>19 340</b>	<b>19 780</b>
1.	Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu	3 800	3 800	3 900	3 900	4 000
2.	Wpłaty na fundusz remontowy	5 200	5 200	5 200	5 300	5 300
<b>Razem</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>	<b>9 100</b>	<b>9 200</b>	<b>9 300</b>

### Rozdział 9

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

**§ 27.** Za niezbędne uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do maksymalnego wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta w szczególności kontynuację systemu zamiany mieszkań, która ma przede wszystkim za zadanie 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, poprawę warunków mieszkaniowych lokatorów zasobu mieszkaniowego Miasta oraz zmniejszenie liczby dłużników (wzajemna zamiana ze spłata zadłużenia) i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne.

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

**§ 29.** Przeznaczanie na wynajem jako lokale socjalne odzyskane lokale usytuowane w budynkach stanowiących własność Miasta, spełniających co najmniej jedno z podanych niżej kryteriów:

- a) ogrzewanie piecami węglowymi,
- b) brak samodzielnej łazienki,
- c) brak samodzielnej wc lub wc usytuowane poza budynkiem,
- d) brak pomieszczenia kuchennego.

**§ 30.** Współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie 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. Powyższe skutkować będzie podjęciem odpowiednich działań mających na celu rozpoznanie potrzeb mieszkaniowych.

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

**§ 32.** 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 mieszkań.

**§ 33** 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, mającego 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.
- 6) Powyższe działania mają na celu kontynuowanie procesów windykacyjnych, skutkujących:
  - a) zwiększeniem liczby osób, które podjęły działania w zakresie redukcji zadłużenia
  - b) zwiększeniem ilości zawartych porozumień na spłatę zaległości w ratach
  - c) zwiększeniem liczby osób odpracowujących
  - d) zmniejszeniem ilości postępowań sądowych o eksmisję. Na drogę sądową kierowane będą wnioski wobec rodzin, które nie rokują ani nie podejmują żadnych działań
  - e) znaczny wzrost odzyskiwanych lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione m. in. podnajem, nielegalne zajęcie lokalu

**§34. 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.

**§ 35. 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**

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