



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 21 marca 2017 r.

Poz. 1204

UCHWAŁA NR VII/SXXX/203/17 RADY MIASTA WAŁCZ

z dnia 21 lutego 2017 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wałcz na lata 2017-2021

Na podstawie: art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 15 w związku z art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r. poz. 446, poz. 1579) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016 r. poz. 1610) Rada Miasta Wałcz uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wałcz na lata 2017-2021” w brzmieniu załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr VI/sXX/120/12 Rady Miasta Wałcz z dnia 20 marca 2012 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wałcz na lata 2012-2016.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wałcz.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Wałcz

Zdzisław Ryder

Załącznik do Uchwały Nr VII/SXXX/203/17
Rady Miasta Wałcz
z dnia 21 lutego 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY MIEJSKIEJ WAŁCZ
NA LATA 2017-2021**

Spis treści

- I. Wstęp**
- II. Słowniczek**
- III. Wielkość oraz stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego**
- IV. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**
- V. Planowana sprzedaż lokali**
- VI. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**
- VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego**
- VIII. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**
- IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

I Wstęp

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Wałcza jest zadaniem Gminy Miejskiej Wałcz.

Głównym celem, jaki miasto chce osiągnąć w tym zakresie jest rozwój budownictwa mieszkaniowego. Dla mieszkańców, którzy ze względu na sytuację finansową nie mają możliwości pozyskania mieszkania we własnym zakresie konieczne jest udzielenie pomocy w nabyciu prawa do lokalu przede wszystkim wykorzystując do tego celu istniejący zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Wałcz. Ponadto należy skorzystać z uregulowań prawnych pozwalających na uzyskanie dopłat finansowych, podjąć współpracę w celu uruchomienia na terenie Gminy Miejskiej Wałcz programu rządowego „Mieszkanie Plus”, nawiązać współpracę z innymi gestorami mieszkaniowymi w zakresie wykorzystania ich zasobów.

II Słowniczek

Ileokroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) mieście – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Wałcz,
- 2) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Wałcza,
- 3) gminnym zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne, zamienne, socjalne i tymczasowe stanowiące własność Gminy Miejskiej Wałcz,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
- 5) „dużej” wspólnocie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Miejskiej Wałcz- w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- 6) „małej” wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Miejskiej Wałcz w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego o współwłasności.

III Wielkość oraz stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego

1. Określenie gminnego zasobu mieszkaniowego, jego wielkości oraz struktury oraz jego stanu technicznego

- 1) Gminny zasób mieszkaniowy, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność miasta oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność miasta i innych podmiotów tj. osób fizycznych i osób prawnych (w budynkach wspólnot mieszkaniowych).
- 2) Gminny zasób mieszkaniowy miasta według stanu na dzień 31.12.2016 roku stanowi 874 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 41 608,37 m² Lokale te znajdują się w 205 budynkach, z tego:

- ✓ 328 lokali położonych w 66 budynkach stanowiących w całości własność miasta,
 - ✓ 418 lokali położonych w 77 budynkach stanowiących przedmiot współwłasności miasta oraz innych podmiotów, w których zarząd powierzono na podstawie ustawy o własności lokali;
 - ✓ 128 lokali położonych w 62 budynkach stanowiących przedmiot współwłasności miasta oraz innych podmiotów, w których nie powierzono zarządowi, a zarządzanie wykonywane jest przez właścicieli na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego o współwłasności (tzw. „małe wspólnoty mieszkaniowe”).
- 3) Zgodnie z przepisami ustawy miasto tworzy zasób lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń. Lokale socjalne przeznaczone są dla osób o niskich dochodach oraz dla osób, którym sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał uprawnienia do uzyskania takiego lokalu. Tymczasowe lokale przeznaczone są dla osób, którym sąd w wyroku eksmisyjnym nie przyznał uprawnienia do uzyskania lokalu socjalnego. Zasób lokali socjalnych na dzień 31.12.2016 r. tworzą 83 lokale położone w 41 budynkach a lokale tymczasowe – 3 lokale położone w 3 budynkach.

Gminny zasób mieszkaniowy na 31.12.2016 r. przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rodzaj zasobów	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych		Powierzchnia lokali mieszkalnych	
			Ilość lokali	[%]	[m ²]	[%]
1	Budynki komunalne stanowiące w całości własność miasta	66	328	37,53%	14 376,22	34,55%
	w tym:					
a	z lokalami socjalnymi	23	60	6,86%	1 990,15	4,78%
b	z lokalami tymczasowymi	1	1	0,11%	21,95	0,05%
2	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta	139	546	62,47%	27 232,15	65,45%
	w tym:					
a	z lokalami socjalnymi	18	23	2,63%	881,88	2,12%
b	z lokalami tymczasowymi	2	2	0,23%	52,20	0,13%
	Ogółem	205	874	100,00%	41 608,37	100,00%
	w tym:					
a	z lokalami socjalnymi	41	83	9,50%	2 872,03	6,90%
b	z lokalami tymczasowymi	3	3	0,34%	74,15	0,18%

Aktualne wyposażenie lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość	%	powierzchnia [m ²]	%
	Ilość lokali mieszkalnych ogółem	874	100,00%	41 608,37	100,00%
	w tym:				
1	ogrzewane z sieci miejskiej	283	32,38%	10 827,48	26,02%
2	wyposażonych w instalacje gazowe	771	88,22%	38 022,21	91,38%
3	lokale położone w suterenie	2	0,23%	73,45	0,18%
4	lokale nie podłączone do miejskiej sieci kanalizacyjnej	4	0,46%	147,79	0,36%
5	lokale bez łazienki lub ze wspólną łazienką	82	9,38%	2 389,82	5,74%
6	ciepła woda z sieci miejskiej	41	4,69%	1 505,33	3,62%

Budynki mieszkalne będące w 100% własnością miasta należą do najstarszych w Wałczu. Z ogólnej liczby budynków będących własnością komunalną tylko 4 budynki o 111 lokalach zostały wybudowane po 1945r. Struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco:

Lp.	Okres wzniesienia budynku	Budynki w całości komunalne	budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale mieszkalne	
			tzw. "małe WM"	tzw. "duże WM"
1	do 1939r.	62	58	51
2	od 1946r. do 1960r.	1		7
3	od 1961r. do 1970r.	1	2	12
4	od 1971r. do 1980r.	2	2	5
5	od 1981r. do 1990r.			1
6	po 1990r.			1
	Razem	66	62	77

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego i jego stanu technicznego

Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego miasta znacząco zmalała w wyniku prowadzonej wcześniej sprzedaży mieszkań komunalnych dla najemców oraz rozbiórki budynków. Po ograniczeniu sprzedaży (po śmierci dotychczasowego najemcy, w wyniku eksmisji bez wskazania lokalu socjalnego, dobrowolnego przekazania lokalu) udało się ponownie zadysponować:

- ✓ w 2014 roku: 20 lokalami,
- ✓ w 2015 roku: 30 lokalami,
- ✓ w 2016 roku: 23 lokalami.

Ilość ta nie zabezpiecza jednak w pełni zapotrzebowania na realizację ustawowego obowiązku miasta zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych, lokali tymczasowych oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób nieposiadających własnego mieszkania, których dochody uniemożliwiają rozwiązanie problemów mieszkaniowych we własnym zakresie. Stan techniczny budynków oceniany jest przede wszystkim na podstawie posiadanych protokołów przeglądu technicznego dokonywanego w ramach obowiązku wynikającego z art. 62 ust.1pkt. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. nr 156 poz. 1118 z późn. zmianami). Przeprowadzane są okresowe kontrole wykonywane co najmniej raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynków, a także coroczne kontrole stanu sprawności instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany w zależności od wieku, konstrukcji, wyposażenia, przeprowadzonych remontów. Budynki przedstawiają różnorodny stan wyeksploatowania w dużym stopniu odbiegający od wymogów i norm obecnie obowiązujących.

Ze względu na zły stan techniczny przewiduje się rozbiórkę budynków przedstawioną w poniższej tabeli.

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
budynki	Staszica 15 Miła 1	Orla 28 Południowa 94*	Bydgoska 25 Robotnicza 13 Młynarska 2	Sądowa 8A	
ilość lokali	9	10	9	2	0
powierzchnia	434,87	475,85	368,32	126,21	0,00

* mała wspólnota mieszkaniowa, w której wyodrębniono 2 lokale, rozbiórka możliwa po zamianie własnościowych lokali

Wysokość posiadanych środków finansowych determinuje możliwości poprawy stanu technicznego budynków. W latach 2017-2021 przewiduje się poprawę stanu technicznego budynków poprzez realizację planu remontów i modernizacji, przedstawioną w rozdziale IV. Ponadto istnieje możliwość uzyskania środków finansowych w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji. Jednak przyjmowana w budżecie miasta w ostatnich latach koncepcja ograniczenia środków na remonty, nakazuje ostrożność w planowaniu.

Przyjmuje się następującą prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego miasta w poszczególnych latach:

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
1	2	3	4	5	6	7
I	Budynki stanowiące w całości własność miasta					
1	ilość budynków	62	61	58	58	58
2	ilość lokali w tym socjalnych	317 69	312 74	303 80	321 105	321 110

3	powierzchnia lokali mieszkalnych	13 786,06	13 565,53	13 197,21	14 071,00	14 071,00
II	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta					
1	ilość budynków	136	132	130	128	126
2	ilość lokali w tym lokali socjalnych	531 23	512 23	497 23	512 23	527 23
3	powierzchnia lokali mieszkalnych	26 482,15	25 584,36	24 834,36	25 584,36	26 334,36
III	razem					
1	ilość budynków	198	193	188	186	184
2	ilość lokali w tym socjalnych	848 92	824 97	800 103	833 128	848 133
3	powierzchnia lokali mieszkalnych	40 268,21	39 149,89	38 031,57	39 655,36	40 405,36

Podane wyżej wielkości są prognozowane i mają wyłącznie charakter szacunkowy, bowiem ustalone plany związane z wykwaterowaniem z budynków podlegających rozbiórce (sytuacja zmieniająca gminny zasób mieszkaniowy), mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości. Na powyższe wpływają również trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, poza ustalonym planem pilnych wykwaterowań budynków zagrożonych. Uwzględniono także planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w małych wspólnotach mieszkaniowych w latach 2017 – 2021.

W celu zwiększenia ilości mieszkań możliwych do wykorzystania na potrzeby miasta, zakłada się we współpracy z TBS sp. z o.o. w Wałczu zrealizować:

- budynek mieszkalny minimum 20 rodzinny na wynajem, na warunkach określonych w ustawie o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.
- dwa budynki mieszkalne o łącznie 60-ciu lokalach na wynajem w ramach określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Program, uruchomiony przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa oraz BGK, ma pomóc osobom, których nie stać na kupno mieszkania (nawet z dopłatą państwa) ani na wynajęcie go po stawkach komercyjnych i jednocześnie osiągającym zbyt wysokie dochody, by zamieszkać w zasobach komunalnych. Program polega na preferencyjnym finansowaniu inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez TBS-y, spółki gminne i spółdzielnie mieszkaniowe na podstawie umowy zawartej z miastem.

IV Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych wymaga remontów, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Źródłem pozyskiwania środków finansowych na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawę jego stanu technicznego są przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe. Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym, w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Powyższe będzie wynikało z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych (Straż

Požarna, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego i inne). Planowane remonty mają zapewnić uzyskanie zadowalającego poziomu technicznego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Istotnym elementem będzie także podejmowanie działań zmierzających do poprawienia estetyki i ogólnego wyglądu budynków (odnawianie elewacji i klatek schodowych). Szczegółowy plan finansowo – rzeczowy remontów zasobu mieszkaniowego na poszczególne lata będzie określany przez zarządcę -TBS spółka z o.o. w Wałczu, w porozumieniu z miastem i wspólnotami mieszkaniowymi. W szczególności planuje się wykonanie w nieruchomościach w całości komunalnych następujących remontów:

Rok 2017

- Chełmińska 3

docieplenie ścian i stropu poddasza, wymiana pokrycia dachowego, wyposażenie budynku w inst. c.o. i c.w.u. z ZEC, budowa instalacji wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii w zakresie wytwarzania energii elektrycznej i ciepła – I etap,

- Kołobrzaska 5 - 5A

adaptacja lokali socjalnych na 3 pełnostandardowe lokale mieszkalne,

- Okulickiego 32

dokończenie remontu elewacji budynku, przebudowa bramy wjazdowej od ulicy, remont pomieszczenia gospodarczego w zakresie elewacji i pokrycia dachowego,

- Szczęśliwa 3

przebudowa budynku gospodarczego (likwidacja zagrożenia),

- ul. L. Okulickiego 26

remont klatki schodowej z wymianą instalacji elektrycznej,

Rok 2018

- Chełmińska 3

docieplenie ścian i stropu poddasza, wymiana pokrycia dachowego, wyposażenie budynku w inst. c.o. i c.w.u. z ZEC, budowa instalacji wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii w zakresie wytwarzania energii elektrycznej i ciepła – kontynuacja modernizacji,

- Pl. Wolności 6 – 10

przygotowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej na przebudowę nieruchomości w celu dostosowania lokali mieszkalnych do obecnie obowiązujących przepisów (wszystkie branże) wraz z podłączeniem nieruchomości do ZEC,

- Domańskiego 1;3;5;7;9

przygotowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej remontu klatek schodowych z wymianą instalacji elektrycznej,

- Okulickiego 8-Konopnickiej 1

aktualizacja dokumentacji projektowo – kosztorysowej remontu elewacji z rozszerzeniem o remont klatek schodowych i dachów,

- Okulickiego 34;36

aktualizacja dokumentacji projektowo – kosztorysowej remontu elewacji z rozszerzeniem o remont klatek schodowych i dachów,

Rok 2019

- Kilińskiego 1;3;5;9;11;13;15

przygotowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej remontu klatek schodowych z wymianą instalacji elektrycznej,

- Domańskiego 1;3;5;7;9

remont klatek schodowych w oparciu o dokumentację,

- Okulickiego 8-Konopnickiej 1

- remont elewacji, dachów, klatek schodowych oparciu o zaktualizowaną dokumentację,
- Okulickiego 34;36
 - remont elewacji, dachów, klatek schodowych oparciu o zaktualizowaną dokumentację,
- Bankowa 6
 - przygotowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej docieplenia budynku, wymiana pokrycia dachu, remont klatki schodowej z wymianą instalacji elektrycznej i pomieszczenia gospodarczego,
- Pl. Wolności 6
 - przebudowę nieruchomości w celu dostosowania lokali do obecnie obowiązujących przepisów (wszystkie branże) wraz z podłączeniem nieruchomości do ZEC

Rok 2020

- Bankowa 6
 - docieplenie budynku, wymiana pokrycia dachowego, remont klatki schodowej i pomieszczenia gospodarczego wg dokumentacji,
- Bankowa 19;21
 - remont pokryć dachowych z kominami, remont elewacji budynku od podwórza z dociepleniem, remont pomieszczeń gospodarczych,
- Kilińskiego 1;3;5;9;11;13;15
 - remont klatek schodowych w oparciu o dokumentację,
- Kościuszki 41
 - przygotowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej remontu elewacji i dachu,
- Pl. Wolności 7-8
 - przebudowę nieruchomości w celu dostosowania lokali do obecnie obowiązujących przepisów (wszystkie branże) wraz z podłączeniem nieruchomości do ZEC

Rok 2021

- Kościuszki 41
 - remont elewacji i dachu wg dokumentacji,
- Podgórna 16
 - dokumentacja projektowo – kosztorysowa na docieplenie budynku i wymianę pokrycia dachu,
- Szczęśliwa 1
 - wymiana pokrycia dachowego,
- Bydgoska 4
 - wymiana pokrycia dachowego.
- Pl. Wolności 9-10
 - przebudowę nieruchomości w celu dostosowania lokali do obecnie obowiązujących przepisów (wszystkie branże) wraz z podłączeniem nieruchomości do ZEC

Analizę potrzeb finansowych wynikających ze stanu technicznego zasobu miasta przedstawia poniższa tabela:

							<i>w tys. zł</i>
Lp.	Zakres	2017	2018	2019	2020	2021	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	
1	remont dachów i rynien	500	500	500	500	500	
2	elewacje i roboty termomodernizacyjne	900	800	2 000	2 000	2 000	

3	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, bramy	40	40	40	30	30
4	remonty instalacji wod.-kan., gazowej	50	50	40	40	40
5	remont instalacji c.o.	20	20	15	15	15
6	wymiana instalacji elektrycznej	20	20	20	20	20
7	roboty zdruńskie	25	20	20	20	20
8	remonty bieżące - pozostałe branże	100	90	90	90	90
9	odtworzenie dokumentacji technicznej, przeglądy	50	40	40	40	30
10	Rozbiórki	100	100	150	50	0
	Razem	1 805	1 680	2 915	2 805	2 745

V Planowana sprzedaż lokali

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się w oparciu o przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sprzedaż gminnego zasobu mieszkaniowego w ostatnich latach przedstawiała się następująco:

- 2012r. - 11 lokali,
- 2013r. - 22 lokali,
- 2014r. - 11 lokali,
- 2015r. - 10 lokali,
- 2016r. - 18 lokali.

Zadaniem miasta jest m. in. zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza części społeczeństwa o najniższej kondycji finansowej. Systematyczna sprzedaż mieszkań zmniejsza zasób mieszkaniowy gminy. Słusznym jest więc wyznaczenie z zasobu, lokali mieszkalnych nie podlegających sprzedaży. Mieszkania te winny pozostać własnością miasta i w przypadku uwolnienia pełnić rolę mieszkań zamiennych, socjalnych i tymczasowych dla rodzin o najniższych dochodach. Sprzedaż mieszkań należy ukierunkować jedynie na mieszkania komunalne w budynkach tzw. „małych” wspólnot mieszkaniowych, w celu dążenia do pełnej ich prywatyzacji. W tym celu poszukiwane będą rozwiązania mające na celu zwiększenie motywacji wykupu mieszkań znajdujących się w budynkach, w których udział miasta stanowi niewielka ilość lokali, w których już istnieją w tzw. „małe wspólnoty”. W przypadku małych wspólnot mieszkaniowych występują problemy w zakresie finansowania bieżącego utrzymania nieruchomości, ustalania koniecznych do przeprowadzenia remontów. Wspólnoty te w większości przypadków nie powołały zarządu nieruchomością wspólną. Podejmowanie jakichkolwiek działań w tych wspólnotach jest bardzo utrudnione, gdyż zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego, wymagana jest jednomyślność w podejmowanych uchwałach, co niejednokrotnie jest niemożliwe do osiągnięcia. Podobnie jak w latach poprzednich również na lata 2017-21 przyjmuje się utrzymanie polityki w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych polegającej na:

1. Utrzymanie zasady, że bezwarunkowo sprzedaży nie podlegają lokale socjalne oraz lokale znajdujące się w budynkach komunalnych wskazanych jako rezerwa lokali socjalnych,

ponieważ lokale te przeznaczone są do realizacji zadań miasta w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

2. W nieruchomościach „dużych” wspólnot mieszkaniowych, gdzie własność Gminy jest niewielka i wynosi do 30%, należy umożliwić najemcom wykupienie lokalu.
3. W nieruchomościach „małych” wspólnot mieszkaniowych, gdzie własność Gminy jest niewielka, należy najemcom niewyrażającym woli wykupienia lokalu proponować do zasiedlenia lokal w innych budynkach w ramach zamiany, a zwolniony w ten sposób lokal proponować osobom oczekującym na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych, które wyrażą chęć kupna po powstaniu stosunku najmu, albo dokonać sprzedaży lokalu na wolnym rynku.

Planuje się sprzedaż około piętnastu lokali mieszkalnych rocznie.

VI Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej

Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w gminnym zasobie mieszkaniowym, zmierzające do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Docelowo stawka czynszu zapewniać powinna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

Dla miasta wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 października 2016 r. do 31 marca 2017 r. wynosi 3. 530 zł i ustalony został obwieszczeniem Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 28 września 2016 r. Oznacza to, że zgodnie z przyjętą granicą 3% wartości odtworzeniowej, maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1m² w Wałczu mogłaby wynosić 8,82 zł.

Stawkę bazową czynszu dla gminnego zasobu mieszkaniowego za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz, w drodze zarządzenia. Obecnie zgodnie z zarządzeniem nr 0050.1.3.2013 Burmistrza Miasta Wałcz z dnia 8 stycznia 2013 r. stawka bazowa czynszu wynosi 2,75 zł/m². Średnia stawka czynszu, po uwzględnieniu czynników obniżających i zwiększających stawkę bazową wynosi obecnie 3,57 zł/m², co stanowi 1,21 % wartości odtworzeniowej ustalonej dla województwa zachodniopomorskiego. Aktualnie najniższa stawka czynszu wynosi 2,12 zł za m², a najwyższa 4,73 zł za m² (bez uwzględnienia stawek, dla których zastosowano zwyczaj z tytułu podnajmu). Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 0,95 zł za m².

W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost czynszu i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego. Funkcję wynajmującego dla lokali mieszkalnych w imieniu miasta pełni Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o. w Wałczu.

Czynsz najmu i opłaty niezależne od wynajmującego są płatne za dany miesiąc do 15 dnia każdego miesiąca lub w innym ustalonym terminie na wskazany rachunek bankowy miasta. Zaleca się stosowanie przy nawiązywaniu stosunku najmu za lokale mieszkalne, socjalne i tymczasowe wzoru umowy dotychczas obowiązującego.

2. Zasady ustalania stawek czynszu najmu

Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy ustalone są zgodnie z przepisami ustawy przez Burmistrza z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

- Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie stawki bazowej:

- 1) położenie budynku w strefie śródmiejskiej obejmującej ulicę zgodnie z uchwałą NR II/s19/135/96 Rady Miejskiej w Wałczu z dnia 29.04.1996 r.
 - 2) usytuowanie lokalu mieszkalnego na I piętrze,
 - 3) usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym po 01.01.2012 r.
 - 4) wyposażenie lokalu w:
 - ✓ instalację c.o.,
 - ✓ instalację etażowego ogrzewania ekologicznego (gazową, elektryczną),
 - ✓ wykonaną na koszt wynajmującego,
 - ✓ instalację gazową,
 - ✓ instalację c.w.u.,
 - ✓ domofon,
 - 5) wykonana naprawa główna po 01.01.2012 r.:
 - ✓ dachu,
 - ✓ elewacji,
 - ✓ klatek schodowych,
 - 6) wykonany remont budynku bądź lokalu z udziałem kredytów lub pożyczek do czasu ich spłaty,
 - 7) zainstalowany wodomierz na koszt wynajmującego,
 - 8) w przypadku podnajmu całego lokalu lub jego części, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego.

Wynajmujący nie wyraża zgody na podnajem gdy wniosek dotyczy:

 - ✓ podnajmu całości lub części lokalu socjalnego,
 - ✓ podnajmu części lokalu mieszkalnego z jedną izbą mieszkalną,
 - ✓ całości lub części lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku przeznaczonym do rozbiórki,
- Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez obniżenie stawki bazowej:
 - 1) położenie lokalu w suterenie,
 - 2) brak w lokalu:
 - ✓ instalacji wodnej,
 - ✓ instalacji kanalizacyjnej,
 - ✓ łazienki lub wspólne korzystanie z łazienki z innym najemcą,
 - 3) nieprzystosowanie ścian lokalu do norm cieplnych obowiązujących według stanu na 01.01.2017r.,
 - 4) zastąpienie przez najemcę bez partycypacji przez wynajmującego ogrzewania na opał stały ogrzewaniem ekologicznym (gazowym lub elektrycznym),
 - 5) adaptacja pomieszczeń we własnym zakresie na lokal mieszkalny (strych, lokal niestandardowy, lokal użytkowy),
 - 6) brak sprzątnięcia części wspólnych w budynkach wielorodzinnych.
 - Nie planuje się obniżania czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie miasta odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych oraz zasiłków celowych.
 - Przy ustalaniu stawki czynszu nie uwzględnia się opłat za użytkowanie wieczyste gruntu oraz podatku od nieruchomości, kosztów ogrzewania części wspólnej nieruchomości. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. W czasie trwania stosunku najmu w przypadku dokonania w budynku lub lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, można podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość tego czynszu – najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego terminu

wypowiedzenia nie częściej niż 6 miesięcy. Takie same zasady obowiązują w przypadku zaistnienia przesłanek do obniżenia stawki bazowej czynszu. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane, do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy odpowiadające wysokości czynszu, jaki miasto mogłoby otrzymać z tytułu najmu danego lokalu.

3. Pomieszczenia tymczasowe

Wobec osób eksmitowanych z zajmowanego lokalu a nie posiadających uprawnień do lokalu socjalnego, Burmistrz podejmuje działania określone w ustawie poprzez tworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych. Pomieszczenia tymczasowe pozyskuje się poprzez zmianę statusu istniejących lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub o niskim standardzie. Obecnie zasób pomieszczeń tymczasowych stanowią 3 lokale o powierzchni 74,15 m². Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się na okres do pół roku Czynsz najmu za pomieszczenie tymczasowe odpowiada stawce czynszu za najem lokali socjalnych.

VII Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:

1. czynsze najmu gminnego zasobu mieszkaniowego oraz lokali użytkowych,
2. wpłaty z tytułu opłat niezależnych od właściciela (media),
3. środki finansowe pozyskane ze sprzedaży gminnego zasobu mieszkaniowego,
4. odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby nie posiadające do tego tytułu prawnego,
5. wpływy z reklam,
6. środki finansowe z budżetu miasta,
7. pożyczki z miasta na remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
8. kredyt remontowy i termomodernizacyjny.

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

1. fundusze Unii Europejskiej,
2. dotacje z budżetu państwa,
3. dotacje celowe.
4. kredyt z BGK na wsparcie społecznego budownictwa czynszowego
5. dopłaty z BGK na wsparcie budownictwa socjalnego zgodnie z ustawą z dnia 8.12.2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Prognozowane wpływy w latach 2017-2021 przedstawiają się następująco:

w tys. zł

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane wpływy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego				
		2017	2018	2019	2020	2021
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
1	wpływy z czynszu oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych	1 778	1 780	1 780	2 086	2 176
2	wpływy z czynszu za lokale użytkowe	634	648	668	690	709
3	pozostałe wpływy (za reklamę, odsetki, zwrot kosztów sądowych i in.)	226	224	236	240	250
4	inne źródła z budżetu miasta	0	0	3 133	2 810	3 104
5	dotacje*	253	120	0	0	0
6	dopłaty z Funduszu Dopłat na budowę 20-rodzinnego budynku socjalnego	0	0	0	1 589	0
	razem	2 891	2 772	5 817	7 415	6 239

* Założono dotacje z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na finansowanie termomodernizacji budynku przy ul. Chełmińskiej 3 w wysokości 60% kosztów inwestycji

Przychody z lokali użytkowych są znaczącym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej. Zakładane wpływy z czynszów uwzględniają zmiany powierzchni mieszkalnej (w wyniku sprzedaży lokali, rozbiórki) oraz średnioroczny wzrost stawki czynszu o 3%.

Prognoza wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2017—2021 przedstawia się następująco:

w tys. zł

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane wydatki utrzymania zasobu mieszkaniowego				
		2017	2018	2019	2020	2021
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
1	Koszty zarządu i bieżącej eksploatacji	459	465	480	492	505
2	Koszty remontów, rozbiórki oraz modernizacji budynków i lokali	1 116	971	1 639	2 115	2 126
3	wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych	458	480	490	500	500
4	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	798	798	798	798	798
5	Pozostałe koszty (koszty sądowe i egzekucyjne , pozostałe)	60	58	60	80	60

6	Budowa budynku 20-rodzinnego	0	0	100	3 430	0
7	partycypacja w kosztach budowy lokali	0	0	2 250	0	2 250
	razem	2 891	2 772	5 817	7 415	6 239

* Do wyliczenia kosztów inwestycji przyjęto wskaźnik przeliczeniowy kosztów odtworzenia 1 m² p.u.m. ogłoszonego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego – 3.530 zł./m².

W prognozowanych przychodach i kosztach nie uwzględniono opłat niezależnych od wynajmującego (mediów), bowiem obciążanie użytkowników lokali jest w wysokości ponoszonych kosztów.

VIII Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Zarządzaniem gminnym zasobem mieszkaniowym zajmuje się Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o. w Wałczu, której właścicielem jest miasto. Celem jest kontynuacja modelu zarządzania pozwalającego uzyskać jak najwyższą jakość świadczonych usług oraz rozsądne obciążenia budżetu miasta utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego. Ważnym elementem jest również proces aktywizacji wspólnot mieszkaniowych i współdziałanie z miastem w zakresie zarządzania nieruchomościami.

IX Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W celu racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym planuje się podejmowanie następujących działań:

1. Systematycznie dbać o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę stanu technicznego lokali i budynków.
2. Zaktywizować procesy zamiany lokali między najemcami.
3. Realizować proces wycofywania udziału miasta z budynków „małych” wspólnot mieszkaniowych i „dużych” wspólnot mieszkaniowych, gdzie własność Gminy wynosi do 30%.
4. Windykować należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne oraz podejmować inne działania w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu należności z tytułu czynszów.