

**UCHWAŁA NR XVIII/154/16
RADY MIEJSKIEJ W KARLINIE**

z dnia 26 lutego 2016 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Karlino na lata 2016 - 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 2014 r. poz.150, z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz.8) Rada Miejska w Karlinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino na lata 2016 – 2021”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karlina.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXIII/355/01 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 28 grudnia 2001 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

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



**PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ**

B
Beata Klepużewska

Załącznik do Uchwały Nr XVIII/154/16
Rady Miejskiej w Karlinie
z dnia 26 lutego 2016 r.

Wprowadzenie

§ 1. Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2016-2021 zawiera założenia i kierunki działania organów Gminy Karlino związane z realizacją gospodarki mieszkaniowej.

Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Karlino jest:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Karlino,
- 2) poprawa warunków zamieszkania najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karlino,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino.

Realizacja celów będzie się odbywała poprzez:

- 1) wynajmowanie nowobudowanych lokali od Karlińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
- 2) budowę oraz wydzielanie lokali socjalnych,
- 3) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez racjonalizację gospodarki czynszowej oraz stopniowe urealnienie czynszu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.);
- 2) zarządcy - należy przez to rozumieć podmiot zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy;
- 3) KTBS – należy przez to rozumieć Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Karlinie,
- 4) czynszu - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
- 5) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Karlino;
- 6) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 7) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 9) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 10) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 11) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 12) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gmin, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy);
- 13) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Karlino na lata 2016-2021;

- 14) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (wartość odtworzeniowa 1m²) - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany na okres sześciu miesięcy dla województwa zachodniopomorskiego w drodze obwieszczenia Wojewody Zachodniopomorskiego;
- 15) wydatkach związanych z utrzymaniem lokalu – należy przez to rozumieć wydatki obciążające gminę jako wynajmującego, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy;
- 16) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału (art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy).

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Karlino

na lata 2016-2021

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Karlino obejmuje:

- 1) lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100 % własność gminy, tj. 100 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4 472,82 m²,
- 2) lokale będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, tj. 313 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 13 653,19 m²,
- 3) 4 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 203,00 m² położone w budynkach szkół, na nieruchomościach oddanych szkołom w trwały zarząd.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karlino, według stanu na dzień 31 października 2015 r., wchodzi 417 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 18 329,01 m².

Tabela nr 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Karlino - stan na 31.10.2015 r.

| Wyszczególnienie | Ilość budynków | Udział % | Ilość gminnych lokali | Udział % | Powierzchnia użytkowa w m ² | Udział % |
|---|----------------|----------|-----------------------|----------|--|----------|
| Budynki będące w 100 % własnością gminy | 33 | 24,09 | 100 | 23,98 | 4472,82 | 24,21 |
| Budynki wspólnot mieszkaniowych | 102 | 74,45 | 313 | 75,06 | 13 653,19 | 74,82 |
| Budynki przy szkołach w Karwinie i Karlinie (administrowane Zakład Oświaty) | 2 | 1,46 | 4 | 0,96 | 203,00 | 0,97 |
| Razem | 137 | 100,00 | 417 | 100,00 | 18 329,01 | 100,00 |

Tabela nr 2 - Wykaz budynków będących własnością Gminy Karlino - stan na 31.10.2015 r.

| Lp. | Lokalizacja budynku | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa w m ² gminnych lokali | Rok budowy | Ogólny stan techniczny |
|-----|---------------------|--------------|--|------------|------------------------|
| 1 | ul. Białogardzka 16 | 4 | 178,68 | 1914 | średni |
| 2 | ul. Białogardzka 5 | 4 | 182,30 | 1911 | Średni |
| 3 | ul. Białogardzka 9 | 3 | 72,58 | 1909 | do rozbiórki |
| 4 | ul. Koszalińska 37 | 6 | 311,02 | 1916 | średni |
| 5 | ul. Koszalińska 62 | 2 | 96,95 | 1909 | średni |
| 6 | ul. Koszalińska 62B | 1 | 33,38 | 1910 | średni |
| 7 | ul. Koszalińska 63 | 2 | 108,98 | 1912 | średni |
| 8 | ul. Koszalińska 65 | 4 | 130,89 | 1921 | średni |
| 9 | ul. Koszalińska 67 | 3 | 117,49 | 1921 | do rozbiórki |
| 10 | ul. Koszalińska 71 | 2 | 83,59 | 1914 | średni |
| 11 | ul. Koszalińska 75 | 2 | 102,92 | 1904 | średni |
| 12 | ul. Koszalińska 98 | 5 | 176,63 | 1920 | średni |

| | | | | | |
|-------|---------------------------|-----|----------|------|--------------|
| 13 | ul. M. Konopnickiej 11 | 1 | 42,90 | 1909 | średni |
| 14 | ul. M. Konopnickiej 3 | 4 | 119,71 | 1890 | do rozbiórki |
| 15 | ul. M. Konopnickiej 30 | 4 | 124,91 | 1915 | średni |
| 16 | ul. Okrzei 1 | 4 | 173,14 | 1914 | średni |
| 17 | ul. Plac Jana Pawła II 20 | 4 | 186,67 | 1909 | średni |
| 18 | ul. Plac Jana Pawła II 7 | 5 | 317,04 | 1914 | do rozbiórki |
| 19 | ul. Spichrzowa 1 | 7 | 255,44 | 1918 | średni |
| 20 | ul. Szczecińska 2 | 2 | 55,00 | 1911 | średni |
| 21 | ul. Szczecińska 22 | 6 | 296,36 | 1927 | średni |
| 22 | ul. Szymanowskiego 6 | 3 | 142,34 | 1924 | średni |
| 23 | ul. Szymanowskiego 8 | 6 | 247,28 | 1904 | średni |
| 24 | ul. Waryńskiego 5 | 2 | 103,69 | 1903 | średni |
| 25 | ul. Żwirki 6 | 6 | 234,18 | 1916 | do rozbiórki |
| 26 | Garnki 9 | 2 | 102,07 | 1927 | średni |
| 27 | Gościnko 22 | 1 | 35,53 | 1901 | średni |
| 28 | Karlino 1 | 1 | 70,51 | 1936 | średni |
| 29 | Kowańcz 37 | 1 | 66,51 | 1972 | średni |
| 30 | Krukowo 14 | 1 | 73,83 | 1978 | średni |
| 31 | Lubiechowo 34 | 2 | 128,94 | 1937 | średni |
| 32 | Ubysławice 20 | 1 | 48,93 | 1900 | średni |
| 33 | Zwartowo 11 | 1 | 52,43 | 1932 | średni |
| Razem | | 102 | 4 472,82 | - | - |

Tabela nr 3 - Wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Karlino - stan na 31.10.2015r.

| Lp. | Lokalizacja budynku (adres) | Ilość lokali w budynku | Powierzchnia użytkowa w m ² gminnych lokali | Ilość lokali | | Rok budowy | Ogólny stan techniczny |
|-----|-----------------------------|------------------------|--|--------------|----------|------------|------------------------|
| | | | | sprzedanych | gminnych | | |
| 1 | 4-go Marca 1 | 40 | 232,39 | 35 | 5 | 1976 | dobry |
| 2 | 4-GO Marca 3 | 17 | 515,59 | 4 | 13 | 1976 | dobry |
| 3 | Białogardzka 12,14 | 8 | 172,60 | 2 | 6 | 1909, 1882 | średni |
| 4 | Białogardzka 7 | 7 | 61,31 | 5 | 2 | 1911 | średni |
| 5 | Bogusława X 1 | 4 | 43,11 | 3 | 1 | 1909 | dobry |
| 6 | Bogusława X 5 | 6 | 123,12 | 4 | 2 | 1912 | dobry |
| 7 | Chopina 4 | 50 | 475,05 | 38 | 12 | 1974 | dobry |
| 8 | Gościnko 3 | 3 | 156,75 | 1 | 2 | 1924 | dobry |
| 9 | Karścino 25 | 6 | 216,92 | 2 | 4 | 1975 | średni |
| 10 | Konopnickiej 5 | 2 | 37,98 | 1 | 1 | 1904 | średni |
| 11 | Konopnickiej 6 | 7 | 101,44 | 3 | 4 | 1986 | średni |
| 12 | Konopnickiej 7 | 2 | 37,23 | 1 | 1 | 1909 | dobry |
| 13 | Koszalińska 1 | 6 | 105,28 | 4 | 2 | 1911 | dobry |
| 14 | Koszalińska 10 | 5 | 214,50 | 1 | 4 | 1916 | dobry |
| 15 | Koszalińska 102 | 4 | 42,56 | 3 | 1 | 1969 | średni |
| 16 | Koszalińska 11 | 4 | 131,77 | 2 | 2 | 1904 | średni |
| 17 | Koszalińska 12 | 8 | 242,83 | 4 | 4 | 1989 | dobry |
| 18 | Koszalińska 13 | 7 | 118,67 | 5 | 2 | 1917 | średni |
| 19 | Koszalińska 14 | 3 | 58,98 | 2 | 1 | 1989 | dobry |
| 20 | Koszalińska 16 | 8 | 158,56 | 5 | 3 | 1905 | dobry |
| 21 | Koszalińska 18, 18a | 7 | 177,66 | 4 | 3 | 1986,1915 | średni |
| 22 | Koszalińska 2 | 10 | 250,53 | 5 | 5 | 1917 | dobry |
| 23 | Koszalińska 20 | 4 | 59,42 | 2 | 2 | 1958 | średni |
| 24 | Koszalińska 22 | 4 | 150,00 | 1 | 3 | 1914 | średni |
| 25 | Koszalińska 3 | 3 | 88,59 | 1 | 2 | 1912 | średni |
| 26 | Koszalińska 30 | 4 | 34,15 | 3 | 1 | 1915 | dobry |
| 27 | Koszalińska 34 | 3 | 77,93 | 1 | 2 | 1914 | średni |
| 28 | Koszalińska 42 | 4 | 60,67 | 2 | 2 | 1964 | dobry |
| 29 | Koszalińska 5- 7 | 10 | 205,54 | 6 | 4 | 1957,1967 | średni |
| 30 | Koszalińska 50,50A | 4 | 38,30 | 3 | 1 | 1914, 1905 | średni |
| 31 | Koszalińska 56 | 2 | 52,72 | 1 | 1 | 1910 | średni |
| 32 | Koszalińska 59 | 4 | 60,81 | 1 | 3 | 1909 | zły |
| 33 | Koszalińska 61 | 5 | 94,26 | 2 | 3 | 1910 | zły |
| 34 | Koszalińska 64 | 2 | 39,96 | 1 | 1 | 1912 | średni |
| 35 | Koszalińska 66 | 5 | 49,92 | 3 | 2 | 1921 | średni |

| | | | | | | | |
|----|-------------------------|----|--------|----|---|------------|----------------------------|
| 36 | Koszalińska 68 | 3 | 89,16 | 1 | 2 | 1914 | średni |
| 37 | Koszalińska 79 | 8 | 151,85 | 6 | 2 | 1930 | średni |
| 38 | Koszalińska 83 | 5 | 74,23 | 3 | 2 | 1921 | dobry |
| 39 | Koszalińska 84 | 6 | 68,43 | 5 | 1 | 1909 | dobry |
| 40 | Koszalińska 86 | 6 | 168,39 | 3 | 3 | 1914 | dobry |
| 41 | Koszalińska 9 | 6 | 118,12 | 3 | 3 | 1967 | średni |
| 42 | Koszalińska 92 | 6 | 55,93 | 5 | 1 | 1919 | dobry |
| 43 | Koszalińska 93A | 12 | 175,46 | 9 | 3 | 1980 | dobry |
| 44 | Koszalińska 94 | 5 | 137,50 | 2 | 3 | 1936 | średni |
| 45 | Koszalińska 96 | 4 | 136,31 | 1 | 3 | 1921 | średni |
| 46 | Koszalińska 98A | 8 | 295,22 | 2 | 6 | 1926 | średni |
| 47 | Koszalińska 99 | 4 | 81,64 | 2 | 2 | 1919 | średni |
| 48 | Kościuszki 14-16 | 4 | 52,26 | 3 | 1 | 1933 | dobry |
| 49 | Kościuszki 43 | 3 | 18,96 | 2 | 1 | 1919 | średni |
| 50 | Kościuszki 5 | 18 | 135,55 | 14 | 4 | 1978 | dobry |
| 51 | Kowańcz 21 | 4 | 85,81 | 2 | 2 | 1899 | średni |
| 52 | Kowańcz 24 | 3 | 109,83 | 1 | 2 | 1902 | zły |
| 53 | Kowańcz 29 | 4 | 64,68 | 3 | 1 | 1978 | dobry |
| 54 | Ks. Brzóska 11 | 4 | 31,13 | 3 | 1 | 1920 | dobry |
| 55 | Ks. Brzóska 13 | 4 | 99,44 | 1 | 3 | 1920 | średni |
| 56 | Ks. Brzóska 17 | 4 | 104,83 | 2 | 2 | 1920 | dobry |
| 57 | Ks. Brzóska 4B | 3 | 60,62 | 1 | 2 | 1928 | średni |
| 58 | Lubiechowo 2 | 2 | 50,27 | 1 | 1 | 1899 | średni |
| 59 | Moniuszki 2 | 2 | 55,23 | 1 | 1 | 1903 | dobry |
| 60 | Okrzei 10 | 7 | 172,31 | 1 | 6 | 1930 | średni |
| 61 | Okrzei 2 | 5 | 83,08 | 2 | 3 | 1927 | dobry |
| 62 | Okrzei 3-5 | 7 | 139,76 | 3 | 4 | 1919 | średni |
| 63 | Okrzei 4 | 5 | 51,64 | 3 | 2 | 1930 | dobry |
| 64 | Okrzei 6 | 6 | 157,41 | 2 | 4 | 1930 | średni |
| 65 | Okrzei 8 | 5 | 112,72 | 1 | 4 | 1930 | średni |
| 66 | Pl. Jana Pawła II 1 | 11 | 371,30 | 2 | 9 | 1967 | średni |
| 67 | Pl. Jana Pawła II 13 | 7 | 211,65 | 3 | 4 | 1889 | dobry |
| 68 | Pl. Jana Pawła II 14 | 10 | 247,24 | 5 | 5 | 1971 | dobry |
| 69 | Pl. Jana Pawła II 15 | 8 | 243,44 | 3 | 5 | 1889 | średni |
| 70 | Pl. Jana Pawła II 18 | 7 | 64,03 | 5 | 2 | 1899 | średni |
| 71 | Pl. Jana Pawła II 19 | 3 | 48,50 | 2 | 1 | 1913 | średni |
| 72 | Pl. Jana Pawła II 2 | 5 | 103,20 | 2 | 3 | 1899, 1964 | średni |
| 73 | Pl. Jana Pawła II 21 | 11 | 409,56 | 4 | 7 | 1909 | średni |
| 74 | Pl. Jana Pawła II 3, 3A | 8 | 378,86 | 1 | 7 | 1960 | zły, część 3A do rozbiórki |
| 75 | Pl. Jana Pawła II 4 | 5 | 159,62 | 2 | 3 | 1974 | dobry |
| 76 | Pl. Jana Pawła II 5 | 12 | 428,17 | 3 | 9 | 1972 | dobry |
| 77 | Pl. Jana Pawła II 9 | 15 | 338,47 | 7 | 8 | 1968 | dobry |
| 78 | Szczecińska 1 | 6 | 105,42 | 3 | 3 | 1906 | dobry |
| 79 | Szczecińska 11 | 5 | 110,55 | 3 | 2 | 1914 | średni |
| 80 | Szczecińska 12 | 4 | 93,09 | 1 | 3 | 1914 | średni |
| 81 | Szczecińska 14 | 8 | 142,59 | 4 | 4 | 1914 | średni |
| 82 | Szczecińska 16 | 4 | 64,20 | 2 | 2 | 1959 | średni |
| 83 | Szczecińska 18 | 6 | 43,83 | 5 | 1 | 1967 | średni |
| 84 | Szczecińska 3 | 9 | 149,25 | 6 | 3 | 1912 | średni |
| 85 | Szczecińska 4 | 5 | 168,56 | 1 | 4 | 1911 | średni |
| 86 | Szczecińska 5 | 7 | 118,79 | 4 | 3 | 1911 | średni |
| 87 | Szczecińska 7 | 4 | 69,52 | 2 | 2 | 1924 | średni |
| 88 | Szczecińska 8 | 10 | 285,79 | 4 | 6 | 1909 | średni |
| 89 | Szymanowskiego 1 | 3 | 47,03 | 2 | 1 | 1904 | średni |
| 90 | Szymanowskiego 10 | 3 | 73,89 | 1 | 2 | 1899 | zły |
| 91 | Szymanowskiego 7 | 3 | 41,70 | 2 | 1 | 1924 | średni |
| 92 | Szymanowskiego 9A | 11 | 92,07 | 9 | 2 | 1988 | dobry |
| 93 | Szymanowskiego 9E | 10 | 257,66 | 4 | 6 | 1988 | dobry |
| 94 | Ubysławice 25 | 4 | 125,56 | 1 | 3 | 1912 | średni |
| 95 | Waryńskiego 1 | 3 | 29,92 | 2 | 1 | 1903 | średni |
| 96 | Waryńskiego 7 | 6 | 45,10 | 5 | 1 | 1905 | średni |
| 97 | Waryńskiego 9 | 5 | 103,63 | 2 | 3 | 1907 | średni |
| 98 | Wojska Polskiego 11 | 3 | 101,35 | 1 | 2 | 1936 | średni |

| | | | | | | | |
|-------|--------------------|-----|-----------|-----|-----|--------------------|-------|
| 99 | Wojska Polskiego 5 | 5 | 63,41 | 4 | 1 | 1936 | dobry |
| 100 | Żwirki 5, 7 i 8 | 9 | 202,06 | 4 | 5 | 1899, 1934,1935 | dobry |
| 101 | Żwirki 9 | 9 | 249,15 | 2 | 7 | 1959 | dobry |
| Razem | | 675 | 13 613,03 | 362 | 313 | - | - |

Tabela nr 4. Wykaz budynków administrowanych przez Zakład Oświaty w Karlinie oraz wynajmowanych lokali mieszkalnych - stan na 31.10.2015 r.

| Lp. | Lokalizacja budynku | Ilość lokali mieszkalnych | Powierzchnia użytkowa w m ² gminnych lokali | Ilość lokali mieszkalnych w budynku | | Rok budowy | Ogólny stan techniczny |
|-------|---|---------------------------|--|-------------------------------------|---------------|------------|------------------------|
| | | | | Sprzedanych | Wynajmowanych | | |
| 1 | Szkoła Podstawowa w Karwinie, Karwin 23 | 3 | 159,50 | 0 | 3 | 1986 | średni |
| 2 | Szkoła Podstawowa w Karlinie, ul. Traugutta 2 | 1 | 43,50 | 0 | 1 | 1964 | średni |
| Razem | | 4 | 203,00 | 0 | 4 | - | - |

Tabela nr 5. Tabela budynków, w których znajdują się lokale socjalne na terenie Gminy Karlinko - stan na dzień 31.10.2015 r.

| Lp. | Lokalizacja | Powierzchnia użytkowa lokali (bez pomieszczeń przynależnych) w m ² | Ogólny stan techniczny lokali |
|-----|-----------------|---|-------------------------------|
| 1 | Bogusława X 1 | 43,11 | zły |
| 2 | Bogusława X 5 | 56,33 | zły |
| 3 | Koszalińska 59 | 47,99 | zły |
| 4 | Koszalińska 61 | 68,12 | zły |
| 5 | Koszalińska 62 | 43,31 | zły |
| 6 | Koszalińska 63 | 108,98 | zły |
| 7 | Koszalińska 65 | 98,38 | zły |
| 8 | Koszalińska 67 | 117,49 | zły |
| 9 | Koszalińska 83 | 22,41 | zły |
| 10 | Koszalińska 94 | 81,04 | zły |
| 11 | Koszalińska 96 | 21,38 | zły |
| 12 | Koszalińska 98 | 103,74 | zły |
| 13 | Koszalińska 98A | 99,84 | zły |
| 14 | Okrzei 1 | 86,37 | zły |
| 15 | Szczecińska 3 | 30,36 | zły |
| 16 | Szczecińska 5 | 29,45 | zły |
| 17 | Szczecińska 22 | 175,28 | zły |
| 18 | Żwirki 9 | 17,46 | zły |
| 19 | Garnki 9 | 102,07 | zły |
| 20 | Karlinko 1 | 70,51 | zły |
| 21 | Kowańcz 21 | 46,31 | zły |
| 22 | Kowańcz 24 | 64,60 | zły |
| 23 | Krukowo 14 | 73,83 | zły |
| 24 | Lubiechowo 2 | 50,27 | zły |
| 25 | Lubiechowo 34/1 | 128,94 | zły |
| 26 | Ubysławice 25 | 32,72 | zły |
| 27 | Karścino 25 | 34,73 | zły |
| | Razem | 1855,02 | - |

Dodatkowo, począwszy od 2013 roku, gmina poprzez KTBS buduje budynki mieszkalne z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielanego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 833 z późn. zm.). Ustawa ta zakłada budowę lokali komunalnych przy wsparciu w formie dotacji z Banku Gospodarstwa Krajowego. Zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 10 ustawy lokale wynajmowane od KTBS, a następnie podnajmowane mieszkańcom, nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Warunkiem otrzymania dotacji z BGK jest powiększenie zasobu lokali socjalnych o lokale w liczbie co najmniej równej liczbie wybudowanych lokali komunalnych lub o lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej łącznej powierzchni użytkowej wybudowanych lokali komunalnych. Pozwala to na „odnowienie” i powiększenie ilości mieszkań komunalnych przy jednoczesnym powiększeniu zasobu lokali socjalnych. Konieczność wyodrębniania lokali socjalnych, w odpowiedniej ilości i wielkości, doprowadzi do stopniowego zmniejszania ilości lokali komunalnych w starym zasobie mieszkaniowym gminy. Po wybudowaniu 8 budynków zasób mieszkaniowy gminy będzie się składał w około 80 % z lokali socjalnych.

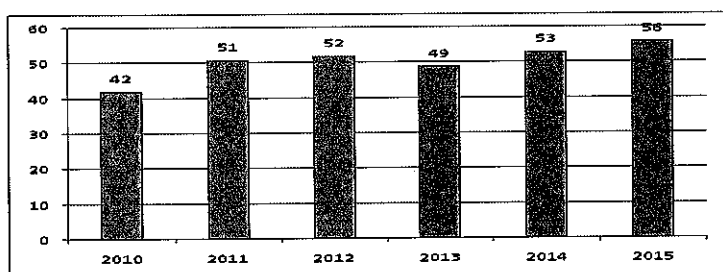
Tabela nr 6. Wykaz budynków wynajmowanych od KTBS w latach 2013 - 2015 oraz plan na lata 2016-2021.

| Lp. | Rok budowy | Opis inwestycji | Ilość lokali do dyspozycji gminy | Powierzchnia lokali do dyspozycji gminy |
|-----|------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|
| 1 | 2013 | Budynek KTBS ul. 4-go Marca 6 | 15 | 645,58 |
| 2 | 2014 | Budynek KTBS ul. Koszalińska 85D | 18 | 969,30 |
| 3 | 2015 | Budynek KTBS nr 2 osiedle Biedronka | 22 | 1161,48 |
| 4 | 2016 | Budynek KTBS nr 3 osiedle Biedronka | 22 | 1161,48 |
| 5 | 2017 | Budynek socjalny | 30 | 1214,00 |
| 6 | 2017 | Budynek KTBS nr 4 osiedle Biedronka | 22 | 1161,48 |
| 7 | 2018 | Budynek KTBS nr 5 osiedle Biedronka | 22 | 1161,48 |
| 8 | 2019 | Budynek KTBS nr 6 osiedle Biedronka | 22 | 1161,48 |
| 9 | 2020 | Budynek KTBS nr 7 osiedle Biedronka | 22 | 1161,48 |
| 10 | 2021 | Budynek KTBS nr 8 osiedle Biedronka | 22 | 1161,48 |

W 2017 roku planowana jest budowa budynku z 30 lokalami socjalnymi przeznaczonymi dla osób w bardzo trudnej sytuacji materialnej. Budynek ten zostanie wzniesiony na terenach wiejskich gminy.

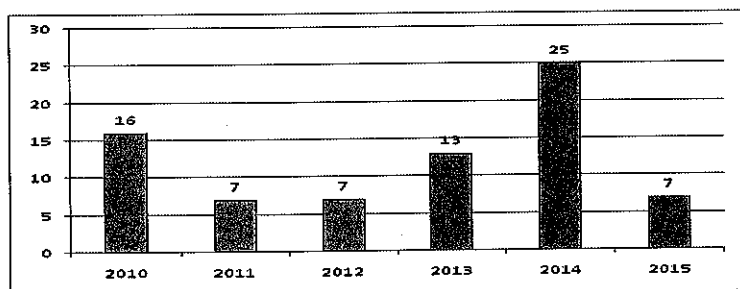
§ 4. Na podstawie danych z lat 2010 – 2015 średnia liczba rodzin uprawnionych do najmu lokalu komunalnego utrzymuje się na poziomie 50, przy czym w ostatnich dwóch latach uwidacznia się tendencja do wzrostu zapotrzebowania na lokale.

Wykres 1. Ilość rodzin uprawnionych do najmu lokali mieszkalnych i socjalnych w latach 2010 – 2015.



Wykres nr 2 wskazuje na wzrost w latach 2013 - 2014 liczby skierowań do zawarcia umów najmu. Związane jest to z oddaniem w 2013 do użytkowania budynku KTBS w Karlinie przy ul. 4-Marca 6 z 15 lokalami do dyspozycji gminy oraz z oddaniem w 2014 r. do użytkowania budynku KTBS w Karlinie przy ul. Koszalińskiej 85D z 18 lokalami do dyspozycji gminy.

Wykres nr 2. Wnioski osób uprawnionych do najmu lokali skierowane do realizacji w latach 2010 - 2015.



W związku z planami budowy kolejnych budynków mieszkalnych i oddawaniem do dyspozycji gminy nowych lokali, zakłada się, że do 2021 roku utrzymana zostanie tendencja wzrostowa liczby pozytywnie rozpatrzonych wniosków o najem lokalu komunalnego.

Bardzo ważnym elementem w czasie objętym programem jest zapewnienie pełnej oferty lokali dla mieszkańców gminy. Dla najuboższych przygotowane zostaną lokale socjalne zarówno w mieście, jak i na wsi. Osoby, które spełnią kryteria określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, będą mogły ubiegać się o lokale. Dopełnieniem oferty mieszkaniowej jest nowo budowane osiedle przy Biedronce, w skład którego wejdzie do 2021 roku 8 budynków. W okresie objętym programem będzie można również otrzymać lokal do remontu, który po wykonaniu niezbędnych prac będzie można wykupić z bonifikatą.

Dodatkową ofertą dla mieszkańców będą budynki mieszkalne budowane w systemie budownictwa społecznego.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2016-2021

§ 5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego w wysokim stopniu uzależniony jest od daty budowy budynków. Większość z nich wybudowana została przed 1950 rokiem. Zasoby mieszkaniowe charakteryzuje niski standard wyposażenia. Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji. Przy dochodzeniu do założonych standardów budynków i lokali komunalnych, według wstępnych ocen, około 70 % zasobów mieszkaniowych wymaga remontów o różnym zakresie rzeczowym.

Tabela nr 7. Struktura ilościowa i procentowa mieszkaniowego zasobu gminy - stan na 31.10.2015 r.

| Wyszczególnienie | Ogólny opis stanu technicznego budynku | Budynki mieszkalne | | | Powierzchnia użytkowa w m ² gminnych lokali | Lokale w budynku | | | | | | | | |
|---------------------------|--|--------------------|------|-------|--|------------------|------|-------|-----------|------|-------|--------|------|-------|
| | | szt. | szt. | % | | Razem | | | Pozostałe | | | Gminne | | |
| | | | | | | szt. | szt. | % | szt. | szt. | % | szt. | szt. | % |
| Własność gminy | bardzo dobry | 33 | 0 | 0 | 4 472,82 | 100 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 10 | 0 | 0,00 |
| | dobry | | 2 | 6,10 | | | 10 | 10,00 | | 0 | 0,00 | | 10 | 10,00 |
| | średni | | 26 | 78,80 | | | 69 | 69,00 | | 0 | 0,00 | | 69 | 69,00 |
| | zły | | 0 | 0 | | | 0 | 0,00 | | 0 | 0,00 | | 0 | 0,00 |
| | do rozbiórki | | 5 | 15,20 | | | 21 | 21,00 | | 0 | 0,00 | | 21 | 21,00 |
| | | | 0 | 0,0 | | | 0 | 0,00 | | 0 | 0,00 | | 0 | 0,00 |
| Wspólnoty mieszkaniowe | bardzo dobry | 10 | 0 | 0,0 | 13 653,19 | 675 | 0 | 0,00 | 362 | 0 | 0,00 | 31 | 0 | 0,00 |
| | dobry | | 40 | 39,6 | | | 332 | 49,20 | | 207 | 57,20 | | 125 | 40,0 |
| | średni | | 56 | 55,45 | | | 311 | 46,10 | | 144 | 39,8 | | 167 | 53,40 |
| | zły | | 5 | 4,95 | | | 28 | 4,1 | | 11 | 3,0 | | 17 | 5,40 |
| | do rozbiórki | | 0 | 0 | | | 4 | 0,60 | | 0 | 0,00 | | 4 | 1,30 |
| | | | 0 | 0,0 | | | 0 | 0,00 | | 0 | 0,00 | | 0 | 0,00 |
| Zakład Oświaty w Karlinie | bardzo dobry | 2 | 0 | 0,0 | 203,00 | 4 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 4 | 0 | 0,00 |
| | dobry | | 2 | 100,0 | | | 4 | 100,0 | | 0 | 0,00 | | 4 | 100,0 |
| | średni | | 0 | 0,0 | | | 0 | 0,00 | | 0 | 0,00 | | 0 | 0,00 |
| | zły | | 0 | 0,0 | | | 0 | 0,00 | | 0 | 0,00 | | 0 | 0,00 |
| | do rozbiórki | | 0 | 0,0 | | | 0 | 0,00 | | 0 | 0,00 | | 0 | 0,00 |
| | | | 0 | 0,0 | | | 0 | 0,00 | | 0 | 0,00 | | 0 | 0,00 |

Zdecydowana większość budynków wymaga przeprowadzenia prac remontowych i modernizacji. Zwiększenie ilości przeprowadzanych prac remontowych wpłynie na poprawę i zabezpieczenie m.in. konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz na poprawę zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Zakres potrzeb remontowych poszczególnych budynków będących w zasobie mieszkaniowym gminy określany jest na podstawie dokumentacji technicznej (protokoły z okresowych przeglądów technicznych budynków, ekspertyzy stanu technicznego zasobu).

Tabela nr 8. Prognozowane koszty remontów dla budynków i lokali stanowiących własność gminy w poszczególnych latach.

| Remonty ogółem | Środki na pokrycie remontów w zł | | | | | |
|----------------|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| | 265 000 | 410 000 | 440 000 | 450 000 | 500 000 | 500 000 |

Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków finansowych pozyskiwanych z:

- a) czynszów za najem lokali i lokali użytkowych,
- b) dotacji z budżetu gminy,
- c) innych źródeł, np. dotacje z UE, kredyty, fundusze specjalne, darowizny itp.

W ramach środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje realizowane będą roboty:

- a) eliminujące zagrożenie zdrowia,
- b) zapobiegawcze,
- c) zachowawcze.

W ramach określonych powyżej robót wykonywane będą:

- 1) remonty kominów, pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów,
- 2) wymiana lub modernizacja wyeksploatowanych instalacji:
 - a) gazowych,
 - b) wodno-kanalizacyjnych,
 - c) elektrycznych,
 - d) centralnego ogrzewania,
- 3) remonty elewacji, w tym w szczególności:
 - a) docieplenie ścian,
 - b) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych,
 - c) malowanie elewacji,
- 4) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych w budynku,
- 5) remonty lokali mieszkalnych przed zasiedleniem,
- 6) roboty zduńskie.

W zakres powyższych robót nie wchodzi roboty związane z rewitalizacją budynków w starej części miasta, które będą przeprowadzane równolegle. Zakres prac, który obejmuje Lokalny Program Rewitalizacji wymaga dużych nakładów finansowych, w związku z czym gmina dążyć będzie do pozyskania jak największych środków z dotacji z Unii Europejskiej zarówno dla budynków w całości będących własnością gminy jak również dla wspólnot mieszkaniowych.

§ 6. W okresie prognozy zakłada się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego o 25 lokali w wyniku rozbiórki 6 budynków. Pięć z tych budynków stanowi w 100 % własność gminy. W przewidzianej do rozbiórki części budynku (3A) wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Plac Jana Pawła II 3-3A w Karlinie położone są wyłącznie lokale należące do gminy. Budynki te zostały przeznaczone do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.

Tabela 9. Wykaz budynków do rozbiórki w okresie prognozy.

| Lp. | Planowany rok rozbiórki | Adres budynku | Ilość lokali w budynku | Powierzchnia lokali w budynku |
|-----|-------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|
| 1 | 2016 | ul. M. Konopnickiej 3 | 4 | 119,71 |
| 2 | 2016 | ul. Białogardzka 9 | 3 | 76,93 |
| 3 | 2017 | ul. Koszalińska 67 | 3 | 117,49 |
| 4 | 2018 | ul. Żwirki 6 | 6 | 234,18 |
| 5 | 2019 | ul. Jana Pawła II 3A | 4 | 166,81 |
| 6 | 2019 | ul. Jana Pawła II 7 | 5 | 317,07 |

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali

§ 7. W latach 2012 – 2015 sprzedano 27 lokali, przy czym największą sprzedaż odnotowano w 2012 r. W całym okresie objętym analizą liczba sprzedanych lokali sukcesywnie spadała. W porównaniu z rokiem 2012 liczba sprzedanych lokali w ostatnim roku analizy zmniejszyła się o 95 %.

Celem sprzedaży lokali jest:

- 1) pozyskiwanie środków na remonty zasobu i nowe budownictwo,
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia,
- 2) lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

Burmistrz Karlina może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Tabela nr 10. Liczba sprzedanych lokali na terenie gminy w latach 2012-2015.

| 2012 | | 2013 | | 2014 | | 2015 | |
|-------|--------------------------------|-------|--------------------------------|-------|--------------------------------|-------|--------------------------------|
| Ilość | Pow. użytkowa w m ² | Ilość | Pow. użytkowa w m ² | Ilość | Pow. użytkowa w m ² | Ilość | Pow. użytkowa w m ² |
| 21 | 1061,28 | 3 | 88,76 | 1 | 44,43 | 2 | 99,84 |

Tabela nr 11. Wpływy ze sprzedaży mieszkań na terenie gminy w latach 2012 – 2015 w zł.

| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------|--------|--------|--------|
| 418 290 | 21 573 | 13 814 | 20 771 |

Sprzedaż lokali realizowana jest w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Karlinie.

W związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań na rzecz najemców, udzielaniem korzystnych bonifikat oraz umożliwieniem zapłaty w ratach, stworzono warunki sprzyjające wykupowi lokali.

W latach objętych Programem zakłada się sprzedaż lokali w budynkach mieszkalnych, położonych w części miasta objętej Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Karlino na lata 2010 – 2020, przy sprzedaży których zakłada się zmianę klucza udzielenia bonifikat, co przyczyni się do zwiększenia zainteresowania wykupem lokali.

Tabela nr 12. Planowana liczba i powierzchnia sprzedaży mieszkań w latach 2016 – 2021.

| Lp | Rok | Planowana sprzedaż lokali | Ogółem powierzchnia użytkowa sprzedawanych lokali w m ² (przy średniej pow. 45 m ²) |
|----|------|---------------------------|--|
| 1 | 2016 | 3 | 135 m ² |
| 2 | 2017 | 3 | 135 m ² |
| 3 | 2018 | 9 | 405 m ² |
| 4 | 2019 | 11 | 495 m ² |
| 5 | 2020 | 14 | 630 m ² |
| 6 | 2021 | 16 | 720 m ² |

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

§ 8. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania bazowej stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów wymienionych w § 9. Wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, ustala Burmistrz Karlina w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale. Stawka bazowa czynszu jest stawką ustaloną dla lokalu wyposażonego w instalację wodno – kanalizacyjną. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych gminy.

§ 9. Stawki czynszu powinny być ustalane w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów:

- 1) napraw bieżących, konserwacji, przeglądów i utrzymania technicznego budynków, lokali oraz pomieszczeń pomocniczych przynależnych do tych lokali z wyłączeniem remontów i modernizacji,
- 2) zarządzania (administrowania) budynkami i lokalami,
- 3) ubezpieczenia budynków, usług kominiarskich i usług bankowych,
- 4) utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłat za energię elektryczną, ciepłą i wodę,
- 5) utrzymania porządku i czystości,
- 6) konserwacji anten zbiorczych i domofonów,
- 7) wymiany wodomierzy lokalowych,
- 8) zarządzania częściami wspólnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Czynsz ustala się metodą stawki bazowej, która polega na przyjęciu stawki wyjściowej odnoszącej się do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, a następnie jej różnicowaniu (procentowo) dla poszczególnych lokali w oparciu o warunki przyjęte w § 11.

Jeżeli w czasie trwania najmu lokalu najemca dokonał za zgodą wynajmującego, na własny koszt, ulepszenia podwyższającego wartość użytkową lokalu, wynajmujący nie może podwyższyć stawki czynszu z uwzględnieniem warunków w § 11.

§ 10. Dla ustalenia stawki bazowej czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy, uwzględnia się warunki obniżające i podwyższające jej wysokość.

Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku, kondygnację,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

§ 11. Tabela nr 13. Warunki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.

| Czynniki wyposażenia podwyższające stawkę bazową czynszu | Zwyżka w % | Czynniki wyposażenia obniżające stawkę bazową czynszu | Zniżka w % |
|---|------------|---|------------|
| Ciepła woda użytkowa – CCW ¹ | +10 % | Lokal położony w budynku, usytuowanym poza granicami administracyjnymi miasta Karlino | -10 % |
| Centralne ogrzewanie ² | +15 % | Lokal w suterenie | -10 % |
| Lokal położony w budynku wybudowanym w latach 1965 – 1989 | +10 % | Lokal na strychu | -10 % |
| Lokal położony w budynku wybudowanym po roku 1989 | +20 % | Ubikacja poza lokalem | -10 % |
| Lokal położony w budynku, w którym przeprowadzono termomodernizację lub rewitalizację (całościową) ³ | +20 % | Lokal bez łazienki | -5 % |
| Lokal położony w budynku, w którym przeprowadzono co najmniej jeden z remontów części wspólnych (dach, fundamenty, elewację) ³ | +5 % | | |

Objaśnienia do tabeli

1. Dotyczy lokali, w których ciepła woda użytkowa dostarczana jest do lokalu z ciepłowni, kotłowni lokalnych oraz etażowego centralnego ogrzewania.

2. Dotyczy lokali, w których dostawa energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokalu pochodzi z ciepłowni, kotłowni lokalnych oraz etażowego centralnego ogrzewania.

3. Podwyżka czynszu obowiązuje od początku miesiąca następującego po zakończeniu remontu.

§ 12. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Karlina. Stawka czynszu za lokal socjalny oraz tymczasowe pomieszczenie nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Do czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu.

§ 13. Nie przewiduje się obniżek czynszu ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Rozdział V

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

§ 14. Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest podmiot, któremu na podstawie pisemnej umowy powierzono zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład tego zasobu.

Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Karlino jest współwłaścicielem, odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) sporządzaniu planów remontów zasobu mieszkaniowego oraz ich realizacji,
- 3) zawieraniu umów najmu,
- 4) kontrolowaniu stanu technicznego budynków i lokali,
- 5) zabezpieczeniu nieruchomości przed zniszczeniem,
- 6) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
- 7) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach.

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową gminy

§ 15. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy:

- 1) czynsze z tytułu wynajmowania lokali,
- 2) czynsze za wynajem lokali użytkowych oraz innych powierzchni użytkowych,
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i innych pomieszczeń lub ich części,
- 4) dotacje.

Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową gminy:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) zaliczki wpłacane przez gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami gminy w nieruchomościach wspólnych,
- 3) wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
- 4) kredyty i pożyczki,
- 5) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych, zasądzone lecz nieściągnięte należności czynszowe,
- 6) koszty remontów bieżących budynków i lokali,
- 7) koszty rozbiórek budynków.

Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne.

Tabela nr 14. Ściągalność zaległości czynszowych w okresie 2011 – 2015

| 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 na dzień 30.11.2015 |
|--------|--------|--------|--------|-----------------------------|
| 83,44% | 84,50% | 84,34% | 90,13% | 96,48% |

Na dzień 30 listopada 2015 r. zaległości w opłaceniu czynszu występują w przypadku 186 lokali, przy czym w odniesieniu do 107 lokali zaległości obejmują okresy powyżej 3 miesięcy.

Na zadłużenia najemców wpływają takie czynniki jak zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych, niewłaściwe postawy wielu najemców wobec pojawiających się problemów mieszkaniowych, brak aktywności w samodzielnym rozwiązaniu problemów płatniczych rodziny, brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców.

Na systematyczny wzrost ściągalności mają wpływ prawidłowo przeprowadzane działania windykacyjne, monitorowane na bieżąco stany zadłużeń oraz poprawnie i realnie ułożone plany wychodzenia z zadłużeń.

§ 16. Prognozowane koszty na lata 2016 – 2021 utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz koszty utrzymania budynków gminnych i lokali mogą wzrastać z uwagi na potrzeby wykonania określonych prac remontowych mających na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali.

Wysokość nakładów finansowych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie gminy, dotacji, programów celowych, np. termomodernizacja, środków z Unii Europejskiej oraz środków z innych źródeł.

Tabela nr 15. Prognoza wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w zł.

| | Razem wydatki | Koszty bieżącej eksploatacji | Koszty remontów i modernizacji | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi |
|------|---------------|------------------------------|--------------------------------|---|
| 2016 | 1 609 500,00 | 850 193 | 265 000 | 494 307 |
| 2017 | 1 673 880,00 | 884 311 | 410 000 | 379 569 |
| 2018 | 1 740 835,00 | 919 683 | 440 000 | 381 152 |
| 2019 | 1 810 469,00 | 956 471 | 450 000 | 403 998 |
| 2020 | 1 882 887,00 | 994 729 | 500 000 | 388 158 |
| 2021 | 1 958 203,00 | 1 034 519 | 500 000 | 423 684 |

Tabela nr 16. Prognoza przychodów z czynszów i opłat niezależnych w zł.

| 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 344 500 | 1 425 170 | 1 510 680 | 1 601 321 | 1 697 400 | 1 799 244 |

Rozdział VII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy w szczególności obejmują:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy w zakresie poprawy stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) odzyskiwanie lokali o niższym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia,
- 3) efektywne funkcjonowanie zamian lokali w celu racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 4) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 5) dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy.

W okresie prognozy duża uwaga skierowana będzie na zamiany lokali. Dążyć się będzie do racjonalnego wykorzystania mieszkań oraz możliwości najemców. Przy zamianach ważnym będzie dostosowanie wielkości i użyteczności lokali do potrzeb rodziny oraz możliwości finansowych najemców aby nie obciążać ich budżetów domowych.

Zamiany będą mogły być dokonywane pomiędzy:

- 1) najemcami lokali i lokali socjalnych,
- 2) najemcami lokali i najemcami lokali znajdującymi się w zasobie KTBS,
- 3) najemcami lokali znajdującymi się w zasobie KTBS.