

**UCHWAŁA NR XXXIII/345/21
RADY MIEJSKIEJ W KARLINIE**

z dnia 26 kwietnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino na lata 2021 - 2026

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 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Karlinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino na lata 2021 – 2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karlina.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XVIII/154/16 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 26 lutego 2016 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino na lata 2016-2021.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Beata Klepuszewska

Załącznik do uchwały Nr XXXIII/345/21

Rady Miejskiej w Karlinie

z dnia 26 kwietnia 2021 r.

Wprowadzenie

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2021-2026 zawiera założenia i kierunki działania organów Gminy Karlino związane z realizacją gospodarki mieszkaniowej.

2. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino jest:

- 1) tworzenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Karlino,
- 2) poprawa warunków zamieszkania najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karlino i podnajemców lokali wynajmowanych przez Gminę Karlino od Karlińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o.,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino.

§ 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 2020 r. poz. 611);
- 2) KTBS – należy przez to rozumieć Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Karlinie,
- 3) czynszu - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lub podnajmu lokalu;
- 4) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Karlino;
- 5) programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino na lata 2021-2026.

Rozdział 1.

Stan aktualny oraz prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021-2026

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje:

- 1) lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100 % własność gminy, tj. 120 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 5 144,39 m²,
- 2) lokale będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, tj. 288 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 12 736,95 m²,
- 3) 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 140,90 m² położone w budynkach szkół, na nieruchomościach oddanych szkołom w trwałą zarząd.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy, według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. wchodzi 411 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 18 022,24 m².

3. Dodatkowo gmina dysponuje 106 lokalami mieszkalnymi, o łącznej powierzchni 6 432,43 m², wynajmowanymi od KTBS i podnajmowanymi osobom fizycznym, które nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Lokale te zostały utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielanego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 z późn. zm.). Ustawa ta zakłada budowę lokali komunalnych przy wsparciu w formie dotacji z Banku Gospodarstwa Krajowego. Gmina wynajmuje lokale od KTBS, a następnie podnajmuje osobom fizycznym.

4. Szczegółowe informacje dotyczące lokali mieszkalnych wynajmowanych i podnajmowanych przez gminę przedstawiono w tabelach poniżej:

Tabela nr 1. Struktura zasobu mieszkaniowego gminy - stan na 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość gminnych lokali	Udział w stosunku do wszystkich lokali [%]	Powierzchnia użytkowa gminnych lokali [m ²]	Udział w stosunku do ogólnej powierzchni i lokali gminnych [%]
Budynki będące w 100 % własnością gminy	31	120	29,20	5 144,39	28,55
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których zlokalizowane są lokale gminy	102	288	70,07	12 736,95	70,67
Budynki szkół, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne (administrowane przez Zakład Oświaty)	2	3	0,73	140,90	0,78
Razem	135	411	100,00	18 022,24	100,00

Tabela nr 2. Wykaz budynków wynajmowanych przez gminę od KTBS – stan na 31.12.2020 r.

Adres budynku	Ilość gminnych lokali wynajmowanych przez gminę	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]
4-go Marca 6, Karlino	15	645,58
4-go Marca 6A, Karlino	1	40,89
Koszalińska 85D, Karlino	18	969,30
Koszalińska 85E, Karlino	22	1 161,48
Koszalińska 85F, Karlino	24	1 071,54
Koszalińska 85G, Karlino	28	1 271,82
Koszalińska 85H, Karlino	28	1 271,82
RAZEM	106	6 432,43

5. W związku z planami budowy kolejnych budynków mieszkalnych na osiedlu przy Biedronce w Karlinie zakłada się, że do 2026 r. utrzymana zostanie tendencja wzrostowa liczby lokali wynajmowanych przez gminę od KTBS. Natomiast liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy będzie się zmniejszać z uwagi na planowaną rozbiórkę budynku, sprzedaż budynku przeznaczonego do rozbiórki oraz sprzedaż lokali na rzecz najemców.

6. Szczegółowe informacje dotyczące prognozy wielkości oraz stanu technicznego lokali przedstawiono w tabelach poniżej. Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy. Plany związane z budową lub rozbiórką budynków mogą ulec zmianie ze względu na trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia losowe.

Tabela nr 3. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2021-2026.

ROK (prognoza wielkości na koniec roku)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ogólna liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy	411	403	398	393	387	382
w tym liczba lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego	106	101	97	95	91	85
w tym liczba pozostałych lokali mieszkalnych	305	302	301	298	296	297
Liczba lokali w stanie technicznym dobrym	108	109	114	121	125	133
Liczba lokali w stanie technicznym średnim	235	235	226	218	212	202
Liczba lokali w stanie technicznym złym	68	59	58	54	50	47

Tabela nr 4. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego lokali wynajmowanych przez gminę od KTBS na lata 2021-2026.

ROK (prognoza wielkości na koniec roku)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ogólna liczba lokali wynajmowanych przez gminę od KTBS i podnajmowanych osobom fizycznym	106	106	145	184	223	262
w tym liczba lokali podnajmowanych w ramach najmu socjalnego	-	-	-	-	-	-
w tym liczba pozostałych lokali mieszkalnych	106	106	145	184	223	262
Liczba lokali w stanie technicznym dobrym	106	106	145	184	223	262
Liczba lokali w stanie technicznym średnim	-	-	-	-	-	-
Liczba lokali w stanie technicznym złym	-	-	-	-	-	-

Objaśnienia do tabel nr 3 i 4:

1. Przez lokale w stanie technicznym dobrym rozumie się lokale położone w budynku znajdującym się w należyтым stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie, bez widocznego zużycia i uszkodzeń.

2. Przez lokale w stanie technicznym średnim rozumie się lokale położone w budynku, którego stan techniczny nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowiska, jednakże występuje zużycie i uszkodzenia wymagające przeprowadzenia remontu.

3. Przez lokale w stanie technicznym złym rozumie się lokale położone w budynku w stanie technicznym mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowiska, wymagającym przeprowadzenia remontu kapitalnego lub rozbiórki budynku.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2026

§ 4. 1. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie. Ustala się priorytety działań remontowo-modernizacyjnych, niezbędnych do utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym, a w szczególności: utrzymanie stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, utrzymanie wymaganego stanu estetycznego, stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych sprzyjających poprawie stanu technicznego zasobu oraz podnoszenie jego standardu.

2. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy znajdują się w zróżnicowanym stanie technicznym. Wybudowany w 2019 roku budynek z lokalami wynajmowanymi w ramach najmu socjalnego, położony w Mierzynie jest w dobrym stanie technicznym. Część starszych budynków przeszła remont i modernizację, a ich stan można określić jako zadowalający. Jednakże część budynków (zwłaszcza budynki wybudowane przed 1950 r.) wymaga remontów i termomodernizacji. Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontów i eksploatacji.

3. Stan techniczny budynków i lokali przedstawiono w tabeli poniżej:

Tabela nr 5. Stan techniczny budynków i lokali będących w dyspozycji gminy - stan na 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Stan techniczny	Budynki mieszkalne	Lokale położone w budynku będące w dyspozycji gminy
		szt.	szt.
Budynki będące w 100 % własnością gminy	dobry	2	47
	średni	13	37
	zły	16	36
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których zlokalizowane są lokale gminy	dobry	29	58
	średni	61	198
	zły	12	32
Budynki szkół, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne (administrowane przez Zakład Oświaty)	dobry	2	3
	średni	0	0
	zły	0	0
Budynki z lokalami wynajmowanymi przez gminę od KTBS i podnajmowanymi osobom fizycznym	dobry	7	106
	średni	0	0
	zły	0	0

4. 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.

5. 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).

6. Analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiono w tabeli poniżej:

Tabela nr 6. Analiza potrzeb wynikających ze stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy – stan na 31.12.2020 r.

ZAKRES ROBÓT	Liczba budynków stanowiących własność Gminy wymagająca przeprowadzenia robót	Liczba lokali stanowiących własność Gminy wymagająca przeprowadzenia robót
Wymiana stolarki okiennej i/lub drzwiowej	-	52
Wymiana lub remont dachu	21	-
Remont elewacji	24	-
Remont klatek schodowych	20	-
Naprawa/wymiana instalacji elektrycznej	-	125
Naprawa/wymiana pieców, roboty zduńskie	-	101
Remont podłóg, ścian, sufitów	-	89

Tabela nr 7. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2021-2026.

ZAKRES ROBÓT	Wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie robót (zł)					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Wymiana oraz remonty dachów i elewacji	200 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000
Remonty lokali przed zasiedleniem	50 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Naprawa/wymiana instalacji elektrycznej	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Wymiana pieców, roboty zduńskie	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	-
Remonty klatek schodowych	10 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
RAZEM	360 000	620 000	620 000	620 000	620 000	620 000

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

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

8. W ramach określonych powyżej robót wykonywane będą:

- 1) remonty kominów, pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów,
- 2) wymiana lub modernizacja 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.

9. 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 budżetu państwa lub innych źródeł zarówno dla budynków w całości będących własnością gminy jak również dla wspólnot mieszkaniowych.

10. W przypadku lokali wynajmowanych przez gminę od KTBS i podnajmowanych osobom fizycznym gmina jako najemca nie przeprowadza remontów tych lokali. Lokale znajdują się w budynkach wybudowanych w latach 2013-2018 i charakteryzują się dobrym stanem technicznym. Nie wymagają przeprowadzenia remontów.

§ 5. W okresie prognozy zakłada się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego o 3 lokale w wyniku rozbiórki budynku stanowiącego w 100% własność gminy. Budynek ten został przeznaczony do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny. Szczegóły dotyczące budynku do rozbiórki przedstawiono w tabeli poniżej:

Tabela 8. Wykaz budynków do rozbiórki w okresie prognozy.

Lp .	Planowany rok rozbiórki	Adres budynku	Ilość lokali w budynku	Powierzchnia lokali w budynku
1	2022	Białogardzka 9	3	72,58

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

§ 6. 1. W latach 2017 – 2020 sprzedano 14 lokali, przy czym największą sprzedaż odnotowano w latach 2019 - 2020.

2. Celem sprzedaży lokali jest:

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

3. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego i tymczasowe pomieszczenia,
- 2) lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

4. Szczegóły dotyczące sprzedanych lokali przedstawiono w tabelach poniżej:

Tabela nr 9. Liczba sprzedanych lokali na terenie gminy w latach 2017-2020.

2017		2018		2019		2020	
Ilość	Pow. użytkowa w m ²	Ilość	Pow. użytkowa w m ²	Ilość	Pow. użytkowa w m ²	Ilość	Pow. użytkowa w m ²
1	43,63	3	181,37	5	171,56	5	193,93

Tabela nr 10. Wpływy ze sprzedaży mieszkań na terenie gminy w latach 2017 – 2020 w zł.

2017	2018	2019	2020
18 848,00	53 089,50	67 672,00	58 257,00

5. 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.

6. W związku z udzielaniem korzystnych bonifikat przy sprzedaży lokali na rzecz najemców oraz umożliwieniem zapłaty ceny w ratach, stworzono warunki sprzyjające wykupowi lokali.

7. Planowaną sprzedaż lokali w budynkach mieszkalnych w kolejnych latach przedstawiono w tabeli poniżej:

Tabela nr 11. Planowana liczba i powierzchnia sprzedaży mieszkań w latach 2021 – 2026.

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali	Ogółem powierzchnia użytkowa sprzedawanych lokali w m ² (przy średniej pow. 40 m ²)
1	2021	8	320 m ²
2	2022	5	200 m ²
3	2023	5	200 m ²
4	2024	5	200 m ²
5	2025	4	160 m ²
6	2026	4	160 m ²

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

§ 7. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania bazowej stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów wymienionych w § 8 ust. 1. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Karlina w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania przez gminę zasobu lokali mieszkalnych, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych gminy.

§ 8. 1. 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,
- 9) najmu lokali przez gminę od innych właścicieli.

2. 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 § 9 ust. 3.

3. 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 § 9 ust. 3.

§ 9. 1. Dla ustalenia stawki czynszu najmu lub podnajmu lokalu, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wysokość.

2. 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.

3. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu przedstawiono w tabeli poniżej:

Tabela nr 12. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	Zwyżka w %	Czynniki 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)	+20 %	Lokal bez łazienki	-5 %
Lokal położony w budynku, w którym przeprowadzono co najmniej jeden z remontów części wspólnych (dach, fundamenty, elewację)	+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.

§ 10. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego w ramach najmu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Karlina. Stawka czynszu za najem socjalny oraz tymczasowe pomieszczenie nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Do czynszu najmu socjalnego lokalu i najmu tymczasowego pomieszczenia nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu.

§ 11. 1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę czynszu ze względu na niskie dochody mogą występować najemcy lub podnajemcy lokali, z którymi zawarto umowę najmu lub podnajmu na czas nieoznaczony.

2. Najemca lub podnajemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1, jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

3. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy lub podnajemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu, określone w odrębnej uchwale podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Obniżki czynszu nie stosuje się do najemcy lub podnajemcy, który:

- 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki zalega z opłatami za używanie lokalu, chyba że zaległość ta została przez wynajmującego rozłożona na raty lub wynajmujący odroczył termin jej spłaty, a najemca lub podnajemca dokonuje spłat zaległości w określonych przez wynajmującego terminach;
- 2) pobiera dodatek mieszkaniowy;
- 3) podnajmuje osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny;
- 4) otrzymał wypowiedzenie umowy najmu lub podnajmu lokalu.

5. Najemcy lub podnajemcy tracą prawo do przyznanej obniżki czynszu w przypadku utraty tytułu prawnego do lokalu.

6. Na skutek udzielonej obniżki czynsz w wynajmowanym lokalu nie może być niższy od czynszu za najem socjalny lokalu o powierzchni użytkowej odpowiadającej powierzchni użytkowej lokalu, którego dotyczy obniżka czynszu.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokalami wynajmowanymi przez gminę od innych właścicieli

§ 12. 1. Zarządzaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokalami wynajmowanymi przez gminę od innych właścicieli zajmuje się utworzona w tym celu jednostka budżetowa gminy.

2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,

- 2) sporządzaniu planów remontów zasobu mieszkaniowego oraz ich realizacji,
- 3) zawieraniu, wypowiedaniu i rozwiązywaniu umów najmu i podnajmu lokali,
- 4) kontrolowaniu stanu technicznego budynków i lokali,
- 5) obsłudze lokatorów w zakresie wynikającym z obowiązków wynajmującego,
- 6) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
- 7) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach.

3. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych, których gmina jest współwłaścicielem, odbywa się na podstawie umów o zarządzanie zawartych przez wspólnoty mieszkaniowe.

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

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową gminy

§ 13. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy:

- 1) czynsze z tytułu wynajmowania i podnajmowania lokali,
- 2) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i innych pomieszczeń lub ich części,
- 3) dotacje.

2. 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) koszty najmu lokali przez gminę od innych właścicieli,
- 5) kredyty i pożyczki,
- 6) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych, zasądzone lecz nieściągnięte należności czynszowe,
- 7) koszty remontów bieżących budynków i lokali,
- 8) koszty rozbiórek budynków,
- 9) wydatki inwestycyjne.

3. Znacznym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. Ściągalność zaległości czynszowych w ostatnich latach przedstawiono w tabeli poniżej:

Tabela nr 13. Ściągalność zaległości czynszowych w okresie 2016-2020

Rok	2016	2017	2018	2019	2020

Ściągalność zaległości z tytułu korzystania z lokali – mieszkaniowy zasób gminy [%]	95	93	93	95	92
Ściągalność zaległości z tytułu korzystania z lokali – lokale podnajmowane przez gminę osobom fizycznym [%]	98	99	100	97	99

4. Na zadłużenia najemców występujące głównie w mieszkaniowym zasobie gminy 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 oraz brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców.

5. W celu utrzymania ściągalności czynszów na wysokim poziomie zarządca prowadzi działania windykacyjne oraz monitoruje na bieżąco stany zadłużeń.

§ 14. 1. Prognozowane na lata 2021-2026 koszty utrzymania budynków i lokali gminnych oraz koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych mogą wzrastać z uwagi na potrzeby wykonania określonych prac remontowych mających na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali.

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

3. Prognozę wydatków na gospodarkę mieszkaniową gminy przedstawiają tabele poniżej:

Tabela nr 14. Prognoza wydatków związanych z mieszkaniowym zasobem gminy w zł.

Rok	Razem wydatki	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami Wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	Wydatki inwestycyjne
2021	2 860 000	1 320 000	100 000	1 240 000	200 000
2022	3 150 000	1 386 000	150 000	1 364 000	250 000
2023	3 305 700	1 455 300	150 000	1 500 400	200 000
2024	3 578 505	1 528 065	150 000	1 650 440	250 000
2025	3 819 945	1 604 461	150 000	1 815 484	250 000
2026	4 081 723	1 684 691	150 000	1 997 032	250 000

Tabela nr 15. Prognoza wydatków związanych z lokalami wynajmowanymi przez gminę od KTBS i podnajmowanymi osobom fizycznym w zł.

ROK	Koszty najmu lokali od KTBS [zł]
2021	702 000
2022	772 000
2023	849 420
2024	934 362

2025	1 027 789
2026	1 131 000

4. Wydatki inwestycyjne wskazane w tabeli nr 14 dotyczą termomodernizacji budynków mieszkalnych, których wyłącznym właścicielem jest gmina.

5. Przychody z czynszów i innych opłat związanych z korzystaniem z lokali wynajmowanych i podnajmowanych przez gminę przedstawia tabela poniżej:

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

Rok	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Przychody – mieszkaniowy zasób gminy [zł]	1 787 000	1 965 700	2 162 270	2 378 497	2 616 346	2 877 981
Przychody – lokale podnajmowane przez gminę osobom fizycznym [zł]	1 100 000	1 210 000	1 331 000	1 464 100	1 610 510	1 771 564

Rozdział 7.

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

§ 15. 1. 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) efektywne funkcjonowanie zamian lokali, bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 3) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 4) dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 5) odzyskiwanie do ponownego przydziału lokali opuszczonych i niezamieszkałych,
- 6) wyłączenie z eksploatacji budynków i lokali w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do sprzedaży lub rozbiórki,
- 7) najem lokali na potrzeby gminy od innych właścicieli.

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

3. Szczegółowe warunki dotyczące dokonywania zamian lokali określone są w odrębnej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 16. Innymi działaniami gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) udzielanie na zasadach określonych odrębną uchwałą bonifikat przy sprzedaży lokali na rzecz najemców,

- 2) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) wspieranie budowania lokali mieszkalnych przez towarzystwo budownictwa społecznego,
- 4) przyznawanie lokali zamiennych w przypadku konieczności wyprowadzenia lokatorów na czas trwania remontu lokalu lub budynku.