



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 30 kwietnia 2021 r.

Poz. 1889

UCHWAŁA NR XXXIV/400/2021 RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIE-ZDRÓJU

z dnia 24 marca 2021 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Połczyn-Zdrój na lata 2021-2026”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. z 2020 r., poz. 713, poz. 1378) i art. 21 ust. 1 pkt 1 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 Połczynie-Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Połczyn-Zdrój na lata 2021-2026” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XLIX/482/2018 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Połczyn-Zdrój na lata 2018-2022” oraz uchyla się Uchwałę Nr 15/166/2019 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 25 września 2019 r. w sprawie wprowadzenia zmian do Programu gospodarowania mieniem komunalnym gminy Połczyn-Zdrój na lata 2018-2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Połczyna-Zdroju.

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

Przewodniczący Rady

Janusz Podpora

Załącznik do uchwały Nr XXXIV/400/2021

Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju

z dnia 24 marca 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY POŁCZYN-ZDRÓJ NA LATA 2021-2026.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Połczyn-Zdrój na lata 2021-2026, zwany w dalszej części Programem, określa zasady racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy Połczyn-Zdrój.

Gmina Połczyn-Zdrój jest właścicielem lokali mieszkalnych służących do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, należących do połczyńskiej wspólnoty samorządowej. Lokale te wchodziły w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Połczyn-Zdrój:

- dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- u efektywnienie dotychczas stosowanych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia;
- usprawnienie realizacji wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na istotny interes gminy;
- sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez realizację koniecznych remontów i modernizacji, likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
- zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej;
- optymalizacja struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu;
- racjonalizacja wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców;
- poszukiwanie inwestorów wspierających budownictwo mieszkaniowe.

Program, zgodnie z art. 21, 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 z późniejszymi zmianami) zawiera:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

7. wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;

8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali,
- c) plany inwestycyjne - działania wspierające rozwój mieszkaniowego zasobu gminy poprzez udział w spółkach celowych realizujących plany inwestycyjne w zakresie budownictwa komunalnego w oparciu o kredyty na budownictwo mieszkaniowe z BGK oraz inne dostępne na rynku środki finansowe na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

Charakterystyka zasobu mieszkaniowego gminy Połczyn-Zdrój.

1. Zasoby mieszkaniowe gminy Połczyn-Zdrój na dzień 31 grudnia 2020 r.:

Na koniec 2020 roku zasoby mieszkaniowe gminy Połczyn-Zdrój, obejmowały 648 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 31.428 m², w tym:

- 1) 576 mieszkań o łącznej pow. użytkowej 27.732 m² w budynkach zlokalizowanych w mieście Połczyn-Zdrój, w tym 56 lokali o powierzchni użytkowej 2.084 m² z najmem socjalnym,
- 2) 72 mieszkania o łącznej pow. użytkowej 3.696 m² w budynkach zlokalizowanych na terenach wiejskich gminy Połczyn-Zdrój, w tym 1 lokal o powierzchni użytkowej 64 m² z najmem socjalnym.

Tabela 1.

Zasoby mieszkaniowe gminy Połczyn-Zdrój na dzień 31 grudnia 2020 r.

Lokalizacja	Liczba lokali mieszkalnych	Najem socjalny lokalu	Najem lokalu mieszkalnego
Miasto Połczyn-Zdrój	576 (w tym 138 lokali w budynkach 100% własności gminy)	56	520
Tereny wiejskie	72 (w tym 21 lokali w budynkach 100% własności gminy)	1	71

Tabela 2.

Prognozowana liczba rodzin, które będą oczekiwały na najem lokalu na koniec danego roku kalendarzowego (obliczona na podstawie ilości wniosków złożonych w latach ubiegłych, *P-rok – dane prognozowane).

Rodzaj lokalu	Lata						
	2020	P-2021	P-2022	P-2023	P-2024	P-2025	P-2026
Najem socjalny lokalu na czas oznaczony	28	30	33	32	35	37	38
Najem na czas nieoznaczony	29	30	33	30	32	33	34
Łączna ilość rodzin oczekujących	57	60	66	62	67	70	72

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Polczyn-Zdrój w poszczególnych latach.

1. Gmina realizuje zadania wynikające z Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późniejszymi zmianami), zapewniając lokale w ramach gminnego zasobu mieszkaniowego, zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Obecnie gmina Polczyn-Zdrój posiada 57 lokali o charakterze najmu socjalnego (na czas oznaczony) i 591 lokali wynajętych na czas nieoznaczony.

2. Struktura zapotrzebowania na lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Polczyn-Zdrój.

Na dzień 31 grudnia 2020 r., do realizacji zakwalifikowane było 57 spraw dotyczących najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Polczyn-Zdrój, w tym:

- 1) uprawnionych do najmu socjalnego lokalu: 28
- 2) uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony: 25
- 3) z tytułu zamiany lokalu: 4

Biorąc pod uwagę określone w ustawie kategorie osób, którym gmina winna jest zapewnić najem lokalu, należałoby ekspansywnie zwiększać liczbę lokali, przy czym należy dążyć do tego, aby najem socjalny odbywał się w budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy. Zakłada się, że lokale o charakterze socjalnym będą pozyskiwane przede wszystkim w ramach istniejącego zasobu, poprzez przekwalifikowanie zwalnianych lokali komunalnych o najniższym standardzie wyposażenia technicznego. W niektórych budynkach komunalnych, w których znajdują się lokale tego typu, po ich zwolnieniu, rozważana będzie możliwość ich przydziału w charakterze najmu socjalnego.

Poniżej przedstawiono prognozowaną wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego na lata 2021-2026, tj. na okres obowiązywania Programu

Tabela 3.

Prognozowany spadek wielkości zasobu o 6,5% jest szacunkiem powstałym w oparciu o analizę dotychczasowego poziomu sprzedaży lokali z **mieszkaniowego zasobu w mieście Polczyn-Zdrój**

Zakres	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali	539	504	471	440	412	385

Prognozowany spadek wielkość zasobu o 3% jest szacunkiem powstałym w oparciu o analizę dotychczasowego poziomu sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu **na terenie wiejskim gminy Polczyn-Zdrój**

Zakres	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali	73	70	66	63	60	57

Tabela 4.

Stan techniczny budynków, w zasobie mieszkaniowym Gminy Polczyn-Zdrój, gdzie Gmina jest w 100% właścicielem.

Lp.	Stan techniczny	Miasto	Tereny wiejskie
1	Budynek znajduje się w należytym stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie	9 budynków (31,03% zasobu)	1 budynek (20,00% zasobu)
2	Budynek pomimo tego, iż znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu	14 budynków (48,28% zasobu)	2 budynki (40,00% zasobu)
3	Budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego	2 budynki (6,90% zasobu)	1 budynek (20,00% zasobu)

4	Budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy zakazać jego użytkowania	0 budynków	0 budynków
5	Budynek jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy zakazać jego użytkowania	0 budynków	0 budynków
6	Budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części	4 budynki (13,79% zasobu)	1 budynek (20,00% zasobu)

Istniejąca substancja mieszkaniowa Gminy Połczyn-Zdrój w dużej mierze znajduje się w budynkach wybudowanych w okresie przedwojennym. W efekcie stan techniczny większości zasobu wymaga dużych nakładów finansowych na utrzymanie ich w niepogorszonym stanie oraz dostosowanie do współczesnych standardów wyposażenia.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

W latach 2021-2026 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów, w tym dążenia do likwidacji toalet usytuowanych poza budynkami lub na wspólnych korytarzach w budynkach. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

Zdecydowana większość budynków stanowiących własność gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

Tabela 5.

Zestawienie zapotrzebowania kosztowego na remonty na lata 2021-2026 zgłoszone przez Zarządcę - Połczyńskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Połczynie-Zdroju

Zakres remontu	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Remonty bieżące	426 500	470 000	517 000	568 700	625 570	688127
Remonty generalne	150 000	165 000	259 000	284 900	313 390	344729
Razem:	576 500	635 000	776 000	853 600	938 960	1 032 856

Plan remontów i inwestycji, w tym modernizacji na lata 2021-2026 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali.

Kolejność działań modernizacyjnych winna być ustalana według stanu technicznego budynków, w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późniejszymi zmianami). Należy przyjąć zasadę prowadzenia kolejno różnych typów modernizacji; naprawy konstrukcyjne, wymiana instalacji, ocieplanie ścian i remonty elewacji zgodnie z zasadą utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym. Dodatkowo powinno się dążyć do koncentrowania działań w budynkach przy jednej ulicy, tak, aby cykl modernizacji był zakończony uporządkowaniem i zagospodarowaniem otoczenia

budynków w celu osiągnięcia efektu kompleksowej modernizacji danego obszaru. Zarówno remonty kompleksowe budynków jak i remonty ich części, będących współwłasnością Gminy Połczyn-Zdrój we Wspólnotach Mieszkaniowych, realizowane będą na podstawie rocznych planów remontowych uchwalanych Uchwałami Wspólnot Mieszkaniowych. Na poczet realizacji planów remontowych w tych budynkach, Gmina Połczyn-Zdrój planuje corocznie wydatki związane z wpłatami na fundusze remontowe we wszystkich Wspólnotach Mieszkaniowych, w których posiada własnościowe lokale mieszkalne. Realizacja remontów zachowawczych poszczególnych budynków w okresie obowiązywania niniejszego Programu jest wprost uwarunkowana sytuacją społeczno-ekonomiczną Gminy Połczyn-Zdrój oraz jej możliwościami finansowymi w każdym kolejnym roku trwania Programu.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Połczyn-Zdrój realizowana jest w oparciu o:

- 1) ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2020 r., poz. 1910 z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 r., poz. 1990 z późniejszymi zmianami),
- 3) Uchwałę Nr L/485/2018 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi na rzecz najemców stanowiących własność gminy Połczyn-Zdrój i warunków udzielania bonifikat.

2. W związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań na rzecz najemców i udzielaniu im korzystnych bonifikat oraz w związku z umożliwieniem zapłaty należności wobec Gminy w ratach, stworzono warunki sprzyjające wykupowi mieszkań przez rodziny o różnym stopniu zamożności. Wysokość bonifikat uzależniono od wieku budynku, w którym lokal się znajduje. Im starszy budynek tym większa bonifikata podstawowa z zachowaniem dodatkowych bonifikat: w przypadku zapłaty za lokal w formie jednorazowej oraz z tytułu rezygnacji z roszczenia o zwrot kaucji wpłaconej przed dniem 12 listopada 1994 roku.

Jednoczesne zastosowanie dodatkowych kryteriów wykupu w budynkach, w których przeprowadzony został remont lub modernizacja ze środków kredytowych, powoduje przeniesienie na nabywcę mieszkania obowiązku spłaty kredytu, w ramach składek na fundusz remontowy utworzony przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości. W przypadku, gdy remont lub modernizacja budynku wykonane były w całości ze środków finansowych Gminy bez kredytowania, zastosowany jest indywidualny sposób naliczania bonifikat przy sprzedaży mieszkań w takim budynku, każdorazowo określony odrębną uchwałą Rady Miejskiej.

2. Burmistrz ma prawo wyłączyć ze sprzedaży niektóre lokale, w szczególności zlokalizowane w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, w budynkach w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych, jak również te lokale, których najemcy posiadają zaległości w opłatach wobec gminy lub w innych sytuacjach, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

3. Proponuje się wyłączyć ze sprzedaży lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, budynki użyteczności publicznej, przewidziane do zmiany funkcji przeznaczenia lub wytypowane do kapitalnego remontu, a także lokale wynajmowane na czas określony, w tym lokale objęte najmem socjalnym.

4. Wyłącza się ze sprzedaży lokale w budynku przy ulicy Polnej 24 i 24A, Polnej 26 oraz Polnej 92 i 92A w Połczynie-Zdroju.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Gmina Połczyn-Zdrój prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne są przeznaczone na utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Aktualnie zasady polityki czynszowej w gminie Połczyn-Zdrój opracowywane są na podstawie wartości punktowej.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony wg:

- 1) wartości punktowej, który wynosi:

- a) dla lokali o standardzie określonym na poziomie do 13 punktów - wartość punktu wyrażona w złotych wynosi 0,480 zł;
- b) dla lokali o standardzie określonym na poziomie powyżej 13 punktów - wartość punktu wyrażona w złotych wynosi 0,471 zł

oraz

- 2) szczegółowych czynników, które wpływają na wysokość stawki czynszowej dla lokali mieszkalnych położonych na terenie gminy Połczyn-Zdrój:

- a) ogólny stan techniczny budynku:

-Rok budowy do 1900 r.	+ 6 pkt
-Rok budowy pomiędzy 1901 r. -1954 r.	+ 7 pkt
-Rok budowy pomiędzy 1954 r. -1998 r.	+ 8 pkt

- b) budynek zakwalifikowany do rozbiórki: (czynsz socjalny -50% stawki bazowej)

- c) budynek mieszkalny do 2 lokali mieszkalnych: + 2 pkt

- d) położenie budynku:

-miasto	+1 pkt
-wieś	- 3 pkt
-ulica Dolna	- 1 pkt

- e) położenie lokalu mieszkalnego w budynku:

-lokale na parterze	0 pkt
-lokale na ostatnim piętrze (dot. lokali pow. III piętra)	0 pkt
-lokale mieszkalne położone na I, II, III piętrze	+ 2 pkt
-lokale w oficynie	- 2 pkt
-lokale w suterenie lub na poddaszu	- 2 pkt
-ciemna kuchnia	- 1 pkt
-wspólne użytkowanie pomieszczeń	- 1 pkt

- f) wyposażenie lokalu w urządzenia:

-łazienka w lokalu	+ 2 pkt
-WC w lokalu	+ 1 pkt
-WC poza lokalem	- 1 pkt
-WC poza budynkiem	- 2 pkt
-instalacja C.O. sieciowa	+ 2 pkt
-instalacja gazowa	+ 2 pkt
-instalacja wodociągowa	+ 2 pkt
-instalacja kanalizacyjna	+ 2 pkt
-C.O. etażowe	+ 1 pkt
-brak ogrzewania w pokoju (za każdy pokój)	- 1 pkt

3. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu określone w pkt. 2 ustala Burmistrz Połczyna-Zdroju w drodze zarządzenia.

4. Stawka czynszu powinna obejmować w szczególności:

- 1) opłaty publiczno-prawne i podatki lokalne,

- 2) koszty zarządzania i administrowania,
- 3) koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego oraz przeprowadzonych remontów,
- 4) utrzymania technicznego budynku,
- 5) koszty utrzymania pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkowania (w tym opłaty za energię elektryczną, utrzymanie czystości),
- 6) ubezpieczenia nieruchomości,
- 7) inne, o ile wynikają z umowy.

5. Obliczanie ostatecznej wysokości czynszu następuje poprzez skorygowanie jej o czynniki podwyższające i obniżające określone w pkt. 2.

6. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, za odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz telewizję, o ile nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

7. Trudno oszacować rzeczywiste wpływy z czynszu najmowanych lokali ze względu na nieprzewidywalność następujących zdarzeń:

- 1) ilości i standardu zbywanych lokali;
- 2) zadłużenia czynszowe mieszkańców, które z roku na rok stają się coraz większe (postępujące zubożenie społeczeństwa powoduje niewywiązywanie się z obowiązku płacenia czynszu za najem lokalu).

Prognozowane przychody na lata 2021-2026 przy założeniu wzrostu wartości czynszu o 3,5% i wyprzedaży mieszkań na poziomie 3% w skali roku.

Zakres	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Czynsze	2752000	2762560	2771120	2776410	2787400	2798386

8. W czasie trwania Programu, polityka czynszowa Gminy Połczyn-Zdrój będzie zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, ponieważ wpływy uzyskiwane obecnie z najmu lokali nie rekompensują w pełni kosztów utrzymania zasobu. Uzyskane środki nie wystarczają na techniczne utrzymanie zasobu – remonty i modernizacje.

9. Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku i uzależniona będzie od wzrostu kwoty odtworzeniowej.

10. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i nadal będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie środków na wypłatę dodatków mieszkaniowych. Gmina Połczyn-Zdrój nie przewiduje dodatkowych warunków obniżania czynszu.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Połczyn-Zdrój oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Połczyn-Zdrój w kolejnych latach.

1. Sposób zarządzania:

- 1) zarządzanie nieruchomością wspólną sprawuje podmiot, z którym zarząd wspólnoty zawrze umowę o zarządzanie - może to być Połczyńskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Połczynie-Zdroju lub inny podmiot funkcjonujący na rynku;
- 2) zarządzanie budynkami stanowiącymi 100% własności gminy Połczyn-Zdrój oraz mieszkaniem będącymi własnością gminy Połczyn-Zdrój w budynkach wspólnot, sprawuje podmiot powołany do realizacji zadań gospodarki komunalnej – Połczyńskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Połczynie-Zdroju;
- 3) nadzór właścicielski nad lokalami stanowiącymi własność gminy Połczyn-Zdrój w budynkach wspólnot mieszkaniowych i budynkach będących w 100% własnością gminy Połczyn-Zdrój sprawuje Burmistrz Połczyna-Zdroju oraz Rada Nadzorcza PPK Sp. z o.o. w Połczynie-Zdroju.

2. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Połczyn-Zdrój:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego i administrującego zasobem mieszkaniowym;
- 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 3) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków;
- 4) zgodne z przeznaczeniem utrzymanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem;
- 5) możliwość racjonalnego zużycia mediów;
- 6) poprawę jakości obsługi użytkowników lokali.

Czynności związane z zarządzaniem zasobem komunalnym będącym własnością Gminy Połczyn-Zdrój realizowane są przez Połczyńskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Połczynie-Zdroju na podstawie umowy wykonawczej. Zarządzanie komunalnym zasobem Gminy obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże wraz z ich częściami składowymi; wykonywanie czynności zarządzania powierzonym zasobem polega na podejmowaniu przez Zarządcę wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Burmistrza Połczyna-Zdroju pełnomocnictw lub wskazań do realizacji. Do zadań Połczyńskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym należy również prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, nadzór nad ich realizacją i eksploatacją, prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami, prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego, zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego z osobami wskazanymi przez Wydział Komunalny i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Połczynie-Zdroju, windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu, wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym oraz reprezentowanie Gminy Połczyn-Zdrój jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Połczyn-Zdrój w okresie obowiązywania Programu. Zintensyfikowane zostanie jedynie wdrożenie optymalnego, spójnego modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym, który ukierunkowany będzie na standaryzację procedur związanych z najmem, postępowaniami windykacyjnymi i sprawozdawczością.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026:

- 1) czynsze;
- 2) odsetki za nieterminowe wpłaty;
- 3) środki z budżetu gminy przeznaczone na utrzymanie budynków stanowiących w 100% własność gminy Połczyn-Zdrój;
- 4) zaliczki wpłacane przez gminę Połczyn-Zdrój na rzecz wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Połczyn-Zdrój jest współwłaścicielem;
- 5) kredyty na budownictwo mieszkaniowe z Banku Gospodarstwa Krajowego;
- 6) inne dostępne na rynku środki finansowe na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

W strukturze wpływów nie uwzględnia się wpływów z tytułu świadczeń, ani zaliczek od właścicieli lokali we Wspłotach Mieszkaniowych, wniesionych na poczet utrzymania części wspólnych nieruchomości.

Rozdział VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Polczyn-Zdrój, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina Polczyn-Zdrój jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Tabela 6. Planowana wysokość kosztów z podziałem na rodzaje w latach 2021-2026.

Prognozowane koszty zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym Gminy na lata 2021-2026 przy założeniu 5% podwyżki raz w roku i wyprzedaży mieszkań na poziomie 3%.

Zakres	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Zarządzanie i administrowanie w PLN	712210	725385	738098	750270	761812	772633

Prognozowane koszty eksploatacji na lata 2021-2026 przy założeniu wzrostu ceny o 3,5% i wyprzedaży mieszkań na poziomie 3%.

Zakres	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Eksploatacja w PLN	2012000	1991410	1976820	1962870	1970600	1978400

Znaczącą pozycję w wydatkach stanowią koszty eksploatacyjne związane z bieżącym utrzymaniem lokali mieszkalnych i części wspólnych budynków, w szczególności należności za energię elektryczną w częściach wspólnych nieruchomości, sprzątanie, ubezpieczenie budynków, zastępstwo procesowe, upomnienia oraz wpłaty Gminy Polczyn-Zdrój na fundusze remontowe Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada udział własnościowy. Pozostałe wydatki stanowią koszty corocznych obowiązkowych przeglądów technicznych, koszty remontów bieżących w częściach wspólnych i usuwania awarii a także koszty zarządu. Szereg budynków stanowiących 100% własność Gminy Polczyn-Zdrój, jak i budynków będących współwłasnością gminy wymaga podjęcia prac remontowych, począwszy od przewodów kominowych, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elementów konstrukcyjnych, a kończąc na odnowieniu elewacji, remontach klatek schodowych oraz małej architektury wewnątrzsiedlowej. Należy zatem dążyć do sukcesywnego zwiększania środków finansowych przeznaczanych na remonty i bieżące utrzymanie istniejących, eksploatowanych budynków w celu utrzymania ich w zadowalającym stanie technicznym, a co za tym idzie zmniejszania wydatków związanych z koniecznością usuwania awarii i bieżących napraw.

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Polczyn-Zdrój.

1. W ramach realizacji ustawowych obowiązków gmina zapewnia lokale:

- 1) w ramach najmu socjalnego;
- 2) zamienne;
- 3) zaspokajające potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Gmina zabezpiecza lokale dla: rodzin pozbawionych mieszkań wskutek klęsk żywiołowych, rodzin przekwaterowanych z budynków komunalnych przeznaczonych do zmiany funkcji budynku, rodzin z budynków przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycjami komunalnymi i mieszkaniowymi.

2. W okresie obowiązywania Programu gmina będzie wspierała inicjatywy lokatorów zmierzające do:

- 1) zamiany lokali przez najemców, którzy pozostawiają do dyspozycji gminy lokal o znacznie większej powierzchni mieszkalnej, niż lokal, o który będą się ubiegać;
- 2) zamiany lokali o charakterze socjalnym na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 3) zamiany lokali niedostosowanych do potrzeb mieszkaniowych (zdrowotnych) najemcy;
- 4) zamiany lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o charakterze najmu socjalnego lub inne lokale o niższych kosztach utrzymania - zgodnie z potrzebami zgłaszanymi przez najemców.

Celem powyższych działań jest poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Polczyn-Zdrój. W związku z powyższym inicjatorem zamian, o których mowa powyżej, poza lokatorem może być również gmina, szczególnie w sytuacjach wystąpienia zaległości w opłatach związanych z utrzymaniem mieszkania.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane są działania ograniczające emisję zanieczyszczeń powietrza i poprawy efektywności energetycznej, polegające na zmianie sposobu ogrzewania budynków i lokali gminnych - budowa przyłączy i instalacji gazowych. Sukcesywnie wyłączane są z eksploatacji budynki i lokale w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony - są one przeznaczane do sprzedaży, rozbiórki lub zmieniane jest ich przeznaczenie. Stopniowo likwidowane są lokale niesamodzielne poprzez scalanie mieszkań wspólnych, a najemcom ich części niesamodzielnych, zapewniane są lokale zamienne.

3. Planowaną sprzedaż lokali jaka będzie prowadzona w okresie obowiązywania Programu opisano w rozdziale III.

4. Plany inwestycyjne Gminy Połczyn-Zdrój realizowane będą poprzez:

- 1) inicjatywy inwestycyjne Gminy,
- 2) realizację zadań związanych z Krajowym Zasobem Nieruchomości,
- 3) pozyskiwanie środków na budownictwo mieszkaniowe
- 4) pozyskiwanie inwestorów.