



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 25 listopada 2019 r.

Poz. 5983

UCHWAŁA NR XV/197/19 RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 5 listopada 2019 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2019-2023

Na podstawie art.40 ust.2 pkt 3 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz.506, poz.1309, poz.1696 i poz. 1815) oraz 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 2019 r. poz. 1182, poz.1309), Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2019-2023 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XLIX/551/02 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 23 kwietnia 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

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

Przewodniczący Rady

Piotr Lewandowski

Załącznik do uchwały Nr XV/197/19
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 5 listopada 2019 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto
Kołobrzeg na lata 2019-2023**

WPROWADZENIE

Opracowanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem wynika z delegacji zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Najczęściej przyjmuje się, że programy opracowywane są na okres co najmniej 5 lat, ponieważ okres taki uznaje się za najbardziej realny do zrealizowania wdrażanej polityki racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Jednym z priorytetowych zadań gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkań najbardziej potrzebującym członkom wspólnoty samorządowej, którzy nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Dotyczy to głównie gospodarstw o niskich dochodach, ale również osób, które z powodu różnych dysfunkcji wymagają wsparcia ze strony gminy. Gmina zobowiązana jest również do realizacji zadań związanych z ustawowym obowiązkiem zapewnienia lokali na potrzeby najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

Aby gmina mogła realizować nałożone na nią obowiązki w zakresie potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców konieczne jest określenie kierunków działań, które umożliwią tworzenie warunków wynajmowania mieszkań od gminy przez osoby pozostające w niedostatku oraz poprawę warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez poprawę stanu technicznego i zatrzymanie procesu jego degradacji.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2019-2023 stanowi materiał strategiczny dotyczący kierunków i celów prowadzonej przez Miasto polityki mieszkaniowej.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Kołobrzeg w latach 2019-2023.

§ 1

Prognoza dotycząca wielkości zasobu.

1. Zakłada się, że w okresie objętym Programem, w miarę możliwości dysponowania środkami finansowymi, Miasto będzie utrzymywać ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na takim poziomie, aby móc zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Kołobrzeg stanowią lokale położone:
 - 1) w budynkach będących w 100% własnością Gminy Miasto Kołobrzeg,
 - 2) w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta,
 - 3) lokale wynajmowane od Kołobrzieskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

3. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się zasób lokali na potrzeby najmu socjalnego oraz zasób pomieszczeń tymczasowych.
4. Wielkość zasobu mieszkaniowego (stan na 31.12.2018 r.) przedstawia poniższa tabela:

TABELA NR 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

| Lp. | Grupa | | Ilość budynków | Pow. użytkowa zasobów mieszkaniowych w m ² | Ilość lokali mieszkalnych |
|-----|---|--|---|---|---------------------------------------|
| 1. | Budynki mieszkalne stanowiące w 100 % własność Miasta | W całości z lokalami przeznaczonymi na potrzeby najmu socjalnego | 48 w tym wybudowanych przed 1945 r. 39 | Pomieszczenia tymczasowe: 14 | Pomieszczenia tymczasowe: 1 |
| | | Z częścią lokali na potrzeby najmu socjalnego | | 6 775,64 | 184 |
| | | lokale na potrzeby najmu socjalnego lokale mieszkalne | | 16 122,52 | 325 |
| 2. | Budynki mieszkalne wspólnot mieszkaniowych | Z częścią lokali na potrzeby najmu socjalnego | 247 w tym wybudowanych przed 1945 r. 149 | 1 901,26 | 63 |
| | | lokale na potrzeby najmu socjalnego lokale mieszkalne | | 30 123,37 | 651 |
| 3. | Budynki mieszkalne KTBS Sp. z o.o. | W całości z lokalami na potrzeby najmu socjalnego | 1 | 2 384,75 | 84 |
| | | Lokale mieszkalne | 7 | 16 100,56 | 366 |
| 4. | Ogółem | | | 73 422,10 | 1674 |

5. Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w tym lokali na potrzeby najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń w stosunku do niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej zasadnym jest, w miarę możliwości, powiększanie zasobu poprzez:
 - 1) budowę nowych mieszkań,
 - 2) nabywanie lokali w drodze spadkobrania, przejęcia za długi itp.,
 - 3) nabywanie lokali w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego.
6. W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej planuje się wynajmowanie lokali od KTBS.
7. Szacunkową wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2019 – 2023 uwzględniającą planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach oraz wyburzenia budynków przedstawia poniższa tabela.

TABELA NR 2. Szacunkowa wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2019 – 2023.

| Zasoby | Lata | | | | |
|--|------|------|------|------|------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Mieszkania pozostające w mieszkaniowym zasobie gminy | 1674 | 1590 | 1540 | 1580 | 1660 |

§ 2**Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu.**

- Ocena stopnia zużycia budynków jest jednym z działań w zakresie zarządzania substancją mieszkaniową.
- Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, podpiwniczenie, sposób użytkowania przez mieszkańców.
- Stan techniczny budynków stanowiących 100% własności Gminy Miasto Kołobrzeg, będących w zarządzie Kołobrzесьkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Kołobrzegu na dzień 31.12.2018 r. przedstawia poniższa tabela.

TABELA NR 3. Stan techniczny budynków komunalnych będących w zarządzie KTBS Sp. z o.o.

| Ilość budynków | Ocena stanu technicznego | | | | |
|----------------|--------------------------|--------------|--------|-----------------|-----|
| | dobry | zadawalający | średni | niezadawalający | zły |
| 48 | - | 46 | 2 | - | - |

Dobry – Elementy budynku/ lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia/ jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm.

Zadawalający – Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.

Średni – w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.

Niezadawalający - W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.

Zły - W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.

TABELA NR 4. Wykaz budynków przeznaczonych do wyburzenia lub na działce przeznaczonej do sprzedaży

| Grupa | Lokalizacja | Uwagi |
|---|--------------------|-------------------------------------|
| Budynki przeznaczone do wyburzenia lub na działce przeznaczonej do sprzedaży | ul. Okopowa 3 | Budynek w trakcie rozkwaterowywania |
| | ul. Grzybowska 1 | Budynek w trakcie rozkwaterowywania |

4. W okresie obowiązywania programu kontynuowane będą wykwaterowania wszystkich osób zamieszkujących w budynkach przy ul. Okopowej 3, Grzybowskiej 1. Ze względu na brak ekonomicznego uzasadnienia ich remontowania, budynki po wykwaterowaniu wszystkich lokatorów, zostaną wyburzone lub nieruchomość zabudowana zostanie sprzedana.

ROZDZIAŁ II

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

§ 3

Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Miasta oraz liczba złożonych wniosków o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Miasto podejmuje działania prowadzące do realizacji nałożonych na gminę zadań w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych poprzez:
 - 1) powiększanie zasobu lokali przeznaczonych na potrzeby najmu socjalnego,
 - 2) realizację wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
 - 3) zapewnienie lokali zamiennych,
 - 4) zapewnienie pomieszczeń tymczasowych,
 - 5) zapewnienie lokali osobom, które opuściły pieczę zastępczą,
 - 6) zapewnienie lokali osobom osiągającym niskie dochody – w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego.
3. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu ustalana jest na podstawie:
 - 1) złożonych wniosków o przydział lokalu mieszkalnego,
 - 2) zarejestrowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
 - 3) zarejestrowanych wyroków sądowych uprawniających do otrzymania pomieszczenia tymczasowego.

4. Liczbę gospodarstw domowych oczekujących na wynajem mieszkania przedstawia poniższa tabela (stan na 31.12.2018 r.)

TABELA NR 5. Struktura gospodarstw domowych oczekujących na najem lokali.

| Wyszczególnienie | Struktura rodziny (ilość osób) | | | | | |
|--|---------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 i więcej |
| Liczba osób oczekujących na wynajęcie mieszkania na czas nieoznaczony | 37 | 46 | 31 | 11 | 1 | 1 |
| Liczba osób oczekujących na najem socjalny (niski dochód) | 66 | 68 | 63 | 47 | 18 | 5 |
| Liczba osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego (eksmisja) | 18 | 4 | 10 | 4 | 3 | 0 |
| Razem | 121 | 118 | 104 | 62 | 22 | 6 |
| Ogółem | 433 | | | | | |

§ 4

Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych.

1. Miasto gospodarować będzie mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.
2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
 - 2) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.
3. Znajomość stanu technicznego zasobu wyznacza wielkość potrzeb i pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie zasobem.
4. Oceny stanu technicznego budynków sporządzane będą w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

5. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych planów remontów budynków i lokali komunalnych odpowiedzialny jest zarządca budynków.
6. W oparciu o dokonane przeglądy stanu technicznego budynków, na każdy rok kalendarzowy określone będą szczegółowo potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Miasta, tak aby środki finansowe niezbędne do realizacji mogły zostać zabezpieczone w budżecie Miasta na kolejny rok.
7. Projekty rocznych planów inwestycji i bieżących remontów budynków i lokali opracowuje Wydział Gospodarki Komunalnej i Lokalowej na podstawie wykonanych przez zarządcę przeglądów technicznych budynków i lokali. .
8. Miasto dążyć będzie do poprawy efektywności energetycznej mieszkaniowego zasobu oraz zasobu znajdującego się w budynkach, w których gmina posiada udziały poprzez likwidację ogrzewania na paliwo stałe (piecowego, etażowego węglowego) na rzecz ogrzewania z sieci miejskiej, gazowego bądź elektrycznego.

TABELA NR 6. Ilość lokali mieszkalnych ogrzewanych paliwem stałym

| Budynki | Ilość lokali mieszkalnych ogrzewanych paliwem stałym |
|---|---|
| Budynki będące własnością Gminy Miasto Kołobrzeg | 107 |
| Budynki wspólnot mieszkaniowych | 100 |

9. Miasto partycypuje w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, do wysokości posiadanych udziałów.

TABELA NR 7. Zestawienie planów remontów i modernizacji z podziałem na lata 2019 -2023:

| Rodzaj remontu | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | (wg planu) | | | | |
| stolarka | 40 000 | 60 000 | 70 000 | 60 000 | 60 000 |
| zduńskie i realizacja zaleceń kominiarskich oraz zmiana sposobu ogrzewania lokali | 120 000 | 340 000 | 430 000 | 390 000 | 340 000 |

| | | | | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| remonty i modernizacje budynków | 840 000 | 800 000 | 700 000 | 700 000 | 700 000 |
| remonty lokali mieszkalnych | 500 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 |
| RAZEM | 1500000 | 1700000 | 1700000 | 1650000 | 1600000 |

TABELA NR 8. Planowane nakłady na remonty części wspólnych w budynkach będących współwłasnością Gminy Miasto Kołobrzeg

| Wysokość wpłat na fundusze remontowe w budynkach będących współwłasnością Gminy | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nakłady na fundusz remontowy | 1100000 | 1100000 | 1100000 | 1050000 | 1050000 |
| RAZEM | 1100000 | 1100000 | 1100000 | 1050000 | 1050000 |

10. Wydatki na potrzeby remontowe, określone w tabeli nr 6 i 7 są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej Miasta, mogą ulec zmianie.
11. W ramach planów remontowych konieczne jest zabezpieczenie znacznych środków finansowych na remonty lokali odzyskanych w wyniku eksmisji, śmierci lub wyprowadzeniu się najemcy (pustostanów). Należy dążyć do zminimalizowania okresu przekazania lokali nowym najemcom.
12. W celu ograniczenia środków finansowych przeznaczonych na remonty pustostanów, część odzyskiwanych wolnych lokali, przeznaczona będzie do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, w zakresie uzgodnionym z Kołobrzeskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego. Wykazy lokali przeznaczonych do remontu Kołobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego przekazywać będzie do Wydziału Gospodarki Komunalnej i Lokalowej, który zgodnie z obowiązującymi przepisami uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg, wytypuje osoby uprawnione do zawarcia z zarządcą umowy o remont.

ROZDZIAŁ III**§ 5****Polityka sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.**

1. Deficyt mieszkań komunalnych ma istotny wpływ na prowadzoną przez gminę politykę sprzedaży lokali na rzecz najemców. Należy mieć na uwadze, że żaden akt prawny nie nakazuje prywatyzacji zasobu, a wręcz przeciwnie ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminę obowiązki w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.
2. W odniesieniu do wysokich nakładów ponoszonych na budownictwo mieszkaniowe trudno jest uzasadnić ekonomicznie sprzedaż lokali z wysoką bonifikatą.

TABELA NR 9. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 - 2018

| Lp. | Rok | Ilość | Powierzchnia w m2 | Powierzchnia pomieszczeń przynależnych w m2 | Wartość lokali mieszkalnych w zł | Dochód ze sprzedaży lokali mieszkalnych w zł |
|--------------|------|------------|----------------------|--|--|---|
| 1. | 2015 | 35 | 1 380,94 | 39,40 | 4.384.498 | 232.973 |
| 2. | 2016 | 29 | 1 272,97 | 13,90 | 4.453.555 | 235.608 |
| 3 | 2017 | 38 | 1 596,07 | 26,40 | 5.869.660 | 316.807 |
| 4. | 2018 | 41 | 1 799,23 | 69,57 | 6.892.349 | 389.771 |
| RAZEM | | 143 | 6 049,21 | 149,27 | 21.600.062 | 1.175.159 |

3. Mając na uwadze dane z tabeli nr 9 trudno jest pogodzić oczekiwania najemców dotyczące nabycia lokali z wysoką bonifikatą z zadaniami gminy, które wymagają posiadanie znacznej ilości mieszkań.
4. W związku z tym, że w przeszłości zmniejszenie się wielkości zasobu mieszkaniowego gminy nastąpiło właśnie na skutek polityki sprzedaży, zakłada się odstąpienie od sprzedaży mieszkań z bonifikatą.
5. Wolne lokale, których zasiedlanie jest nieracjonalne z punktu widzenia gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, mogą być sprzedawane w drodze przetargu.
6. W celu zabezpieczenia niezbędnego zasobu mieszkaniowego gminy koniecznego do realizacji zadań z zakresu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, zasadne jest posiadanie niezbywalnego zasobu mieszkaniowego.
7. Sprzedaży na rzecz najemców nie będą podlegały lokale:
 - 1) wynajmowane na czas określony,

- 2) położone w budynkach będących własnością Gminy Miasto Kołobrzeg,
 - 3) położone w budynkach wybudowanych przez KTBS po 2000 roku,
 - 4) nabyte w drodze spadku lub darowizny,
 - 5) położone w budynkach w których wszystkie lokale mieszkalne stanowią własność Gminy Miasto Kołobrzeg.
8. Wykaz budynków będących własnością Gminy Miasto Kołobrzeg, w których lokale stanowią stały zasób mieszkaniowy gminy stanowi **załącznik nr 1 do programu**.
 9. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych, stanowiących stały zasób mieszkaniowy gminy stanowi **załącznik nr 2 do programu**.

§ 6

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych.

1. Z uwagi na zmniejszające się zainteresowanie najemców wykupem na własność wynajmowanych lokali, z uwagi na ograniczenia udzielanych bonifikat, zakłada się spadkową tendencję w zakresie ilości sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Docelowo mieszkania będzie można wykupić wyłącznie bez bonifikat udzielanych przez gminę, dlatego zakłada się minimalne zainteresowanie najemców wykupem na własność wynajmowanych mieszkań.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

TABELA NR 10. Zaległości czynszowe

| Wyszczególnienie | 2014r. | 2015r. | 2016r. | 2017r. | 2018r. |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Zaległości czynszowe ogółem (z uwzględnieniem odsetek, kosztów sądowych i egzekucyjnych) | 7 864 092,26 zł | 8 073 695,07 zł | 7 926 606,36 zł | 7 959 946,80 zł | 7 892 183,65 zł |
| Zaległości czynszowe (bez odsetek, kosztów sądowych i egzekucyjnych) | 6 627 974,37 zł | 5 856 426,59 zł | 5 644 678,72 zł | 5 570 833,27 zł | 5 390 582,78 zł |

1. Polityka czynszowa Miasta zmierzać będzie w kierunku ustalania stawek czynszu na poziomie pozwalającym na pokrycie w stopniu maksymalnie możliwym kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uwzględnić należy fakt, iż wpływy z opłat czynszowych nigdy nie zbilansują wydatków związanych z utrzymaniem zasobu. Mają na to wpływ stawki czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz zaległości we wnoszeniu opłat za wynajem lokali powstające na skutek uchylania się od tego obowiązku przez znaczną grupę osób.

2. Przy ustaleniu stawki czynszu przyjmuje się zasadę określenia maksymalnej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Bazową stawkę czynszu najmu za 1 m² ustala Prezydent Miasta Kołobrzeg w drodze zarządzenia.
4. Stawkę czynszu ustala się dla lokali mieszkalnych o najwyższym standardzie. Jako lokal o „najwyższym standardzie” przyjmuje się lokal w budynku wybudowanym lub poddanym remontowi kapitalnemu po 1970 r., wyposażonym w: łazienkę, w.c., instalację centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, widną kuchnię, położony na I,II,III piętrze budynku, ze sprzętaniem posesji - klatki schodowej. Dla lokali o najwyższym standardzie ustala się maksymalną ilość punktów M= 46.
5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu którym przyporządkowana jest odpowiednia liczba punktów:
 - 1) stan techniczny budynku (maksymalnie 12 punktów):
 - a) budynki wybudowane do 1945 roku w złym, niezadawalającym stanie technicznym - 0 pkt,
 - b) budynki wybudowane do 1945 roku w średnim stanie technicznym - 3 pkt,
 - c) budynki wybudowane do 1945 roku w dobrym lub zadowalającym stanie technicznym - 6 pkt,
 - d) budynki wybudowane i po remoncie kapitalnym w latach 1945 – 1970 – 9 pkt,
 - e) budynki wybudowane i po remoncie kapitalnym po 1970 roku – 12 pkt;
 - 2) wyposażenie mieszkania w instalacje (maksymalnie 14 punktów):
 - a) instalacja centralnego ogrzewania - 4 pkt,
 - b) instalacja ciepłej wody - 3 pkt,
 - c) instalacja gazowa - 3 pkt,
 - d) instalacja wodociągowa - 2 pkt,
 - e) instalacja kanalizacyjna - 2 pkt,
 - f) instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody wybudowane przez najemcę - 0 pkt;
 - 3) funkcjonalność mieszkania (maksymalnie 13 punktów):
 - a) łazienka w lokalu - 5 pkt,
 - b) łazienka poza lokalem - 3 pkt,
 - c) łazienka wybudowana przez najemcę - 0 pkt,
 - d) w.c. w lokalu - 3 pkt,
 - e) w.c. poza lokalem - 2 pkt,

- f) w.c. wybudowane przez najemcę - 0 pkt,
 - g) widna kuchnia i aneks kuchenny - 3 pkt,
 - h) ślepa kuchnia - 2 pkt,
 - i) wnęka kuchenna - 1 pkt,
 - j) brak kuchni - 0 pkt;
- 4) atrakcyjność usytuowania lokalu (maksymalnie 5 punktów):
- a) lokale usytuowane na I, II, III oraz powyżej III piętra w budynkach z windą – 5 pkt,
 - b) lokale usytuowane na parterze - 4 pkt,
 - c) lokale w suterenie - 2 pkt;
- 5) sprzątanie i utrzymanie posesji (maksymalnie 2 punkty):
- a) posesja sprządana - klatka schodowa i korytarze piwniczne – 2 pkt,
 - b) posesja sprządana – podest na parterze i korytarze piwniczne – 1 pkt,
 - c) posesja nie sprządana - 0 pkt.
6. Dla potrzeb wyliczenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się wartość punktu wyliczoną wg poniższego wzoru:

$$W = K/M$$

gdzie: W – wartość punktowa

K – stawka czynszu za 1 m² p.u.m. w lokalu o najwyższym standardzie określona zarządzeniem Prezydenta.

M – maksymalna ilość punktów dla lokali o najwyższym standardzie.

7. Ustala się wzór według którego wylicza się stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej danego lokalu mieszkalnego:

$$S = W \cdot P$$

gdzie: S – stawka czynszu

W – wartość punktowa

P – ilość punktów dla danego lokalu.

8. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Gmina Miasto Kołobrzeg nie przewiduje dodatkowych warunków obniżenia czynszu.

9. Maksymalna wysokość czynszu za najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

10. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z art. 2 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

11. Zakłada się możliwość corocznego podwyższania maksymalnych stawek, przy czym w okresie obowiązywania programu nie przewiduje się osiągnięcia stawki czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach.

§ 8

Sposób zarządzania lokalami i budynkami.

1. W świetle postanowień art. 9 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz.506 z późn.zm.), art. 2 i 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 2019 r. poz.712 z późn.zm.) oraz na podstawie § 7 pkt 4 Aktu założycielskiego Kołobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka z o.o., powierzono realizację w zakresie zadań własnych Kołobrzeskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego, tj. komunalnej spółce prawa handlowego powołanej w celu wykonywania tych zadań w trybie udzielenia zamówień z wolnej ręki – art. 66 w związku z art. 67 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1846 z późn.zm.)
2. Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.
3. Wspólnoty mieszkaniowe zawarły umowy o administrowanie z zarządcami funkcjonującymi na rynku lokalnym.

§ 9

Zasady zarządzania lokalami i nieruchomościami.

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na:
 - 1) zapewnieniu właściwej gospodarki finansowo-ekonomicznej nieruchomości,
 - 2) bieżącym administrowaniu nieruchomościami,
 - 3) zapewnieniu bezpiecznego użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.
2. W procesie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta uczestniczą:
 - 1) Prezydent Miasta Kołobrzeg,
 - 2) Kołobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
 - 3) właściwe wydziały Urzędu Miasta i jednostki organizacyjne Miasta współpracujące z KTBS.

ROZDZIAŁ VI**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.****§ 10****Finansowanie gospodarki mieszkaniowej**

1. Podstawowym źródłem finansowania zadań związanych z gospodarką mieszkaniową w latach 2019-2023 będą środki pochodzące z budżetu Miasta w tym dochody z czynszu regulowanego oraz dochody z wynajmu garaży i lokali użytkowych.

TABELA NR 11. Przewidywane wpływy z tytułu czynszu mieszkaniowego oraz czynszów za lokale użytkowe w latach 2019 – 2023:

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Czynsz z lokali mieszkalnych | 4 300 000 | 4 900 000 | 5 100 000 | 5 100 000 | 5 100 000 |
| Czynsz z lokali użytkowych i garaży | 300 000 | 300 000 | 300 000 | 310 000 | 310 000 |
| Razem | 4 600 000 | 5 200 000 | 5 400 000 | 5 410 000 | 5 410 000 |

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki zewnętrzne pochodzące głównie z budżetu państwa, dopłaty z Banku Gospodarstwa Krajowego, kredyty komercyjne.

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 Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 11**Koszty gospodarki mieszkaniowej.**

Koszty gospodarki mieszkaniowej obejmują w szczególności:

- 1) koszty zarządu mieszkaniowym zasobem miasta (w budynkach stanowiącym w całości własność Miasta i budynkach wspólnot mieszkaniowych),
- 2) najem lokali,

- 3) remonty i modernizacje budynków i lokali stanowiących w całości własność Miasta,
- 4) udział Miasta w kosztach zarządu nieruchomością wspólną,
- 5) bieżąca eksploatacja.

TABELA NR 12. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2019-2023 z podziałem na poszczególne grupy kosztów:

| Koszty w złotych | 2019 r. | 2020 r. | 2021 r. | 2022 r. | 2023 r. |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Wynagrodzenie zarządcy | 1 100 000 | 1 100 000 | 1 150 000 | 1 150 000 | 1 150 000 |
| Remonty i modernizacje budynków i lokali komunalnych | 1 500 000 | 1 700 000 | 1 700 000 | 1 650 000 | 1 600 000 |
| Najem lokali | 4 200 000 | 4 200 000 | 4 400 000 | 4 500 000 | 4 500 000 |
| Fundusz remontowy we Wspólnotach | 1 100 000 | 1 100 000 | 1 100 000 | 1 050 000 | 1 050 000 |
| Bieżąca eksploatacja | 1 450 000 | 1 450 000 | 1 480 000 | 1 480 000 | 1 500 000 |
| Razem | 9 350 000 | 9 550 000 | 9 830 000 | 9 830 000 | 9 800 000 |

§ 12

Koszty inwestycyjne.

1. Wysokość kosztów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależęć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.
2. Głównym źródłem pozyskiwania nowych lokali komunalnych w latach 2019-2023 będzie realizowana wspólnie z Kołobrzeskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego spółka z o.o. budowa kompleksu budynków komunalnych na osiedlu Witkowie. W pierwszym etapie zaplanowanym od 2019r. do 2020r. jest zaprojektowanie całego kompleksu budynków. Następnie od 2020r. do 2023r. realizacja pierwszego etapu budowy – 4 budynków, w których zlokalizowanych będzie około 110 lokali mieszkalnych. W kolejnych latach będą realizowane następne budynki zgodnie z wykonanym

projektem. Przy realizacji tego zadania Gmina będzie się ubiegać o uzyskanie finansowego wsparcia z Banku Gospodarstwa Krajowego.

3. Realizacja zadania pn. „Komunalne budownictwo mieszkaniowe – Osiedle Witkowiec Kołobrzeg” zostanie ujęte w Wieloletnim Planie Finansowym. Inwestycja będzie realizowana w latach 2020 – 2025”.

Orientacyjne koszty związane z budową lokali w poszczególnych latach:

- 1) 2019 - (przekazanie działek),
 - 2) 2020 - 5.000.000 zł,
 - 3) 2021 - 5.000.000 zł,
 - 4) 2022 - 5.000.000 zł - rozpoczęcie II etapu 4 budynki,
 - 5) 2023 – 5.000.000 zł - rozpoczęcie III etapu 3 budynki,
 - 6) 2024 – 3.500.000 zł.
4. Gmina będzie wnioskować o dofinansowanie realizowanej inwestycji z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.
 5. Koszty inwestycyjne związane z modernizacją istniejącego zasobu mieszkaniowego przeznaczone będą głównie na: modernizację systemów grzewczych, modernizację lokali mieszkalnych, budowę przyłączy kanalizacyjnych, modernizację elewacji budynków i wzmocnienie balkonów, modernizację dźwigów osobowych.

TABELA NR 13. Prognozowana wysokość nakładów na koszty inwestycyjne związane z modernizacją zasobu w latach 2019–2023 w zasobach zarządzanych przez Kołobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

| Lp. | Rok | Prognozowane nakłady w mln zł. |
|-----|------|--------------------------------|
| 1. | 2019 | 0,4 |
| 2. | 2020 | 0,4 |
| 3. | 2021 | 0,4 |
| 4. | 2022 | 0,4 |
| 5. | 2023 | 0,4 |

ROZDZIAŁ VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 13

1. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta będą podejmowane działania polegające na:
 - 1) kontynuowaniu działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych poprzez:

- a) windykację należności między innymi poprzez: kierowanie do dłużników monitów i wezwań do dobrowolnej spłaty długu oraz bezpośrednio i telefoniczne kontakty w sprawie spłaty zadłużenia, kierowanie spraw na drogę sądową i egzekucji w sytuacji, gdy działania z zakresu windykacji wstępnej nie przynoszą efektów,
 - b) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności,
 - c) udzielaniu dłużnikom pomocy, w granicach określonych przepisami prawa, w tym prawa miejscowego, poprzez rozkładanie należności na raty, odroczenia terminu zapłaty należności, umorzenia należności, pomoc oddłużeniową poprzez realizację odpowiednich programów socjalnych,
 - d) umożliwienie odpracowania należności czynszowych;
- 2) podejmowaniu działań mających na celu ustalenie prawidłowego wykorzystania przez lokatorów zajmowanych lokali między innymi poprzez: wizje w terenie, wywiady środowiskowe, oświadczenia o zamieszkiwaniu w lokalu, monitorowanie zamieszkiwania najemców, ustalanie posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego; w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podejmowaniu działań przewidzianych prawem;
 - 3) regulowaniu tytułów prawnych (po zgonach, wyprowadzeniu się najemców, po spłacie zaległości czynszowych);
 - 4) szybkiej realizacji wyroków egzekucyjnych skierowanych do osób, wobec których nie orzeczono uprawnień do zawarcia umowy najmu socjalnego poprzez wskazywanie pomieszczeń tymczasowych;
 - 5) kontynuowaniu działań zmierzających do wykonania remontu lokali na koszt i we własnym zakresie przez przyszłego najemcę.
2. Prowadzenie polityki zamian lokali uwzględniającej zasadę racjonalnego gospodarowania zasobem oraz potrzeby mieszkaniowe najemców związane z ich stanem zdrowia.
 3. Zakłada się prowadzenie działań zmierzających do stopniowego likwidowania niesamodzielnych lokali mieszkalnych, poprzez włączenie ich do struktury lokalu oraz likwidację wspólnych toalet, kuchni, korytarzy.
 4. Zakłada się prowadzenie działań z zakresu pomocy społecznej poprzez przeznaczenie lokali mieszkalnych na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, w tym m.in. do utworzenia mieszkań chronionych, (wspieranych i treningowych), które dzięki sprawowanym nad nimi nadzorem dają możliwość zamieszkiwania osobom ze sfery wykluczenia społecznego, a także osobom, których stan zdrowia wymaga sprawowania intensywnego nadzoru lub

opieki. Miejsce w mieszkaniu wspieranym miałyby być przyznawane na czas określony albo nieokreślony, a w mieszkaniu treningowym na czas określony.

Załącznik nr 1 do Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2019-2023

Wykaz budynków będących własnością Gminy Miasto Kołobrzeg, w których lokale stanowią stały zasób mieszkaniowy gminy :

| Lp. | Budynek | Ilość lokali | pow. [m2] |
|-----|--------------------|--------------|-----------|
| 1 | Chodkiewicza 1 A,B | 55 | 3042,02 |
| 2 | Bema 3 | 80 | 3800,70 |
| 3 | Sienkiewicza 7 | 3 | 130,40 |
| 4 | Sienkiewicza 16 | 35 | 1442,79 |
| 5 | Sienkiewicza 28 | 3 | 158,10 |
| 6 | Sienkiewicza 32 | 2 | 59,70 |
| 7 | Brzozowa 17 | 1 | 50,70 |
| 8 | Żurawia 19 | 11 | 526,95 |
| 9 | Żurawia 20 | 7 | 301,22 |
| 10 | Żurawia 21 | 7 | 272,73 |
| 11 | Żurawia 22 | 5 | 232,90 |
| 13 | Rybacka 1 | 6 | 266,11 |
| 14 | Rybacka 2 | 8 | 308,63 |
| 15 | Rybacka 3 | 7 | 267,23 |
| 16 | Rybacka 4 | 6 | 268,47 |
| 17 | Rybacka 5 | 8 | 309,41 |
| 18 | Rybacka 8 | 8 | 327,49 |
| 19 | Rybacka 9 | 10 | 405,42 |
| 20 | Rybacka 10 | 3 | 134,23 |
| 21 | Rybacka 11 | 6 | 254,03 |
| 22 | Matejki 2-3 | 10 | 335,73 |
| 23 | Spacerowa 1,1a,1b | 15 | 722,97 |
| 24 | Krzywoustego 117 | 5 | 247,77 |
| 25 | Unii Lubelskiej 15 | 5 | 295,47 |
| 26 | Jasna 31 | 2 | 114,62 |
| 27 | Radomska 18 | 4 | 205,09 |
| 28 | Trzebiatowska 48 | 8 | 340,36 |
| 29 | 1- go Maja 49 | 5 | 242,92 |

| | | | |
|----|-------------------------------|------------|-----------------|
| 30 | Grzybowska 1 | 2 | 130,92 |
| 31 | Lipowa 1 | 7 | 487,74 |
| 32 | Słowińców 4 | 10 | 431,03 |
| 33 | Jedności Narodowej 73 | 4 | 133,85 |
| 34 | Jedności Narodowej 58 | 8 | 369,90 |
| 35 | Jerzego 13 | 7 | 343,26 |
| 36 | Koszalińska 25,26,27 | 20 | 1047,53 |
| 37 | Koszalińska 28 | 10 | 419,80 |
| 38 | 6-tej Dywizji Piechoty 1,2 | 16 | 622,82 |
| 39 | Artyleryjska 36 | 6 | 244,39 |
| 40 | 6-tej Dywizji Piechoty 72 | 4 | 153,40 |
| 41 | Budowlana 41 | 9 | 506,99 |
| 42 | Rodziewiczówny 20 | 8 | 444,55 |
| 43 | Kościuszki 8 | 6 | 404,84 |
| | | 442 | 20805,18 |

Załącznik nr 2 do Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miasto Kołobrzeg na lata 2019-2023

Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych, wchodzących w stały zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Kołobrzeg.

| Lp. | ulica | Lokale | Ilość lokali | pow.[m2] |
|-----|------------------|--|--------------|----------------|
| 1 | Wolności | 10/1,11/1 | 2 | 114,52 |
| 2 | Szarych Szeregów | 5f/3,5f/5,5f/7,5g/2,5c/1 | 5 | 279,18 |
| 3 | Spacerowa | 39/3,39/4,39/8 | 3 | 130,70 |
| 4 | Łopuskiego | 54a/7,16,17,18,20,21,22;54b/19, 20,22,24,25,26,27 | 14 | 693,57 |
| | | Razem | 24 | 1217,97 |