



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 27 lipca 2021 r.

Poz. 3427

UCHWAŁA NR XXVII/301/21 RADY MIEJSKIEJ W KAMIENIU POMORSKIM

z dnia 28 czerwca 2021 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kamień Pomorski w latach 2021-2025

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zmianami) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kamień Pomorski na lata 2021-2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kamienia Pomorskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jacek Golusda

Załącznik do uchwały Nr XXVII/301/21

Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim

z dnia 28 czerwca 2021 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kamień Pomorski na lata 2021 – 2025**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 1. Mieszkaniowy Zasób Gminy Kamień Pomorski tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokale wynajmowane od innych właścicieli z przeznaczeniem na podnajem osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

§ 2. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. Mieszkaniowy Zasób Gminy Kamień Pomorski obejmował 359 lokali, a jego wielkość oraz struktura przedstawiały się następująco:

Tabela nr 1 Wielkość i struktura Zasobu Mieszkaniowego Gminy Kamień Pomorski w 2020 r.

Lp.	Treść	Rok 2020
1.	a) ilość budynków w całości należących do Gminy	33
	b) ilość budynków wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale komunalne	108
2.	a) ilość lokali ogółem	359
	b) ilość lokali w budynkach w całości należących do Gminy	106
	c) ilość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	237
	d) ilość lokali wynajmowanych od innych właścicieli	16
3.	Powierzchnia użytkowa lokali będących własnością Gminy ogółem w m ² :	15355,07
	a) w budynkach w całości należących do Gminy	4678,39
	b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych	10299,20
	c) wynajmowanych od innych właścicieli	375,98

§ 3. 1. Uwzględniając ograniczone zasoby finansowe budżetu Gminy w opracowanej prognozie nie przewiduje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

2. Prognozowaną wielkość zasobu z uwzględnieniem ubytku mieszkań z tytułu planowanej sprzedaży przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Treść	2021	2022	2023	2024	2025
1.	a) ilość budynków w całości należących do Gminy	31	30	28	28	28
	b) ilość budynków wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale komunalne	106	105	104	103	103
2.	ilość lokali ogółem:	353	346	340	336	332
	a) ilość lokali w budynkach w					

	całości należących do Gminy	103	100	93	93	93
	b) ilość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	234	230	231	227	223
	c) ilość lokali wynajmowanych od innych właścicieli	16	16	16	16	16
3.	powierzchnia użytkowa lokali ogółem (m ²), w tym:	15040,97	14775,44	14510,46	14319,30	14175,18
	a) powierzchnia użytkowa lokali w budynkach w całości należących do Gminy	4480,47	4378,97	4066,45	4066,45	4066,45
	b) powierzchnia użytkowa lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	10184,52	10020,49	10068,03	9876,87	9732,75
	c) powierzchnia użytkowa lokali wynajmowanych od innych właścicieli	375,98	375,98	375,98	375,98	375,98

§ 4. Zakłada się możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynikających np. z katastrofy budowlanej, rozbiórki budynków – poprzez podnajem lokali od innych właścicieli.

§ 5. 1. Stan techniczny oceniany jest na podstawie analizy wpisów w książce obiektu oraz dokonywanych przeglądów technicznych.

2. Większość budynków w zasobie Gminy liczy ponad 65 lat. Stopień zużycia dochodzi do 50%. Nieco wyższy standard posiadają lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z których większość została wybudowana w latach 1960 – 1980 lub są po kapitalnym remoncie.

3. Dominuje tradycyjny system ogrzewania lokali w postaci pieców węglowych.

§ 6. 1. W większości budynki wymagają remontów pokryć dachowych, elewacji, klatek schodowych, instalacji technicznych oraz bieżących napraw wynikających z eksploatacji.

2. Prognozę stanu technicznego lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny			
		dobry	zadowalający	niezadowalający	zły
2021	353	228	122	5	4
2022	346	226	116	4	0
2023	340	232	108	0	0
2024	336	234	102	0	0
2025	332	234	98	0	0

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- stan techniczny dobry - lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- stan techniczny zadowalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy lokalu, jak i budynku, w którym znajduje się lokal należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, wymiana instalacji wewnętrznych),

- stan techniczny niezadowalający – drobne elementy konstrukcji budynku, w którym znajduje się lokal i inne elementy lokalu wymagają napraw lub wymiany (np. balkony, elewacja, wymiana pokrycia dachu, przebudowa kominów, wymiana instalacji),
- stan techniczny zły – elementy konstrukcji i inne elementy budynku, w którym znajduje się lokal, wymagają wymiany lub generalnej naprawy.

Rozdział 2.

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

§ 7. 1. Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Stopień zużycia funkcjonalnego i technicznego budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji. Według wstępnych ocen około 50% zasobu mieszkaniowego wymaga remontów o różnym zakresie rzeczowym. Mając na uwadze powyższe za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

2. W pierwszej kolejności wykonywane będą prace remontowe polegające na usuwaniu awarii i naprawie instalacji, których stan techniczny może powodować zagrożenie dla użytkowników:

- 1) instalacje elektryczne, gazowe,
- 2) awarie instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- 3) awarie instalacji grzewczych,
- 4) naprawy uszkodzonych pokryć dachowych.

3. Nakłady i plan remontów przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Nakłady i plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w tys. zł.

Lp.	Rodzaj robót	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Roboty dekarские	30	20	30	30	30
2.	Roboty elektryczne	20	15	10	10	10
3.	Roboty zduńskie	5	5	5	5	5
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	45	35	25	15	10
5.	Roboty ogólnobudowlane, konserwacja i drobne naprawy	165	173	182	191	201
6.	Roboty związane z instalacjami wodno-kanalizacyjnymi i gazowymi	45	47	50	52	55
7.	Fundusze remontowe Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy	260	273	287	301	316

4. Do najpilniejszych potrzeb z zakresu remontów kapitalnych i modernizacji należą zadania zmierzające do wstrzymania degradacji technicznej, poprawy estetyki budynków z ukierunkowaniem na:

- 1) wykonanie napraw pokryć dachowych z przebudową kominów,
- 2) kontynuowanie likwidacji nieekonomicznych systemów ogrzewania,
- 3) instalacje wodno-kanalizacyjne.

5. Przyjmuje się, że w lokalach posiadających pomieszczenia wspólnego użytkowania (kuchnie, łazienki, wc, korytarze), po ustaleniu możliwości techniczno-funkcjonalnych ich usamodzielnienia, prowadzone będą prace modernizacyjne, w celu uzyskania pełnowartościowych, samodzielnych lokali mieszkalnych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. Przewidywaną sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamień Pomorski w poszczególnych latach obowiązywania uchwały przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Planowana sprzedaż lokali	6	7	6	4	4

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do zapewnienia dostatecznych wpływów środków finansowych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym.

2. Do ustalania stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uprawniony jest Burmistrz Kamienia Pomorskiego.

3. Burmistrz Kamienia Pomorskiego wykonując postanowienia zawarte w ust. 1 i 2 będzie kierował się przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. oraz następującymi zasadami:

- 1) stawka podstawowa czynszu w poszczególnych latach ustalana będzie na podstawie planowanych na dany rok kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki podstawowej czynszu:

a) czynniki podwyższające:

- lokal posiadający dostarczaną centralnie ciepłą wodę z kotłowni położonej poza lokalem + 10%,
- lokal posiadający instalację i zaopatrywany w gaz przewodowy + 10%,
- lokal wyposażony w centralne ogrzewanie z kotłowni położonej poza lokalem +10%,

b) czynniki obniżające:

- lokal w budynku wymagającym remontu - 20%,
- lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego (ślepa kuchnia) - 10%,
- lokal położony poza granicą administracyjną miasta - 10%,
- lokal bez instalacji wodnej - 10%,
- lokal bez instalacji kanalizacyjnej - 10%,
- lokal nie posiadający wc w obrębie lokalu - 5%;

- 3) łączna obniżka czynszu z tytułu wystąpienia czynników podwyższających i obniżających nie może przekroczyć 50% stawki podstawowej,
- 4) przyjmuje się, że stawka podstawowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż co 6 miesięcy,
- 5) zwyczajki nie stosuje się, jeżeli najemca dokonał ulepszeń w najmowanym lokalu na koszt własny,
- 6) w przypadku gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, zostanie ona podwyższona według kryteriów określonych w pkt 2, za uprzednim wypowiedzeniem zgodnie z art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 7) w przypadku gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, czynsz zostanie obniżony według kryteriów określonych w pkt 2,

- 8) jeżeli najemca, za zgodą wynajmującego, dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu lokalu, to zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko wówczas, gdy wynajmujący zwrócił najemcy koszt ulepszenia.
- 9) podstawą dokonania podwyżki lub obniżki wysokości czynszu w przypadkach, o których mowa w pkt 6 – 8, jest protokół potwierdzający fakty, o których mowa w tych przepisach,
- 10) czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za najem socjalny lokali.

§ 10. 1. Na wniosek najemców lub podnajemców stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w wypadku lokalu zadłużonego, gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłat naliczonych rat,
- 3) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu,
- 4) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

2. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lub podnajemcom o niskich dochodach.

3. Za najemców lub podnajemców o niskich dochodach uznaje się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie domowym wieloosobowym - 50% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie domowym jednoosobowym - 80% najniższej emerytury.

4. W zależności od wielkości dochodu, skala obniżek czynszu może wynieść:

- 1) jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie wieloosobowym wynosi:
 - a) powyżej 30% do 50% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 20%,
 - b) od 0% do 30% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 40%.
- 2) jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie jednoosobowym wynosi:
 - a) powyżej 50% do 80% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 20%,
 - b) od 0% do 50% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 40%.

5. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemców i podnajemców, którzy:

- 1) nie złożyli deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
- 2) zalegają z opłatami za używanie lokalu, chyba że zawarli z Gminą porozumienie dotyczące sposobu spłaty długu,
- 3) pobierają dodatek mieszkaniowy,
- 4) opłacają czynsz socjalny.

6. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca lub podnajemca w czasie jej obowiązywania:

- 1) nie realizuje porozumienia, o którym mowa w ust. 5 pkt 2,
- 2) zalega z opłatami za używanie lokalu w czasie obowiązywania obniżki więcej niż za dwa okresy płatnicze,
- 3) uzyska dodatek mieszkaniowy.

§ 11. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także do podnajemców, którzy używają lokale wynajmowane przez Gminę od innych właścicieli.

§ 12. Prognozowana wysokość stawki podstawowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

2021 rok	- 5,20 zł do 5,80 zł
2022 rok	- 5,60 zł do 6,20 zł
2023 rok	- 5,80 zł do 6,40 zł
2024 rok	- 6,00 zł do 6,80 zł
2025 rok	- 6,40 zł do 7,20 zł

Rozdział 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

§ 13. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kamieniu Pomorskim. Zadaniem podmiotu zarządzającego jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, zgodnie z umową o zarządzanie w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem i utrzymanie jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie.

2. W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zarządza lokalami będącymi własnością Gminy.

§ 14. W okresie obowiązywania uchwały nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. W okresie obowiązywania uchwały przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej z wpływów z najmu lokali mieszkalnych oraz z wpływów z najmu lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych.

Rozdział 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, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 16. Wysokość wydatków w latach 2021 – 2025 przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Lp.	Rodzaje wydatków	Przewidywana wysokość wydatków w tys. zł				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	614	645	677	711	746
2.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	565	593	623	654	687
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	250	263	276	289	304
4.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

Rozdział 8.

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

§ 17. Gmina stwarza i popiera tworzenie warunków dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:

- 1) umożliwianie zamiany mieszkań pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a najemcami lub użytkownikami zajmującymi lokale w innych zasobach,

- 2) promowanie zamiany mieszkań w celu dostosowania warunków mieszkaniowych najemców do możliwości finansowych,
- 3) dokonywanie podziału dużych lokali mieszkalnych na mniejsze,
- 4) wyrażanie zgody na adaptację pomieszczeń gminnych na lokale mieszkalne,
- 5) wyrażanie zgody dla nadbudów i modernizacji pomieszczeń mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 6) wynajmowanie przez Gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym,
- 7) skuteczne egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności,
- 8) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia,
- 9) nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- 10) planowana sprzedaż lokali - zgodnie z § 8 niniejszej uchwały.

§ 18. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków. Przewiduje się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki podstawowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym.

§ 19. Utrzymanie lokali będących w administrowaniu Kamieńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. finansowane będzie do wysokości naliczonych czynszów. Na każdy następny rok przewiduje się wzrost czynszów i wpływów zgodnie z zasadami polityki czynszowej.