

**Uchwała Nr XLIII/ 368 /2017**  
**Rady Miejskiej w Trzebiatowie**  
**z dnia 30 listopada 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem**  
**Gminy Trzebiatów na lata 2018 – 2022**

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 2016 r. poz. 1610; z 2017 r. poz. 1442 i 1529) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiatów na lata 2018-2022” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

Jan Kaniewicz

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XLIII/ 368 /2017**  
**Rady Miejskiej w Trzebiatowie**  
**z dnia 30 listopada 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem**  
**Gminy Trzebiatów na lata 2018 – 2022**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) nałożyła na samorząd gminny wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program przedstawiony w proponowanym brzmieniu uwzględnia w swej formie wymogi dotyczące jego treści określone w art. 21 ust. 2 ustawy. Zadaniem przygotowanego programu jest zwiększenie efektywności prowadzonej polityki mieszkaniowej, stosowanie instrumentów finansowych oraz przedsięwzięć mających na celu efektywne gospodarowanie istniejącym zasobem mieszkaniowym oraz wspierania działań mających na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Program jest niezbędnym instrumentem kontynuowania polityki czynszowej jako jednego ze źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, a także wspierania najuboższych najemców lokali w formie udzielania obniżek czynszu. Program uwzględnia specyfikę zasobu mieszkaniowego Gminy Trzebiatów.

Poprzednio obowiązujący program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmował lata 2012 – 2017. W związku z tym, iż okres programowania dobiegł końca podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

Załącznik  
do Uchwały Nr XLIII/ 368 /2017  
Rady Miejskiej w Trzebiatowie  
z dnia 30 listopada 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY TRZEBIATÓW NA LATA 2018 – 2022**

**I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO  
GMINY TRZEBIATÓW NA LATA 2018 – 2022**

1. Aktualna wielkość mieszkaniowego zasobu gminy

Zasób mieszkaniowy Gminy Trzebiatów stanowią lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Trzebiatów. Według stanu na dzień 1 września 2017 roku mieszkaniowy zasób Gminy Trzebiatów, obejmował 1 014 lokali, a jego wielkość oraz struktura przedstawiały się następująco:

Tabela nr 1

Lp.	Treść	Rok 2017
1	Ilość budynków komunalnych	125
	Ilość budynków wspólnot mieszkaniowych z lokalami komunalnymi	146
2	Ilość lokali ogółem, w tym:	1 014
	- lokali socjalnych	66
	- pomieszczeń tymczasowych	3
	- lokali w budynkach komunalnych	442
	- lokali komunalnych w wspólnotach	572
3	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m <sup>2</sup> , w tym:	50 777,30
	- lokali socjalnych	2 066,30
	- pomieszczeń tymczasowych	78,09
	- lokali w budynkach komunalnych	20 893,14
	- lokali komunalnych w wspólnotach	29 884,16

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebiatów na lata 2018-2022

Uwzględniając zasoby finansowe samorządu w opracowanej prognozie nie przewiduje się budowy nowych lokali komunalnych. Planowane jest relatywne zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych głównie w wyniku prowadzonych sprzedaży na rzecz najemców.

Zwiększeniu natomiast ulegnie ilość mieszkań socjalnych. W 2022 roku ilość tych lokali zwiększy się w stosunku do 2017 roku o ok. 10% [6 lokali]. Bez zmian pozostanie ilość pomieszczeń tymczasowych. Prognozowaną wielkość zasobu z uwzględnieniem spadku ilości mieszkań z tytułu planowanej sprzedaży, z podziałem na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Treść	2018	2019	2020	2021	2022
1	Ilość budynków komunalnych	120	115	110	105	100
	Ilość budynków wspólnot mieszkaniowych z lokalami komunalnymi	151	156	161	167	172
2	Ilość lokali ogółem, w tym:	984	954	924	904	884
	- lokali socjalnych	70	72	74	75	76
	- pomieszczeń tymczasowych	3	3	3	3	3
	- lokali w budynkach komunalnych	427	412	397	387	377
	- lokali komunalnych w wspólnotach	557	542	527	517	507
3	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m <sup>2</sup> , w tym:	49 232,55	47 687,81	46 657,98	45 628,15	44 598,31
	- lokali socjalnych	2 127,08	2 271,26	2 319,24	2 342,67	2 351,74
	- pomieszczeń tymczasowych	78,09	78,09	78,09	78,09	78,09
	- lokali w budynkach komunalnych	20 120,77	19 348,39	18 833,48	18 318,56	17 803,65
	- lokali komunalnych w wspólnotach	29 111,79	28 339,41	27 824,50	27 309,58	26 794,67

W przedstawionej prognozie ilościowej stworzenie zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych nastąpi w drodze:

- 1) wskazania w istniejącym zasobie gminy budynków położonych poza centrum miasta, o niskim standardzie, w których zwalniane lokale będą wynajmowane wyłącznie jako lokale socjalne;
- 2) przekształcania lokali mieszkalnych spełniających kryteria jakościowe na lokale socjalne, w tym ustalenie dolnych i górnych kryteriów jakościowych lokalu socjalnego:
  - a) dolne kryteria jakościowe – spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, piec węglowy, lub grzejnik akumulacyjny, posiadający dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu poza budynkiem oraz zapewniający co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę [minimalny techniczny standard lokalu socjalnego],
  - b) górne kryteria jakościowe – spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodociągowo - kanalizacyjną, piec węglowy lub ogrzewanie łożowe c.o. w budynku typu barak, pomieszczenie WC i łazienki w lokalu, zapewniający co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę [maksymalny techniczny standard lokalu socjalnego].

Powyższych zasad nie stosuje się do lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie położonych w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych. Powyższe nie dotyczy lokali już wynajmowanych.

Zakłada się zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poprzez kontynuowanie podnajmu lokali mieszkalnych od innych właścicieli z tendencją do wygaszania najmu tej części zasobu. W chwili obecnej Gmina Trzebiatów podnajmuje od Agencji Mienia Wojskowego 35 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1 533,80 m<sup>2</sup>.

### 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Trzebiatów na lata 2018 – 2022

Bieżący monitoring budynków pod kątem ich zużycia jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców. Stan techniczny oceniany jest na podstawie analizy wpisów w książce obiektu oraz dokonywanych przeglądów technicznych. Większość budynków w zasobach gminnych liczy ponad 65 lat. Budynki wybudowane przed 1945 rokiem stanowią 88,4% zasobu. Z uwagi na wiek budynków oraz zaległości remontowe, stan techniczny zasobów

mieszkaniowych jest niezbyt zadowalający. Dotyczy to również funkcjonalności i infrastruktury wielu budynków i mieszkań.

W ramach istniejących zasobów mieszkaniowych, występują lokale o pełnym standardzie wyposażone we wszystkie media instalacyjne i urządzenia sanitarne, lokale o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem posiadające łazienkę albo WC oraz lokale ze szczątkowym wyposażeniem instalacyjnym [brak ciepłej wody, gazu]. W instalację ogrzewania etażowego lub ogrzewania centralnego zasilanego z sieci osiedlowych wyposażone jest 59,7 % zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny zasobu wskazuje, iż w chwili obecnej stwierdzono konieczność rozbiórki 2 budynków. W większości budynki wymagają remontów: pokryć dachowych, elewacji, klatek schodowych, instalacji technicznych oraz bieżących napraw wynikających z eksploatacji budynku. Prognozę zmian stanu technicznego przedstawia tabela nr 3.

#### 4. Prognoza stanu technicznego komunalnych zasobów mieszkaniowych w latach 2018 – 2022

Tabela nr 3

Rok	Ilość budynków	w tym stan budynków [I. budynków]			
		dobry	zadowalający	niezadowalający	zły
2018	120	44	27	47	2
2019	115	41	36	38	-
2020	110	48	33	29	-
2021	105	51	30	24	-
2022	100	55	26	19	-

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- Stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw
- Stan zadowalający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych).
- Stan niezadowalający – drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagające napraw lub wymiany (np. balkony, elewacja, wymiana pokrycia dachu, przebudowa kominów, wymiana instalacji).
- Stan zły – elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagające wymiany lub generalnej naprawy.

## II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Stopień zużycia funkcjonalnego i technicznego budynków ma duży wpływ na koszty remontu i bieżącego utrzymania. Utrzymanie zasobu w stanie technicznie sprawności oraz dochodzenie do założonych standardów budynków i lokali komunalnych, według wstępnych ocen, wymaga około 63% zasobów mieszkaniowych remontów o różnym zakresie rzeczowym. Mając na uwadze powyższe, za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność gminy remonty w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. W pierwszej kolejności wykonywane będą prace remontowe polegające na usuwaniu awarii i naprawie instalacji, których zły stan techniczny może powodować zagrożenia dla użytkowników [instalacje elektryczne, gazowe, wentylacyjne], ale także:

- 1) awarii instalacji wodno - kanalizacyjnych,

- 2) awarii instalacji grzewczych,
- 3) naprawy uszkodzonych pokryć dachowych.

Nakłady i plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2018 – 2022

Tabela nr 4

Lp.	Rodzaj robót	Planowane nakłady w tysiącach zł na dany rok				
		2018	2019	2020	2021	2022
1	Roboty dekarские - blacharskie	215	430	365	520	465
2	Roboty elektryczne	110	140	130	120	180
3	Roboty zduńskie	55	55	45	45	30
4	Roboty stolarskie	160	180	190	150	140
5	Roboty ogólnobudowlane	215	350	405	895	850
6	Roboty inst. wod.-kan., gazowe	90	130	160	160	180
7	Konserwacja i drobne naprawy	82	144	158	159	143
8	Budowa zbiorników bezodpływowych	55	95	30	-	-
9	Remont części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	30	45	50	50	60
	<b>Razem</b>	<b>1 012</b>	<b>1 569</b>	<b>1 533</b>	<b>2 099</b>	<b>2 048</b>

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

- 1) kontynuowanie programu odnawiania elewacji budynków na terenie miasta,
- 2) wykonanie napraw głównych pokryć dachowych z przebudową kominów,
- 3) remont i malowanie klatek schodowych.

Stan techniczny lokali mieszkalnych i ich wyposażenie na terenach wiejskich wymaga w ciągu najbliższych lat przeprowadzenia modernizacji zwłaszcza w zakresie uporządkowania gospodarki ściekowej. W okresie objętym analizą zakłada się budowę 24 oczyszczalni przydomowych i zbiorników bezodpływowych w budynkach położonych na terenie wsi.

Przyjmuje się, iż w lokalach gminnych posiadających pomieszczenia wspólnego użytkowania [kuchnie, łazienki, WC], po ustaleniu możliwości techniczno-funkcjonalnych ich usamodzielnienia, prowadzone będą prace modernizacyjne, w celu uzyskania pełnowartościowych, samodzielnych lokali mieszkalnych. Remonty i modernizacje budynków oraz lokali należących do gminy będą realizowane z różnicy wynikającej z wpływów z tytułu czynszów oraz kosztów utrzymania nieruchomości, kosztów zaliczek na fundusz remontowy i kosztów zarządu nieruchomości.

Koszty remontów budynków wspólnot mieszkaniowych wynikające z posiadanych przez gminę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości pokrywane będą w szczególności ze:

- 1) środków zgromadzonych przez gminę na funduszu remontowym,
- 2) środków pochodzących z wpłat jednorazowych.

Nakłady i plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali tworzących zasób gminy, oraz zaliczek na fundusz remontowy i nakładów na remont części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w okres obowiązywania programu przedstawiono w Tabeli nr 4.

### III. PLANOWANA SPRZEDAŻ

Średnia roczna sprzedaż za okres 2013 – 2017 wyniosła 19 lokali mieszkalnych. Mając na uwadze dotychczasową dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych oraz ilość złożonych przez najemców w bieżącym roku wniosków o wykup lokalu mieszkalnego, na potrzeby niniejszego planu przyjęto, że w latach 2018 – 2022, sprzedaż lokali utrzyma się w wysokości ok. 20-30 lokali mieszkalnych z tendencją malejącą w kolejnych okresach.

Zakładaną sprzedaż w latach 2018 – 2022 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ilustruje Tabela nr 5

Tabela nr 5

Lp.	Rok sprzedaży	Planowana sprzedaż lokali [szt.]
1	2018	30
2	2019	30
3	2020	20
4	2021	20
5	2022	20

### IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZÓW

#### A. Zasady polityki czynszowej

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do zapewnienia dostatecznych wpływów środków finansowych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym.
2. Do ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, uprawniony jest Burmistrz Trzebiatowa.
3. Burmistrz Trzebiatowa wykonując postanowienia zawarte w pkt 1 i 2 będzie kierował się przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz następującymi zasadami:
  - 1) Stawka bazowa czynszu w poszczególnych latach ustalana będzie na podstawie planowanych na dany rok kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy;
  - 2) Wzrost stawki czynszu nie może być wyższy niż 20 % w skali roku;
  - 3) Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki bazowej:
    - a) czynniki podwyższające:

– lokal wyposażony w łazienkę	+ 10%,
– lokal wyposażony w WC do wyłącznego użytku	+ 10%
– lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	+ 10%
– lokal zlokalizowany w budynku położonym w strefie I	+ 10%
– lokal położony na pierwszym, drugim, trzecim piętrze	+ 5%
– lokal znajduje się bud. w którym przeprowadzono termomodernizację	+ 20%
– lokal znajduje się budynku wybudowanym po 2000 roku	+ 20%
– lokal usytuowany w budynku stanowiącym własność gminy, w którym przeprowadzono remont po 2000 roku	+ 20%

- b) czynniki obniżające
  - lokal w budynku przeznaczonym do remontu - 20%
  - lokal w budynku tymczasowym [barak] - 10%
  - lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 5%
  - lokal bez kuchni – mieszkanie jednoizbowe - 20%
  - kuchnia jest wspólna dla więcej niż jednego lokalu mieszkalnego - 15%
  - lokal nie jest wyposażony w instalację gazową - 10%
  - lokal w budynku z kanalizacją lokalną [szambo] - 10%
  - lokal zlokalizowany w budynku położonym w strefie II - 10%
- 4) W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników obniżających, o których mowa w pkt 3, ppkt 2 lit. b, łączna obniżka nie może przekroczyć 40% stawki bazowej;
- 5) Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku.
- 4. Przez użyte określenia rozumie się:
  - a) podnajemca – osoba, która zawarła umowę podnajmu z gminą,
  - b) łazienka – wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego [gazowego, elektrycznego bojlera itp.],
  - c) WC – doprowadzona do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacja wodociągowo-kanalizacyjna, umożliwiająca podłączenie muszli sedesowej spłuczki, dotyczy to również WC przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem do wyłącznego użytku najemcy,
  - d) centralne ogrzewanie – ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną z kotłowni lokalnej bądź ogrzewanie etażowe,
  - e) budynek przeznaczony do remontu – oznacza budynek, który na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego lub ekspertyzy technicznej sporządzonej przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności przeznaczony jest do remontu, przez który należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji.
  - f) strefa I – obejmuje miasto Trzebiatów, Mrzeżyno, Rogowo;
  - g) strefa II – obejmuje tereny wiejskie;
  - h) termomodernizacja – oznacza wykonane w budynku docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych
- 5. W przypadku lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, oddawanych w najem wg zasad określonych przez Radę Miejską w Trzebiatowie w odrębnej uchwale, stawka wyjściowa czynszu najmu w przetargu nie może być niższa od najwyższej stosowanej w tym czasie dla lokalu o najwyższym standardzie.
- 6. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez gminę ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona wg kryteriów określonych w pkt 3, ppkt 2, lit. a za uprzednim wypowiedzeniem zgodnie z art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku 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 czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona według kryteriów określonych pkt 3, ppkt 2 lit. b.
- 8. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu wartości użytkowej lokalu, to zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu i naliczenie nowego czynszu może nastąpić tylko wówczas, gdy wynajmujący zwrócił najemcy



koszt ulepszenia. Każda zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu wymaga dokonania odpowiedniego zapisu w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu podpisanym przez obie strony.

9. Podstawą dokonania podwyżki lub zniżki stawki czynszu, o których mowa w pkt 6 i pkt.7 jest protokół potwierdzający fakt, o którym mowa w powołanych przepisach.
10. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
11. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe, nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
12. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

#### B. Warunki obniżania czynszu

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 przypadkach zadłużonego, gdy gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
  - 3) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu,
  - 4) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
2. Obniżki czynszu będą udzielane najemcom lub podnajemcom lokali mieszkalnych, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
  - 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 225% najniższej emerytury;
  - 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 150% najniższej emerytury.
3. W zależności od wielkości dochodu, skala obniżek czynszu określona została w Tabeli nr 6 i 7.

#### Progi dochodowe uprawniające do obniżki dla gospodarstw wieloosobowych

Tabela nr 6

Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym	Wysokość obniżki
do 70% najniższej emerytury	70%
do 100% najniższej emerytury	50%
do 125% najniższej emerytury	35%
do 150% najniższej emerytury	25%

#### Progi dochodowe uprawniające do obniżki dla gospodarstw jednoosobowych

Tabela nr 7

Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie jednoosobowym	Wysokość obniżki
do 100% najniższej emerytury	70%
do 150% najniższej emerytury	50%
do 200% najniższej emerytury	35%
do 225% najniższej emerytury	20%

4. Stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal wynajmowany jako socjalny.
5. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemców lub podnajemców, którzy:
  - 1) nie złożyli deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
  - 2) zalegają z opłatami za używanie lokalu, chyba że podjęli aktywność w zakresie uregulowania zadłużenia, lub zawarli z gminą stosowne porozumienia dotyczące sposobu spłaty długu,
  - 3) pobierają dodatek mieszkaniowy,
  - 4) opłacają czynsz socjalny,
  - 5) opłacają czynsz za pomieszczenie tymczasowe,
  - 6) odmówili przyjęcia zaproponowanego przez administratora lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania,
  - 7) nie dostarczyli na żądanie zaświadczenia, o którym mowa w pkt. 2.
6. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca lub podnajemca w czasie jej obowiązywania:
  - 1) nie realizuje porozumienia z wynajmującym, o których mowa w pkt 1, ppkt 2,
  - 2) zalega z opłatami za używanie lokalu w czasie obowiązywania obniżki więcej niż dwa okresy płatnicze;
  - 3) uzyska dodatek mieszkaniowy.

#### **V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZYWIDYWANIE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH**

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebiatów zarządza Zakład Budynków Komunalnych „Trzebiatów” sp. z o.o. w Trzebiatowie zgodnie z umową o zarządzanie w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem i utrzymanie jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie. W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, Zakład Budynków Komunalnych „Trzebiatów” Sp. z o.o. zarządza lokalami będącymi własnością gminy. Nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

#### **VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH 2018 – 2022**

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne, pomieszczenia tymczasowe
- 2) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność gminy,

Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie gminy na ten cel. Utrzymanie lokali będących w administrowaniu Zakładu Budynków Komunalnych „Trzebiatów” sp. z o.o. finansowane będzie do wysokości wpływów z czynszów. Na lata 2019 i 2021 przewiduje się wzrost czynszów i wpływów zgodnie z zasadami polityki czynszowej.

## Źródła finansowania w latach 2018 – 2022:

Tabela nr 8

Lp.	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	Wpływy w roku:				
		2018	2019	2020	2021	2022
1	wpływy z najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych	2 709 272,91 zł	3 151 233,29 zł	3 084 253,09 zł	3 620 289,01 zł	3 540 191,85 zł
2	wpływy z najmu lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych	240 458,14 zł	241 273,73 zł	242 709,65 zł	244 176,94 zł	245 675,98 zł
	<b>RAZEM</b>	<b>2 949 731,05 zł</b>	<b>3 392 507,03 zł</b>	<b>3 326 962,74 zł</b>	<b>3 864 465,95 zł</b>	<b>3 785 867,83 zł</b>

## VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ, EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI

### Wysokość wydatków w latach 2018 – 2022

Tabela nr 9

Lp.	Rodzaj wydatków	Przewidywana wysokość wydatków w latach tys. zł na rok				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	1 372	746	730	713	697
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	1 012	1 569	1 533	2 099	2 048
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	566	504	504	505	508
	<b>Razem</b>	<b>2 950</b>	<b>3 393</b>	<b>3 327</b>	<b>3 864</b>	<b>3 786</b>

## VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

A. Gmina stwarza i popiera warunki 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, a także z właścicielami lokali,
- 2) promowanie zamiany mieszkań w celu dostosowania warunków mieszkaniowych najemców do możliwości finansowych,
- 3) dokonywanie podziałów dużych lokali mieszkalnych na mniejsze,
- 4) przeznaczenie lokali o obniżonym standardzie, po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych najemców, na lokale socjalne,

- 5) wyrażanie zgody na adaptację pomieszczeń gminnych na lokale mieszkalne.
- 6) wyrażanie zgody i poparcie dla nadbudów i modernizacji pomieszczeń mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- 7) wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym,
- 8) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów przez Zakład Budynków Komunalnych Trzebiatów sp. z o.o., poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności,
- 9) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego, a także poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach,
- 10) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia.

B. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

Na podstawie dokonanych przeglądów, wynikających z przepisów Prawa Budowlanego, jak również innych dokumentów określających stan techniczny stwierdzono, iż w okresie objętym planem nie występuje konieczność zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali stanowiących zasób gminy.

C. Planowana sprzedaż lokali

Przywiduje się, że planowana sprzedaż lokali w pierwszych dwóch latach opracowanego planu utrzyma się na dotychczasowym poziomie, z tendencją spadku ilości sprzedanych lokali w kolejnych latach 2020 – 2022. Późniejsza sprzedaż będzie koncentrowała się na ofertach sprzedaży lokali w budynkach w których sprzedano stosunkowo duży procent lokali.