

**UCHWAŁA NR LXIV/474/23**  
**RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE**

z dnia 31 maja 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Trzebiatów na lata 2023 – 2030**

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 2023 r., poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiatów na lata 2023-2030” 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, z wyjątkiem punktu IV.A. oraz VI. załącznika do niniejszej uchwały – Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiatów na lata 2023 – 2030, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

Mirosław Makarewicz

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr LXIV/474/23**  
**Rady Miejskiej w Trzebiatowie**  
**z dnia 31 maja 2023 r.**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) 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 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 2018 – 2022. W związku z tym, iż okres programowania dobiegł końca podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

Załącznik  
do Uchwały Nr LXIV/474/23  
Rady Miejskiej w Trzebiatowie  
z dnia 31 maja 2023 r.

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY TRZEBIATÓW NA LATA 2023 – 2030**

**I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO  
GMINY TRZEBIATÓW NA LATA 2023 – 2030**

**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 12 września 2022 roku mieszkaniowy zasób Gminy Trzebiatów, obejmował 836 lokali, a jego wielkość oraz struktura przedstawiały się następująco:

Tabela nr 1

Lp.	Treść	Rok 2022
1	Ilość budynków komunalnych	98
	Ilość budynków wspólnot mieszkaniowych z lokalami komunalnymi	139
2	Ilość lokali ogółem, w tym:	836
	- lokali socjalnych	53
	- pomieszczeń tymczasowych	2
	- lokali w budynkach komunalnych	345
	- lokali komunalnych w wspólnotach	491
3	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m <sup>2</sup> , w tym:	41 492,68
	- lokali socjalnych	1 738,89
	- pomieszczeń tymczasowych	60,26
	- lokali w budynkach komunalnych	16 175,20
	- lokali komunalnych w wspólnotach	25 317,48

**2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebiatów na lata 2023-2030**

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.

Nie ulegnie zmianą natomiast ilość mieszkań na umowy najmu socjalnego. Bez zmian pozostanie również ilość pomieszczeń tymczasowych. Prognozowaną wielkość zasobu z uwzględnieniem spadku ilości mieszkań z tytułu planowanej sprzedaży, z podziałem na lokale przeznaczone do umów najmu socjalnego, pomieszczenia tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Treść	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Ilość budynków komunalnych	98	94	90	86	82	78	74	70
	Ilość budynków wspólnot mieszkaniowych z lokalami komunalnymi	139	141	143	145	147	149	151	153
2	Ilość lokali ogółem, w tym:	836	786	736	686	656	626	596	566
	- lokali pod umowy najmu socjalnego	53	53	53	53	53	53	53	53
	- pomieszczeń tymczasowych	2	2	2	2	2	2	2	2
	- lokali w budynkach komunalnych	345	325	305	285	275	265	255	245
	- lokali komunalnych w wspólnotach	491	461	431	401	381	361	341	321
3	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m <sup>2</sup> , w tym:	41 492,68	39 482,68	37 492,68	35 492,68	34 292,38	33 092,68	31 892,68	30 692,68
	- lokali pod umowy najmu socjalnego	1 738,89	1 738,89	1 738,89	1 738,89	1 738,89	1 738,89	1 738,89	1 738,89
	- pomieszczeń tymczasowych	60,26	60,26	60,26	60,26	60,26	60,26	60,26	60,26
	- lokali w budynkach komunalnych	16 175,20	15 375,20	14 575,20	13 775,20	13 175,20	12 975,20	12 575,20	12 175,20
	- lokali komunalnych w wspólnotach	25 317,48	24 117,48	22 917,48	21 717,48	20 917,48	20 117,48	19 317,48	18 517,48

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 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 835,60 m<sup>2</sup>.

### 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Trzebiatów na lata 2023 – 2030

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 70 lat. Budynki wybudowane przed 1945 rokiem stanowią 85,42% 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 z szczątkowym wyposażeniem instalacyjnym [brak ciepłej wody, gazu]. W instalację ogrzewania etażowego lub ogrzewania centralnego zasilanego z sieci osiedlowych wyposażone jest 59,7 % zasobu mieszkaniowego.

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 2023 – 2030

Tabela nr 3

Rok	Ilość budynków	w tym stan budynków [l. budynków]			
		dobry	zadowalający	niezadowalający	zły
2023	98	55	24	18	1
2024	94	58	22	14	-
2025	90	55	22	13	-
2026	86	51	21	14	-
2027	82	50	20	12	-
2028	78	49	19	10	-
2029	74	49	16	9	-
2030	70	51	14	5	-

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

Zróznicowane 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 technicznej sprawności oraz dochodzenie do założonych standardów budynków i lokali komunalnych, według wstępnych ocen, wymaga około 43% 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,
4. naprawy i szlamowanie kominów

Nakłady i plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2023 – 2030

Tabela nr 4

Lp.	Rodzaj robót	Planowane nakłady w tysiącach zł na dany rok							
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Roboty dekarские - blacharskie	375	453	395	446	422	475	527	510
2	Roboty elektryczne	142	177	190	161	291	205	220	215
3	Roboty zduńskie	46	43	44	52	50	40	65	45
4	Roboty stolarskie	185	173	125	154	188	148	214	195
5	Roboty ogólnobudowlane	265	342	372	429	404	475	386	460
6	Roboty inst. wod.-kan., gazowe	210	173	210	197	211	265	215	220
7	Konserwacja i drobne naprawy	137	198	225	220	219	198	190	161
8	Budowa zbiorników bezodpływowych	0	0	32	0	0	0	0	0
9	Remont części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	63	75	89	81	16	48	65	123
	<b>Razem</b>	<b>1 423</b>	<b>1 634</b>	<b>1 682</b>	<b>1 740</b>	<b>1 801</b>	<b>1 854</b>	<b>1 882</b>	<b>1 929</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 wraz z termomodernizacją (premie BGK),
2. wykonanie napraw głównych pokryć dachowych z przebudową kominów,
3. remonty i malowanie klatek schodowych.

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 nieruchomościami wspólnymi.

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

- 1) środków zgromadzonych przez gminę na funduszach remontowych poszczególnych wspólnot mieszkaniowych
- 2) środków pochodzących z wpłat jednorazowych właścicieli, w tym również Gminy Trzebiatów.

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

### III. PLANOWANA SPRZEDAŻ

Średnia roczna sprzedaż w ostatnich dwóch latach, tj. 2021 – 2022 wyniosła 50 lokali mieszkalnych. Mając na uwadze dotychczasową dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych oraz ilość złożonych przez najemców w latach ubiegłych wniosków o wykup lokalu mieszkalnego, na potrzeby niniejszego planu przyjęto, że w latach 2023 – 2030, sprzedaż lokali utrzyma się w wysokości ok. 50 lokali mieszkalnych z tendencją spadku od 2026 roku.

Zakładaną sprzedaż w latach 2023 – 2030 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ilustruje Tabela nr 5

Tabela nr 5

Lp.	Rok sprzedaży	Planowana sprzedaż lokali [szt.]
1	2023	50
2	2024	50
3	2025	50
4	2026	30
5	2027	30
6	2028	30
7	2029	30
8	2030	30

#### 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. Przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne są przeznaczane na utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

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 jest obowiązany kierować 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) Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki bazowej:

a) czynniki podwyższające:

- lokal wyposażony w centralne ogrzewanie (z wyłączeniem centralnego ogrzewania gazowego)	+ 10%
- lokal wyposażony w centralne ogrzewanie gazowe	+ 20%
- lokal zlokalizowany w budynku położonym w strefie I	+ 20%
- lokal położony na pierwszym, drugim lub trzecim piętrze	+ 5%
- lokal znajdujący się w budynku w którym przeprowadzono termomodernizację lub który jest ocieplony lub przeprowadzono generalny remont po 2015 roku	+25%
- lokal znajdujący się w budynku z usługą sprzątania klatki schodowej	+5%
- lokal znajdujący się w budynku objętym monitoringiem	+5%
- lokal znajdujący się w budynku z wykonaną instalacją opartą na OZE	+20%

b) czynniki obniżające

- lokal w budynku tymczasowym [barak]	- 10%
- lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	- 5%
- lokal bez kuchni – mieszkanie jednoizbowe	- 20%
- lokal z kuchnią wspólną z innym lokalem	- 15%
- lokal niewyposażony w W.C. do wyłącznego użytku	- 10%
- lokal w budynku z kanalizacją lokalną [szambo]	- 10%

3) W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników obniżających, o których mowa w pkt 3, ust. 2 lit. b, łączna obniżka nie może przekroczyć 40% stawki bazowej.

4) Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż co dwanaście miesięcy.

5) Założenia dotyczące wzrostu stawek czynszu w latach 2024-2030 przedstawia poniższa tabela, w której jako podstawę do ustalenia wysokości stawek czynszu w poszczególnych latach przyjęto wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego.



	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Stawka bazowa	1,52 %	1,60 %	1,70 %	1,80 %	1,90 %	2,00 %	2,10 %	2,20 %

4. Przez użyte w uchwale określenia i znaki 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 oraz spłuczki, dotyczy to również WC przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem do wyłącznego użytku najemcy,
  - d) centralne ogrzewanie – ogrzewanie energią cieplną 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 80 m<sup>2</sup>, oddawanych w najem wg zasad określonych w uchwale XLIV/468/02 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 kwietnia 2002 roku, 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, ust. 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, ust. 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 podlegający umowie najmu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
11. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe, nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
12. Ustala się opłatę za najem pomieszczeń gospodarczych związanych z najmem lokalu mieszkalnego w wysokości 50% stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni.
13. 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

<b>Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym</b>	<b>Wysokość obniżki</b>
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

<b>Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie jednoosobowym</b>	<b>Wysokość obniżki</b>
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. Obniżki czynszu najmu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

6. Najemcy lub podnajemcy ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązani są przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. Przyznana obniżka czynszu nie ulega zmianie przez okres 12 miesięcy pomimo zmiany czynników, które miały wpływ na jej zastosowanie. Najemcy lub podnajemcy w tracą prawo do przyznanej obniżki czynszu przypadku utraty tytułu prawnego do lokalu.

7. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

8. W razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, wynajmujący może żądać od najemcy lub podnajemcy dostarczenia zaświadczenia Naczelnika Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez te osoby oraz innych członków ich gospodarstwa domowego.

9. Wynajmujący może odmówić uwzględnienia wniosku najemcy lub podnajemcy o obniżenie czynszu jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, iż jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony.

10. Jeżeli najemca lub podnajemca złożył deklarację niezgodną z prawdą, obowiązany będzie zwrócić wynajmującemu 200% nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

11. 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.

12. 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.

13. Szczegółowy tryb postępowania w sprawie udzielania obniżek czynszu określa Burmistrz Trzebiatowa zarządzeniem.

14. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym najemcom.

#### C. Warunki podwyższania czynszu

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego Art. 21c. Gmina weryfikuje spełnianie przez najemców kryterium wysokości dochodu nie częściej niż raz na 2,5 roku stosując zasady bezpośrednio zawarte w ustawie.

### **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 2023 – 2030

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 utrzymanie 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 z uwzględnieniem sprzedaży lokali w kolejnych latach – która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonej – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel. Utrzymanie lokali będących w administrowaniu Zakładu Budynków Komunalnych „Trzebiatów” sp. z o.o. finansowane będzie do wysokości wpływów z czynszów oraz dochodów spółki, które będą mogły zostać przeznaczone na ten cel. W kolejnych latach przewiduje się wzrost czynszów zgodnie z zasadami polityki czynszowej oraz aktualizacją o kolejne obwieszczenie Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego i miasta Szczecin.

Źródła finansowania w latach 2023 – 2030:

Tabela nr 8

Lp.	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	Wpływy w roku (w tys. zł):							
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	wpływy z najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych	2 702	2 985	3 117	3 246	3 370	3 485	3 590	3 682
2	wpływy z najmu lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych	320	310	300	290	280	270	260	250
	<b>RAZEM</b>	<b>3 022</b>	<b>3 295</b>	<b>3 417</b>	<b>3 536</b>	<b>3 650</b>	<b>3 755</b>	<b>3 850</b>	<b>3 932</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 2023 – 2030

Tabela nr 9

Lp.	Rodzaj wydatków	Przewidywana wysokość wydatków w latach tys. zł na rok							
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	958	997	1 060	1 112	1 158	1 203	1 267	1 300
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	1 423	1 634	1 682	1 740	1 801	1 854	1 882	1 929

3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	641	664	675	684	691	698	701	703
	<b>Razem</b>	<b>3 022</b>	<b>3 295</b>	<b>3 417</b>	<b>3 536</b>	<b>3 650</b>	<b>3 755</b>	<b>3 850</b>	<b>3 932</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. wyrażanie zgody na adaptację pomieszczeń gminnych na lokale mieszkalne.
5. wyrażanie zgody i poparcie 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. 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,
8. realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego, a także poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach,
9. 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 utrzyma się na dotychczasowym poziomie (lata 2021-2022) z tendencją do wygaszania.