

projekt **H**

URZĄD MIASTA BIAŁOGARD BIURO RADY MIEJSKIEJ	
walnego 2020.04.20	załącznik UMB-
Nr sprawy 102.0006.20.2020	

**UCHWAŁA NR ...../2020  
RADY MIEJSKIEJ BIAŁOGARDU**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Białogard  
na lata 2020-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) i 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 2019 r. poz. 1182 i 1309) Rada Miejska Białogardu uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Białogard na lata 2020 – 2024, w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

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

ZASTĘPCA BURMISTRZA

mgr inż. arch. Karolina Siwek

RADCA PRAWNY  
Waleri...nikowski  
58

## Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Białogard na lata 2020-2024

Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 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 i 1309). W związku z faktem, iż dotychczasowa uchwała w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta wygasła, zgodnie z nałożonym na Miasto obowiązkiem, przygotowany został wieloletni program na lata 2020-2024. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie wymagane prawem elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta tj.:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

Zgodnie z w/w wymogami ustawowymi w projekcie przedstawiono odpowiednio dane dotyczące: stanu ilościowego i jakościowego zasobu mieszkaniowego, aktualnego zakresu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta, prognozy rozwoju mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach ustalonej w oparciu o przedstawioną specyfikację potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta, charakterystyki planowanych do wdrożenia sposobów

zarządzania zasobami mieszkaniowymi, zasad prowadzenia polityki czynszowej, jak również problematykę wysokości wydatków oraz źródeł ich finansowania.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Białogard na lata 2020 – 2024 jest opracowanie wytycznych do właściwego i racjonalnego prowadzenia polityki mieszkaniowej, która zapewni: zwiększenie możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Miasta, poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta, wdrożenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyłym stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

*E. Sawickia*



Załącznik do uchwały Nr ...../2020  
Rady Miejskiej Białogardu  
z dnia .....2020 r.

**PROGRAM**  
**GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA BIAŁOGARD**  
**NA LATA 2020 - 2024**

**WPROWADZENIE**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Białogard, zwany dalej „Programem”, stanowi pięcioletni dokument wspierający Miasto Białogard, zwane dalej „Miastem”, w racjonalnej i efektywnej realizacji jednego z podstawowych zadań własnych Miasta, jakim jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Program przedstawia dane prezentujące aktualny stan zasobu mieszkaniowego Miasta, prognozę jego rozwoju w kolejnych latach oraz koncentruje się na przedstawieniu działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Uwzględnienie w Programie wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309), zwanej dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”, obligatoryjnych elementów ustawowych umożliwia przedstawienie planowanej polityki dotyczącej działań Miasta w zakresie zarządzania miejskim zasobem mieszkaniowym.

Program przedstawia dwa aspekty odnoszące się do miejskiego zasobu mieszkaniowego. Pierwszy określa bieżący stan ilościowy i jakościowy zasobu mieszkaniowego, drugi prezentuje aktualny zakres potrzeb mieszkaniowych mieszkańców



miasta celem ustalenia, w wyniku porównania tych dwóch zagadnień, zakresu możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców przez Miasto, jak również rodzaju zadań mieszkaniowych, które powinny być realizowane w stosownej kolejności, w zależności od istoty potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Aspekt ten przedstawia również prognozę rozwoju mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach ustaloną w oparciu o przedstawioną specyfikację potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta z uwzględnieniem realnych możliwości Miasta w zakresie podejmowania nowych inwestycji na rzecz budownictwa mieszkaniowego oraz dofinansowania dotychczas zrealizowanych przedsięwzięć mieszkaniowych. Wnioski opracowane na podstawie weryfikacji tych zagadnień znajdują odzwierciedlenie w drugiej części, która stanowi charakterystykę planowanych do wdrożenia sposobów zarządzania miejskim zasobem mieszkaniowym, zasad prowadzenia polityki czynszowej, jak również wysokości kosztów oraz źródeł ich finansowania.

Posiadanie Programu może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii w zakresie efektywnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego z myślą o zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w sposób optymalny.

# I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA BIAŁOGARD

## 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta

W celu realnego określenia prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta w kolejnych latach wskazano w Programie dane prezentujące jego faktyczny stan w latach 2017-2019.

Stan zasobu mieszkaniowego Miasta został przedstawiony w tabelach nr 1, 2 i 3

**Tabela 1. Zasób mieszkaniowy Miasta – stan na dzień 01.01. 2017 r.**

Wyszczególnienie	Komunalne, w tym:		
	ogółem	socjalne	we wspólnotach mieszkaniowych
liczba lokali	1172	127	845
powierzchnia użytkowa w tys. m <sup>2</sup>	54209,47	4617,44	40358,68

**Tabela 2. Zasób mieszkaniowy Miasta – stan na dzień 01.01. 2018 r.**

Wyszczególnienie	Komunalne, w tym:		
	ogółem	socjalne	we wspólnotach mieszkaniowych
liczba lokali	1164	143	846
powierzchnia użytkowa w tys. m <sup>2</sup>	53898,34	5347,93	40459,12

**Tabela 3. Zasób mieszkaniowy Miasta – stan na dzień 01.01. 2019 r.**

Wyszczególnienie	Komunalne, w tym:		
	ogółem	socjalne	we wspólnotach mieszkaniowych
liczba lokali	1102	137	795
powierzchnia użytkowa w tys. m <sup>2</sup>	50875,25	5081,81	37920,38

Dodatkowo w celu prawidłowego ustalenia prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach w Programie został uwzględniony zakres potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta w latach 2017-2019 określony w oparciu o:

- 1) ilość osób uprawnionych do otrzymania lokali zamiennych,
- 2) ilość osób, w stosunku do których Miasto ma obowiązek zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku sądowego nakazującego opróżnienie lokalu i przyznającego uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 3) ilość osób umieszczonych na ostatecznych listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, utworzonych na podstawie przepisów określających zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, oczekujących na przydział mieszkania.

Zakres potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta przedstawia tabela nr 4.

**Tabela 4. Zakres potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta w latach 2017-2019:**

Wyszczególnienie	Liczba gospodarstw domowych uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego		
	2017	2018	2019
liczba gospodarstw domowych	31	31	37

  

Wyszczególnienie	Liczba gospodarstw domowych uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego w wyroku sądu		
	2017	2018	2019
liczba gospodarstw domowych	131	112	89

  

Wyszczególnienie	Wnioski osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony		
	2017	2018	2019
liczba wniosków	6	4	2

  

Wyszczególnienie	Wnioski osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego z uwagi na spełnienie kryteriów dochodowych oraz brak tytułu prawnego do innego lokalu		
	2017	2018	2019
liczba wniosków	124	111	115



Analizując przedstawiony zakres potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta na tle zaprezentowanych danych dotyczących stanu zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2019, należy stwierdzić, iż potrzeby mieszkaniowe znacząco przewyższają możliwości Miasta w zakresie zapewnienia lokali mieszkalnych osobom uprawnionym. W szczególności biorąc pod uwagę fakt, że prezentowany stan zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2017-2019 był i nadal jest w zdecydowanej większości wykorzystany przez mieszkańców.

W Białogardzie występuje relatywnie wysokie zapotrzebowanie na najem socjalny lokali.

Z przedstawionych danych wynika, że zapotrzebowanie na lokale zamienne w okresie poddanym analizie nieznacznie wzrosło.

Analizując dane przedstawiające liczbę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, należy stwierdzić, że Miasto jest w stanie zapewnić jedynie w ograniczonym stopniu warunki mieszkaniowe zgodnie z potrzebami mieszkańców.

Należy założyć, że w związku z ograniczonymi możliwościami finansowymi na wsparcie rozwoju mieszkalnictwa struktura mieszkaniowego zasobu Miasta będzie kształtowała się w następujący sposób:

**Tabela 5. Zasób mieszkaniowy Miasta – stan na dzień 01.01. 2020 r.\***

Wyszczególnienie	Zasoby mieszkaniowe	
	ogółem	w tym najem socjalny
liczba lokali	1100	140

**Tabela 6. Zasób mieszkaniowy Miasta – stan na dzień 1.01. 2022 r.\***

Wyszczególnienie	Zasoby mieszkaniowe	
	ogółem	w tym najem socjalny
liczba lokali	1000	150

**Tabela 7. Zasób mieszkaniowy Miasta – stan na dzień 01.01. 2024 r.\***

Wyszczególnienie	Komunalne	
	ogółem	w tym najem socjalny
liczba lokali	900	160

\*Dane przedstawione wyżej dotyczą przewidywanych zmian w strukturze obecnie posiadanego zasobu mieszkaniowego i nie dotyczą lokali mieszkalnych utworzonych w drodze planowanych inwestycji.

Tabele nr 5, 6 i 7 określające prognozę zasobu mieszkaniowego w latach 2020-2024 wskazują na przewidywany spadek ogólnej liczby wszystkich lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta o przybliżone średnie wartości odpowiadające faktycznemu spadkowi zaobserwowanemu w latach 2017-2019 w wyniku sprzedaży oraz wyłączenia z zasobu części lokali znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki. Z powodu relatywnie wysokiego zapotrzebowania na najem socjalny lokali w Programie przyjęto założenie, iż nastąpi wzrost liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem socjalny, jednak w zakresie nie przekraczającym realnych możliwości Miasta.

Dodatkowo mieszkaniowy zasób Miasta może zostać powiększony o liczbę lokali utworzonych w drodze planowanych inwestycji.

## 2. Prognoza stanu technicznego zasobu.

Charakterystyka prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w kolejnych latach została opracowana na podstawie danych obejmujących trzy grupy klasyfikacyjne i dotyczących:

- 1) struktury zasobu mieszkaniowego Miasta wg wieku i standardu jakościowego budynków – tabela nr 8 przedstawiająca stan na dzień 01.01.2019 r.,
- 2) wyposażenia mieszkań wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta w podstawowe instalacje i urządzenia - tabela nr 9 przedstawiająca stan na dzień 01.01.2019 r.,
- 3) stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Miasta – tabela nr 10 przedstawiająca stan na dzień 01.01.2019 r.

**Tabela 8. Struktura zasobu mieszkaniowego Miasta wg wieku i standardu jakościowego budynków - stan na dzień 01.01.2019 r.**

Wyszczególnienie	Ogółem ( w % )	z tego :				
		I	Ia	Ib	II	III
Białogard	100	11,1	-	-	88,9	-

Kategorie budynków :

- I - budynki wzniesione po 1960 r.,
- Ia - budynki wzniesione w latach 1950 - 1960,
- Ib - budynki wzniesione przed 1950 r. lecz o standardzie budynków współczesnych,
- II - budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych,
- III - budynki drewniane i z muru pruskiego.



**Tabela 9. Wyposażenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta w podstawowe instalacje i urządzenia - stan na dzień 01.01. 2019 r.**

Wyszczególnienie	Białogard (w %)
Mieszkania ogółem	100
z tego wyposażone w :	
– wodociąg sieciowy	100
– kanalizację sieciową	100
– ustęp splukiwany	69
– łazienkę	62
– gaz przewodowy	19,80
– centralne ogrzewanie	17,37
– centralną ciepłą wodę	4,73

**Tabela 10. Stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Miasta – stan na dzień 01.01.2019 r.**

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Pow. użytkowa [m2]	Liczba lokali [szt]	Stopień zużycia [%]
1	Aldony 9a	1933	163,15	4,00	80,63
2	Bat. Chłopskich 12	1935	296,05	6,00	80,76
3	Chocimska 1	1920	285,09	4,00	74,38
4	Wyszyńskiego 16a	2005	1 021,11	24,00	36,00
5	Wyszyńskiego 53	1930	76,91	2,00	80,08
6	Fabryczna 1	1939	230,17	6,00	70,35
7	Grottgera 4	1906	194,95	4,00	51,70
8	Grunwaldzka 2	1913	95,79	3,00	85,61
9	Grunwaldzka 26	1906	203,67	5,00	72,17



10	Grunwaldzka 36	1927	359,90	5,00	61,07
11	Grunwaldzka 4	1926	146,08	4,00	69,96
12	Hoffmanowej 2	1926	167,97	5,00	71,64
13	Hoffmanowej 5	1909	167,08	5,00	69,28
14	Kisielice Małe 13	1922	73,59	1,00	77,63
15	Kisielice Małe 29	1924	70,81	2,00	58,61
16	Kisielice Małe 33	1922	67,91	2,00	57,86
17	Kisielice Małe 37	1922	71,97	2,00	58,89
18	Klonowa 20	1909	54,60	1,00	71,07
19	Klonowa 28	1928	197,11	6,00	72,04
20	Kołobrzaska 36	1920	79,17	2,00	74,00
21	Lelewela 6	1927	174,52	5,00	59,16
22	Lindego 8/9	1934	268,60	6,00	55,63
23	Lipowa 30a	1926	26,50	1,00	84,50
24	Matejki 1	1910	108,36	2,00	44,77
25	Moniuszki 16	1920	91,00	1,00	68,75
26	Moniuszki 30	1963	305,00	6,00	77,38
27	Moniuszki 30a	1963	229,76	6,00	77,24
28	Moniuszki 31	1963	232,87	7,00	77,19
29	Moniuszki 31a	1963	449,08	16,00	78,38
30	Moniuszki 32	2012	706,20	20,00	13,40
31	Najświętszej Marii Panny ( NMP) 12	1926	196,57	3,00	47,25
32	NMP 22	1907	689,90	14,00	46,30
33	NMP 3	1925	178,57	5,00	43,81

34	NMP 4	1906	73,86	3,00	41,45
35	NMP 5	1926	145,83	2,00	42,67
36	Piłsudskiego 37	1909	101,72	2,00	57,32
37	Piłsudskiego 37a	1926	89,57	2,00	57,32
38	Piłsudskiego 38	1926	215,65	5,00	72,14
39	Piłsudskiego 49	1926	413,62	5,00	71,44
40	Piłsudskiego 52	1909	177,90	4,00	68,26
41	Piłsudskiego 55	1926	222,45	6,00	76,00
42	Piłsudskiego 64	1922	384,79	4,00	78,90
43	Piłsudskiego 9	1920	432,89	8,00	79,85
44	Piłsudskiego 9a	1911	98,21	3,00	17,59
45	Półczyńska 16	1913	274,92	6,00	75,93
46	Półczyńska 5	1920	108,70	3,00	71,30
47	Sikorskiego 23	1906	223,64	5,00	74,40
48	Skłodowskiej 2a	1932	113,00	1,00	55,30
49	Skłodowskiej 3a	1902	120,83	3,00	82,50
50	Szpitalna 19	1912	212,79	5,00	62,60
51	Świdwińska 24	1910	412,30	8,00	58,21
52	Świętochowskiego 19	1923	141,23	5,00	76,30
53	Wojska Polskiego 9	1912	182,40	5,00	69,56
54	Zapolskiej 3	1932	181,76	4,00	62,41

Z przedstawionych danych wynika, że w Białogardzie występuje znacznie większy udział budynków kategorii II (przedwojennych murowanych o stropach drewnianych) natomiast udział budynków kategorii I (wzniesionych po 1960 r.) jest stosunkowo niewielki.

To jednoznacznie potwierdza, że mieszkaniowy zasób Miasta jest zasobem zużytym technicznie i jego utrzymanie w należyłym stanie technicznym w zgodności z normami prawa budowlanego wymagać będzie odpowiednich nakładów gwarantujących przynajmniej jego nie pogarszanie w stosunku do obecnego stanu technicznego.

Dodatkowo w miarę możliwości finansowych Miasta w celu poprawy stanu technicznego budynków powinna być wdrożona koncepcja podejmowania działań zmierzających do utrzymania tendencji malejącej ilości budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a następnie działań mających na celu wsparcie rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego.

W związku z ograniczonymi możliwościami budżetu Miasta, wydatkami ponoszonymi na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego oraz znaczną luką remontową należy przyjąć, że stan techniczny budynków w okresie objętym Programem nie ulegnie radykalnej poprawie.

**Tabela 11. Prognoza struktury zasobu mieszkaniowego Miasta wg wieku i standardu jakościowego budynków - stan na dzień 01.01.2024 r.**

Wyszczególnienie	Ogółem ( w % )	z tego :				
		I	Ia	Ib	II	III
Białogard	100	16,67	-	-	83,33	-

Kategorie budynków :

I - budynki wzniesione po 1960 r.,

Ia - budynki wzniesione w latach 1950 - 1960,

Ib - budynki wzniesione przed 1950 r. lecz o standardzie budynków współczesnych,

II - budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych,

III - budynki drewniane i z muru pruskiego.



**Tabela 12. Prognoza wyposażenia lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta w podstawowe instalacje i urządzenia - stan na dzień 01.01.2024 r.**

Wyszczególnienie	Białogard (w %)
Mieszkania ogółem	100
z tego wyposażone w :	
– wodociąg sieciowy	100
– kanalizację sieciową	100
– ustęp splukiwany	76
– łazienkę	70
– gaz przewodowy	30
– centralne ogrzewanie	20
– centralną ciepłą wodę	9

## II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

Analizując dane przedstawione w tabelach nr 8 - 12 dotyczących stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta oraz wyposażenia mieszkań wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego w podstawowe instalacje i urządzenia, należy ponownie stwierdzić, iż mieszkaniowy zasób Miasta jest zasobem zużytym technicznie. Większość wskaźników wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje jest gorsza od średnich krajowych odnoszących się do tej formy zasobów. Wymagane są niezbędne nakłady na realizację działań mających na celu podwyższenie stopnia wyposażenia lokali w instalację gazu przewodowego, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, łazienki, ustępu splukiwanego.

Z uwagi na fakt występowania w mieszkaniowym zasobie Miasta dużej ilości budynków przedwojennych, murowanych, o stropach drewnianych, których stopień zużycia sięga 75%, niezbędne są działania zmierzające do rozbiórki budynków grożących zawaleniem, przeprowadzenia remontów kapitalnych w uzasadnionych przypadkach oraz wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych.

Wykaz budynków przewidzianych do rozbiórki bądź remontu kapitalnego w latach 2020-2024 przedstawia tabela nr 13.

**Tabela 13. Wykaz budynków przewidzianych do rozbiórki bądź remontu kapitalnego w latach 2020 – 2024**

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali w budynku	Ilość osób	Ilość rodzin do wykwaterowania – lokale zastępcze	Ilość rodzin do wykwaterowania – lokale socjalne
<b>2020 r. (rozbiórki)</b>					
1	Skłodowskiej 3a	2	7	1	1
2	Fabryczna 1	5	12	3	2
<b>RAZEM</b>		<b>7</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
<b>2021 r. (rozbiórki)</b>					
1	Klonowa 28	6	20	1	5
2	Świętochowskiego 6	5	12	1	4
<b>RAZEM</b>		<b>11</b>	<b>32</b>	<b>2</b>	<b>9</b>
<b>2022 r. (remonty kapitalne)</b>					
1	Grunwaldzka 26	5	20	3	2
2	Świętochowskiego 19	5	11	1	4
<b>RAZEM</b>		<b>10</b>	<b>31</b>	<b>4</b>	<b>6</b>
<b>2023 r. (remonty kapitalne)</b>					
1	Półczyńska 16	6	21	4	2
2	Moniuszki 30	6	15	-	6
3	Sikorskiego 23	5	13	3	2
<b>RAZEM</b>		<b>17</b>	<b>49</b>	<b>7</b>	<b>10</b>
<b>2024 r. (remonty kapitalne)</b>					
1	Chocimska 1	6	15	1	4
2	Szpitalna 19	5	11	5	-

3	Moniuszki 31	7	17	-	7
<b>RAZEM</b>		<b>18</b>	<b>43</b>	<b>6</b>	<b>11</b>

Niezbędne nakłady na remonty w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta przedstawia tabela nr 14.

**Tabela 14. Niezbędne nakłady na remonty w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta.**

	<i>Niezbędne nakłady</i>		
	<i>Remonty bieżące i konserwacja [zł/rok]</i>	<i>Remonty pośrednie i zabezpieczające [zł]</i>	<i>Remonty kapitalne [zł]</i>
<i>Nakłady remontowe w budynkach komunalnych</i>	264 705,90 zł	882 352,98 zł	4 411 764,92 zł
<i>Nakłady remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych</i>	845 752,01 zł	2 819 173,36 zł	14 095 866,80 zł
	<b>1 110 457,90 zł</b>	<b>3 701 526,34 zł</b>	<b>18 507 631,71 zł</b>

Planowane wydatki na remonty i inwestycje w latach 2020-2024 przedstawia tabela nr 15

**Tabela 15. Planowane wydatki na remonty i inwestycje w latach 2020 – 2024 (w zł)**

Lp.	Zakres rzeczowy remontów i inwestycji	Lata				
		2020	2021	2022	2023	2024
I	Remonty	1 960 000,00 zł	1 930 000,00 zł	1 890 000,00 zł	1 810 000,00 zł	1 760 000,00 zł



I.1	dachy, okna i drzwi, piece kaflowe, instalacje elektryczne, instalacje sanitarne, klatki schodowe, elewacje, remonty lokali do zasiedlenia (komunalne i socjalne)	710 000,00 zł	710 000,00 zł	710 000,00 zł	710 000,00 zł	710 000,00 zł
I.2	remonty części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (wyodrębniony fundusz remontowy)	1 250 000,00 zł	1 220 000,00 zł	1 180 000,00 zł	1 100 000,00 zł	1 050 000,00 zł
II	Konserwacje, drobne naprawy i usuwanie awarii	300 000,00 zł	300 000,00 zł	300 000,00 zł	300 000,00 zł	300 000,00 zł
<b>Razem I i II</b>		<b>2 260 000,00 zł</b>	<b>2 230 000,00 zł</b>	<b>2 190 000,00 zł</b>	<b>2 110 000,00 zł</b>	<b>2 060 000,00 zł</b>
III	Rozbiórki	80 000,00 zł	80 000,00 zł	-	-	-
IV	Remonty kapitalne	-	-	500 000,00 zł	500 000,00 zł	500 000,00 zł
<b>Razem III i IV</b>		<b>80 000,00 zł</b>	<b>80 000,00 zł</b>	<b>500 000,00 zł</b>	<b>500 000,00 zł</b>	<b>500 000,00 zł</b>
V	Inwestycje (nowe budynki, modernizacja, przebudowa, adaptacje budynków użytkowych na mieszkalne, nabycie lokali)	1 100 000,00 zł	1 100 000,00 zł	700 000,00 zł	700 000,00 zł	700 000,00 zł
<b>OGÓŁEM</b>		<b>3 440 000,00 zł</b>	<b>3 410 000,00 zł</b>	<b>3 390 000,00 zł</b>	<b>3 310 000,00 zł</b>	<b>3 260 000,00 zł</b>

### III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

#### I. Zasady i cele prywatyzacji.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta odbywać się będzie na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65).
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
  - 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
  - 2) pozyskiwanie środków na remonty dotychczasowego zasobu mieszkaniowego i nowe budownictwo,

- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a także wychodzenie ze współwłasności nieruchomości wspólnych, w przypadku gdy udział Miasta jest mniejszościowy i istnieje taka możliwość.
3. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
  - 1) lokale przeznaczone na najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia,
  - 2) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta, wybudowanych lub przebudowanych po 1990 r.,
  - 3) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego, przebudowy lub modernizacji albo rozbiórki,
  - 4) posiadających wobec Miasta zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu.
4. Burmistrz Białogardu może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Miasta.
5. Prywatyzacja mieszkań w budynkach położonych w centrum miasta, będzie następować poprzez sprzedaż takich mieszkań ich dotychczasowym najemcom oraz sprzedaż lokali wolnych w drodze przetargu. W takich przypadkach zakłada się prowadzenie przez Miasto bardziej aktywnej polityki mieszkaniowej, uwzględniającej w szczególności przekwaterowania do lokali zamiennych najemców, którzy nie są zainteresowani wykupem mieszkań zlokalizowanych w centrum miasta.

## **II. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

Lokale mieszkalne dla najemców będą zbywane w zależności od zainteresowania najemców nabyciem zajmowanych lokali.

W latach 2020-2024 przyjmuje się planowaną sprzedaż mieszkań w stosunku do sprzedaży w latach ubiegłych. Wielkość planu wynika z:

- 1) małego zasobu mieszkaniowego Miasta,
- 2) zmniejszenia się liczby najemców, którzy zainteresowani są kupnem mieszkań,
- 3) faktu, iż mieszkania o lepszym stanie technicznym zostały już nabyte przez najemców, a lokale które pozostały są w złym lub dostatecznym stanie technicznym i wymagają bardzo dużych nakładów remontowych.



**Tabela 16. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020 – 2024**

L.p.	Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	Ogółem powierzchnia użytkowa sprzedawanych lokali w m <sup>2</sup> (średnia pow. lokalu 40 m <sup>2</sup> )
1	2020	7	280
2	2021	7	280
3	2022	7	280
4	2023	7	280
5	2024	7	280

#### **IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

Wieloletnia praktyka pokazuje, że polityka czynszowa jest jednym z najważniejszych zagadnień w zakresie gospodarki miejskim zasobem mieszkaniowym. Bez stałego podnoszenia opłat czynszowych za mieszkania do poziomu pozwalającego na pokrycie znacznej części kosztów ich utrzymania, Miasto będzie narażone na dalszą degradację swojego zasobu mieszkaniowego. Tym bardziej, że aktywna polityka czynszowa prowadzona na szczeblu lokalnym ma decydujący wpływ na zrealizowanie innych programów, a w szczególności programu remontowego.

##### **1. Uwarunkowania ustawowe**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Ustawodawca nakazał zróżnicowanie stawek czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, a w szczególności:

- 1) położenia budynku,
- 2) położenia lokalu w budynku,
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Ustalane przez Miasto stawki czynszu za lokale mieszkalne powinny przede wszystkim odzwierciedlać ich wartość użytkową. Oznacza to, że opłaty czynszowe za mieszkania o najwyższym standardzie wyposażenia i wykończenia oraz położone w najbardziej



atrakcyjnych terenach miasta powinny być znacznie wyższe niż za lokale o niskim standardzie wyposażenia, znajdujące się w budynkach o złym stanie technicznym.

W praktyce stosuje się dwie metody ustalania stawek czynszu:

- 1) metodę stawki bazowej,
- 2) metodę systemu punktowego.

Metoda stawki bazowej polega na przyjęciu stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, a następnie jej różnicowaniu (procentowo lub kwotowo) dla poszczególnych kategorii lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

Czynsz ustala się jako iloczyn stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu dla lokali:

- 1) posiadających centralną ciepłą wodę – o 10%,
- 2) posiadających łazienkę – o 10%,
- 3) posiadających centralne ogrzewanie – o 10%,
- 4) posiadających gaz przewodowy – o 10%,
- 5) w budynku położonym w centrum miasta – 5%,
- 6) położonych na II kondygnacji budynku – 5%,
- 7) posiadających antenę TV kablową – 8%,
- 8) w budynkach, w których sprzątanie klatek schodowych zapewnia wynajmujący – 10%,
- 9) posiadających domofon – 1%,
- 10) posiadających wodomierze – 2%.

Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu dla lokali:

- 1) w budynkach do rozbioru – o 40%,
- 2) w budynkach do remontu kapitalnego – 25%,
- 3) nie posiadających naturalnego światła w kuchni – o 10%,
- 4) z wc poza lokalem – o 10%,
- 5) położonych na V kondygnacji – o 5%,
- 6) posiadających wspólne wc – o 5%,
- 7) posiadających wspólną łazienkę i wc – o 5%,
- 8) posiadających wspólny przedpokój – o 5%,
- 9) posiadających wspólną kuchnię – o 5%,
- 10) położonych w suterenie – o 5%.

Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokona ulepszeń w lokalu, stanowiących czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu. W przypadku gdy ulepszeń

dokona najemca (za zgodą wynajmującego), nie wpłynie to na zmianę stawki czynszu. W przypadku pogorszenia standardu lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu ulega obniżeniu, z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

W okresie najbliższych 5 lat należy rozważyć systematyczne urealnianie stawek czynszów. Oznacza to konieczność stałego wzrostu stawki bazowej czynszu co najmniej o wskaźnik inflacji. Takie założenie powoduje, że w przyszłości przychody z tytułu pobieranych czynszów zagwarantują pokrycie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem zasobów – po zniwelowaniu „luki remontowej”.

## **2. Zasady polityki czynszowej w mieszkaniowym zasobie Miasta w latach 2020 – 2024**

1. Podstawowym założeniem polityki czynszowej w mieszkaniowym zasobie Miasta Białogard w latach 2020-2024 jest dążenie do zrównoważenia wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu za lokale mieszkalne.

Polityka czynszowa w Białogardzie w latach 2020 – 2024 powinna przede wszystkim umożliwić:

- 1) wspieranie rozwoju gospodarki mieszkaniowej w mieście,
- 2) zwiększenie dochodów Miasta, umożliwiających stopniowy wzrost nakładów na remonty bieżące i konserwacje budynków,
- 3) stymulowanie procesu zamiany mieszkań, poprzez lepsze dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali (uwzględniając ich wielkość, możliwości finansowe oraz istniejące preferencje),
- 4) stopniowe likwidowanie nieuzasadnionych ze względów społecznych przywilejów dotowania gospodarstw domowych, których sytuacja materialna pozwala na pokrycie pełnych kosztów utrzymania mieszkania.

Zagrożeń dla realizacji polityki czynszowej w Białogardzie należy głównie upatrywać w:

- 1) zbyt małym wzroście płac i emerytur lub radykalnym wzroście bezrobocia, co w konsekwencji prowadzi do spadku dochodów realnych mieszkańców miasta,
- 2) nadmiernym wzroście opłat za świadczenia (dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych).

Należy podkreślić, że strategicznym celem realizowanej w Białogardzie polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym Miasta powinna być poprawa stanu technicznego budynków mieszkalnych i standardu mieszkań.



2. Na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz zgodnie z niniejszymi zasadami Burmistrz ustala stawki bazowe czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Miasta.

3. Stawka bazowa czynszu powinna być ustalana w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów:

- 1) napraw bieżących i konserwacji, przeglądów i utrzymania technicznego budynków, lokali oraz pomieszczeń pomocniczych przynależnych do tych lokali, z wyłączeniem remontów gruntownych (kapitałnych) i modernizacyjnych,
- 2) zarządzania (administrowania) budynkami i lokalami komunalnymi,
- 3) ubezpieczenia budynków, usług kominiarskich i usług bankowych,
- 4) utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłat za energię elektryczną, ciepłą i wodę,
- 5) utrzymania porządku i czystości,
- 6) konserwacji anten zbiorczych, domofonów i zieleni,
- 7) wymiany wodomierzy lokalowych,
- 8) zarządzania w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym wynagrodzenia zarządców.

4. Za uzasadnioną uważa się podwyżkę czynszu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, o której mowa w art. 8a ust. 4e ustawy o ochronie praw lokatorów.

5. Czynsz ustala się jako iloczyn stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu określonych w tabeli nr 17 i objaśnieniach do tej tabeli, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. W lokalach przeznaczonych na najem socjalny czynsz ustala się jako iloczyn stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni użytkowej lokalu. Zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów stawka czynszu za najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta.



7. W czasie trwania najmu lokalu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń stanowiących czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Jeżeli w czasie trwania najmu lokalu najemca dokonał na własny koszt ulepszenia stanowiącego czynnik podwyższający wartość użytkową lokalu, nie powoduje to zmiany stawki czynszu, chyba że ulepszenie takie najemca wykonał bez zgody wynajmującego; w takim przypadku wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu w sposób określony w ust. 7.

9. W przypadku pogorszenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego stawka czynszu ulega obniżeniu z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

10. Podstawą dokonania zmian wysokości czynszu z przyczyn określonych w ust. 7 – 9 jest protokół potwierdzający wystąpienie czynników uzasadniających podwyższenie lub obniżenie czynszu.

**Tabela 17. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu**

<b>CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE LUB OBNIŻAJĄCE WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALU</b>			
<i>Podwyższające stawkę bazową</i>	<i>Podwyżki stawki bazowej (%)</i>	<i>Obniżające stawkę bazową<sup>1)</sup></i>	<i>Obniżki stawki bazowej (%)</i>
1	2	3	4
Ciepła woda <sup>2)</sup>	+10%	Lokal położony w budynku, którego stopień zużycia jest równy lub wyższy niż 80 % <sup>6)</sup> (budynek do rozbiórki)	-40%
Łazienka <sup>3)</sup>	+10%	Lokal położony w budynku, którego stopień zużycia jest równy lub wyższy niż 70 % i niższy niż 80% <sup>6)</sup> (budynek do remontu kapitalnego)	-25%

Centralne ogrzewanie <sup>4)</sup>	+10%	Kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	-10%
Lokal położony w budynku, którego stopień zużycia jest równy lub niższy niż 10 % <sup>5)</sup>	+20%	Położenie lokalu na V kondygnacji	-5%
Lokal położony w budynku, którego stopień zużycia jest wyższy niż 10 % i niższy lub równy 20% <sup>6)</sup>	+10%	Wspólne wc <sup>11)</sup>	-5%
Gaz przewodowy <sup>7)</sup>	+10%	Wspólna łazienka i wc <sup>11)</sup>	-5%
Położenie budynku w centrum <sup>8)</sup>	+5%	Wspólny przedpokój <sup>11)</sup>	-5%
Położenie lokalu na II kondygnacji <sup>9)</sup>	+5%	Wspólna kuchnia <sup>11)</sup>	-5%
Antena TV kablowa	+8%	Lokal w suterenie	-5%
Sprzątanie klatek schodowych przez wynajmującego	+10%	WC poza lokalem	-10%
Domofon	+ 1%		
Wodomierze <sup>10)</sup>	+2%		

**OBJAŚNIENIA**  
**do tabeli nr 17 „CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE LUB OBNIŻAJĄCE WARTOŚĆ**  
**UŻYTKOWĄ LOKALU”**

1. Maksymalna kwota obniżenia czynszu nie może przekroczyć 40% stawki bazowej czynszu.
2. Dotyczy ciepłej wody dostarczanej do lokalu z ciepłowni i kotłowni lokalnych.
3. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodno-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego itp.
4. Dotyczy ogrzewania energią ciepłą dostarczaną z ciepłowni i kotłowni lokalnych.
- 5, 6. Stopień zużycia budynku przyjmuje się na podstawie rocznych lub pięcioletnich protokołów przeglądów technicznych budynków sporządzonych przez uprawnione do tego osoby.
7. Dotyczy gazu dostarczanego z sieci ogólnomiejscowej.
8. Centrum obejmuje obszar położony w obrębie ulic: Kołobrzaska (obwodnica), Drzymały, Magazynowa, 1 Maja, Asnyka, Wyszyńskiego, Grunwaldzka, Piłsudskiego, Sobieskiego i dotyczy lokali w budynkach położonych po obu stronach ulic stanowiących granicę obrębu.
9. Dotyczy budynków o co najmniej czterech kondygnacjach.
10. Dotyczy wodomierzy zamontowanych na koszt wynajmującego.
11. Przez wspólne wc, łazienkę, przedpokój lub kuchnię rozumie się korzystanie z tych pomieszczeń przez najemców dwóch lub większej liczby lokali mieszkalnych.

11. Jeżeli najemca prowadzi w lokalu mieszkalnym działalność gospodarczą, stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej każdego pomieszczenia, w którym prowadzona jest ta działalność, podwyższa się o 100%.

12. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów.

13. Odszkodowanie, o którym mowa ust. 12, odpowiada wysokości czynszu, jaki Miasto mogłoby otrzymać z tytułu najmu lokalu.



### 3. Warunki obniżania czynszu

1. Na wniosek najemcy lokalu – na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów – mogą być udzielane obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których:

- 1) średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy ubiegającego się o obniżkę czynszu w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego najemcy w miesiącu poprzedzającym datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu jest równa lub wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Do obniżek czynszów, o których mowa w ust. 1, stosuje się postanowienia art. 7 ust. 3 – 11 ustawy o ochronie praw lokatorów.

3. Kwotę obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy ubiegającego się o taką obniżkę. Kwotę udzielonej obniżki ustala się w wysokości określonej w tabeli:

	Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego	Wysokość obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek
Gospodarstwo jednoosobowe	101% - 150% kwoty najniższej emerytury	20 %
	70% - 100% kwoty najniższej emerytury	30 %
	poniżej 70% kwoty najniższej emerytury	40 %
Gospodarstwo wieloosobowe	50% - 100% kwoty najniższej emerytury	30 %
	poniżej 50% kwoty najniższej emerytury	40 %

## **V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA**

Przy ustalaniu właściwych zasad zarządzania miejskim zasobem mieszkaniowym należy kierować się zamiarem osiągnięcia priorytetowego celu, jakim jest zapewnienie zarządu tym zasobem zgodnie z jego przeznaczeniem i jego ochrona.

Realizacja takiego założenia wymaga opracowania reformy sposobu wykorzystania zasobu i dopracowania metod umożliwiających zarządzanie nim w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Reforma sposobu wykorzystania zasobu powinna być realizowana przez ustalenie, czy założone cele dotyczące zarządu zasobem mieszkaniowym zostały zrealizowane zgodnie z opracowaną koncepcją i czy możliwa jest ich realizacja w możliwie najkrótszym czasie i możliwie najniższymi nakładami – na podstawie analizy opłacalności ekonomicznej podejmowanych przedsięwzięć.

Mając na uwadze powyższe, zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w tym tymczasowymi pomieszczeniami, powinno opierać się na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) zapewnieniu właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 4) bieżącym administrowaniu nieruchomościami,
- 5) utrzymaniu nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 6) uzasadnionym inwestowaniu w nieruchomości.

W latach 2020 – 2024 w ramach prowadzonej gospodarki mieszkaniowej założono realizację następujących celów:

- 1) racjonalne wydatkowanie środków finansowych na zarządzanie zasobem mieszkaniowym,
- 2) utrzymywanie na bieżąco czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnych oraz wokół budynku, a także pełnej sprawności działania wszystkich instalacji i urządzeń,
- 3) stałe kontrolowanie jakości usług komunalnych, związanych z dostarczaniem energii, gazu, ciepłej i zimnej wody oraz z odbiorem ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,
- 4) efektywne wydatkowanie środków finansowych na konserwacje i naprawy bieżące oraz posiadanie sprawnego systemu wykonywania robót awaryjnych,
- 5) skuteczny poziom windykacji opłat za używanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, pozwalający utrzymywać skalę zaległości na relatywnie niskim poziomie,
- 6) dostosowanie do warunków lokalnych systemu bieżącego komunikowania się zarządcy zasobu mieszkaniowego z użytkownikami lokali.



## **Obecna struktura organizacyjna oraz zakres zadań realizowanych w ramach polityki mieszkaniowej.**

W mieście Białogard funkcję zarządcy mieszkaniowego zasobu Miasta sprawuje jednostka organizacyjna Miasta (miejska jednostka budżetowa) pod nazwą Zarząd Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Zarządca jest podmiotem utworzonym przez Miasto w celu zarządzania nieruchomościami należącymi do miejskiego zasobu nieruchomości, mieszkaniowym zasobem Miasta oraz lokalami Miasta we wspólnotach mieszkaniowych.

Do podstawowych obowiązków zarządcy w zakresie zarządzania lokalami mieszkalnymi należy w szczególności:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu mieszkaniowego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją tego zasobu,
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami,
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego,
- 4) windykacja należności Miasta dotyczących zarządzanego zasobu mieszkaniowego oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu,

Dodatkowo do obowiązków zarządcy w zakresie zarządzania lokalami mieszkalnymi należy:

- 1) prowadzenie i aktualizacja wykazu lokali i najemców,
- 2) zawieranie w imieniu Miasta umów najmu lokali z osobami skierowanymi przez Burmistrza oraz zmiana i rozwiązywanie tych umów,
- 3) zawieranie, w imieniu Miasta, z osobami zakwalifikowanymi przez Burmistrza do wykonania remontu we własnym zakresie umów o wykonanie remontu oraz zmiana i rozwiązywanie tych umów, a także zawieranie z tymi osobami umów najmu lokalu po wykonaniu remontu,
- 4) przywracanie tytułu prawnego do lokalu utraconego w wyniku zadłużenia czynszowego w przypadku spłaty przez byłego najemcę całości zobowiązań z tego tytułu,
- 5) wyrażanie zgody i zawieranie pisemnych umów w sprawach wprowadzenia przez lokatora ulepszeń w lokalu oraz sposobu rozliczeń z tego tytułu,
- 6) wyrażanie zgody na zawieranie przez lokatorów umów podnajmu lokalu w całości lub części albo oddanie lokalu w bezpłatne używanie; wyrażenie takiej zgody wymaga zgody Burmistrza,
- 7) rozliczanie się z lokatorami po zakończeniu najmu lokalu,
- 8) usuwanie sprawców samowolnych zajęć lokali,



- 9) odmowa lub wyrażanie zgody na zamianę lokali między najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, odmowa lub zgoda na zamianę lokali wymaga wcześniejszej opinii komisji mieszkaniowej, powołanej zgodnie z odrębną uchwałą Rady Miejskiej Białogardu,
- 10) organizowanie przeprowadzek najemców lokali do lokalu zamiennego,
- 11) sporządzanie wykazu lokali przeznaczonych do remontu i modernizacji, pomieszczeń niemieszkalnych przeznaczonych do przebudowy na cele mieszkalne oraz domów przeznaczonych do nadbudowy i rozbudowy,
- 12) ustalanie propozycji przeznaczenia wolnych lokali tworzących mieszkaniowy zasób Miasta na lokale:
  - a) będące przedmiotem najmu socjalnego,
  - b) zamienne,
  - c) do remontu na koszt przyszłego lokatora,
  - d) o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>,
  - e) przeznaczone na pomieszczenia tymczasowe,
  - f) przeznaczone do scalenia lub podziału,
- 13) wydawanie zaświadczeń lub poświadczanie wniosków najemców lokali o przyznanie dodatków mieszkaniowych lub świadczeń z pomocy społecznej,
- 14) wypowiedzanie lokatorom wysokości czynszów lub odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego oraz wysokości opłat niezależnych od Miasta.

### **Proponowany model zarządzania**

Do priorytetowych celów gospodarki zasobem mieszkaniowym Miasta przede wszystkim zaliczyć trzeba:

- 1) tworzenie w dłuższym okresie warunków dla relatywnie wysokiej jakości usług zarządzania, przy zachowaniu racjonalnego obciążenia budżetu Miasta i budżetów poszczególnych użytkowników lokali,
- 2) optymalizowanie kosztów własnych zarządu zasobem mieszkaniowym, wykorzystując uzyskiwane w ten sposób oszczędności finansowe na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- 3) tworzenie warunków umożliwiających użytkownikom lokali na bieżąco łatwy kontakt z zarządcą zasobu mieszkaniowego,
- 4) utrzymywanie przez cały czas wysokiej dyscypliny finansowej oraz skutecznej działalności zarządcy.

W przypadku Białogardu pod uwagę należy wziąć aktualnie istniejące realia, wynikające z następujących okoliczności:

- 1) występowanie sukcesywnego zmniejszania się liczby lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta przy rosnącej liczbie najmu socjalnego lokali,
- 2) relatywnie zły stan techniczny zasobu mieszkaniowego oraz istniejąca skala luki remontowej powoduje, że główna uwaga Miasta powinna być skoncentrowana na gospodarce konserwacyjno-remontowej.

Czynności związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym Miasta mogą być realizowane przez podmiot zewnętrzny, a wykonywanie tych zadań może być mu powierzone w drodze umowy o zarządzanie nieruchomościami należącymi do miejskiego zasobu nieruchomości, z uprawnieniem do zawierania na rzecz i w imieniu Miasta umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, umów najmu i dzierżawy gruntów oraz innych umów.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta powinno obejmować lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi. Obsługa mieszkańców powinna odbywać się w siedzibie podmiotu zewnętrznego. Wykonywanie czynności zarządzania zasobem mieszkaniowym powinno polegać na podejmowaniu przez zarządcę wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Burmistrza pełnomocnictw lub wskazań do realizacji. Do zadań zarządcy zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2020 – 2024 powinno należeć m. in.:

- 1) prowadzenie spraw remontowych zasobu mieszkaniowego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją tego zasobu,
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami,
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego,
- 4) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali z osobami wskazanymi przez Burmistrza,
- 5) dysponowanie gruntami związanymi z zasobem mieszkaniowym (podwórka, ogródki przydomowe, miejsca zbiórki gromadzenia odpadów i zawieranie umów dzierżawy i najmu tych gruntów),
- 6) realizacja uchwał Rady Miejskiej w sprawie pomocy finansowej dla najemców i właścicieli mieszkań, a także najemców oraz dzierżawców lokali użytkowych,
- 7) windykacja należności Miasta dotyczących zarządzanego zasobu mieszkaniowego oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu,
- 8) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem mieszkaniowym,



9) reprezentowanie Miasta jako właściciela lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

Przyjęty model zarządzania zasobem mieszkaniowym powinien zmierzać do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich przez Miasto wobec lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i zapewniać zachowanie ciągłości zarządzania, stąd też nie przewiduje się istotnych zmian w aktualnym modelu zarządzania.

## **VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

Wysokość oraz struktura środków finansowych umożliwiających pokrycie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta jest pochodną wielu czynników, do których w szczególności zaliczyć można:

- 1) poziom obowiązujących stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) udział lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w ogólnej powierzchni posiadanego zasobu mieszkaniowego,
- 3) stan techniczny oraz standard jakościowy posiadanego zasobu mieszkaniowego,
- 4) możliwości finansowe Miasta w zakresie środków budżetowych dla gospodarki mieszkaniowej,
- 5) skala wypłacanych dodatków mieszkaniowych, wynikająca w dużym stopniu z poziomu dochodów gospodarstw domowych najemców zamieszkujących w miejskim zasobie mieszkaniowym,
- 6) możliwości pozyskiwania środków finansowych na miejską gospodarkę mieszkaniową ze źródeł pozabudżetowych np. w ramach realizowania Lokalnego Programu Rewitalizacji.

### **Źródła pokrycia kosztów**

Podstawowym źródłem pokrycia kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta są wpływy z opłat za używanie lokali mieszkalnych (czynsze oraz opłaty za świadczenia), które mogą być uzupełniane wpływami z opłat za używanie lokali użytkowych, środkami budżetu Miasta, dodatkami mieszkaniowymi oraz ewentualnymi dochodami z innej działalności.

Strukturę wpływu środków na pokrycie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2020 - 2024 przedstawiono przy założeniu stałego wzrostu udziału opłat za używanie lokali mieszkalnych w pokryciu kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, stopniowej likwidacji środków z budżetu Miasta na bieżące utrzymanie tego zasobu oraz wzrostu udziału wpływów z opłat za używanie lokali użytkowych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.



**Tabela 18. Przewidywana struktura środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego  
Miasta w latach 2020 – 2024**

Rok	Wpływy ogółem <sup>1/</sup>	z tego (w %) :			
		z lokali mieszkalnych <sup>2/</sup>	z lokali użytkowych	dotacje budżetu gminy	dotatki mieszkaniowe
2020	100	78	8	2	12
2021	100	79	9	2	10
2022	100	80	10	1	9
2023	100	81	11	1	7
2024	100	82	12	1	5

<sup>1/</sup> bez wpływu z opłat za c.o. i c.c.w.

<sup>2/</sup> bez dodatków mieszkaniowych

### Podsumowanie i wnioski

Struktura źródeł pokrycia kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2020 – 2024 jest pochodną wielu czynników, do których przede wszystkim zaliczyć trzeba:

- 1) realizowaną w praktyce politykę czynszową, wynikającą z decyzji podejmowanych przez organy Miasta,
- 2) przyjętą politykę sprzedaży lokali wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego, odnoszącą się zarówno do lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych,
- 3) możliwości finansowe budżetu Miasta, w zakresie środków finansowych dla gospodarki zasobem mieszkaniowym,
- 4) obowiązujące kryteria przyznawania dodatków mieszkaniowych.

Jedną z podstawowych zasad efektywnej gospodarki jest bieżąca kontrola i optymalizacja jednostkowych kosztów utrzymania miejskiego zasobu mieszkaniowego, zarówno w odniesieniu do kosztów eksploatacji, jak i kosztów ich technicznego utrzymania.

Źródłem finansowania wydatków inwestycyjnych, dotyczących gospodarki zasobem mieszkaniowym, będą przede wszystkim środki pochodzące z budżetu Miasta. Nie można jednak wykluczyć finansowania tej działalności przy pomocy środków zewnętrznych, pochodzących między innymi z budżetu państwa i funduszy krajowych przeznaczonych na ten cel.

## VII. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW

Podstawowym zadaniem jest określenie przewidywanej wysokości i struktury kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta. Dotychczasowa ocena poziomu kosztów oraz wariantowa propozycja z tym związana będzie odnosiła się do kosztów utrzymania w podziale na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji (obejmujące między innymi koszty dostawy energii i wody, odbioru ścieków, odpadów, nieczystości ciekłych, administracji i ogólne, utrzymania czystości itp.),
- 2) koszty technicznego utrzymania (związane z nakładami na konserwacje i naprawy bieżące, remontami gruntownymi i modernizacją),
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym z współwłaścicieli.

**Tabela 19. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2018 - 2019**  
(w zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie) <sup>1/</sup>

Rok	Wyszczególnienie	koszty utrzymania ogółem	z tego:	
			eksploatacja	techniczne utrzymanie
2018	zł	5,23	2,14	3,09
	%	100	40,92	59,08
2019	zł	5,54	2,14	3,39
	%	100	38,63	61,19

<sup>1/</sup> bez kosztów c.o. i c.c.w.

W kosztach bieżącej eksploatacji mieszczą się wszelkie wydatki związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym, utrzymywaniem w nim czystości oraz opłatami za usługi dla gospodarki mieszkaniowej, świadczonymi głównie przez jednostki gospodarki komunalnej. W kosztach tych znajdują się płace pracowników zatrudnionych przy zarządzaniu zasobem mieszkaniowym Miasta, a także opłaty za dostawę energii i wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych itp.

**Tabela 20. Koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2018 – 2019 (w zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie)<sup>1)</sup>**

Rok	Wyszczególnienie	Koszty ogółem	z tego :					
			woda i odprow. ścieków	wywóz nieczystości	utrzymanie czystości	administracja i ogólne	podatki dla gminy	pozostałe
2018	zł	2,14	0,39	0,15	0,06	1,27		0,27
	%	100	18,12	7	2,76	59,29	-	12,83
2019	zł	2,14	0,39	0,15	0,06	1,27		0,27
	%	100	18,12	7	2,76	59,29	-	12,83

<sup>1)</sup>łącznie z usługą zarządzania lokalami

Drugim elementem kosztów są koszty technicznego utrzymania związane z konserwacją, naprawami bieżącymi, remontami gruntownymi oraz modernizacją.

**Tabela 21. Koszty technicznego utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2018 – 2019 (w zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie)**

Rok	Wyszczególnienie	Ogółem	z tego:	
			konserwacja i naprawy bieżące	remonty pośrednie i gruntowne
2018	zł	3,09	0,68	2,41
	%	100	21,95	78,05
2019	zł	3,39	0,65	2,74
	%	100	19,05	80,95

Kolejnym rodzajem ponoszonych kosztów są koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta. Ich wysokość wynikać będzie z uchwał wspólnot mieszkaniowych określających zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Miasto będzie je pokrywać w wysokości w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej.



**Tabela 22. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w Białogardzie w latach 2018 - 2019 (w zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie) <sup>1/</sup>**

Rok	Wyszczególnienie	Koszty utrzymania ogółem	z tego:	
			eksploatacja	techniczne utrzymanie
2018	zł	3,48 zł	0,44 zł	0,25 zł
	%	100 %	12,64 %	72,41 %
2019	zł	3,64 zł	0,49 zł	2,61 zł
	%	100 %	13,46 %	71,71 %

<sup>1/</sup> bez kosztów c.o. i c.c.w.

**Tabela 23. Przewidywane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w Białogardzie (w zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie)**

Rok	Koszty utrzymania ogółem <sup>1/</sup>	z tego :	
		eksploatacja	techniczne utrzymanie
2020	3,82 zł	0,51 zł	2,74 zł
2021	4,01 zł	0,54 zł	2,88 zł
2022	4,21 zł	0,57 zł	3,02 zł
2023	4,42 zł	0,60 zł	3,17 zł
2024	4,64 zł	0,63 zł	3,33 zł

<sup>1/</sup> bez kosztów c.o. i c.c.w.

### **Przewidywane koszty utrzymania miejskiego zasobu mieszkaniowego**

Prognozowany poziom jednostkowych kosztów utrzymania miejskiego zasobu mieszkaniowego w latach 2020 - 2024 oparto na założeniu, że koszt utrzymania zasobu będzie rósł proporcjonalnie do przewidywanego średniorocznego wskaźnika inflacji, tj. o 3%.

**Tabela 24. Przewidywane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta  
w latach 2020 - 2024 (w zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie)**

Rok	Koszty utrzymania ogółem <sup>1/</sup>	z tego :	
		eksploatacja	techniczne utrzymanie
2020	5,84	2,26	3,58
2021	6,00	2,34	3,66
2022	6,15	2,46	3,69
2023	6,30	2,58	3,72
2024	6,50	2,73	3,77

<sup>1/</sup> bez kosztów co i ccw

Elementem kosztów utrzymania są wydatki związane z kosztami inwestycji w zakresie miejskiej gospodarki mieszkaniowej. Należy zatem odnieść się zarówno do wydatków związanych z dofinansowaniem budownictwa mieszkaniowego realizowanego na potrzeby Miasta i związanej z nim infrastruktury technicznej oraz wydatków przeznaczonych na udział Miasta w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych realizowanych w ramach inwestycji przez Białogardzki TBS.

Z szacunkowych wyliczeń wynika, że w latach 2020 – 2024 obciążenie budżetu Miasta w odniesieniu do tych dwóch elementów powinno osiągnąć poziom około 2 mln zł.

### **Podsumowanie i wnioski**

Przedstawiając szacunkowe wyliczenia przewidywanych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta, trzeba mieć świadomość, że tylko część kosztów eksploatacji uzależniona jest od efektywności gospodarowania zarządcy zasobem mieszkaniowym.

Należą do nich:

- 1) koszty administracji i ogólne,
- 2) koszty utrzymania czystości.

Do kosztów niezależnych od zarządcy zaliczyć można:

- 1) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- 2) koszty odbioru odpadów i nieczystości ciekłych,

- 3) znaczna część pozostałych kosztów eksploatacji (m.in. związanych z opłatami za energię elektryczną w pomieszczeniach wspólnych, usługi kominiarskie, deratyzacyjne itp.).

W przypadku kosztów administracji i ogólnych oraz utrzymania czystości zarządca zasobu mieszkaniowego powinien optymalizować ich wysokość i na bieżąco kontrolować skalę ich wzrostu.

W odniesieniu do kosztów wynikających z usług komunalnych realizowanych na rzecz gospodarki mieszkaniowej, pewien wpływ na poziom ich wzrostu mogą mieć organy Miasta, między innymi poprzez uzasadnione przekształcenia własnościowe w sferze gospodarki komunalnej oraz ustalanie cen i opłat na niektóre usługi na rzecz gospodarki mieszkaniowej. Na wzrost pozostałych kosztów eksploatacji decydujący wpływ będą miały czynniki niezależne zarówno od zarządcy zasobu mieszkaniowego, jak i od władz Miasta (zmiany cen energii elektrycznej, zmiany cen usług świadczonych przez poszczególne podmioty gospodarcze na rzecz gospodarki mieszkaniowej).

Wysokość przewidywanych kosztów technicznego utrzymania zasobu mieszkaniowego będzie przede wszystkim wynikiem wpływu następujących czynników:

- 1) przyjętym i realizowanym na szczeblu Miasta programem remontowym w budynkach komunalnych oraz w nieruchomościach wspólnych (wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta),
- 2) skalą zmian cen na materiały budowlane i wykończeniowe oraz instalacje i urządzenia,
- 3) skalą zmian cen na usługi konserwacyjno-remontowe w budynkach mieszkalnych,
- 4) przyjętej polityki czynszowej,
- 5) poziomu dotacji na pokrycie zobowiązań Miasta wobec wspólnot mieszkaniowych oraz Białogardzkiego TBS-u z tytułu umów o zarządzanie lokalami komunalnymi. Poziom dotacji powinien również odzwierciedlać lukę remontową wymuszającą w najbliższych latach zwiększone nakłady na techniczne utrzymanie miejskiego zasobu mieszkaniowego.

Ponadto szacuje się przyszłe obciążenia budżetu Miasta z tytułu wydatków inwestycyjnych w zakresie miejskiej gospodarki mieszkaniowej (łącznie z wydatkami przeznaczonymi na udział Miasta w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych realizowanych w ramach inwestycji przez Białogardzki TBS) w wysokości około 400 tyś. zł w skali roku.



## VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ

1. W latach 2020-2024 planowane jest podejmowanie przez Miasto działań koncentrujących się na poprawie struktury zasobu mieszkaniowego oraz efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Wyznaczony cel będzie realizowany poprzez stopniowe ograniczanie ilości budynków o najgorszym stanie technicznym, których remont jest nieopłacalny oraz dążenie do pozyskania środków finansowych umożliwiających budowę nowych lokali mieszkalnych.

2. W celu zapewnienia stabilnej sytuacji finansowej Miasto planuje ustalać stawki czynszu na poziomie co najmniej zapewniającym pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali oraz usprawnić model windykacji należności czynszowych.

W obecnej formie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta aktywna windykacja należności czynszowych leży w zakresie działalności Zarządu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Białogardzie. Skuteczność działań windykacyjnych ma bezpośrednie przełożenie na możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej, w tym na wielkość i zakres prac remontowych w budynkach i lokalach komunalnych. Aktywna windykacja, chociaż bardzo trudna ze względów społecznych, jest jednym z istotnych instrumentów, które powinny przyczynić się do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta. Oprócz dotychczasowych rutynowych działań windykacyjnych, jak mobilizowanie dłużników do spłaty zadłużenia zarówno poprzez własne działania (ugody, częściowe umorzenia, zamiany mieszkań, odpracowania zadłużenia, wizyty u dłużników itp.), jak i działania sądowo-komornicze, należy podejmować jeszcze dodatkowe, nie stosowane do tej pory procedury, jak zlecenie windykacji podmiotom zewnętrznym czy sprzedaż wierzytelności.

W ramach działań windykacyjnych mających służyć zwiększeniu wpływów na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej za celowe uznaje się opracowywanie i wdrażanie programów oddłużeniowych dla dłużników.

3. W celu zwiększenia racjonalizacji i efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta zakłada się aktywne wspieranie zamiany lokali:

- 1) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 2) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

W szczególności przewiduje się możliwość przeprowadzenia zamiany z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię lokalu, w celu pomocy zadłużonym najemcom oraz poprawy warunków mieszkaniowych pozostałych najemców, ze względu na stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności.

Ponadto przewiduje się w niezbędnym zakresie zamiany lokali związane z remontami budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

Usprawnienie mechanizmu zamian będzie możliwe dzięki:

- 1) prowadzeniu rejestru osób zainteresowanych zamianą oraz udzielaniu zainteresowanym zamianą informacji o możliwościach zamiany lokali oraz o związanych z tym procedurach i kosztach,
- 2) udzielaniu pomocy osobom zainteresowanym zamianą lokali w załatwieniu związanych z tym formalności oraz zapewnieniu ich realizacji;
- 3) proponowaniu najemcom mającym trudności z wywiązywaniem się z opłat czynszowych innego, mniejszego lub tańszego lokalu.

4) publicznym informowaniu o korzyściach, jakie mogą wynikać z zamiany lokali.

4. Miasto planuje podejmowanie działań zmierzających do pozyskania tymczasowych pomieszczeń, lokali treningowych i mieszkań chronionych, również poprzez przekwalifikowanie istniejących lokali.

5. Miasto zakłada rozwijanie współpracy z Białogardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Współpraca ta powinna polegać na przekazywaniu aportem do BTBS gruntów i innych nieruchomości, jak również realizowaniu lub współuczestniczeniu w inwestycjach infrastrukturalnych niezbędnych do realizacji budownictwa mieszkaniowego. W przypadku braku możliwości zbilansowania finansowej inwestycji mieszkaniowej, Miasto powinno również uwzględnić możliwość dofinansowania samego BTBS, poprzez zwiększenie kapitału zakładowego, bądź partycypacje w kosztach budowy. Jednak udzielanie pomocy BTBS-owi, niezależnie od formy, nie powinno być bezwarunkowe. W każdym przypadku pomocy powinno być zawierane porozumienie z BTBS, uwzględniające potrzeby Miasta w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności potrzeb najemców mieszkań komunalnych.

6. Rozwijanie współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi.

Wspólnoty mieszkaniowe stają się coraz istotniejszymi partnerami Miasta w kształtowaniu polityki mieszkaniowej. To od aktywności i świadomości wspólnot mieszkaniowych zależy stan techniczny wspólnotowych budynków mieszkalnych, ich estetyka oraz porządek i czystość na terenach przyległych. Wspólnoty mieszkaniowe mają nie tylko wpływ na możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Miasta, ale również poprzez remontowanie i odnawianie swoich budynków przyczyniają się do poprawy wizerunku i atrakcyjności całego Miasta.

Widząc potrzebę współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi, Miasto będzie podejmować następujące działania:



- 1) porządkowanie stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez wspólnoty mieszkaniowe z terenów Miasta, w tym podział obowiązków i kompetencji dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego,
- 2) zbywanie wspólnotom mieszkaniowym na preferencyjnych warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania ich nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem przypadków wcześniejszej sprzedaży budynków po linii ich obrysu,
- 3) włączanie wspólnot mieszkaniowych w realizację lokalnych programów rewitalizacji oraz innych programów pomocowych skierowanych na poprawę stanu technicznego i estetycznego zasobu mieszkaniowego Miasta,
- 4) inicjowanie i koordynowanie działań Miasta i wspólnot mieszkaniowych w zakresie inwentaryzowania miejsc gromadzenia odpadów stałych oraz zawierania umów na najem tych miejsc,
- 5) terminowe regulowanie przez Miasto zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, wynikających z udziału właścicielskiego Miasta w takich nieruchomościach.

## **WNIOSKI KOŃCOWE**

Niniejszy Program powinien być traktowany jako materiał strategiczny w zakresie wytyczania kierunków rozwoju miejskiej gospodarki mieszkaniowej w Białogardzie w latach 2020 – 2024.

Zadaniem organów Miasta jest opracowanie na podstawie tego Programu innych programów (rocznych, wieloletnich), które pozwolą na osiągnięcie założeń przyjętych w tym Programie.

Program niniejszy powinien być traktowany jako jeden z najważniejszych elementów strategii rozwoju mieszkalnictwa w Białogardzie. Oznacza to, że ma być długookresowy, aktualny i skuteczny. Z tego względu szczególne znaczenie ma tu ustalenie głównych celów, priorytetów i mechanizmów wdrożeniowych w zakresie gospodarki mieszkaniowym zasobem Miasta.

Realizacja Programu przez organy Miasta powinna przebiegać na dwóch płaszczyznach:

- 1) ogólnej – gdzie przyjęte uchwałą Rady Miejskiej cele i kierunki staną się podstawą opracowania innych programów,



- 2) szczegółowej – gdzie uchwałą Rady Miejskiej przyjmowane będą programy w zakresie gospodarki mieszkaniowej, które będą uwzględniane w przyjmowanych przez Radę Miejską uchwałach budżetowych.

Ocena postępów w realizacji założonych celów, powinna pozwolić na dokonywanie niezbędnych korekt. Istotnym czynnikiem będzie monitoring postępów wprowadzania w życie programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta. Wobec zmieniających się zarówno warunków ogólnych, jak i w lokalnym systemie mieszkaniowym, możliwe będzie wprowadzanie na bieżąco ewentualnych poprawek czy uzupełnień do niniejszego Programu