

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miasto Kołobrzeg na lata 2012-2016.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1-8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13 i z 2011 r. Nr 224, poz. 1342), art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) i z 2012 r. poz. 567), Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:

§ 1. Rada Miasta Kołobrzeg uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Kołobrzeg na lata 2012-2016 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2012 – 2016.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266 z późniejszymi zmianami).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decyduje wszelkie działania decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

ROZDZIAŁ I

Wielkość i struktura mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zasób lokali w dyspozycji Gminy.

Zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Kołobrzeg stanowią lokale:

1) Będące własnością Gminy Miasto Kołobrzeg 1628 (stan na dzień 31.12.2011 r.) mieszkań o łącznej powierzchni 72.983,47 m², w tym :

- **504 mieszkania** o pow. użytk. 24.395,18 m² – w budynkach będących własnością Gminy Miasto Kołobrzeg
- **87 mieszkań** o pow. użytk. 2.924,77 m² - lokale socjalne
- **4 pomieszczenia tymczasowe** o pow. użytkowej 72,85 m²
- **1033 mieszkań** o pow. użytk. 45.590,67 m² - w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych.

2) Lokale wynajmowane od KTBS w tym :

- **189 mieszkań** o pow. użytk. 9.028,38 m² – wynajmowanych jako lokale komunalne
- **84 mieszkań** o pow. użytk. 2.384,75 m² - lokale socjalne

W imieniu Gminy Miasto Kołobrzeg zasobami mieszkaniowymi zarządza Kołobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. :

- **1901 mieszkań** o łącznej powierzchni użytkowej **72.983,47 m²** w tym :
 - 504 mieszkania o pow. użytk. 24.395,18 - 26.023,78 m² – w budynkach będących własnością Gminy Miasto Kołobrzeg
 - 87 mieszkania o pow. użytk. 2.924,77 m² - lokale socjalne
 - 4 pomieszczenia tymczasowe o pow. użytkowej 72,85 m²
 - 1033 mieszkania o pow. użytkowej - 45.590,67 m² – lok. Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.
 - 84 mieszkania o pow. użytkowej - 2.384,75 m² - wynajmowane lokale socjalne
 - 189 mieszkania o pow. użytkowej - 9.028,38 m² - wynajmowane lokale komunalne

Zasoby lokalowe stanowiące własność 100 % Gminy Miasto Kołobrzeg znajdują się w **69** budynkach mieszkalnych zarządzanych przez KTBS .

Pozostałe zasoby Gminy są w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez administratorów wybranych przez wspólnoty.

Ogółem daje to **1901** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **84.396,60 m²**.

Stan techniczny zasobów:

Na **69 budynków** będących 100% własnością Gminy Miasto Kołobrzeg **60 budynków tj. 87,0 %** zostało wybudowanych przed 1945 rokiem z tego:

- 68 budynki podłączone są do kanalizacji miejskiej,
- 1 budynek podłączonych jest do zbiorników bezodpływowych.

W **283 budynkach** Wspólnot Mieszkaniowych, gdzie Gmina Miejska jest właścicielem lokali mieszkalnych **152 budynków tj. 53,7 %** wybudowanych zostało przed 1945 rokiem, wszystkie budynki są skanalizowane.

Budynki wybudowane przed 1945 r. to w większości obiekty, w których znajduje się od 2 – 10 lokali, natomiast obiekty wybudowane po 1945 r. to w większości budynki wielorodzinne od kilkunastu do kilkudziesięciu lokali mieszkalnych w budynku. W związku z czym większość lokali zlokalizowana jest w budynkach wybudowanych po 1945 r. Średnia wielkość pomieszczenia użytkowego komunalnego lokalu mieszkalnego waha się w granicach **46 – 50 m²**.

Lokale socjalne zlokalizowane są w niżej wymienionych budynkach :

LP	BUDYNEK	NR LOKALU SOCJALNEGO
1	Bałtycka 22	2
2	Budowlana 29	1
3	Rybacka 1	3,6
4	Rybacka 2	2,4
5	Rybacka 3	1
6	Rybacka 4	1,6
7	Rybacka 5	1,1A,4,7
8	Rybacka 7	1,2,3,4,5,6,7,8
9	Rybacka 8	1,3,5,6
10	Rybacka 9	1,6,7,9
11	Żurawia 19	6,10
12	Żurawia 20	4,7
13	Żurawia 21	1
14	Żurawia 24	2
15	Artyleryjska 23	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23
16	Artyleryjska 24	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,22,24
17	Okopowa 3	1,2,3,4
18	WalkiMłodych15	17
19	Koszalińska 62-66B	1- 84 – lokale wynajmowane od KTBS
20	Koszalińska 28	1
21	Pomorska 5	1A
22	Trzebiatowska35	2
	razem	171

Pozyskiwanie lokali socjalnych odbywać się będzie drogą przekwaterowanie najemców z istniejących lokali komunalnych o obniżonym standardzie do lokali komunalnych realizowanych w ramach budownictwa komunalnego. Najemcy przeniesieni dla polepszenia warunków mieszkaniowych muszą spełniać wymogi regulaminu wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg. Pozyskane w ten sposób lokale będą przekwalifikowane na lokale socjalne. Ponadto Gmina planuje w latach 2012-2016 realizację na terenach będących własnością gminy poza granicami administracyjnymi miasta I etapu mieszkań socjalnych kontenerowych .

Pomieszczenia tymczasowe zlokalizowane są w niżej wymienionych budynkach

BUDYNEK	NUMER POMIESZCZENIA TYMCZASOWEGO
Artyleryjska 23	11
Artyleryjska 24	20,23,24

Ponadto część zasobów Gminy stanowią pustostany. Są to budynki wysiedlone w poprzednich latach ze względu na ich stan techniczny i przeznaczone do rozbiórki. Pustostany w budynkach przeznaczonych do rozbiórki

Lp.	Budynek	Ilość lokali	Uwagi
1	Cicha 10-10a	11	
2	Westerplatte 37	6	1- nie wysiedlony lokal
3	Westerplatte 28	5	
4	Westerplatte 29	6	
5	Westerplatte 30	4	
6	Westerplatte 32	3	
7	Westerplatte 36	4	
8	Towarowa 3	7	
9	Towarowa 4-4a	7	
10	Towarowa 6	4	
11	Towarowa 11	4	
12	Towarowa 12	6	
13	Towarowa 13	8	
14	Towarowa 14	4	
15	Cicha 8	6	Budynek wspólnoty mieszkaniowej
	Razem	85	

Ilość lokali odzyskiwanych z naturalnego ruchu ludności systematycznie maleje średniorocznie z uzyskuje się około 10 lokali. W wyniku prywatyzacji zasobu lokalowego gminy oraz wyłączenia z eksploatacji lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki zasób mieszkaniowy systematycznie się zmniejsza.

Aby zahamować proces zmniejszania się zasobów mieszkaniowych gminy ustala się stały zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Kołobrzeg, który stanowić będzie niezbywalny rdzeń zasobów pozwalający realizować Gminie zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Budynki stanowiące stały zasób mieszkaniowy Gminy.

LP	Adres	ilość lokali	pow. [m2]	Uwagi
1	Słowińców 4	10	431,03	
2	Lipowa 1	7	490,12	
3	Jedności Narodowej 73	4	133,85	
4	Jerzego 13	7	343,26	
5	Koszalińska 25,26,27,28	29	1467,03	
6	Jedności Narodowej 58	8	369,9	
7	Artyleryjska 36	6	244,39	
8	6 -tej dywizji Piechoty 1,2	16	622,82	
9	Rodziewiczówny 20	8	444,55	
10	Bałtycka 22	5	187,88	
11	Kościuszki 8	6	404,84	
12	Chodkiewicza 1a,1b	55	3042,02	
13	Bema 3	80	3800,7	

14	Sienkiewicza 16,32	36	1475,07	
15	Łopuskiego 54a,54b	14	693,57	Budynek wspólnoty
16	Unii Lubelskiej 15	5	295,47	
17	Żurawia 19,20,21,22	30	1333,8	
18	Rybacka 1,2,3,4,5,7,8,9,10,11	68	2818,96	
19	Matejki 2,3	10	335,73	
20	Spacerowa 1,1a,1b	15	722,97	
21	Krzywoustego 117	5	247,77	
22	Trzebiatowska 48	8	340,36	
23	Radomska 18	4	205,09	
	RAZEM	436	20451,18	

Głównym źródłem pozyskiwania nowych lokali komunalnych w latach 2012-2016 będzie realizowana wspólnie z Kołobrzeskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego budowa kompleksu budynków komunalnych przy ul. Rybackiej. W pierwszym etapie zaplanowanym na okres od marca 2012 do stycznia 2016 jest realizacja dwóch budynków, w których zlokalizowanych będzie 88 lokali mieszkalnych. Przy realizacji tego zadania Gmina będzie się ubiegać o uzyskanie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości do 40 % poniesionego wkładu własnego Gminy.

Rozdział II

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

KTBS zarządzające mieszkaniowym zasobem Gminy przedkłada corocznie plany modernizacji i remontów w układzie rzeczowym i finansowym, sporządzane w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego mieszkaniowego zasobu oraz wynikające z wymogów prawa budowlanego.

Ogółem w budżecie miasta na 2012 rok na remonty Gminnych zasobów mieszkaniowych planuje się kwotę **3.780.000 zł.** w tym:

- remonty i modernizacje zasobów 100 % gminy - **2.404.000 zł.**
- remonty części wspólnych we wspólnotach - **1.376.000 zł.**

Zakładając, że w okresie 2012 - 2016 roku sprzedaż lokali komunalnych będzie systematycznie malała, natomiast stałe zasoby mieszkaniowe będą sukcesywnie remontowane i modernizowane, niezbędne nakłady na remonty w poszczególnych latach kształtować się będą następująco:

1. BUDYNKI STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ 100% GMINY.

Rodzaj Remontu	2012 (wg planu)	2013	2014	2015	2016
Stolarka	170.000	170.000	170.000	150.000	150.000
Zduńskie i realizacja zaleceń kominiarskich	230.000	360.000	250.000	220.000	200.000
Remonty i modernizacje budynków	1.400.000	1420.000	1380.000	1300.000	1200.000
Remonty lokali mieszkalnych	604.000	550.000	700.000	700.000	700.000

RAZEM	2.404.000	2.500.000	2.500.000	2370.000	2.250.000

Ponieważ w latach ubiegłych kładziono duży nacisk na wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, nakłady na te roboty będą systematycznie zmniejszane. Zwiększone natomiast w kolejnych latach będą nakłady na realizację zaleceń kominiarskich w celu doprowadzenia ich do stanu zgodnego z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Planowane zwiększenie środków na remonty lokali mieszkalnych związane jest z realizacją przekwalifikowania części zasobów lokali komunalnych na lokale socjalne po dokonaniu w lokalach niezbędnych remontów po przesiedleniu ich dotychczasowych mieszkańców. Pomimo tego planowane jest sukcesywne stopniowe zmniejszanie nakładów na remonty budynków będących 100 % własnością gminy, jest to skutkiem wyłączenia z eksploatacji najbardziej zdekapitalizowanych budynków, co do których remont czy modernizacja były nieopłacalne. Również fakt iż od kilku lat Gmina Miasto Kołobrzeg utrzymywała na stałym poziomie wysokość nakładów na remonty i modernizacje budynków komunalnych pozwolił zrealizować najbardziej pilne potrzeby remontowe i spowodował, iż stan techniczny budynków komunalnych (użytkowanych) ulega systematycznej poprawie.

2. REMONTY CZĘŚCI WSPÓLNYCH UDZIAŁ GMINY.

Wysokość wpłat na fundusze remontowe w budynkach będących współwłasnością Gminy	2012	2013	2014	2015	2016
Nakłady na fundusz remontowy	1.376.000	1.300.000	1.300.000	1.250.000	1.200.000
RAZEM	1.376.000	1.300.000	1.300.000	1.250.000	1.200.000

Sukcesywne zmniejszanie nakładów na fundusze remontowe w budynkach będących współwłasnością Gminy wynika z faktu, iż w ostatnich latach wiele wspólnot poczyniło znaczące modernizacje (w tym termomodernizacje) na swoich budynkach, nierzadko biorąc kredyty, których spłata nastąpi w latach 2012-2016. Drugim czynnikiem zmniejszającym wysokość nakładów w kolejnych latach jest stopniowe zmniejszanie ilości lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych na skutek prywatyzacji zasobów.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali komunalnych w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o własności lokali oraz uchwałę Rady Miasta Nr VIII/85/2003 z dnia 28.04.2003 r. Lokale są zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach. Bonifikaty ustalono w wysokości 95 % od ceny nabywanego lokalu na rzecz dotychczasowego najemcy oraz 97 % przy zbyciu wszystkich lokali w budynku.

Sprzedaż mieszkań w latach 2004 - 2011 kształtowała się następująco

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Razem
il. Mieszkań	318	165	98	115	160	118	131	89	1194
pow [m ²]	15406	9280	5190	6107	8103	5996	6403	4396	60881

Analizując powyższe dane można zaobserwować, że sprzedaż lokali na rzecz najemców systematycznie się zmniejsza, jednakże z uwagi na to że w analogicznym okresie gmina nie pozyskała porównywalnej do ilości sprzedanych mieszkań, nowych lokali mieszkalnych, zasób mieszkaniowy systematycznie się zmniejsza.

Sprzedaży na rzecz najemców może obecnie podlegać 1033 mieszkań zlokalizowanych w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych. Mieszkania te znajdują się w budynkach o dobrym standardzie technicznym, o stosunkowo niskich kosztach eksploatacji.

Przewiduje się, że w kolejnych latach ilość wniosków będzie wynosiła około 100 rocznie. Ocenia się, że przy takim tempie wykupu mieszkań, lokale gminne we Wspólnotach Mieszkaniowych zostaną wykupione w 100 % w ciągu 10 - 14 lat.

Jest to wynikiem zastosowania wysokich bonifikat w cytowanej wyżej uchwale.

Po tym okresie własnością Gminy Miasto Kołobrzeg pozostanie substancja mieszkaniowa, stanowiąca stały zasób gminy, przeznaczona do rozbiórki, położona niezgodnie z ustaleniami studium zagospodarowania przestrzennego Miasta Kołobrzegu oraz budynki, w których brak możliwości wykupu lokali mieszkalnych, ze względu na zły stan techniczny, oraz lokale wynajmowane od KTBS.

Aby ograniczyć tempo zmniejszania się zasobów mieszkaniowych gminy na skutek sprzedaży, należy rozważyć zmianę zasad sprzedaży zmniejszając wysokość bonifikaty, uzależniając jej wysokość od poniesionych przez gminę nakładów na remont lokalu, oraz długość trwania umowy najmu. Jest to o tyle istotne, iż w ostatnich latach gmina ponosiła znaczne wydatki na remonty lokali komunalnych przeznaczonych do zasiedlenia, a odzyskanych z ruchu ludności, które często były wykupywane w okresie krótszym niż rok od zawarcia umowy najmu. Miało to miejsce szczególnie przy wysiedlaniu mieszkańców budynków przeznaczonych do rozbiórki.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

W celu zapobieżenia nadmiernym podwyżkom czynszu ustawa ograniczy ich górny pułap do wysokości 3 % wartości odtworzeniowej budynku. Mimo sprzyjających warunków określonych ustawą gmina nie zdecydowała się na wprowadzenie maksymalnych stawek czynszu regulowanego, umożliwiającego pokrycie pełnych kosztów związanych z ich utrzymaniem.

Dotychczasowa bazowa stawka czynszu ustalona przez Prezydenta Miasta zarządzeniem nr 47/11 z dnia 17.05.2011 r. wynosi 4,90 zł co stanowi 1,65 % wartości odtworzeniowej budynku.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz .u. z 2005r. Nr 31 poz.266 z późniejszymi zmianami) określa między innymi zasady podwyższenia czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 m-cy.

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² pow. użytkowej budynku mieszkalnego w okresie od 1 kwietnia 2012 r. do 30 września 2012 r. wynosi 3560 zł.

1. Dotychczas obowiązująca stawka czynszu - 4,90 zł/m² – 1,655 % wart.odtw.

2. Maksymalna stawka do jakiej gmina może podnieść czynsz wynosi 3 % wartości odtworzeniowej . - 8,90 zł/m²

Dane o wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla poszczególnych powiatów znajdujących się na obszarze danego województwa ogłasza Wojewoda co 6 miesięcy w dzienniku urzędowym województwa, w drodze obwieszczenia.

Z uwagi na ogólnie trudną sytuację materialną naszych lokatorów (najemców), podniesienie czynszu do poziomu 3 % wartości odtworzeniowej budynku należy wprowadzić stopniowo w kilkuletnim okresie czasowym.

Gwałtowna podwyżka czynszu bezpośrednio do poziomu 3 % wartości odtworzeniowej spowodowałaby zmniejszenie ściągalności czynszu, a co za tym idzie zadłużanie najemców.

Ostateczna wysokość czynszu dla konkretnego lokalu mieszkalnego jest obliczana na podstawie wzorów określonych w punkcie III i IV załącznika do uchwały Nr XLIX/551/02 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 23 kwietnia 2002 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej. Istotnymi czynnikami mającymi wpływ na wysokość czynszu lokalu mieszkalnego są m.in. standard mieszkania, lokalizacja budynku w mieście, atrakcyjność usytuowania lokalu. Algorytm wyliczenia czynszu dla konkretnego lokalu powoduje, iż bazowa stawka czynszu jest maksymalną jaką może płacić najemca. Średnia stawka czynszu jest kilkanaście procent niższa niż stawka bazowa. Dlatego też Gmina Miasto Kołobrzeg nie przewiduje dodatkowych warunków obniżenia czynszu.

Rozdział V

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

Zgodnie z art. 189 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz. u. z 2010r. r Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) , zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej w Kołobrzegu, rozstrzygnięte zostało w drodze publicznego przetargu nieograniczonego.

Natomiast wspólnoty mieszkaniowe zawarły umowy o administrowanie z zarządcami funkcjonującymi na rynku lokalnym .

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy będą w latach 2012 – 2016 dochody z czynszu regulowanego, oraz czynsze z wynajmu garaży i lokali użytkowych. Ponieważ w wyniku przewidywanej sprzedaży lokali mieszkalnych wielkość zasobów mieszkaniowych będzie się zmniejszać, będzie to miało wpływ na przychody z czynszów. Aby utrzymać proporcjonalny poziom wpływów do budżetu z tytułu najmu, nie należy sprzedawać lokali użytkowych i garaży ponieważ przyjęto stały dochód roczny z tego tytułu w wysokości 370.000 zł. Niezbędne będzie również sukcesywne podnoszenie czynszu.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2012 – 2016 przedstawiają się następująco :

TREŚĆ	2012	2013	2014	2015	2016
Czynsz mieszkaniowy	2 977 000	3 678 000	3 550 000	3 750 000	3 700 000
Lokale użytkowe i garaże	369 000	370 000	370 000	380 000	390 000
Razem	3 346 000	4 048 000	3 920 000	4 130 000	4 090 000

Ogólne wpływy w latach 2012 – 2016 uwzględniając powyższe założenia wzrosną z kwoty 3.346.000 zł do 4.090.000 zł.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.

Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy grupują się w następujących działach i procentowo wynoszą :

- wynagrodzenie zarządcy 2012 r. - 1.001.000 zł – 12,42 %, w 2016 r.- 1.100.00 zł – 13,58 %.

- Najem lokali 2012 r – 1.767.000 zł - 21,92 % - 2016 r – 2.250.000 zł – 27,78 %
- remonty 100 % gminy 2012 r. – 2.404.000zł – 29,83 %, w 2016 r. – 2.250.000 zł – 27,78 %
- remonty części wspólnych we wspólnotach mieszk. 2012 r.– 1.376.00 zł – 17,06 %, w 2016 r. – 1.200.00 zł – 14,81 %.
- Bieżąca eksploatacja 2012 r. – 1.513.000 zł – 18,77 %, w 2016 r. – 1.300.000 zł – 16,05 %.

Koszty	2012	2013	2014	2015	2016
Wynagrodzenie zarządcy	1 001 000	1 080 000	1 050 000	1 050 000	1 100 000
Remonty budynków i lokali komunalnych	2 404 000	2 500 000	2 400 000	2 350 000	2 250 000
Najem lokali	1 767 000	1 938 000	2 150 000	2 250 000	2 250 000
Fundusz remontowy we Wspólnotach	1 376 000	1 300 000	1 300 000	1 250 000	1 200 000
Bieżące eksploatacja	1 513 000	1 450 000	1 400 000	1 350 000	1 300 000
Razem	8 061 000	8 268 000	8 300 000	8 250 000	8 100 000

Z analizy planowanych wydatków wynika, że wzrastać będą koszty najmu lokali, co związane z faktem że w analizowanym okresie gmina planuje powiększyć swój zasób wynajmowanych lokali. Koszty zarządu będą utrzymywać się na zbliżonym poziomie. Natomiast pozostałe koszty związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych będą systematycznie maleć. Pozwoli to na utrzymanie łącznych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy Miasto Kołobrzeg na stałym poziomie.

Analizując wpływy i wydatki w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy przewiduje się pewne stałe wydatki z budżetu miasta które będą bilansować różnice pomiędzy przychodami z tytułu czynszu, a wydatkami niezbędnymi na utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy na przestrzeni rozpatrywanych lat przedstawia się to następująco :

- **rok 2012** - wpł. – 3.346.000 zł, wydatki – 8.061.000 zł różnica - **4.715.000 zł**
- **rok 2013** - wpł. – 4.048.000 zł, wydatki – 8.268.000 zł różnica – **4.220.000 zł.**
- **rok 2014** - wpł. – 3.920.000 zł, wydatki – 8.300.000 zł, różnica – **4.380.000 zł**
- **rok 2015** - wpł. – 4.130.000 zł, wydatki – 8.250.000 zł, różnica - **4.120.000 zł**
- **rok 2016** – wpł.- 4.090.000 zł, wydatki – 8.100.000 zł, różnica - **4.010.000 zł.**

Gmina Miasto Kołobrzeg przystąpiła w 2012 roku wspólnie z Kołobrzeskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego do realizacji budownictwa komunalnego i socjalnego na terenach przy ul. Rybackiej i Jedności Narodowej.

Całość zadania jest zaplanowana na dwa etapy, rozpoczęcie robót budowlanych planujemy na wrzesień b.r. a zakończenie I etapu na styczeń 2016 roku. **W latach**

2012-2016 na ten cel gmina Miasto Kołobrzeg zaplanowała środki w wysokości 8.438.104 zł. W wyniku w/w realizacji powstanie 88 lokali komunalnych. Dzięki pozyskaniu tych lokali Gmina planuje przeprowadzić przekwaterowanie części mieszkańców ze starej substancji mieszkaniowej, natomiast pozyskane w ten sposób lokale przekwalifikować na lokale socjalne. Realizacja budynków na ul. Rybackiej pozwoli zakończyć rozpoczęty w 2004 roku proces wysiedlania i wyłączenia z eksploatacji starej wyeksploatowanej substancji mieszkaniowej oraz budynków przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich usytuowanie niezgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Miasto Kołobrzeg. Do wysiedlenia pozostały budynki zlokalizowane przy ul. Walki Młodych 7, Wschodniej 33 oraz Rybackiej 7.

Rozdział VIII

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rada Miasta Kołobrzeg uchwałą Nr LII/725/10 z dnia 9 listopada 2010 zmienioną uchwałą Nr VI/62/11 z dnia 10 marca 2011 r. ustaliła regulamin określający zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg.

Regulamin określa :

1. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.
2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.
3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.
4. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².
5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz zasady pracy Komisji Mieszkaniowej.
6. Zasady wynajmu lokali socjalnych.
7. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.
8. Prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy.
9. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 Nr 31, poz.266 z późn. zm.) w skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Art. 21 ustawy wymusił strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 ustawy stanowi, że to właśnie wieloletni program stanowi podstawę do wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych. Czynsz stanowi dalej główne źródło finansowania działań inwestycyjnych (remontowych i modernizacyjnych). Kolejnym kluczowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania. Program ten dotyczy bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań Gminy, którym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych własnej wspólnoty samorządowej w zakresie zapewniania lokali socjalnych i zamiennych, a także lokali mieszkalnych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

1. Cel wprowadzenia

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Kołobrzeg.

Mieszkaniowy zasób gminy był i jest obszarem deficytowym i niedoinwestowanym, zarówno w gospodarce poprzedniego systemu ekonomicznego, jak i obecnego. Biorąc pod uwagę fakt, że ustawowy obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowym zasobem gminy, stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności mieszkańców.

2. Zakres regulacji

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Kołobrzeg na lata 2012 – 2016 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej dla Miasta.

- 1) wielkość i struktura mieszkaniowego zasobu Gminy oraz lokali w dyspozycji Gminy,
- 2) analiza potrzeb oraz plan terminów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowana sprzedaż lokali komunalnych w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy miejskiej oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty,
- 8) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Konsultacje społeczne

Konsultacje społeczne nie były wymagane.