

**UCHWAŁA NR XLVI/345/2017
RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE**

z dnia 26 października 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Darłowo na lata 2017-2021.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610; zm. z 2017 r.: 1442,1529) Rada Miejska w Darłowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
WPROWADZENIE**

§ 1. Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Darłowo jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.), zwana dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Darłowo uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Darłowie. W szczególności zasób ten służy zaspokajaniu potrzeb osób:

- 1) o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) zamieszkujących w lokalach/budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 3) którym gmina jest zobowiązana dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu,
- 4) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych.

§ 2. Celem programu jest racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy dla jak najefektywniejszego zaspokojenia potrzeb członków wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Darłowo. Program obejmuje w szczególności :

- 1) prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy w poszczególnych przyszłych latach, z wyszczególnieniem mieszkań socjalnych i komunalnych,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontowo-modernizacyjny wynikający ze stanu technicznego budynków i poszczególnych lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) zasady planowanej polityki czynszowej,
- 4) zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Darłowo,
- 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2017-2021,
- 6) planowane na kolejne lata wydatki dotyczące kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji budynków i lokali, zarządzania nieruchomościami wspólnymi dla których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (wspólnoty mieszkaniowe), a także planowane wydatki inwestycyjne,
- 7) inne działania zmierzające do poprawy wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy oraz środków i sposobów pozyskania nowych lokali.

§ 3. Przyjmuje się następujące założenia programu:

- 1) sukcesywne zwiększanie zasobu mieszkań socjalnych niezbędnych do realizacji zadań własnych Gminy oraz lokali przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o dochodach uniemożliwiających zaspokojenie tychże potrzeb we własnym zakresie,
- 2) coroczne zwiększanie o 5% planowanych w budżecie Gminy środków przeznaczanych na remonty i modernizacje mieszkaniowych zasobów Gminy,

- 3) stopniowe dochodzenie do takiej wysokości czynszów mieszkaniowych, aby zapewnić pokrycie kosztów utrzymania i odpowiedni poziom nakładów remontowych w zasobach mieszkaniowych Gminy.

Rozdział 2. DEFINICJE

§ 4. Przyjmuje się następujące definicje:

- 1) program - wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Darłowa na lata 2017 – 2021,
- 2) Miasto lub Gmina - Gmina Miasto Darłowo,
- 3) burmistrz lub organ wykonawczy gminy - Burmistrz Miasta Darłowa,
- 4) zasób - zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Darłowo, czyli lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
- 5) lokator - najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
- 6) lokal - lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, przy czym nie jest lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wycieczkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wycieczkowych,
- 7) lokal socjalny - lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
- 8) powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału,
- 9) wspólnota mieszkaniowa - wspólnota mieszkaniowa w rozumieniu art.6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tzn. ogół właścicieli, których wyodrębnione lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości,
- 10) zarządzanie nieruchomościami - działalność zawodowa polegająca na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tą nieruchomość, wykonywaną zgodnie z przepisami ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 11) zarządca nieruchomości - osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową na zarządzanie nieruchomościami, nadaną w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także przedsiębiorcę prowadzącego działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami o ile czynności z tego zakresu wykonują w jego imieniu licencjonowani zarządcy nieruchomości,
- 12) remont gruntowny budynku - wykonanie remontu dachu, elewacji i klatek schodowych,
- 13) miesięczny dochód - wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, a także zasiłków i dodatków pielęgnacyjnych. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny wspólnie z nim zamieszkujących, wykazane ze źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane przez wnioskodawcę w szczególności przez: pracodawcę, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej,

14) najniższa emerytura - kwota najniższej emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Rozdział 3.
PROGNOZA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY

§ 5. Gmina z mocy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązana jest zapewnić lokale socjalne, lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

1. Prognoza zapotrzebowania na lokale socjalne (w sztukach) z mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Zapotrzebowanie na lokale socjalne	2017	2018	2019	2020	2021
<i>z wyroków sądowych</i>	17	20	20	20	20
<i>z listy oczekujących</i>	15	18	20	20	20
Razem:	32	38	40	40	40

- Zapotrzebowanie na lokale socjalne obejmuje potrzeby wynikające z wyroków sądowych nakładających na gminę obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego (z powództwa WAM, SM "Bałtyk", gminy oraz innych właścicieli), a także potrzeby realizacji wniosków oczekujących na przydział.

2. Prognoza zapotrzebowania na lokale zamienne (w sztukach) z mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Zapotrzebowanie na lokale zamienne	2017	2018	2019	2020	2021
Rozbiórki z uwagi na stan techniczny	1	1	3	3	0
Zmiana przeznaczenia lokalu	2				
Razem:	3	1	3	3	0

- Prognoza obejmuje konieczność dostarczenia lokali zamiennych dla lokatorów zajmujących obecnie dwa mieszkania w budynku dawnego dworca PKP (z uwagi na planowane wykorzystanie całości obiektu na cele użyteczności publicznej) oraz dla lokatorów lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na stan techniczny (ul. Kowalska 13, ul. Rzemieślnicza 14, ul. Curie-Skłodowskiej 7,8,9,10,11)

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

Lp.		2017	2018	2019	2020	2021
1	Stan początkowy	322	330	328	334	331
2	Inwestycje	8		8		8
3	Rozbiórki	0	2	2	3	3
4	Stan końcowy	330	328	334	331	336

W prognozie ujęto 8 lokali na 2017 r. w budynkach przy ul. Wybickiego - zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową. W latach 2019-2021 planuje się budowę 16 lokali na zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Darłowo - także wykorzystując możliwość dofinansowania z funduszy celowych. Dla realizacji ustawowych zadań gminy planuje się wzrost zasobu mieszkaniowego poprzez inwestycje mieszkaniowe z wykorzystaniem środków własnych gminy oraz funduszy celowych zewnętrznych (programy rządowe, środki unijne, fundacje, itp.).

Rozdział 4.
ANALIZA POTRZEB, PLANY DOTYCZĄCE REMONTÓW
I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

§ 6. Analiza potrzeb remontowych

1. **Opis stanu istniejącego** W skład mieszkaniowego zasobu gminy na 30.06.2017 r. wchodziło 321 lokali (w tym jedno pomieszczenie tymczasowe), znajdujących się w budynkach gminnych (29 budynków) oraz w budynkach, których gmina jest współwłaścicielem (66 budynków) w tym:

- lokale socjalne – 74 (w tym 1 pomieszczenie tymczasowe),
- pozostałe – 247 (w tym 239 zawartych umów). Ponad 9% lokali mieszkalnych nie posiada łazienki i wc w obrębie lokalu (13 szt.). Lokale gminne usytuowane są w 67% w budynkach wzniesionych przed rokiem 1945, natomiast 33% mieszkań usytuowanych jest w budynkach wzniesionych w latach 1945-2009 r. Niewystarczające nakłady remontowe stały się przyczyną przyspieszonego zużycia technicznego budynków, średni stopień zużycia waha się od 60% do 70%. Doprowadziło to do stanu, w którym 7 budynków będzie musiało ulec rozbiórce, a 5 budynków wymaga dużych remontów (ul. Morska 66, ul. Chopina 6, ul. Powstańców Warszawskich 19a, Wenedów 7, Kowalska 5).

2. **Potrzeby i możliwości remontowe oraz modernizacje budynków** W tabeli poniżej przedstawiono najpilniejsze potrzeby w zakresie remontów, z uwagi na stan techniczny budynków: **Plan remontów na lata 2017-2021 (w tys. zł):**

l.p.	Wyszczególnienie zadań	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1.	Remont pokryć dachowych i blacharki, rynny i rury spustowe	20	55	40	40	0
2.	Przebudowa pieców licowanych kaflami	10	10	10	10	10
3.	Remont i modernizacja instalacji wod.-kan., gaz., c. w., c. o., elektrycznych, wentylacyjnych	40	70	20	60	10
4.	Remont budynków w zakresie robót mur.-tynk., betonowych, izolacyjno-odgrzybieniowych, malarskich, ciesielskich, ociepleniowych, kominiarskich	20,5	96	277,5	67,5	250
5.	Remont i modernizacja lokali do ponownego zasiedlenia	24	30	30	30	30
6.	Remont budynków w zakresie robót określonych w opracowanych ekspertyzach	0	216	146	180	0
7.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	38	45	45	45	45
8.	Przeglądy techniczne budynków	15	15	21	15	17
9.	Opinie techniczne, projekty techniczne, kosztorysy, nadzory	16,5	17,5	17,5	17,5	17,5
10.	Prace rozbiórkowe i wyburzeniowe	5	35	35	95	65
11.	Inne prace remontowe (awarie)	2,2	15	15	15	10
12.	Razem	191,2	604,5	657	575	454,5

Zestawienie w zakresie realizacji remontów bieżących i kapitalnych, bieżącej eksploatacji, inwestycji (w tabeli ujęte 24 lokale socjalne planowane w latach 2017, 2019, 2021) oraz źródeł ich finansowania (w tys. zł). W związku z brakiem możliwości zbilansowania potrzeb z możliwościami finansowymi gminy przyjmuje się następujące zasady w gospodarce remontowej:

- zintensyfikowane zostaną te remonty i modernizacje nieruchomości, których przeprowadzenie pozwoli na uzyskanie lepszej relacji wpływów z czynszów do kosztów utrzymania,
- nie przewiduje się prowadzenia remontów, których koszty jednostkowe przekraczają koszty budowy oraz remontów nieruchomości najbardziej deficytowych, o niskim standardzie i niskim czynszu, a jednocześnie wysokich kosztach utrzymania.

§ 7. Planowane działania

1. **Rozbiórki wysiedlonych budynków mieszkalnych** Przewidywane koszty związane z rozbiórkami (w tys. zł)

LATA	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
KOSZTY ROZBIÓREK	5	35	35	95	65	235

Budynki przeznaczone do rozbiórki w latach 2017-2021:

- w 2017 roku – 0 (tylko komórki zaplanowane 5 tys. zł),
- w 2018 roku – ul. Kowalska 13,
- w 2019 roku – ul. Rzemieślnicza 14,
- w 2020 roku – ul. M.C. Skłodowskiej 7, ul. M.C. Skłodowskiej 8, ul. M.C. Skłodowskiej 9,
- w 2021 roku – ul. M.C. Skłodowskiej 10, ul. M.C. Skłodowskiej 11. Ze względu na zły stan techniczny zasobów mieszkaniowych przewiduje się rozbiórkę 7 budynków, tj. 11 lokali.

2. Poszukiwania środków finansowych wśród mieszkańców gminy poprzez: Remonty inicjowane przez wspólnoty mieszkaniowe realizowane są w budynkach nie przeznaczonych w najbliższym czasie do remontów kapitalnych, rozbiórek lub renowacji. W planie finansowym MZBK na rok 2017 zaplanowano wydatki w ramach tego programu w wysokości 419 tys. zł. W kolejnych latach zaplanowano wzrost tych wydatków na podstawie analizy realizacji w latach 2012-2016. **W sumie zaplanowano wzrost w ciągu 5 lat łącznie o 14,6% i takie środki będą zabezpieczone w corocznych budżetach gminy.**

Rozdział 5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 8. Zasady polityki czynszowej

1. Z uwagi na zły stan techniczny i niski standard mieszkaniowego zasobu gminy oraz konieczność powstrzymania procesu jego dalszej dekapitalizacji, gmina będzie kontynuować politykę czynszową, zmierzającą do ustalenia czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonym i na stopniową likwidację wieloletnich zaniedbań w sferze remontów.

2. Stosowanie równoległe systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianego w ustawie o dodatkach mieszkaniowych oraz możliwość uzyskania obniżki czynszu przez okres 12 miesięcy – będą stanowić ochronę dla uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych.

3. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, winien być powiązany z niżej wymienionymi działaniami:

- stałym podnoszeniem standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
- systemowymi zamianami lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, z uwzględnieniem takich czynników jak możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz stan techniczny i standard mieszkań,
- zwiększenie nakładów na remonty budynków,
- stałym procesem poprawy stanu technicznego lokali i budynków.

Zasady ustalania wysokości stawek czynszu

§ 9. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy aktualna stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosi: 7,14 zł/m²

1. Czynniki wpływające na wysokość czynszu i ich znaczenie % przy określaniu czynszu dla danego lokalu obliczamy uwzględniając poniższą tabelę:

Czynniki	Wyszczególnienie	% obniżki w stosunku do lokalu z pełnym wyposażeniem
Stan techniczny budynku	Lokal w budynku substandardowym*	13
Położenie budynku	W budynku w zabudowie zwartej	1
Usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku	Lokal na pierwszej lub ostatniej kondygnacji	1

	(dotyczy budynków 4 i 5 kondygnacyjnych)	
	Lokal na poddaszu*	9
Wartość użytkowa lokalu	Lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia dziennego	9
	Lokal z wc poza budynkiem	20
	Lokal z wc w budynku np.: na innej kondygnacji, wspólne)	17
	Lokal bez łazienki*	13
Wyposażenie w instalacje	Brak centralnej ciepłej wody użytkowej	2
	Brak centralnego ogrzewania	10
	Brak gazu	15
Ulepszenie lokalu wprowadzone za zgodą wynajmującego	Łazienka wykonana na własny koszt	20
	Instalacja gazowa wykonana na własny koszt	15
	Wymiana stolarki okiennej lub drzwi wejściowych do lokalu.	20
	Wykonanie kominka z możliwością jego wymiany po 10 latach lub przestawienie pieca licowanego kaflami	20
	Wykonanie remontu w częściach wspólnych (wymiana drzwi wejściowych do budynku, malowanie elewacji, itp.).	10
Utrzymanie czystości w budynku	Lokal w budynku ,w którym nie sprząta się klatek schodowych	5

Objaśnienia: 1* - budynki, które wg orzeczeń technicznych sporządzonych po 1992 roku przeznaczone są do rozbiórki lub remontu kapitalnego, 2* - przez mieszkanie zlokalizowane na poddaszu rozumie się lokal mieszkalny spełniający jednocześnie 3 warunki:

- a) pomieszczenia mieszkalne nie spełniają warunków wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zakresie wysokości pomieszczeń oraz oświetlenia i nasłonecznienia, określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie/ Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.
- b) pomieszczenia mieszkalne posiadają skosy obniżające powierzchnię użytkową w pomieszczeniach mieszkalnych,
- c) co najmniej 50% kubatury lokalu mieszkalnego zlokalizowana jest w przestrzeni wyznaczonej przez płaszczyzny dachowe, 3* - przez łazienkę rozumie się wydzielone pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną i urządzenia sanitarne. 4* - przez stawkę bazową rozumie się liczbę 1 ustaloną dla lokalu, w którym nie występują czynniki przedstawione w powyższej tabeli.

1. Podwyżka czynszu za dany lokal komunalny w danym roku kalendarzowym nie może przekroczyć:

- **100 %** - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej,
- **50 %** - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% wartości odtworzeniowej i nie przekroczy po podwyżce 3 % wartości odtworzeniowej,
- **10 %** - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej lub przekroczy po podwyżce 3 % wartości odtworzeniowej.

2. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości połowy najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANIE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA TYM ZASOBEM

§ 10. 1. **Zagadnienia ogólne** Gmina przyjmuje jako priorytet, kontynuację rozpoczętego procesu restrukturyzacji sposobów i zasad gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, poprzez :

- utrzymanie zmian jakościowych realizacji usług na rzecz mieszkańców miasta,
- utrzymanie działań mających na celu oddzielenie uprawnień organów samorządowych jako właściciela majątku, od uprawnień jakie przysługują podmiotom gospodarczym wykonującym czynności zarządzania i administrowania wspólnotami mieszkaniowymi.

2. **System zarządzania i administrowania komunalnym zasobem mieszkaniowym..** Gmina realizuje swoje obowiązki w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym poprzez jednostkę budżetową Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Darłowie.

3. Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2017-2021

3.1. Zmiany dokonywane w kolejnych latach w systemie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy zmierzać będą m.in. do:

- a) stałego podnoszenia efektywności gospodarowania nieruchomościami lokalowymi i budynkowymi, obejmującej w szczególności ciągle podnoszenie standardu usług świadczonych na rzecz najemców oraz podnoszeniem warunków mieszkaniowych,
- b) efektywnego gospodarowania dochodami z wynajmu i dzierżawy majątku. 3.2. Głównymi uwarunkowaniami tworzenia efektywnego systemu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy będzie zróżnicowany status własnościowy nieruchomości, tworzących zasób mieszkaniowy gminy, tj.:
 - własność miasta,
 - współwłasność miasta – udział we wspólnotach mieszkaniowych 3.3. Planuje się w kolejnych latach wdrożenie takich procedur reformy organizacji zarządzania, których efektem będzie m.in.
 - ciągle podnoszenie standardu usług w zakresie zarządzania i administrowania ,
 - w związku z wprowadzeniem nowych instrumentów zarządzania majątkiem: skuteczniejsze zabezpieczenie interesów miasta we wspólnotach mieszkaniowych, wzmocnienie systemu kontroli i nadzoru właścicielskiego oraz realizacji podejmowanych decyzji przez przedstawicieli reprezentujących interesy gminy we wspólnotach mieszkaniowych, monitorowanie zmian w zasobie,
 - pełna i skuteczna kontrola gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
 - racjonalizacja zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, poprzez wykorzystanie istniejących i wprowadzanie nowych instrumentów. 3.4. Zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta począwszy od 1 lipca 2012 r. nadal nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH

2017-2021 NA MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY

§ 11. 1. Wysokość wydatków (w tys. zł) w kolejnych latach:

Lp. Ogółem wydatki w tym:	2017	2018	2019	2020	2021
1. Koszty bieżącej eksploatacji	1195	1205	1215	1225	1235
2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych	200	209	209	216	216
3. Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków komunalnych	191,2	604,5	657	575	454,5
4. Koszty remontów części wspólnych w wspólnotach mieszkaniowych	419	435	450	465	480
5. Wydatki inwestycyjne	1600	-	1600		1600

RAZEM	3605,2	2453,5	4131	2481	3985,5
-------	--------	--------	------	------	--------

(w pozycji 5. wydatki - budowa 24 mieszkań socjalnych w latach 2017,2019,2021) 1.2.W celu oszacowania kosztów bieżącej eksploatacji w budynkach stanowiących własność gminy posłużono się następującymi elementami kosztów:

- utrzymanie czystości,
- wywóz nieczystości,
- koszty konserwacji,
- energia elektryczna (liczniki administracyjne),
- ubezpieczenia,
- koszty ogólne i administracyjne. 1.3.Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi obejmują wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy, wchodzącego w skład nieruchomości wspólnych zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe. 1.4.Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków przedstawiono w oparciu o możliwości finansowe realizowania potrzeb remontowych gminnej jednostki organizacyjnej Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych 1.5.Koszty remontów części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych przedstawione w oparciu o wykonanie z lat poprzednich powiększane co roku o 5%. 1.6.Wydatki obejmują przygotowywaną inwestycję budowy 24 lokali socjalnych (w tym 8 lokali w roku 2017 na podstawie już opracowanej dokumentacji z dofinansowaniem zewnętrznym). Prognoza przewiduje budowę w latach 2019-2021, 16 lokali socjalnych w/g standardu lokali planowanych do wykonania w roku 2017 przy ul. Wybickiego.

Rozdział 8. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2017-2021

§ 12. 1. Stan istniejący 1.2.Gmina pokrywa wydatki związane z utrzymaniem majątku sfery mieszkaniowej, wynikającej z prawa własności oraz prawa współwłasności w skład których wchodzi wydatki związane z konserwacją, remontami bieżącymi, remontami kapitalnymi, inwestycjami i odnoszące się do majątku wynikającego z:

- a) prawa własności (lokale komunale, lokale użytkowe, garaże), oraz b/ prawa współwłasności (udział w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych 1.3.Źródłami finansowania wydatków, o których mowa w pkt.1.1, są a/ wpływy z czynszów i dzierżawy (z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, komórek, powierzchni reklamowych na ścianach budynków, itp.) b/ budżet gminy c/pozyskanie środków ze źródeł zewnętrznych - programy rewitalizacji, modernizacyjne ,wsparcie z programów unijnych, programy DLGR, programy termomodernizacji budynków, zamiany źródeł ciepła ("anty-smogowe"), itd.

2. Zmiany w wysokości istniejących źródeł finansowania mieszkalnictwa w latach 2017-2021. 2.1. Dane wyjściowe do planowania zmian źródeł finansowania. Jako dane wyjściowe do zaplanowania przychodów niektórych źródeł finansujących sferę mieszkalnictwa, przyjęto wariant zachowawczy, tj.:

- a) jako bazę wyjściową do analiz lat 2017 –2021 przyjęto projekt budżetu gminy na rok 2017,
- b) zmiany – wzrost wielkości poszczególnych źródeł własnych oraz źródeł obcych, które finansują w chwili obecnej sferę mieszkalnictwa przyjęto w oparciu o analizę ich realizacji w latach 2012-2016,
- c) nie ulegną zmianie reguły finansowania dodatków mieszkaniowych, oraz liczba uprawnionych.

PLANOWANE ZMIANY WIELKOŚCI ISTNIEJĄCYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2017-2021 w tys. zł					
	2017	2018	2019	2020	2021
Planowane wpływy z najmu lokali mieszkalnych	850	855	860	865	870
Planowane wpływy z najmu lokali użytkowych	176	176	176	176	176

Planowane wpływy z najmu garaży i komórek	59	59	59	59	59
Razem	1085	1090	1095	1100	1105
PLANOWANE FINANSOWANIE NALICZONYCH CZYNSZÓW DODATKAMI MIESZKANIOWYMI W LATACH 2017-2021 w tys. zł					
Planowana wysokość dodatków mieszkaniowych przysługujących najemcom lokali gminnych (dodatek wpłacany na konto zarządcy)	2017	2018	2019	2020	2021
	204	204	204	204	204

2.2. Planowane zmiany w istniejących źródłach finansowania mieszkalnictwa w latach 2017-2021 W latach 2017-2021 gminny zasób mieszkaniowy finansowany będzie z następujących źródeł:

- wpływów z najmu: lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży,
 - budżetu gminy,
 - innych źródeł : pomoc państwa, fundusze pomocowe Unii Europejskiej, programy DLGR, itd. Mając na uwadze fakt, że istniejący system finansowania wydatków na istniejącą infrastrukturę mieszkaniową (realne wpływy z czynszów) nie pozwalają na pokrycie wydatków związanych z konserwacją, bieżącymi remontami, oraz bieżącymi zobowiązaniami wobec wspólnot mieszkaniowych – zachodzi potrzeba wskazania dodatkowych źródeł z budżetu, które pozwolą częściowo zahamować postępującą degradację majątku gminy (konieczność przeprowadzania remontów kapitałnych).
- 2.3.Szczegółowe ustalenie priorytetów w finansowaniu poszczególnych segmentów wydatków, o których mowa w pkt. 2.2 reguluje rozdział IV. Decyzje, o których mowa w pkt. 2.3 realizowane będą przez Burmistrza w budżetach na dany rok. 2.4.W celu wprowadzenia nowych instrumentów finansowania mieszkalnictwa w latach 2017– 2021 szczególnie w części dotyczącej wydatkowania środków na finansowanie inwestycji mieszkaniowych oraz majątek objęty prawem współwłasności (części wspólne budynków mieszkalnych w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe), należy oprócz powyższych rozstrzygnięć poszukiwać nowych – zewnętrznych źródeł finansowania, w tym m.in. :
- a) kredyty na infrastrukturę techniczną dla potrzeb uzbrojenia działek budowlanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe,
 - b) kredyty i pożyczki długoterminowe na remonty (dla wspólnot mieszkaniowych),
 - c) kredyty hipoteczne na remonty (dla wspólnot mieszkaniowych),
 - d) premie na działania termo modernizacyjne,
 - e) inne źródła (np. udział w programie „Mieszkanie+”),
 - f) programy rewitalizacji obszarów zdegradowanych,
 - g) programy w ramach DLGR.

Rozdział 9. **INNE DZIAŁANIA**

§ 13. 1. Inwentaryzacja zasobu W celu zapewnienia mieszkańcom Darłowa wystarczającej liczby lokali socjalnych oraz racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta, Gmina musi dysponować precyzyjną i aktualną wiedzą na temat stanu ilościowego i jakościowego zasobu. Nadal prowadzone będzie cykliczne monitorowanie wielkości i jakości zasobu mieszkaniowego Gminy przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych.

2. **Program adaptacji istniejących lokali na mniejsze, spełniające wymogi minimalne lokali socjalnych** W związku z brakiem wystarczających środków na finansowanie nowego budownictwa komunalnego i socjalnego pokrywającego potrzeby lokalnej społeczności Gmina pozyskuje standardowe lokale komunalne i część z nich adaptuje na lokale socjalne.

3. **Program „MAŁYCH ULEPSZEŃ”** Gmina poprzez Miejski Zarząd Budynków kontynuuje wdrożony program polegający na angażowaniu najemców do przeprowadzania na swój koszt prac remontowych w zajmowanych przez nich lokalach w zamian za ulgi w czynszu przyznane na określony czas.

4. **Doskonalenie w budynkach wspólnotowych z udziałem Gminy zarządzania opartego na planach rzeczowo-finansowych** Wdrożenie planów jednorocznych oraz remontowych 5-letnich pozwoli Gminie precyzyjniej planować zapotrzebowanie na środki finansowe niezbędne do sfinansowania swojego udziału

5. **Program zapewnienia lokali zamiennych** Stan obecny: Od października 2017 r. na liście oczekujących na lokale zamienne jest 7 rodzin (z budynków przeznaczonych do rozbiórki). Oprócz planowanych do wybudowania 24 lokali Miejski Zarząd Budynków Komunalnych może oferować oczekującym tylko lokale z tzw. „odzysku”. Rocznie takich lokali jest średnio od 3 do 8. W tym tempie zaspokojenie potrzeb rodzin mieszkających w budynkach przeznaczonych do rozbiórki i oczekujących na lokale zamienne może nastąpić w ciągu 4 lat. MZBK może odzyskać 6 lokali, których najemcy mają wyroki eksmisyjne do lokali socjalnych – wyroków nie można wykonać z powodu braku takich lokali. Cele programu : zapewnienie lokali zamiennych dla lokatorów mieszkających w domach przeznaczonych do rozbiórki; pozyskanie środków finansowych na rozwój budownictwa socjalnego. Podstawowe założenie programu : w celu zapewnienia lokali zamiennych gmina wynajmuje na wolnym rynku mieszkania, które następnie podnajmuje na czas określony lokatorom z listy oczekujących na lokale zamienne z budynków przeznaczonych do rozbiórki. **Tabela przedstawiająca harmonogram i jednostkę realizującą program przedstawia się następująco:**

NR programu	Czas trwania (w latach)	Odpowiedzialny za realizację
1	2017-2021	MZBK
2	2017-2021	MZBK
3	2017-2021	MZBK
4	2017-2021	Urząd Miejski - Referat GG
5	2017-2021	MZBK

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Darłowo.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Darłowie

Krystyna Sokolińska