

**UCHWAŁA NR XLIV/373/2021
RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE**

z dnia 17 grudnia 2021 r.

**w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Darłowo
na lata 2022-2026"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372; zm. z 2021 r.: 1834) oraz 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 (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 611; zm. z 2021 r.: 11,1243), Rada Miejska w Darłowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Darłowo na lata 2022-2026", stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Darłowo.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Darłowie

Czesław Woźniak

Wieloletni programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Darłowo na lata 2022-2026

Rozdział 1

Wstęp

§ 1. Celem programu jest racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy dla jak najefektywniejszego zaspokojenia potrzeb członków wspólnoty samorządowej Gminy Miasto Darłowo.

§ 2. 1. Gmina utrzymuje i będzie utrzymywać zasób mieszkań komunalnych, przy czym z istniejącego zasobu zostanie wydzielony oraz utworzony nowy zasób mieszkań socjalnych i zamiennych.

2. W razie wystąpienia nieprzewidzianych zdarzeń, wykluczających możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu, zapewnienie mieszkania zamiennego należy realizować poprzez wynajem takiego mieszkania na wolnym rynku, co przedstawiono w rozdziale IX programu lub w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego.

3. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne, zamienne i mieszkalne, które Gmina będzie musiała zabezpieczyć w kolejnych latach:

- 1) Realizując obowiązki wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, z przepisów prawa budowlanego oraz orzeczeń sądów (m.in. wyroki sądów – eksmisje, rozbiórki i remonty budynków, itp.).
- 2) Realizując obowiązki wynikające z uchwały nr XLI/341/2021 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 28 września 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Darłowo (rosnąco):

Zapotrzebowanie na lokale	2022	2023	2024	2025	2026	RAZEM
Lokale socjalne	2	2	2	2	2	10
Lokale zamienne	0	0	0	0	0	0
Lokale mieszkalne	10	10	10	10	10	50

4. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach uwzględniająca niektóre zdarzenia mające wpływ na jego zwiększenie i zmniejszenie (np. inwestycje własne, sprzedaż, rozbiórki). Prognozowanie wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy obarczone jest pewnym ryzykiem związanym z nieznaną wielkością migracji ludności z okolicznych miejscowości oraz zamożnością nowych i obecnych najemców.

Stan zasobu w latach	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Wzrost na koniec 2026
Stan początkowy lokale mieszkalne	252	250 (-2)	250 (+0)	250 (+0)	274 (+24)	266 (-8)	16
Stan początkowy lokale socjalne	72	72 (+0)	72 (+0)	72 (+0)	72 (+0)	80 (+8)	8
Pomieszczenie tymczasowe	1	1	1	1	1	1	0
Stan końcowy	325	323	323	323	347	347	24

5. W celu spełnienia ustawowych wymogów oraz zaspokojenia interesów lokalnej społeczności niezbędne jest zachowanie istniejącego zasobu mieszkaniowego, z uwzględnieniem selektywnej sprzedaży lokali ze względów ekonomicznych i organizacyjnych, stanowiących niekorzystne obciążenie dla racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy, w tym z wyłączeniem z zasobu budynków przeznaczonych do rozbiórki i pustostanów.

§ 3. Gmina dokonywać będzie zamian lokali celem dostosowania wielkości i standardu lokalu mieszkalnego do stanu rodzinnego i możliwości finansowych najemcy. Szczegółowe warunki zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, określa każdorazowo aktualna uchwała Rady Miejskiej w Darłowie, w sprawie zasad wynajmowania tychże lokali.

§ 4. 1. Źródłami finansowania remontów będą wpływy z czynszów oraz budżet Gminy.

2. Nakłady na remonty budynków i lokali komunalnych zwiększone zostaną o kwoty, ustalone w corocznych budżetach miasta (poczynając od 2022 r.). Konieczność dofinansowania remontów środkami budżetu Miasta dyktowana jest: złym stanem technicznym zabudowy mieszkaniowej, jej postępującą degradacją, spadkiem realnych dochodów z najmu (wzrost kosztów zarządzania nieruchomościami), koniecznością utrzymania zasobu mieszkaniowego, niewystarczającymi wpływami z czynszów.

§ 5. Prywatyzacja lokali gminnych dotyczyć będzie lokali stanowiących największe obciążenie finansowe dla gminy lub lokali/budynków, będących przeznaczonych do rozbiórki bądź niezasiedlonych ze względu na nieopłacalność remontu. Szczegółowe warunki będą regulowane w odrębnym porozumieniu podejmowanym przez strony w ramach konkretnego przypadku.

§ 6. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym prowadzone będzie przez jednostkę organizacyjną Miasta Darłowa (Miejski Zarząd Budynków Komunalnych), która realizuje następujące zadania:

- 1) Zarządzanie mieszkaniem komunalnymi, lokalami socjalnymi, komunalnymi lokalami użytkowymi.

- 2) Nadzór właścicielski nad zasobem mieszkaniowym Gminy.
- 3) Obsługa wierzytelności Gminy wobec wspólnot mieszkaniowych oraz nadzór i reprezentowanie Gminy jako współwłaściciela nieruchomości.
- 4) Obsługa wierzytelności Gminy związanych z odszkodowaniami za niezapewnienie lokalu socjalnego, gdy sąd orzeknie o eksmisji lokatora, wobec właścicieli lokali – od 2015 roku.

Rozdział 2 Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

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

§ 8. Prognoza zapotrzebowania na lokale socjalne (w sztukach) z mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach przedstawia się następująco (rosnąco):

Lata prognozy	2022	2023	2024	2025	2026	Razem
WAM - wyroki	1	2	1	1	1	6
Gmina – wyroki	2	3	3	3	3	14
S M „Bałtyk” - wyroki	2	2	4	2	2	12
Inne	1	1	2	2	2	8
Realizacja wniosków	2	2	2	2	2	10
Razem	8	10	12	10	10	50

Zapotrzebowanie na lokale socjalne obejmuje realizację wyroków sądowych z powództwa Gminy, Spółdzielni Mieszkaniowej, WAM i innych właścicieli, realizację wniosków oczekujących na przydział lokalu socjalnego w tym przyznawanie lokali socjalnych wychowankom domów dziecka.

§ 9. Prognoza zapotrzebowania na lokale zamienne (w sztukach) z mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach przedstawia się następująco (rosnąco):

	2022	2023	2024	2025	2026	Razem
Rozbiórki z uwagi na stan techniczny	0	0	0	0	0	0
Rozbiórki z uwagi na inwestycje	0	0	0	0	0	0
Prywatyzacja – nie skorzystanie przez najemcę z prawa pierwokupu	0	0	0	0	0	0
Razem	0	0	0	0	0	0

§ 10. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy.

Lp.		2022	2023	2024	2025	2026
1	Stan początkowy	325	323	322	314	336
2	Inwestycje	0	0	0	+24	0
3	Sprzedaż	0	0	0	0	0
4	Rozbiórki (w poszczególnych latach)	-2	-1	-6	0	0
5	Stan końcowy	323	322	314	338	344
		(-2)	(-1)	(-6)	(+24)	(0)

Rozbiórki dotyczą adresów:

Rok 2023 - ul. Kotwiczna 10 - pustostan, Powstańców Warszawskich 19A

Rok 2024 - ul. Powstańców Warszawskich 22A - pustostan

§ 11. W celu umożliwienia realizacji ustawowych zadań Gminy, z mieszkaniowego zasobu zostanie wyodrębniony, nie podlegający sprzedaży, zasób lokali komunalnych, socjalnych i zamiennych.

Rozdział 3

Analiza potrzeb, plany dotyczące remontów i modernizacji budynków mieszkalnych

§ 12. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 30 czerwca 2021 r. wchodziło: 210 lokali we wspólnotach, 119 lokali w budynkach stanowiących własność Gminy, 13 lokali użytkowych, 2 garaże, 98 pomieszczeń gospodarczych; znajdujących się w budynkach wyłącznie gminnych (31 budynki) oraz z udziałem Gminy (66 budynków) w tym: lokale socjalne – 72 szt., pozostałe – 370 (ilość zawartych umów). Ponad 8% lokali mieszkalnych nie posiada łazienki i WC w obrębie lokalu. Lokale gminne usytuowane są w 83% w budynkach wzniesionych przed rokiem 1945, natomiast 17% mieszkań usytuowanych jest w budynkach wzniesionych w latach 1945-2018. Niewystarczająca działalność remontowa stała się przyczyną przyspieszonego zużycia technicznego budynków, średni stopień zużycia waha się od 20% do 70%. Doprowadziło to do stanu, w którym 2 budynki niezamieszkałe, będą musiały ulec rozbiórce, a 5 budynków (ze 100% udziałem Gminy) wymaga remontów kapitalnych.

§ 13. Potrzeby i możliwości remontowe oraz modernizacje budynków przedstawiono w tabeli poniżej:

1) Potrzeby remontowe budynków (% zasobów):

Zakres robót	Budynki gminne wymagające określonych remontów	Budynki z udziałem Gminy wymagające określonych remontów
Roboty dekarско – blacharskie	Chopina 6 A i B Wałowa 164 Morska 66 M. C.Skłódowskiej 7, 8, 9, 10 1 Maja 3 – budynek techniczny Wilków Morskich – budynek techniczny Bogusława X 28	Wg potrzeb

	Kotwiczna 10 Św. Gertrudy 1 Kowalska 15 - komórki Żeromskiego 41 – budynek techniczny oraz wg potrzeb	
Roboty stolarskie	Morska 66 Bogusława X 28 Wałowa 164 M. C. Skłodowskiej 11 Św. Gertrudy 1 oraz wg potrzeb	Wg potrzeb
Roboty izolacyjne i odgrzybieniuowe	Morska 66 Chopina 6 A i B Kowalska 6 Kowalska 5 Portowa 4a M. C. Skłodowskiej 7-11 oraz wg potrzeb	Wg potrzeb
1. roboty instalacyjne: wod – kan, c.o., c.w. gazowe	Wałowa 164 M. C. Skłodowskiej 7 M. C. Skłodowskiej 8 M. C. Skłodowskiej 9 M. C. Skłodowskiej 10 Chopina 6A-B Kowalska 5 Kowalska 6 Młyńska 4 Wenedów 7 Portowa 4A Chopina 6A i 6B Morska 66 Św. Gertrudy 1 Tynieckiego 7 oraz wg potrzeb	Wg potrzeb Powstańców Warszawskich 22/1-3
Roboty elektryczne	M. C. Skłodowskiej 7 M. C. Skłodowskiej 8 M. C. Skłodowskiej 9 M. C. Skłodowskiej 10 Wenedów 7 Chopina 6A i 6B wg potrzeb	Wg potrzeb
Roboty murarsko – tynkarskie	Wałowa 164 M. C. Skłodowskiej 7 M. C. Skłodowskiej 8 M. C. Skłodowskiej 9 M. C. Skłodowskiej 10	Wg potrzeb

	Chopina 6A i 6B Wenedów 7 Wilków Morskich – budynek techniczny Św. Gertrudy 1 1 Maja 3 – budynek techniczny Tynieckiego 7 Wybickiego 4-4D Morska 66 Morska 66 – komórki Kowalska 15 oraz wg potrzeb	
Roboty elewacyjne i termomodernizacyjne	Chopina 6 Portowa 4a Wenedów 7 oraz wg potrzeb	Wg potrzeb
Roboty zduńskie	Wg potrzeb	Wg potrzeb
Roboty malarskie	M. C. Skłodowskiej 7 M. C. Skłodowskiej 8 M. C. Skłodowskiej 9 M. C. Skłodowskiej 10 Chopina 6A i 6B 1 Maja 3 – budynek techniczny Wałowa 164 Kowalska 15 – komórki oraz wg potrzeb	
Roboty związane z opomiarowaniem mediów w lokalach	Chopina 6A i 6B	wg potrzeb

2) Potrzeby i możliwości w zakresie realizacji remontów bieżących i kapitalnych oraz konserwacji w zł.:

Lata	Potrzeby	Dofinansowanie Gminy	W tym możliwość finansowania remontów kapitalnych z innych źródeł	Przewidywany deficyt
2022	1 450 000,00	1 450 000,00		
2023	1 011 000,00	1 011 000,00		
2024	560 000,00	560 000,00		
2025	532 000,00	532 000,00		
2026	785 000,00	785 000,00		

Powyższa tabela przedstawia potrzeby remontowe (remonty kapitalne, remonty bieżące oraz konserwację) według szacunków MZBK oraz możliwości ich finansowania (wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz najem i dzierżawę lokali użytkowych). Zachodzi więc potrzeba wskazania dodatkowych źródeł finansowania sfery mieszkaniowej w celu powstrzymania dalszej dekapitalizacji oraz stopniowego likwidowania wieloletnich zaniedbań w sferze remontów.

- 3) Przyjmuje się następujące zasady w gospodarce remontowej budynków:
- 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.

4) Plan remontów przedstawiono poniżej, określając w tabeli zakres prac remontowych w kolejnych latach (w tys. zł):

Lp.	Wyszczególnienie zadań	2022	2023	2024	2025	2026
1	Wymiana pokryć dachowych, przebudowa kominów, Naprawa i wymiana blacharki	260	126	67	60	105
2	Remonty modernizacyjne instalacji wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej	507	266	133	131	180
3	Wymiana drzwi i okien	40	40	40	40	70
4	Przebudowa pieców kaflowych	20	20	20	20	20
5	Roboty dociepleniowe, murarsko-tynkarskie	293	298	50	60	180
6	Remonty schodów i klatek schodowych	130	91	80	66	75
7	Remonty lokali przeznaczonych do zasiedlenia	190	150	150	150	150
8	Remonty łazienek wspólnych	10	20	20	5	5
	RAZEM	1 450	1 011	560	532	785

§ 14. Rozbiórki wysiedlonych budynków mieszkalnych.

1) Przewidywane koszty związane z rozbiórkami (w zł):

LATA	2022	2023	2024	2025	2026	Razem
KOSZTY ROZBIÓREK	120 000	500 000	679 000	0	0	1 299 000

Budynki przeznaczone do rozbiórki w latach 2022-2026:

Rok 2023 – ul. Kotwiczna 10, Powstańców Warszawskich 19a

Rok 2024 - Powstańców Warszawskich 22a

§ 15. Poszukiwania środków finansowych wśród mieszkańców Gminy poprzez:

- Remonty inicjowane przez wspólnoty mieszkaniowe realizowane są w budynkach nieprzeznaczonych w najbliższym czasie do remontów kapitalnych, rozbiórek lub renowacji. W planie finansowym MZBK na rok 2022 zaplanowano wydatki w ramach tego programu w wysokości 731,1 tys. zł. Przy czym zaplanowana kwota dotyczy tylko kontynuacji zaliczek na fundusz remontowy tych wspólnot, które utworzyły taki fundusz do końca roku 2021.
- Aby zaspokoić potrzeby w tym zakresie, począwszy od roku 2022, w budżecie Gminy będą zabezpieczane środki w oparciu o bieżącą sytuację finansową Gminy.

Rozdział 4

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2022-2026

§ 16. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2022-2026 określa cele sprzedaży i kierunki ich realizacji. Powstał w oparciu przede wszystkim o analizę potrzeb dotychczasowych wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy, wynikających z jej zadań własnych określonych ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 17. Przyjmuje się następujące cele strategiczne sprzedaży lokali mieszkalnych:

- 1) Zachowanie wyodrębnionego zasobu gminnych mieszkań czynszowych w celu umożliwienia realizacji zadań własnych Gminy, do których w szczególności należą:
 - a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach,
 - b) zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych,
- 2) Tworzenie pożądanego zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez selektywną sprzedaż.
- 3) Pozyskanie dodatkowych środków finansowych na remonty i modernizacje gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 18. Przyjmuje się następujące kierunki realizacji celów strategicznych sprzedaży lokali mieszkalnych:

- 1) Intensyfikacja sprzedaży budynków i lokali, uznanych ze względów ekonomicznych i organizacyjnych za najbardziej niekorzystne dla racjonalnego gospodarowania zasobem gminy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 19. 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.

§ 20. Stosowany równolegle system dodatków mieszkaniowych, przewidziany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, będzie stanowić ochronę dla uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych.

§ 21. Ustalone zostaną warunki obniżania czynszu na okres 12 miesięcy związane z wysokością dochodu gospodarstwa domowego, tj. Burmistrz Miasta Darłowo może na wniosek najemcy, którego dochód nie przekracza dochodów określonych przez Radę Miejską, udzielić mu obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. Burmistrz Miasta Darłowo na wniosek najemcy może udzielić obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne, jeżeli niski dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy to uzasadnia.

§ 22. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, winien być powiązany z niżej wymienionymi działaniami:

- 1) stałym podnoszeniem standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
- 2) 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,
- 3) zwiększenie nakładów na remonty budynków.

§ 23. Zasady ustalania wysokości stawek czynszu:

- 1) W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy aktualna stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosi: 8,96 zł.
- 2) Czynniki wpływające na wysokość czynszu i ich znaczenie procentowe przy określaniu czynszu dla danego lokalu obliczamy uwzględniając poniższą tabelę:

Czynniki	Wyszczególnienie	% obniżki w stosunku do lokalu z pełnym wyposażeniem
Usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku	Lokal na pierwszej lub ostatniej kondygnacji (dotyczy budynków 4 i 5 kondygnacyjnych)	1
	Lokal na poddaszu	1
Wartość użytkowa lokalu	Lokal z WC poza budynkiem	17
	Lokal z łazienką i WC lub WC w budynku np. na innej kondygnacji lub wspólne	17
	Lokal bez łazienki	13
Wyposażenie instalacji	Brak centralnej ciepłej wody użytkowej*	2
	Brak centralnego ogrzewania**	10
Ulepszenie lokalu wprowadzone za zgodą wynajmującego	Łazienka wykonana na własny koszt	Na podstawie porozumienia
	WC wykonane na własny koszt	Na podstawie porozumienia
	Instalacja gazowa wykonana na własny koszt	Na podstawie porozumienia
	Wymiana stolarki okiennej	Na podstawie porozumienia
Utrzymanie czystości budynku	Lokal w budynku, w którym nie sprząta się klatek schodowych	2
Nakłady poniesione przez Najemcę na remont oddawanego w najem lokalu	Dokonane zgodnie z umową	Na podstawie porozumienia

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 2002r)
- 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.

- * Przez centralną ciepłą wodę użytkową należy rozumieć podłączenie lub możliwość podłączenia ciepłej wody użytkowej dostarczanej za pomocą przewodów rurowych ze źródła centralnego np. bojler, piec, podgrzewacz itp., do odbiorników końcowych typu kran, bateria umywalkowa lub zlewowa.

- ** Przez centralne ogrzewanie należy rozumieć podłączenie lub możliwość podłączenia źródła ciepła znajdującego się wewnątrz lub na zewnątrz lokalu, celem przekazania energii do elementów grzejnych zlokalizowanych w docelowych pomieszczeniach za pomocą czynnika pośredniego.

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.

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

4) Harmonogram podwyżek na lata 2022-2026 zależny będzie od bieżącej analizy społeczno-gospodarczej w kraju.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem

§ 24. Gmina przyjmuje jako priorytet kontynuację rozpoczętego procesu restrukturyzacji sposobów i zasad gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, poprzez:

- 1) Utrzymanie zmian jakościowych realizacji usług na rzecz mieszkańców miasta.

- 2) Utrzymanie działań mających na celu oddzielenie uprawnień organów samorządowych jako właściciela majątku, od uprawnień jakie przysługują podmiotom gospodarczym wykonującym czynności zarządzania i administrowania tym majątkiem w imieniu i na rzecz gminy.

§ 25. 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.

§ 26. 1. Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2022-2026.

- 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 ciągłe podnoszenie standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
 - b) efektywnego gospodarowania dochodami z wynajmu i dzierżawy majątku.
- 2) Głównymi uwarunkowaniami tworzenia efektywnego systemu zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy będzie zróżnicowany status własnościowy nieruchomości, tworzących zasób mieszkaniowy Gminy, tj.:
- a) własność Gminy,
 - b) współwłasność Gminy - udział we wspólnotach mieszkaniowych.
- 3) Planuje się w kolejnych latach wdrożenie takich procedur reformy organizacji zarządzania, których efektem będzie m.in.:
- a) ciągłe podnoszenie standardu usług w zakresie zarządzania i administrowania,
 - b) w związku z wprowadzeniem nowych instrumentów zarządzania majątkiem: skuteczniejsze zabezpieczenie interesów Miasta Darłowa 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,
 - c) pełna i skuteczna kontrola gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
 - d) racjonalizacja zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, poprzez wykorzystanie istniejących i wprowadzenie nowych instrumentów.
- 4) Organizacja zarządzania opierać się będzie na jednostce budżetowej Gminy.

Rozdział 7

Wysokość wydatków w latach 2022-2026 na mieszkaniowy zasób Gminy

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

Ogółem wydatki w tym:	2022	2023	2024	2025	2026
1. Koszty bieżącej eksploatacji	1 111 306	1 122 419	1 144 867	1 167 764	1 226 152

2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (wynagrodzenie zarządcy)	740 373	755 180	770 284	781 838	791 220
3. Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków komunalnych	1 450 000	1 011 000	560 000	532 000	785 000
4. Koszty remontów części wspólnych w wspólnotach mieszkaniowych	Wynikają z planów remontowych wspólnoty i pokrywane są w ramach funduszu remontowego				
5. Wydatki inwestycyjne	75 000	80 000	150 000	150 000	150 000
RAZEM	3 376 679	2 968 599	2 625 151	2 631 602	2 952 372

2. W celu oszacowania kosztów bieżącej eksploatacji w budynkach stanowiących własność Gminy posłużono się następującymi elementami kosztów:

- 1) utrzymanie czystości,
- 2) wywóz nieczystości,
- 3) koszty konserwacji,
- 4) energia elektryczna (liczniki administracyjne),
- 5) ubezpieczenia,
- 6) koszty ekspertyz i modernizacji,
- 7) koszty ogólne i administracyjne.

3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi obejmują wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy, wchodzącego w skład nieruchomości wspólnych zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

4. Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków przedstawiono w oparciu o możliwości finansowe realizowania potrzeb remontowych gminnej jednostki organizacyjnej Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych.

5. Wydatki obejmują środki na realizację komunalnego budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z projektami budżetu Gminy na lata 2022-2026.

Rozdział 8

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026

§ 28. Stan istniejący:

- 1) Eksploatacja gminnego zasobu mieszkaniowego w chwili obecnej finansowana jest ze środków:
 - a) budżetu Gminy - budżet jednostki, dodatki mieszkaniowe,
 - b) przychody z czynszów, opłat, umów dzierżawy.
- 2) Gmina pokrywa wydatki związane z utrzymaniem majątku sfery mieszkaniowej, wynikającej z prawa własności.
- 3) Na wydatki związane z eksploatacją zasobu mieszkaniowego składają się wydatki związane z konserwacją, remontami bieżącymi, remontami kapitalnymi i odnoszące się do majątku wynikającego z:
 - a) prawa własności (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże),

b) prawa współwłasności (udział w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych).

4) Źródłami finansowania wydatków, o których mowa w pkt 3 są:

- a) wpływy z czynszów i dzierżawy (z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, komórek, powierzchni reklamowych na ścianek budynków, itp.),
- b) budżet Gminy.

§ 29. Zmiany w wysokości istniejących źródeł finansowania mieszkalnictwa w latach 2022-2026.

1) Dane wyjściowe do planowania zmian źródeł finansowania.

Jako dane wyjściowe do zaplanowania przychodów niektórych źródeł finansujących sferę mieszkalnictwa, przyjęto wariant zachowawczy, tj.:

- a) Mając na uwadze uwarunkowania makro i mikroekonomiczne odnoszące się do planów prywatyzacji zasobu mieszkaniowego, fakt że aktualne wpływy z prywatyzacji lokali nie zasilają sfery mieszkaniowej - pominięto w analizach tę część wpływów z majątku
- b) Jako bazę wyjściową do analiz lat 2022-2026 przyjęto projekt budżetu Gminy na rok 2022.
- c) Zmiany - wzrost wielkości poszczególnych źródeł własnych oraz źródeł obcych, które finansują w chwili obecnej sferę mieszkalnictwa przyjęto w oparciu o planowane wskaźniki inflacji w badanych latach 2020-2021.
- d) Nie ulegną zmianie reguły finansowania dodatków mieszkaniowych oraz liczba osób uprawnionych.

PLANOWANE ZMIANY WIELKOŚCI ISTNIEJĄCYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2022-2026					
w zł					
	2022	2023	2024	2025	2026
Planowane wpływy z najmu lokali mieszkalnych	889 708,75	923 517,68	960 458,38	1 001 758,10	1 041 828,42
Planowane wpływy z najmu Socjalnego lokali	25 221,35	26 179,76	27 226,95	28 397,71	27 305,49
Planowane wpływy z najmu lokali użytkowych	183 060,48	190 016,77	197 617,44	206 114,99	214 359,59
Planowane wpływy z najmu garaży i komórek	68 415,12	71 014,89	73 855,49	77 031,27	80 343,62
Razem	1 166 405,70	1 210 729,10	1 259 158,26	1 313 332,07	1 363 837,12
PLANOWANIE FINANSOWANIE NALICZONYCH CZYNSZÓW DODATKAMI MIESZKANIOWYMI W LATACH 2022-2026					
w zł					
Planowana wysokość dodatków mieszkaniowych przysługujących najemcom lokali gminnych (dodatek wpłacany na konto zarządcy)	131 122,00	141 859,56	143 987,45	146 867,20	149 804,54

§ 30. Planowane zmiany w istniejących źródłach finansowania mieszkalnictwa w latach 2022-2026.

- 1) W latach 2022-2026 gminny zasób mieszkaniowy finansowany będzie z następujących źródeł:
- a) wpływów z najmu: lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży,
 - b) budżetu Gminy,
 - c) innych źródeł: pomoc Państwa, fundusze pomocowe Unii Europejskiej itp.
- 2) 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 kapitalnych). W latach 2022-2026 przeznaczane się będzie w każdym roku budżetowym na remonty kapitalne budynków komunalnych, lokali komunalnych, kwoty wynikające z analizy budżetów Gminy na poszczególne lata.
- 3) Szczegółowe ustalenie priorytetów w finansowaniu poszczególnych segmentów wydatków, o których mowa w pkt 2 reguluje Rozdział II.
- 4) Decyzje, o których mowa w pkt 3 realizowane będą przez Burmistrza w budżetach na dany rok.
- 5) W celu wprowadzenia nowych instrumentów finansowania mieszkalnictwa w latach 2022-2026 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 termomodernizacyjne,
 - e) inne źródła.

Rozdział 9

Program zapewnienia lokali zamiennych w Darłowie

§ 31. Stan obecny: W 2021 r. na liście oczekujących na lokale zamienne nie było rodzin. Jednakże, ze względu na brak planów budowy budynków komunalnych, Miejski Zarząd Budynków Komunalnych może oferować oczekującym tylko lokale z tzw. "odzysku". Rocznie takich lokali jest od 3 do 5 (dane średnie za ostatnie 3 lata). W tym tempie zaspokojenie potrzeb rodzin oczekujących na lokale może nastąpić w ciągu 5-7 lat. MZBK może odzyskać 6 lokali, których najemcy mają wyroki eksmisyjne do lokali socjalnych - wyroków nie można wykonać z powodu braku takich lokali lub wstrzymanej egzekucji ze względu na wprowadzenie w życie tzw. "Ustawy covidowej".

§ 32. Cele programu: zapewnienie lokali zamiennych dla lokatorów mieszkających w domach przeznaczonych do rozbiórki; pozyskanie środków finansowych na rozwój budownictwa mieszkalnego.

§ 33. 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.

§ 34. Czas realizacji programu: 5 lat.

§ 35. Sposób realizacji programu: realizacja programu obejmuje następujące czynności:

- 1) W budżecie Miasta Darłowo po stronie dochodów ujmuje się kwoty planowane ze sprzedaży nieruchomości pozyskanych po budynkach do rozbiórki. Po stronie wydatków planuje się: wydatki na pokrycie różnicy między czynszem na wolnym rynku (płaconym przez Gminę) i czynszem najmu lokali zamiennych (płaconym przez najemców tych lokali), wydatki na budowę lokali socjalnych oraz wydatki na przygotowanie nieruchomości do sprzedaży.
- 2) Referat Gospodarki Nieruchomościami i Planowania UM przygotowuje do sprzedaży nieruchomości po budynkach do rozbiórki wytypowanych do programu.
- 3) MZBK działając w imieniu Miasta Darłowo w drodze przetargu ofertowego wynajmuje na wolnym rynku lokale mieszkalne na okres 3 lat.
- 4) Wynajęte lokale MZBK podnajmuje lokatorom domu do rozbiórki.
- 5) Lokatorzy, którym MZBK podnajmie lokal zamienny, płacą czynsz w wysokości i na zasadach określonych w uchwale Rady Miejskiej, tj. takich, jakie obowiązują najemców lokali komunalnych.
- 6) Miasto Darłowo sprzedaje nieruchomości po budynkach przeznaczonych do rozbiórki.
- 7) Środki pozyskane z ww. nieruchomości przeznaczone są na:
 - a) sfinansowanie różnicy czynszu najmu za lokale wynajęte na wolnym rynku i czynszu pobieranego od lokatorów,
 - b) finansowanie budownictwa socjalnego.
- 8) Miasto buduje lokale socjalne za środki pozyskane ze sprzedaży nieruchomości po budynkach przeznaczonych do rozbiórki.
- 9) MZBK wykonuje wyroki eksmisyjne z lokali mieszkalnych do lokali socjalnych.
- 10) Lokale mieszkalne, pozyskane w wyniku wykonania wyroków eksmisyjnych, wynajmowane są lokatorom, o których mowa w pkt 2.

Rozdział 10 **Inne działania**

§ 36. Wprowadzenie zmian w zasadach rozliczania się odbiorców z dostawcami mediów. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza pojęcie "Opłat niezależnych od właściciela". Należy dążyć do wprowadzenia zmian w zasadach rozliczania z dysponentami sieci miejskich. W tym celu podjęte zostały działania mające na celu wprowadzenie mechanizmów umożliwiających indywidualne zawieranie umów na dostawę mediów bezpośredni między dostawcami i odbiorcami mediów. Burmistrz Miasta podejmuje działania wspólne z Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. umożliwiające indywidualne zawieranie umów z odbiorcami mediów.

§ 37. Inwentaryzacja zasobu. W celu zapewnienia mieszkańcom Darłowa wystarczającej liczby lokali socjalnych oraz racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, Gmina musi dysponować precyzyjną i aktualną wiedzą na temat stanu ilościowego i jakościowego zasobu. Niezbędne staje się

cykliczne monitorowanie wielkości i jakości zasobu mieszkaniowego Gminy przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych.

§ 38. 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.

§ 39. Program zamiany mieszkań. Miejski Zarząd Budynków Komunalnych na bieżąco monitoruje oferty zamian mieszkań przez najemców. Informacja o chęci dokonania zamian jest wywieszana na tablicy ogłoszeń oraz publikowana na stronie internetowej. Każdorazowe zgłoszenie jest analizowane przez pracownika MZBK oraz informacja przekazywana jest do Dyrektora. Możliwość zamiany lokalu pomiędzy najemcami jest określona w uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Darłowo. Urealnianie stawek czynszów, wprowadzane corocznie, powinno również wpłynąć na podejmowanie przez najemców decyzji o składaniu wniosków o zamianę lokali, na dopasowane do możliwości finansowych i aktualnych potrzeb bytowych ich rodzin.

§ 40. Program wsparcia prywatnych inwestycji mieszkaniowych - Gmina nie realizuje przedmiotowego programu.

§ 41. Program planowego wyodrębniania lokali komunalnych przed ich sprzedażą i przeniesienia własności lokalu dopiero po założeniu księgi wieczystej dla lokalu - Gmina nie posiada takich lokali.

§ 42. Program "Małych ulepszeń". Gmina poprzez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych opracowuje i wdraża 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.

§ 43. Program "Nasz dom". Gmina opracowuje system dofinansowania remontów oraz kredytów remontowych dla wspólnot mieszkaniowych w których posiada udziały. Skorzystanie z narzędzi finansowych opartych na zasadzie partnerstwa publiczno-prywatnego, działającej w ten sposób, że złotówka wydana z budżetu Gminy musi pociągnąć inwestycję kilku złotych wydanych z kieszeni prywatnych. Przykładem może być spłata odsetek kredytów zaciąganych przez wspólnoty na cele remontowe. Wsparcie Miasta wykraczające poza jego udział w nieruchomości wspólnej przyznawane jest w kolejności zgłaszanych przez wspólnoty projektów do wyczerpania środków finansowych przyznanych w danym roku w budżecie Gminy.

§ 44. Odtwarzanie i aktualizacja dokumentacji technicznej nieruchomości komunalnych bądź nieruchomości, których Gmina jest współwłaścicielem. Miejski Zarząd Budynków Komunalnych na bieżąco aktualizuje dokumentację techniczną budynków.

§ 45. Wyodrębnienie i sprzedaż działek wspólnotom mieszkaniowym, będącym właścicielami działek wyodrębnionych pod budynkami "po obrysie", tak aby spełniały wymogi działek budowlanych bądź zawarcie umów dzierżawy. Wspólnota uzyskuje tytuł prawny do korzystania z terenu wokół budynku oraz ma możliwość podejmowania decyzji o sposobie jego zagospodarowania.

§ 46. Wdrożenie oraz doskonalenie zarządzania, opartego na planach rzeczowo-finansowych w budynkach wspólnotowych z udziałem Gminy. Wdrożenie planów jednorocznych oraz remontowych 5-letnich pozwoli Gminie precyzyjniej planować zapotrzebowanie na środki finansowe niezbędne do sfinansowania swojego udziału. Plany te przedstawiane są na corocznych zebraniach Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych.