



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 10 października 2018 r.

Poz. 4588

### UCHWAŁA NR XLIX/476/18 RADY MIEJSKIEJ W KAMIENIU POMORSKIM

z dnia 14 września 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kamień Pomorski w latach 2018-2022**

Na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kamień Pomorski na lata 2018-2022”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kamień Pomorski.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Jacek Golusda**

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XLIX/476/18  
Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim  
z dnia 14 września 2018 r.

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kamień Pomorski na lata 2018-2022

### Rozdział 1

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. Mieszkaniowy Zasób Gminy Kamień Pomorski tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokale wynajmowane od innych właścicieli z przeznaczeniem na podnajem osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

§ 2. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. Mieszkaniowy Zasób Gminy Kamień Pomorski obejmował 363 lokale, a jego wielkość oraz struktura przedstawiały się następująco:

Tabela nr 1 Wielkość i struktura Zasobu Mieszkaniowego Gminy Kamień Pomorski w 2017 r.

Lp.	Treść	Rok 2017
1.	a) ilość budynków w całości należących do Gminy b) ilość budynków wspólnot mieszkaniowych w których znajdują się lokale komunalne	33 108
2.	a) ilość lokali ogółem b) ilość lokali w budynkach w całości należących do Gminy - w tym socjalnych c) ilość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych - w tym socjalnych d) ilość lokali wynajmowanych od innych właścicieli - w tym socjalnych	363 106 42 241 6 16 8
3.	powierzchnia użytkowa lokali będących własnością Gminy ogółem: a) w budynkach w całości należących do Gminy - w tym socjalnych b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych - w tym socjalnych c) wynajmowanych od innych właścicieli - w tym socjalnych	15.534,02 4.678,39 1.797,90 10.479,65 140,92 375,98 208,06

§ 3. 1. Uwzględniając ograniczone zasoby finansowe budżetu gminy w opracowanej prognozie nie przewidyje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

2. Prognozowana wielkość zasobu z uwzględnieniem ubytku mieszkań z tytułu planowanej sprzedaży z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Treść	2018	2019	2020	2021	2022
1.	a) ilość budynków w całości należących do gminy	33	31	31	31	31
	b) ilość budynków wspólnot mieszkaniowych w których znajdują się lokale komunalne	108	107	106	105	104

2.	ilość lokali ogółem:	360	352	350	348	347
	a) ilość lokali w budynkach w całości należących do Gminy	106	101	101	101	101
	- w tym socjalnych	42	42	42	42	42
	b) ilość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	238	235	233	231	230
	- w tym socjalnych	6	6	6	6	6
	c) ilość lokali wynajmowanych od innych właścicieli	16	16	16	16	16
	- w tym socjalnych	8	8	8	8	8
3.	powierzchnia użytkowa lokali ogółem (m <sup>2</sup> ), w tym:	15.355,07	15.059,54	14.993,72	14.904,94	14.862,24
	a) powierzchnia użytkowa lokali w budynkach w całości należących do Gminy	4.678,39	4.491,97	4.491,97	4.491,97	4.491,97
	- w tym socjalnych	1.795,90	1.795,90	1.795,90	1.795,90	1.795,90
	b) powierzchnia użytkowa lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	10.300,70	10.191,59	10.125,77	10.036,99	9.994,29
	- w tym socjalnych	140,92	140,92	140,92	140,92	140,92
	c) powierzchnia użytkowa lokali wynajmowanych od innych właścicieli	375,98	375,98	375,98	375,98	375,98
	- w tym socjalnych	208,06	208,06	208,06	208,06	208,06

**§ 4. 1.** Nie przewiduje się zwiększenia zasobu lokali socjalnych.

2. Zakłada się możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynikających np. z katastrofy budowlanej, rozbiórki budynków – poprzez podnajem lokali od innych właścicieli.

**§ 5. 1.** Stan techniczny oceniany jest na podstawie analizy wpisów w książce obiektu oraz dokonywanych przeglądów technicznych.

2. Większość budynków w zasobie Gminy liczy ponad 65 lat. Stopień zużycia dochodzi do 50%. Nieco wyższy standard posiadają lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z których większość została wybudowana w latach 1960 – 1980 lub są po kapitalnym remoncie.

3. Dominuje tradycyjny system ogrzewania lokali w postaci pieców węglowych.

**§ 6. 1.** W większości budynki wymagają remontów pokryć dachowych, elewacji, klatek schodowych, instalacji technicznych oraz bieżących napraw wynikających z eksploatacji.

2. Prognozę stanu technicznego lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

rok	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny			
	Ilość lokali socjalnych	dobry	zadowolający	niezadowolający	zły
2018	304	177	115	12	0
	56	47	9	0	0
2019	296	178	113	5	0
	56	48	8	0	0
2020	294	179	112	3	0
	56	49	7	0	0
2021	292	180	112	0	0
	56	50	6	0	0
2022	291	181	110	0	0
	56	51	5	0	0

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- stan techniczny dobry - lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- stan techniczny zadowalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy lokalu jak i budynku w którym znajduje się lokal należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, wymiana instalacji wewnętrznych),
- stan techniczny niezadowalający – drobne elementy konstrukcji budynku w którym znajduje się lokal i inne elementy lokalu wymagają napraw lub wymiany (np. balkony, elewacja, wymiana pokrycia dachu, przebudowa kominów, wymiana instalacji),
- stan techniczny zły – elementy konstrukcji i inne elementy budynku w którym znajduje się lokal wymagają wymiany lub generalnej naprawy.

## Rozdział 2

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

§ 7. 1. Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Stopień zużycia funkcjonalnego i technicznego budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji. Utrzymanie zasobu w stanie technicznej sprawności oraz dochodzenie do założonych standardów budynków i lokali komunalnych, według wstępnych ocen, około 50% zasobu mieszkaniowego wymaga remontów o różnym zakresie rzeczowym. Mając na uwadze powyższe, za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

2. W pierwszej kolejności wykonywane będą prace remontowe polegające na usuwaniu awarii i naprawie instalacji, których stan techniczny może powodować zagrożenie dla użytkowników:

- 1) instalacje elektryczne, gazowe;
- 2) awarie instalacji wodno-kanalizacyjnych;
- 3) awarie instalacji grzewczych;
- 4) naprawy uszkodzonych pokryć dachowych.

3. Nakłady i plan remontów przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Nakłady i plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w tys. zł.

Lp.	Rodzaj robót	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Roboty dekarские	50	10	10	15	40
2.	Roboty elektryczne	15	20	15	20	10
3.	Roboty zduńskie	10	10	5	5	5
4.	Remonty stolarki okiennej i drzwiowej	50	40	45	45	45
5.	Roboty ogólnobudowlane, konserwacja i drobne naprawy	100	145	155	165	165
6.	Roboty związane z instalacjami wodno-kanalizacyjnymi i gazowymi	70	30	40	45	45
7.	Fundusze remontowe Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy	260	260	270	270	280

4. Do najpilniejszych potrzeb z zakresu remontów kapitalnych i modernizacji należą zadania zmierzające do wstrzymania degradacji technicznej, poprawy estetyki budynków z ukierunkowaniem na:

- 1) wykonanie napraw pokryć dachowych z przebudową kominów;
- 2) kontynuowanie likwidacji nieekonomicznych systemów ogrzewania;
- 3) instalacje wodno-kanalizacyjne.

5. Przyjmuje się, w lokalach posiadających pomieszczenia wspólnego użytkowania (kuchnie, łazienki, wc, korytarze), po ustaleniu możliwości techniczno-funkcjonalnych ich usamodzielnienia, prowadzone będą prace modernizacyjne, w celu uzyskania pełnowartościowych, samodzielnych lokali mieszkalnych.

### Rozdział 3 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. Przewidywaną sprzedaż lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamień Pomorski, w poszczególnych latach obowiązywania uchwały przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Planowana sprzedaż lokali	3	7	2	2	1

### Rozdział 4 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do zapewnienia dostatecznych wpływów środków finansowych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym.

2. Do ustalania stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uprawniony jest Burmistrz Gminy Kamień Pomorski.

3. Burmistrz Gminy Kamień Pomorski wykonując postanowienia zawarte w ust. 1 i 2 będzie kierował się przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. oraz następującymi zasadami:

- 1) Stawka podstawowa czynszu w poszczególnych latach ustalana będzie na podstawie planowanych na dany rok kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy.
- 2) Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki podstawowej czynszu:
  - a) czynniki podwyższające:
    - lokal posiadający dostarczaną centralnie ciepłą wodę z kotłowni położonej poza lokalem + 10%,
    - lokal posiadający instalację i zaopatrywany w gaz przewodowy + 10%,
    - za pomieszczenia znajdujące się poza lokalem, których powierzchnia nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu, położone w budynku w którym jest położony lokal + 15%,
    - za pomieszczenia znajdujące się poza lokalem, których powierzchnia nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu, położone poza budynkiem w którym znajduje się lokal + 35%,
  - b) czynniki obniżające:
    - lokal w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego - 20%,
    - lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego (ślepa kuchnia) – 10%,
    - lokal położony poza granicą administracyjną miasta - 10%,
    - lokal bez instalacji wodnej - 10%,
    - lokal bez instalacji kanalizacyjnej - 10%,
    - lokal nieposiadający wc w obrębie lokalu - 5%;
- 3) Łączna obniżka czynszu z tytułu wystąpienia czynników podwyższających i obniżających nie może przekroczyć 50% stawki podstawowej.
- 4) Przyjmuje się, że stawka podstawowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż co 6 miesięcy.
- 5) Zwyzki nie stosuje się, jeżeli najemca dokonał ulepszeń w najmowanym lokalu na koszt własny.
- 6) W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, zostanie ona podwyższona według kryteriów określonych w pkt 2, za uprzednim wypowiedzeniem zgodnie z art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 7) w przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, czynsz zostanie obniżony według kryteriów określonych w pkt 2.

- 8) Jeżeli najemca, za zgodą wynajmującego, dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu lokalu, to zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko wówczas, gdy wynajmujący zwrócił najemcy koszt ulepszenia.
- 9) Podstawą dokonania podwyżki lub obniżki wysokości czynszu w przypadkach o których mowa w pkt 6 - 8 jest protokół potwierdzający fakty, o których mowa w tych przepisach.
- 10) czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne.

**§ 10. 1.** Na wniosek najemców lub podnajemców stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w wypadku lokalu zadłużonego, gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłat naliczonych rat;
- 3) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu;
- 4) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

2. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lub podnajemcom o niskich dochodach.

3. Za najemców lub podnajemców o niskich dochodach uznaje się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie domowym wieloosobowym - 50% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie domowym jednoosobowym - 80% najniższej emerytury.

4. W zależności od wielkości dochodu, skala obniżek czynszu może wynieść:

- 1) jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie wieloosobowym wynosi:
  - a) powyżej 40% do 50% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 10%,
  - b) powyżej 30% do 40% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 20%,
  - c) powyżej 20% do 30% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 30%,
  - d) powyżej 10% do 20% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 40%,
  - e) od 0% do 10% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 50%;
- 2) jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie jednoosobowym wynosi:
  - a) powyżej 60% do 80% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 10%,
  - b) powyżej 45% do 60% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 20%,
  - c) powyżej 30% do 45% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 30%,
  - d) powyżej 15% do 30% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 40%,
  - e) od 0% do 15% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 50%.

5. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemców i podnajemców, którzy:

- 1) nie złożyli deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą;
- 2) zalegają z opłatami za używanie lokalu, chyba że zawarli z Gminą porozumienie dotyczące sposobu spłaty długu;
- 3) pobierają dodatek mieszkaniowy;
- 4) opłacają czynsz socjalny.

6. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca lub podnajemca w czasie jej obowiązywania :

- 1) nie realizuje porozumienia, o którym mowa w ust. 5 pkt 2;
- 2) zalega z opłatami za używanie lokalu w czasie obowiązywania obniżki więcej niż za dwa okresy płatnicze;
- 3) uzyska dodatek mieszkaniowy.

**§ 11.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także do podnajemców, którzy używają lokale wynajmowane przez Gminę od innych właścicieli.

**§ 12.** Prognozowana wysokość stawki podstawowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

2018 rok	- 4,00 zł
2019 rok	- 4,80 zł do 5,20 zł
2020 rok	- 5,00 zł do 5,60 zł
2021 rok	- 5,20 zł do 6,00 zł
2022 rok	- 5,60 zł do 6,60 zł

### Rozdział 5

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

**§ 13.** 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kamieniu Pomorskim. Zadaniem podmiotu zarządzającego jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, zgodnie z umową o zarządzanie w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem i utrzymanie jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie.

2. W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zarządza lokalami będącymi własnością gminy.

**§ 14.** W okresie obowiązywania uchwały nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

### Rozdział 6

#### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

**§ 15.** W okresie obowiązywania uchwały przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej z wpływów z najmu lokali mieszkalnych i socjalnych oraz z wpływów z najmu lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych.

### Rozdział 7

#### Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

**§ 16.** Wysokość wydatków w latach 2018 – 2022 przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Lp.	Rodzaje wydatków	Przewidywana wysokość wydatków w tys. zł				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	610	640	670	700	730
2.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	555	515	540	565	590
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	170	180	190	200	210
4.	Wydatki inwestycyjne					

## **Rozdział 8**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

**§ 17.** Gmina stwarza i popiera tworzenie warunków dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:

- 1) umożliwianie zamiany mieszkań pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a najemcami lub użytkownikami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 2) promowanie zamiany mieszkań w celu dostosowania warunków mieszkaniowych najemców do możliwości finansowych;
- 3) dokonywanie podziału dużych lokali mieszkalnych na mniejsze;
- 4) przeznaczanie lokali o obniżonym standardzie, po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych najemców, na lokale socjalne;
- 5) wyrażanie zgody na adaptację pomieszczeń gminnych na lokale mieszkalne i lokale socjalne;
- 6) wyrażanie zgody dla nadbudów i modernizacji pomieszczeń mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 7) wynajmowanie przez Gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym;
- 8) skuteczne egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności;
- 9) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia.

**§ 18.** Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki podstawowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie niepogorszonego.

**§ 19.** Utrzymanie lokali będących w administrowaniu Kamieńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. finansowane będzie do wysokości naliczonych czynszów. Na każdy następny rok przewiduje się wzrost czynszów i wpływów zgodnie z zasadami polityki czynszowej.