



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 25 kwietnia 2018 r.

Poz. 1979

UCHWAŁA NR XLIX/482/2018 RADY MIEJSKIEJ W POŁCZYNIU - ZDRÓJU

z dnia 28 marca 2018 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Połczyn - Zdrój na lata 2018-2022”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2017 r., poz. 1875, zm. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. 2016 r., poz. 1610, zm. z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Połczyn - Zdrój na lata 2018-2022” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Połczyna - Zdroju.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXIII/306/2013 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Połczyn - Zdrój na lata 2013-2017 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r. poz. 1405)

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

Przewodniczący Rady

Janusz Podpora

Załącznik do Uchwały Nr XLIX/482/2018
Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju
z dnia 28 marca 2018 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY POŁCZYN – ZDRÓJ NA LATA 2018 - 2022

1. WSTĘP

– uzasadnienie tworzenia programu

Tworzenie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z podstaw prawnych zawartych w dwóch ustawach. Ustawa o samorządzie gminnym dotyczy zasad funkcjonowania samorządu. Jednym z zadań własnych gminy jest zaspakajanie potrzeb w zakresie mieszkalnictwa. Druga ustawa o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego precyzuje zakres obowiązków gminy w zakresie mieszkalnictwa.

Dlatego też tworzenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy reguluje racjonalizację działań w dłuższej perspektywie i pomoc w przyjmowaniu odpowiednich uchwał przez Radę Miasta, aby optymalnie wykorzystać istniejące zasoby oraz stworzyć warunki umożliwiające poprawę sytuacji mieszkaniowej w Gminie Połczyn – Zdrój.

2. ZASADY OGÓLNE

– tworzenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

- 1) Informacja dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Połczyn-Zdrój oraz sposób zarządzania zasobami;
- 2) Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego zasobów mieszkaniowych;
- 3) Analiza potrzeb inwestycyjnych;
- 4) Analiza potrzeb mieszkaniowych i zasady realizacji;
- 5) Zasady polityki czynszowej;
- 6) Polityka sprzedaży mieszkań;
- 7) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2018- 2022;
- 8) Podsumowanie i wnioski.

Rozdział I.

Informacja dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Połczyn-Zdrój oraz sposobu zarządzania nieruchomościami.

Aktualnie według stanu na dzień 31 stycznia 2018 roku - dzień przeprowadzenia analizy zasób mieszkaniowy gminy Połczyn - Zdrój składa się z 288 budynków mieszkalnych w których znajduje się 810 lokali mieszkalnych. Ze 100 % udziałem gminy jest - 50 budynków.

Na terenie gminy funkcjonuje 175 wspólnot mieszkaniowych. Zarządca zasobu komunalnego gminy jest Zakład Zarządzania i Gospodarowania Nieruchomościami Sp. z o.o. ul. 22-go Lipca 16 w Połczynie-Zdroju na podstawie Umowy Nr 52 z dnia 01 lipca 2015 roku na zarządzanie i administrowanie zasobami komunalnymi Gminy.

W 22 nieruchomościach został powołany inny zarząd, w 30 nieruchomościach brak jest ustanowionego zarządcy nieruchomości. Są to nieruchomości położone na terenach wiejskich, przejętych z Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Zasób mieszkaniowy Gminy Połczyn-Zdrój dzieli się na lokale komunalne i lokale socjalne.

1. Lokale socjalne.

Na dzień 31 stycznia 2018 roku Gmina Połczyn-Zdrój posiada 60 lokali w budynkach socjalnych przy ul. Polnej:

Polna 24 -	10 lokali
Polna 24a -	9 lokali
Polna 26 -	24 lokale
Polna 92 -	2 lokale
Polna 92a -	2 lokale

W centrum miasta, Gmina posiada lokale socjalne w budynkach:

Grunwaldzka 23 -	2 lokale
Demokracji 2 -	1 lokal
Chrobrego 3 -	1 lokal
Chrobrego 8 -	1 lokal
Chrobrego 14 -	1 lokal
Ogrodowa 1 -	1 lokal
Staszica 7 -	1 lokal
Piwna 3 -	1 lokal
Warszawska 25 -	1 lokal
Dolna 25 -	1 lokal

Na terenach wiejskich, Gmina posiada lokale socjalne w miejscowościach:

Borkowo 2 -	1 lokal
Ogartówko 1 -	1 lokal
Dobino 11 -	1 lokal

Na lokale socjalne składają się lokale o niskim czynszu i obniżonym standardzie, nadające się do zamieszkania.

2. Lokale komunalne.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego bieżącego utrzymania. Są to w większości budynki, których rok budowy znajduje się w przedziale lat 1890 a 1925 i wymagają przeprowadzenia remontów kapitalnych.

Budynki Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy – rok budowy

Lp.	Nazwa Wspólnoty				Rok bud.
1.	WMN	Grunwaldzka	2	w Połczynie Zdroju	1919
2.	WMN	Grunwaldzka	3	w Połczynie Zdroju	1904
3.	WMN	Grunwaldzka	4	w Połczynie Zdroju	1924
4.	WMN	Grunwaldzka	6	w Połczynie Zdroju	1925
5.	WMN	ul.Grunwaldzka	6A	w Połczynie Zdroju	1975
6.	WMN	Grunwaldzka	8	w Połczynie Zdroju	1902
7.	WMN	Grunwaldzka	13	w Połczynie Zdroju	1906
8.	WMN	Grunwaldzka	12 I 14a	w Połczynie Zdroju	1919
9.	WMN	Grunwaldzka	15	w Połczynie Zdroju	1905
10.	WMN	Grunwaldzka	16	w Połczynie Zdroju	1909
11.	WMN	Grunwaldzka	17	w Połczynie Zdroju	1904
12.	WMN	przy ul.Grunwaldzkiej NR 19		w Połczynie Zdroju	1966

13.	WMN	B.Chrobrego	1	w Polczynie Zdroju	1906
14.	WMN	Grunwaldzka	20	w Polczynie Zdroju	1903
15.	WMN	Grunwaldzka	21	w Polczynie Zdroju	1913
16.	WMN	Grunwaldzka	22	w Polczynie Zdroju	1908
17.	WMN	Grunwaldzka	23	w Polczynie Zdroju	1902
18.	WMN	Grunwaldzka	24	w Polczynie Zdroju	1925
19.	WMN	Grunwaldzka	26-28	w Polczynie Zdroju	1988
20.	WMN	Grunwaldzka	30	w Polczynie Zdroju	1926
21.	WMN	Grunwaldzka	31	w Polczynie Zdroju	1912
22.	WMN	Grunwaldzka	37	w Polczynie Zdroju	1901
23.	WMN	Grunwaldzka	38	w Polczynie Zdroju	1920
24.	WMN	Grunwaldzka	40	w Polczynie Zdroju	1880
25.	WMN	Grunwaldzka	44	w Polczynie Zdroju	1914
26.	WMN	5-go Marca	7	w Polczynie Zdroju	1901
27.	WMN	5-go Marca	8	w Polczynie Zdroju	1889
28.	WMN	5-go Marca	9	w Polczynie Zdroju	1904
29.	WMN	5-go Marca	10	w Polczynie Zdroju	1904
30.	WMN	5-go Marca	16	w Polczynie Zdroju	1912
31.	WMN	5-go Marca	18	w Polczynie Zdroju	1930
32.	WMN	5-go Marca	20	w Polczynie Zdroju	1896
33.	WMN	5-go Marca	30	w Polczynie Zdroju	1928
34.	WMN	5-go Marca	32	w Polczynie Zdroju	1925
35.	WMN	Targowa	1	w Polczynie Zdroju	1906
36.	WMN	Targowa	3	w Polczynie Zdroju	1929
37.	WMN	Targowa	7	w Polczynie Zdroju	1929
38.	WMN	Targowa	8	w Polczynie Zdroju	1924
39.	WMN	Targowa	12	w Polczynie Zdroju	1928
40.	WMN	Targowa	18	w Polczynie Zdroju	1987
41.	WMN	Targowa	24	w Polczynie Zdroju	1982
42.	WMN	Demokracji	1	w Polczynie Zdroju	1988
43.	WMN	Demokracji	2	w Polczynie Zdroju	1923
44.	WMN	Demokracji	4	w Polczynie Zdroju	1985
45.	WMN	Demokracji	5-5A	w Polczynie Zdroju	1989
46.	WMN	Demokracji	6	w Polczynie Zdroju	1985
47.	WMN	Demokracji	8	w Polczynie Zdroju	1974
48.	WMN	Demokracji	10	w Polczynie Zdroju	1976
49.	WMN	Demokracji	11	w Polczynie Zdroju	1977
50.	WMN	Demokracji	12	w Polczynie Zdroju	1982
51.	WMN	Demokracji	13	w Polczynie Zdroju	1978
52.	WMN	Demokracji	15	w Polczynie Zdroju	1976
53.	WMN	Wojska Polskiego	4	w Polczynie Zdroju	1905
54.	WMN	Wojska Polskiego	6	w Polczynie Zdroju	1926
55.	WMN	przy ul. Wojska Polskiego 8		w Polczynie Zdroju	1904
56.	WMN	Wojska Polskiego	10	w Polczynie Zdroju	1904
57.	WMN	Wojska Polskiego	14	w Polczynie Zdroju	1925
58.	WMN	Wojska Polskiego	16	w Polczynie Zdroju	1903
59.	WMN	Wojska Polskiego	24	w Polczynie Zdroju	1903
60.	WMN	Wojska Polskiego	30	w Polczynie Zdroju	1930
61.	WMN	Wojska Polskiego	32	w Polczynie Zdroju	1975
62.	WMN	Wojska Polskiego	34	w Polczynie Zdroju	1911
63.	WMN	Wojska Polskiego	42	w Polczynie Zdroju	1925
64.	WMN	Plac Wolności	1	w Polczynie Zdroju	1904
65.	WMN	Plac Wolności	1A	w Polczynie Zdroju	1906
66.	WMN	Plac Wolności	2	w Polczynie Zdroju	1900
67.	WMN	Plac Wolności	NR 5	w Polczynie Zdroju	1897
68.	WMN	Plac Wolności	7	w Polczynie Zdroju	1894
69.	WMN	Plac Wolności	8	w Polczynie Zdroju	1884
			9	w Polczynie Zdroju	1996
70.	WMN	Kilińskiego	1	w Polczynie Zdroju	1921
71.	WMN	Kilińskiego	2	w Polczynie Zdroju	1913
72.	WMN	Mariacka	1	w Polczynie Zdroju	1925
73.	WMN	Mariacka	1A	w Polczynie Zdroju	1925

74.	WMN	Mariacka	6	w Polczynie Zdroju	1925
75.	WMN	Mariacka	7	w Polczynie Zdroju	1890
76.	WMN	Mariacka	8	w Polczynie Zdroju	1898
77.	WMN	Mariacka	9	w Polczynie Zdroju	1891
78.	WMN	Mariacka	10	w Polczynie Zdroju	1873
79.	WMN	Mariacka	11	w Polczynie Zdroju	1889
80.	WMN	B. Chrobrego	5	w Polczynie Zdroju	1913
81.	WMN	B. Chrobrego	7	w Polczynie Zdroju	1970
82.	WMN	B. Chrobrego	8	w Polczynie Zdroju	1855
83.	WMN	B. Chrobrego	13	w Polczynie Zdroju	1901
84.	WMN	B. Chrobrego	14	w Polczynie Zdroju	1902
85.	WMN	B. Chrobrego	18	w Polczynie Zdroju	1964
86.	WMN	B. Chrobrego	20	w Polczynie Zdroju	1901
87.	WMN	B. Chrobrego	22	w Polczynie Zdroju	1901
88.	WMN	B. Chrobrego	34	w Polczynie Zdroju	1906
89.	WMN	Rynkowa	6	w Polczynie Zdroju	1855
90.	WMN	Rynkowa	12	w Polczynie Zdroju	1884
91.	WMN	Moniuszki	1	w Polczynie Zdroju	1894
92.	WMN	Moniuszki	2	w Polczynie Zdroju	1889
93.	WMN	Moniuszki	3	w Polczynie Zdroju	1899
94.	WMN	Moniuszki	5	w Polczynie Zdroju	1975
95.	WMN	Moniuszki	6	w Polczynie Zdroju	1894
96.	WM	"DOM" przy ul. Moniuszki	8	w Polczynie Zdroju	1888
97.	WMN	Kościuszki	4	w Polczynie Zdroju	1909
98.	WMN	Zamkowa	1	w Polczynie Zdroju	1914
99.	WMN	Szpitalna	1	w Polczynie Zdroju	1889
100.	WMN	Szpitalna	3	w Polczynie Zdroju	1899
101.	WMN	Powstańców Warszawskich 4-4A	4	w Polczynie Zdroju	1914
			4A		1954
102.	WMN	Powstańców Warszawskich	8	w Polczynie Zdroju	1828
103.	WMN	Powstańców Warszawskich	14	w Polczynie Zdroju	1867
104.	WMN	Okrzei	2	w Polczynie Zdroju	1920
105.	WMN	przy ul. Okrzei	4A	w Polczynie Zdroju	1925
106.	WMN	Okrzei	4	w Polczynie Zdroju	1925
107.	WMN	Wiejska	1	w Polczynie Zdroju	1889
108.	WMN	Wiejska	5	w Polczynie Zdroju	1884
109.	WMN	Wiejska	7	w Polczynie Zdroju	1914
110.	WMN	Wiejska	10	w Polczynie Zdroju	1895
111.	WMN	Wiejska	12	w Polczynie Zdroju	1961
112.	WMN	Mickiewicza	1	w Polczynie Zdroju	1902
113.	WMN	Mickiewicza	12	w Polczynie Zdroju	1905
114.	WMN	Koszalińska	3	w Polczynie Zdroju	1911
115.	WMN	Staszica	1	w Polczynie Zdroju	1925
116.	WMN	Staszica	3	w Polczynie Zdroju	1931
117.	WMN	Staszica	5	w Polczynie Zdroju	1931
118.	WMN	Staszica	7	w Polczynie Zdroju	1929
119.	WMN	Staszica	9	w Polczynie Zdroju	1922
120.	WMN	Staszica	11	w Polczynie Zdroju	1911
121.	WMN	Staszica	13	w Polczynie Zdroju	1923
122.	WMN	Plac 1000-lecia	6	w Polczynie Zdroju	1927
123.	WMN	Plac 1000-lecia	3-5	w Polczynie Zdroju	1981
124.	WMN	przy ul. Pivnej	1	w Polczynie Zdroju	1913
125.	WMN	Pivna	1A	w Polczynie Zdroju	1921
126.	WMN	Pivna	3	w Polczynie Zdroju	1968
127.	WMN	Pivna	4	w Polczynie Zdroju	1933
128.	WMN	Pivna	5	w Polczynie Zdroju	1925
129.	WMN	Szczecinecka	15	w Polczynie Zdroju	1930
130.	WMN	Słoneczna	1	w Polczynie Zdroju	1901
131.	WMN	Słoneczna	2A	w Polczynie Zdroju	1913
132.	WMN	Słoneczna	6	w Polczynie Zdroju	1921
133.	WMN	Młyńska	1	w Polczynie Zdroju	1927
134.	WMN	Młyńska	3	w Polczynie Zdroju	1932

135.	WMN	Chopina	1	w Polczynie Zdroju	1922
136.	WMN	Chopina	4	w Polczynie Zdroju	1962
137.	WMN	Jana Pawła II	16	w Polczynie Zdroju	1971
138.	WM	Zarząd Nieruchomością przy ul. Miodowej	12	Polczyn-Zdrój	1931
139.	WMN	Krótką	3	w Polczynie Zdroju	1925
140.	WMN	Krucza	2	w Polczynie Zdroju	1925
141.	WMN	Krucza	4	w Polczynie Zdroju	1929
142.	WMN	Wilcza	4	w Polczynie Zdroju	1905
143.	WMN	Plac Orła Białego	1	w Polczynie Zdroju	1913
144.	WMN	Reymonta	2-8	w Polczynie Zdroju	1969
145.	WMN	Reymonta	14-18	w Polczynie Zdroju	1967
146.	WMN	Warszawska	8	w Polczynie Zdroju	1890
147.	WMN	Warszawska	15	w Polczynie Zdroju	1922
148.	WMN	Warszawska	23	w Polczynie Zdroju	1911
149.	WMN	Warszawska	23A	w Polczynie Zdroju	1911
150.	WMN	Warszawska	25	w Polczynie Zdroju	1912
151.	WMN	Solankowa	3	w Polczynie Zdroju	1920
152.	WMN	Solankowa	5	w Polczynie Zdroju	1930
153.	WMN	Traugutta	4	w Polczynie Zdroju	1926
154.	WMN	Traugutta	9	w Polczynie Zdroju	1926
155.	WMN	Traugutta	10	w Polczynie Zdroju	1926
156.	WMN	Traugutta	13	w Polczynie Zdroju	1920
157.	WMN	Traugutta	17	w Polczynie Zdroju	1920
158.	WMN	Traugutta	21	w Polczynie Zdroju	1920
159.	WMN	Traugutta	23	w Polczynie Zdroju	1920
160.	WMN	Traugutta	25	w Polczynie Zdroju	1920
161.	WMN	Traugutta	26	w Polczynie Zdroju	1920
162.	WMN	Traugutta	29	w Polczynie Zdroju	1920
163.	WMN	Traugutta	30	w Polczynie Zdroju	1920
164.	WMN	Traugutta	63	w Polczynie Zdroju	1966
165.	WMN	Traugutta	73	w Polczynie Zdroju	1926
166.	WMN	Traugutta	77	w Polczynie Zdroju	1926
167.	WMN	Traugutta	80	w Polczynie Zdroju	1926
168.	WMN	Traugutta	81	w Polczynie Zdroju	1926
169.	WMN	Ogartowo	38	w Polczynie Zdroju	1988
170.	WMN	"Zabytek" przy ul. Szczecinecka 14.		w Polczynie Zdroju	1915
171.	WMN	Kolejowa	22	w Polczynie Zdroju	1905
172.	WMN	Borkowo	Nr.2		1974
173.	WMN	Borkowo	Nr.9		1975
174.	WMN	Brusno	Nr.15-16		1900
175.	WMN	Tychówko	9		1900

Budynki 100% własność Gminy – rok budowy

Lp.	Adres nieruchomości		Rok bud.
1.	B. Chrobrego	3	1912
2.	B .Chrobrego	16	1912
3.	Dolna	8	1872
4.	Dolna	11	1875
5.	Dolna	13	1874
6.	Dolna	21	1870
7.	Dolna	23	1875
8.	Dolna	25	1913
9.	Grunwaldzka	32	1911
10.	Kilińskiego	3	1922
11.	Ogrodowa	1	1889
12.	Ogrodowa	1A	1829
13.	Ogrodowa	4	1883
14.	Plac Wolności	11	1902
15.	Rynkowa	8	1884

16.	Solankowa	2	1929
17.	Targowa	6	1911
18.	Warszawska	9	1911
19.	Warszawska	17	1909
20.	Warszawska	21	1912
21.	Wojska Polskiego	12	1925
22.	Wojska Polskiego	22	1898
23.	Wojska Polskiego	40	1913
24.	Traugutta	3	1926
25.	Traugutta	14	1920
26.	Traugutta	16	1920
27.	Traugutta	18	1920
28.	Traugutta	28	1920
29.	Polna	24	1970
30.	Polna	24A	1970
31.	Polna	26	1978
32.	Polna	28	1986
33.	Polna	92	2011
34.	Polna	92A	2011
35.	Pow. Warszawskich	22	1961
36.	Grunwaldzka	30a	1926
37.	Dolna	9A	1889
38.	5-go Marca	11	1889
39.	Szczecinecka	14	1929
40.	Grunwaldzka	14	1903
41.	Krótką	3	1925

Budynki poza miastem 100% własności Gminy – rok budowy

Lp.	Adres nieruchomości	Rok bud.
1.	Popielewo 6	1985
2.	Wardyn Górný 21	1925
3.	Kłokowo 1	1925
4.	Szeligowo 15	1925
5.	Popielewko 7	1925
6.	Sucha 9	1925
7.	Łośnica 23	1925

Wspólnoty Mieszkaniowe Nieruchomości z udziałem Gminy Polczyn-Zdrój, będące pod zarządem innym niż ZZiGN

Miasto:

- | | | |
|----------------------|---|--------------|
| 1.Reymonta 10-12 | - | 3 mieszkania |
| 2.Okrzei 5 | - | 1 mieszkanie |
| 3.5 Marca 5 | - | 1 mieszkanie |
| 4.5 Marca 36 | - | 5 mieszkań |
| 5.Kolejowa 12-14-16 | - | 3 mieszkania |
| 6.Ogrodowa 2 | - | 4 mieszkania |
| 7.Grunwaldzka 18-18a | - | 4 mieszkania |
| 8.Browarna 3 | - | 1 mieszkanie |

Teren wiejski Gminy:

1.Redło 64	-	1 mieszkanie
2.Gawroniec 38	-	1 mieszkanie
3.Kołacz 30	-	2 mieszkania
4.Kołacz 21b	-	2 mieszkania
5.Tychówko 16a	-	1 mieszkanie

Wspólnoty Mieszkaniowe Nieruchomości z udziałem Gminy Polczyn-Zdrój, nie posiadające zarządu

Miasto:

1.Grunwaldzka 14	-	1 mieszkanie
2.Okrzei 3	-	1 mieszkanie

Teren wiejski Gminy

1.Bronówko 2	-	3 mieszkania
2.Ogartówko 1	-	2 mieszkania
3.Łęgi 15	-	1 mieszkanie
4.Łęgi 40	-	2 mieszkania
5.Łęgi 41	-	1 mieszkanie
6.Gawroniec 24	-	1 mieszkanie
7.Gawroniec 26	-	2 mieszkania
8.Gawroniec 29	-	1 mieszkanie
9.Gawroniec 35	-	4 mieszkania
10.Gawroniec 36	-	2 mieszkania
11.Tychówko 14	-	1 mieszkanie
12.Nowe Ludzicko 7	-	1 mieszkanie
13.Brusno 4	-	1 mieszkanie
14.Wardyń Dolny 1	-	1 mieszkanie
15.Wardyń Dolny 5	-	1 mieszkanie
16.Wardyń Dolny 8	-	2 mieszkania
17.Wardyń Dolny 10	-	1 mieszkanie
18.Dziwogóra 3	-	1 mieszkanie
19.Dobino 11	-	1 mieszkanie

Utrzymanie w sprawności technicznej tak dużej liczby lokali mieszkalnych o niskiej wartości użytkowej ma określone konsekwencje finansowe zarówno po stronie dochodów z opłat za wynajem lokali. Wpływy z czynszów za te lokale kształtują się poniżej kosztów ich utrzymania, jak też po stronie wydatków, wymagają większych nakładów na ich eksploatację. Zestawienie nieruchomości, w których znajdują się lokale komunalne, w zależności od ich stanu technicznego wraz z wyszczególnieniem koniecznych do wykonania remontów, przedstawia poniższa tabela:

*Zestawienie budynków - wspólnoty mieszkaniowe
uwzględniające stan techniczny budynków wg. przeglądów 5-letnich*

LP.	ADRES	NR	STAN TECHNICZNY			Zakres koniecznych prac remontowych
			DOSTATECZNY	ŚREDNI	DOBRY	
1.	GRUNWALDZKA	2				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
2.	GRUNWALDZKA	3				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
3.	GRUNWALDZKA	4				roboty konserwacyjne stropów, wykonanie izolacji pionowych i termicznych ścian fundamentowych, renowacja ścian zewnętrznych, wykonanie izolacji termicznej, częściowe malowanie ścian wewnętrznych, remont klatki schodowej, uzupełnienie stopni ceglanych schodów między piwnicą a parterem, wykonanie okładzin stopni schodów, naprawa posadzek, wymiana okien drewnianych oraz drzwi zewnętrznych, malowanie drzwi wewnętrznych i ich ościeżnic, remont schodów zewnętrznych.
4.	GRUNWALDZKA	6				Remont i kolorystyka elewacji
5.	GRUNWALDZKA	6a				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
6.	GRUNWALDZKA	8				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
7.	GRUNWALDZKA	12-14a				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
8.	GRUNWALDZKA	13				Remont i kolorystyka elewacji, remont klatki schodowej
9.	GRUNWALDZKA	15				wykonanie izolacji przeciwwilgociowych pionowych i termicznych ścian fundamentowych, wykonanie izolacji termicznej, wymiana podciągu w piwnicy, roboty konserwacyjne ścian wewnętrznych, wymiana schodów i balustrad, wymiana wykładzin PCV, wypoziomowanie i naprawa posadzek cementowych, wymiana okien drewnianych, malowanie ścian wewnętrznych.
10.	GRUNWALDZKA	16				Remont klatki schodowej
11.	GRUNWALDZKA	17				Remont dachu, remont i kolorystyka elewacji
12.	GRUNWALDZKA	19				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
13.	GRUNWALDZKA	20				remont stropów, wykonanie izolacji pionowej, wykonanie elewacji, wymiana schodowa i balustrad, wymiana podłóg, wymiana okien.
14.	GRUNWALDZKA	21				100% własności
15.	GRUNWALDZKA	22				Wymiana schodów strychowych, wykonanie paroizolacji połączenia dachowej
16.	GRUNWALDZKA	23				Remont dachu, remont i kolorystyka elewacji
17.	GRUNWALDZKA	24				Malowanie elewacji

18.	GRUNWALDZKA	26-28				Remont dachu i elewacji w 2018 r.
19.	GRUNWALDZKA	30				Remont i kolorystyka elewacji
20.	GRUNWALDZKA	31				roboty konserwacyjne konstrukcji dachu, wykonanie izolacji pionowych, wykonanie izolacji termicznej, wykonanie elewacji, wymiana balustrad oraz okładzin stopni schodowa, naprawa posadzek, wymiana okien drewnianych.
21.	GRUNWALDZKA	37				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
22.	GRUNWALDZKA	38				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
23.	GRUNWALDZKA	40				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
24.	5-GO MARCA	44				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
25.	5-GO MARCA	7				naprawa schodów zewnętrznych, wykonanie izolacji termicznej, remont klatki schodowej, wykonanie okładzin schodów, naprawa posadzek, wymiana okien i drzwi.,.
26.	5-GO MARCA	8				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
27.	5-GO MARCA	9				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
28.	5-GO MARCA	10				Konserwacja pokrycia dachowego i remont klatki schodowej
29.	5-GO MARCA	11				Stan budynku-zły, Decyzja N.B. o wyłączeniu z eksploatacji
30.	5-GO MARCA	16				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
31.	5-GO MARCA	18				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
32.	5-GO MARCA	20				Remont schodów wewnętrznych i klatki schodowej
33.	5-GO MARCA	30				wymiana pokrycia dachowego, konserwacja konstrukcji dachu, wykonanie izolacji termicznej i przeciwwilgociowej ścian zewnętrznych, remont klatki schodowej, remont schodów, remont posadzek, wymiana okien i drzwi.
34.	5-GO MARCA	32				Remont klatki schodowej
35.	TARGOWA	1				Izolacja piwnic, remont piwnic – nakaz PINB
36.	TARGOWA	3				uszczelnąć pokrycie, konserwacja konstrukcji dachu, konserwacja stropów, wykonać izolację przeciwwilgociową ścian fundamentów, wzmocnić nadproża okiennej, wykonać elewacje, uzupełnić spękane tynki ścian wewnętrznych, remont klatki schodowej, remont schodów, posadzki, wymiana okien i drzwi.
37.	TARGOWA	7				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów

38.	TARGOWA	8				obróbki blacharskie, wymiana pokrycia dachowego, przemurować kominy, konserwacja konstrukcji dachu, izolacje pionowe, otynkować ściany zewnętrzne, wykonanie izolacji termicznej, remont klatki schodowej, remont schodów, wymiana posadzki na klatce schodowej, wymiana okien i drzwi.
39.	TARGOWA	12				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
40.	TARGOWA	18				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
41.	DEMOKRACJI	24				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
42.	DEMOKRACJI	1				W trakcie remontu
43.	DEMOKRACJI	2				obróbki blacharskie, wymiana rur spustowych, konserwacja więźby dachowej, naprawa schodów zewnętrznych, remont kapitalny ścian wewnętrznych, remont schodów drewnianych lub wymiana na stalowe, wymiana stolarki zewnętrznej i wewnętrznej.
44.	DEMOKRACJI	4				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
45.	DEMOKRACJI	5				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
46.	DEMOKRACJI	6				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
47.	DEMOKRACJI	8				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
48.	DEMOKRACJI	10				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
49.	DEMOKRACJI	11				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
50.	DEMOKRACJI	12				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
51.	DEMOKRACJI	13				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
52.	DEMOKRACJI	15				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
53.	WOJ.POLSKIEGO	4				konserwacja konstrukcji dachowej, wykonanie elewacji, wymiana podłóg
54.	WOJ.POLSKIEGO	6				remont pokrycia dachowego, konserwacja konstrukcji dachowej, naprawa schodów ceglanych, naprawa posadzek w piwnicy, wymiana podłogi na strychu
55.	WOJ.POLSKIEGO	8				naprawa pokrycia dachowego, remont więźby dachowej, elewacja budynku, naprawa schodów do piwnicy
56.	WOJ.POLSKIEGO	10				wymiana pokrycia dachowego, przemurowanie kominów, wymiana konstrukcji dachu, naprawa konstrukcji ścian-spękania
57.	WOJ.POLSKIEGO	14				wymiana pokrycia dachowego, przemurowanie kominów, wymiana konstrukcji dachu,
58.	WOJ.POLSKIEGO	16				Remont kapitalny wykonano w 2017 r.

59.	WOJ.POLSKIEGO	24			wymiana zniszczonych elementów stropu nad piwnicą, naprawa nadproży, naprawa schodów do piwnicy, wymiana stolarki okiennej, elewacja budynku
60.	WOJ.POLSKIEGO	30			Remont elewacji
61.	WOJ.POLSKIEGO	32			Remont dachu, elewacji i klatki schodowej
62.	WOJ.POLSKIEGO	34			Remont dachu, elewacji i klatki schodowej
63.	WOJ. POLSKIEGO	42			remont pokrycia dachowego, konserwacja konstrukcji dachowej, ściany zewnętrzne - klamrowanie
64.	PL. WOLNOŚCI	1			Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
65.	PL. WOLNOŚCI	1A			wymiana pokrycia dachowego, elewacja budynku remont kl. schodowej
66.	PL. WOLNOŚCI	2			Remont dachu, elewacji i klatki schodowej
67.	PL. WOLNOŚCI	5			Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
68.	PL. WOLNOŚCI	7			przemurowanie komina, konserwacja konstrukcji dachowej, izolacja ścian, remont kl. Schodowej, wymiana stolarki okiennej
69.	PL. WOLNOŚCI	8			100% własności
70.	PL. WOLNOŚCI	9			konserwacja więźby dachowej, izolacja pionowa ścian, kl.schodowa
71.	KILIŃSKIEGO	1			Remont dachu, termomodernizacja remont klatki schodowej
72.	KILIŃSKIEGO	2			Remont elewacji budynku
73.	MARIACKA	1			przemurowanie komina, strop na kl. Schodowej - wymiana, elewacja budynku-spękania, wymiana podłóg, wymiana stolarki okiennej
74.	MARIACKA	1A			Remont elewacji, remont dachu budynku
75.	MARIACKA	6			Remont dachu, elewacji i klatki schodowej
76.	MARIACKA	7			remont pokrycia dachowego, remont stropu na klatce schodowej, elewacja budynku, wymiana podłogi na strychu,
77.	MARIACKA	8			elewacja, izolacja ścian, remont klatki schodowej,
78.	MARIACKA	9			konserwacja więźby dachowej, naprawa stropu na poddaszu, remont klatki schodowej, elewacja budynku
79.	MARIACKA	10			Remont dachu, elewacji i klatki schodowej
80.	MARIACKA	11			przemurowanie komina, naprawa stropu przy bramie, naprawa ścian - spękania, wymiana schodów drewnianych - klatka schodowa.
81.	B.CHROBREGO	1			remont elewacji, remont kl. schodowej, wymiana stolarki okiennej, wymiana schodów
82.	B.CHROBREGO	5			elewacja budynku,
83.	B.CHROBREGO	7			Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
84.	B.CHROBREGO	8			Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów

85.	B.CHROBREGO	14				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
86.	B.CHROBREGO	18				Kolorystyka elewacji
87.	B.CHROBREGO	20				remont pokrycia dachowego, naprawa stropu, remont klatki schodowej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, elewacja budynku,
88.	B.CHROBREGO	22				wymiana konstrukcji dachowej, wymiana pokrycia - azbest, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, elewacja budynku, opinia w sprawie stropu nad pierwszym piętrem
89.	B. CHROBREGO	34				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
90.	RYNKOWA	6				remont pokrycia dachowego, wymiana więźby dachowej, remont ścian zewnętrznych - spękania, elewacja budynku,
91.	RYNKOWA	12				Remont kapitalny wykonano w 2017 r.
92.	MONIUSZKI	1				elewacja budynku od strony podwórza, remont konstrukcji dachu, remont ścian z muru pruskiego,
93.	MONIUSZKI	2				remont pokrycia dachowego, kominy, naprawa stropu nad piwnicą, elewacja budynku - spękania,
94.	MONIUSZKI	3				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
95.	MONIUSZKI	5				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
96.	MONIUSZKI	6				remont ścian zewnętrznych - spękania, elewacja budynku,
97.	MONIUSZKI	8				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
98.	KOŚCIUSZKI	4				Remont dachu, elewacji i klatki schodowej
99.	ZAMKOWA	1				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
100.	SZPITALNA	1				remont dachu, przemurowanie kominów, konserwacja konstrukcji dachowej, elewacja budynku-spękania, remont klatki schodowej, posadzki, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
101.	SZPITALNA	3				Remont i kolorystyka elewacji
102.	POW. WARSZAWSKICH	4				wymiana pokrycia dachowego - azbest, przemurować kominy, wymiana więźby dachowej, ekspertyza w sprawie spękań stropu, remont klatki schodowej, posadzki, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, elewacja budynku - spękania,
103.	POW. WARSZAWSKICH	8				remont generalny dachu, konserwacja więźby dachowej, remont klatki schodowej, elewacja budynku, posadzki, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
104.	POW. WARSZAWSKICH	14				remont dachu, konserwacja więźby dachowej, elewacja budynku - spękania, remont klatki schodowej, wymiana podłogi na poddaszu, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

105.	OKRZEI	2				konserwacja pokrycia dachowego, przemurować kominy, konserwacja więźby dachowej, remont wejścia do budynku, elewacja budynku - spękania, remont muru pruskiego, remont klatki schodowej, posadzka w piwnicy, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
106.	OKRZEI	4				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
107.	WIEJSKA	4A				wymiana okien drewnianych elewacja budynku, konserwacja pokrycia
108.	WIEJSKA	1				remont dachu, przemurować kominy, konserwacja więźby dachowej, elewacja budynku - spękania, remont klatki schodowej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
109.	WIEJSKA	5				pokrycie dachowe, konserwacja konstrukcji dachowej, barierka przy schodach do piwnicy, posadzki, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, elewacja budynku,
110.	WIEJSKA	10				remont klatki schodowej, terakota na parterze oraz przy wejściu od podwórka, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
111.	WIEJSKA	12				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
112.	MICKIEWICZA	1				Przemurowanie ściany szczytowej, remont dachu
113.	MICKIEWICZA	12				Remont elewacji budynku
114.	KOSZALIŃSKA	3				100% własności
115.	STASZICA	1				Remont dachu i elewacji budynku
116.	STASZICA	3				konserwacja więźby dachowej, wykonanie elewacji budynku, konserwacja elementów stalowych - belki stropów,
117.	STASZICA	5				Remont dachu i elewacji budynku
118.	STASZICA	7				Remont dachu i elewacji budynku z premią remontową w 2018 r.
119.	STASZICA	9				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
120.	STASZICA	11				Remont elewacji budynku
121.	STASZICA	13				Remont dachu w 2018 r.
122.	PL. 1000-LECIA	3-5				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
123.	PL. 1000 LECIA	6				naprawa pokrycia dachowego, naprawa konstrukcji dachowej, opinia techniczna stropu na drugim piętrze, elewacja budynku,
124.	OGARTOWO	38				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
125.	PIWNA	1				Remont elewacji budynku
126.	PIWNA	1A				Remont elewacji budynku
127.	PIWNA	3				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
128.	PIWNA	4				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów

129.	PIWNA	5				konserwacja konstrukcji dachowej, remont klatki schodowej, wykonanie elewacji budynku,
130.	SZCZECINECKA	14 zab.				remont pokrycia dachowego
131.	SZCZECINECKA	15				Remont dachu i klatki schodowej
132.	SŁONECZNA	1				przemurowanie kominów, opinia w sprawie pęknięć ścian, remont klatki schodowej
133.	SŁONECZNA	2A				remont konstrukcji dachowej, naprawa pokrycia dachowego, wykonanie elewacji budynku, remont klatki schodowej
134.	SŁONECZNA	6				przemurowanie kominów, częściowa wymiana konstrukcji dachowej
135.	MŁYŃSKA	1				remont pokrycia dachowego, konserwacja elementów stalowych w piwnicy
136.	MŁYŃSKA	3				izolacja pionowa ścian
137.	CHOPINA	1				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
138.	CHOPINA	4				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
139.	JANA PAWŁA II	16				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
140.	REYMONTA	2				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
141.	REYMONTA	14				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
142.	MIODOWA	12				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
143.	KRÓTKA	3				remont pokrycia dachowego, wymiana konstrukcji dachu, wykonanie elewacji budynku - spękania,
144.	KRUCZA	2				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
145.	KRUCZA	4				remont klatki schodowej, wykonanie elewacji budynku,
146.	WILCZA	4				wymiana pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej, wykonanie elewacji budynku - spękania,
147.	PL. ORŁA BIAŁEGO	1				wymiana konstrukcji drewnianej, wymiana pokrycia dachowego, remont klatki schodowej, wykonanie elewacji budynku, wymiana stolarki okiennej
148.	WARSZAWSKA	8				wykonanie elewacji budynku, remont kl. schodowej
149.	WARSZAWSKA	15				Remont dachu, elewacji i klatki schodowej
150.	WARSZAWSKA	23				remont pokrycia dachowego, wymiana konstrukcji dachu, elewacja budynku,
151.	WARSZAWSKA	23A				Remont dachu, elewacji i klatki schodowej
152.	WARSZAWSKA	25				Remont dachu, elewacji i klatki schodowej

153.	SOLANKOWA	3				Remont dachu, elewacji i klatki schodowej
154.	SOLANKOWA	5				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
155.	TRAUGUTTA	4				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
156.	TRAUGUTTA	9				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
157.	TRAUGUTTA	10				Remont dachu i kominów
158.	TRAUGUTTA	13				Remont dachu i elewacji
159.	TRAUGUTTA	17				Remont dachu i elewacji
160.	TRAUGUTTA	21				Remont dachu i elewacji
161.	TRAUGUTTA	23				Remont dachu i elewacji
162.	TRAUGUTTA	25				Remont dachu i elewacji
163.	TRAUGUTTA	26				Remont dachu i elewacji
164.	TRAUGUTTA	29				Remont dachu i elewacji
165.	TRAUGUTTA	30				Remont dachu i elewacji
166.	TRAUGUTTA	77				Remont dachu i elewacji
167.	TRAUGUTTA	80				Remont dachu i elewacji
168.	TRAUGUTTA	81				Remont dachu i elewacji
169.	BRUSNO	15-16				remont elewacji
170.	BORKOWO	2				Docieplenie budynku
171.	BORKOWO	9				Docieplenie budynku
172.	TYCHOWKO	9				remont dachu, remont stropów, remont elewacji
173.	MICKIEWICZA	1				Remont ściany szczytowej budynku

*Zestawienie budynków - zasób Gminy Polczyn-Zdrój
uwzględniające stan techniczny budynków wg. przeglądów 5-letnich*

LP.	ADRES	NR	STAN TECHNICZNY			Uwagi
			DOSTATECZNY	ŚREDNI	DOBRY	
1.	B. CHROBREGO	3				Remont konstrukcji i elewacji wykonano w 2017 r.
2.	B. CHROBREGO	16				Remont dachu i elewacji wykonano w 2017 r.
3.	DOLNA	8				Remont pokrycia dachowego - eternit, wykonanie elewacji, remont ścian zew.
4.	DOLNA	9A				Remont zakończono w 2017 r. konieczna izolacja przeciwwilgociowa ścian konstrukcyjnych
5.	DOLNA	11				Remont pokrycia dachowego, remont klatki schodowej, wykonanie elewacji,

6.	DOLNA	13				Remont pokrycia dachowego, remont klatki schodowej, wykonanie elewacji,
7.	DOLNA	21				Remont pokrycia dachowego, remont klatki schodowej, wykonanie elewacji,
8.	DOLNA	23				Remont klatki schodowej, naprawa stropu,
9.	DOLNA	25				Kapitalny remont wykonano w 2017 r.
10.	GRUNWALDZKA	30a				Remont elewacji budynku
11.	GRUNWALDZKA	32				Remont klatki schodowej, wykonanie elewacji budynku, remont piwnic,
12.	KILIŃSKIEGO	3				Remont klatki schodowej, wykonanie elewacji budynku, remont dachu
13.	OGRODOWA	1				Wymiana pokrycia dachowego, remont klatki schodowej, elewacja budynku - spękania,
14.	OGRODOWA	1A				Wymiana pokrycia dachowego, remont klatki schodowej, elewacja budynku - spękania,
15.	OGRODOWA	4				Rremont elewacji od strony podwórza, naprawa dachu
16.	PL. WOLNOŚCI	11				Kolorystyka elewacji
17.	POLNA	24				Remont elewacji budynku,
18.	POLNA	24A				Remont elewacji budynku,
19.	POLNA	26				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
20.	POLNA	28				Remont pokrycia dachowego
21.	RYNKOWA	8				Stan budynku-zły, Decyzja N.B. o przeprowadzeniu remontu i rozebraniu budynków gospodarczych
22.	SOLANKOWA	2				Remont ścian zewn. Remont stropu, remont kl. schodowej
23.	TARGOWA	6				Stan budynku-zły, Decyzja N.B. o wyłączeniu z eksploatacji wniosek u WKZ o pozwolenie na rozbiórkę
24.	WARSZAWSKA	9				Remont elewacji, naprawa pokrycia dachowego,
25.	WARSZAWSKA	17				Remont elewacji, remont kl. schodowej
26.	WARSZAWSKA	21				Remont dachu i klatki schodowej wykonano w 2017 r.

27.	WARSZAWSKA	25				Remont pokrycia dachowego, remont klatki schodowej, wykonanie elewacji budynku,
28.	WIEJSKA	7				Naprawa pokrycia dachowego, remont klatki schodowej, wykonanie elewacji,
29.	WOJ.POLSKIEGO	12				Remont. kl. schodowej, remont elewacji
30.	WOJ.POLSKIEGO	22				Remont pokrycia dachowego, wykonanie elewacji budynku, remont schodów zewnętrznych,
31.	WOJ.POLSKIEGO	40				Remont konstrukcji dachowej, przebudowę kominów, wymianę pokrycia dachowego i remont elewacji, wykonano w 2018 -2018 r.
32.	POW.WARSZAWSKIC H	22				Remont klatki schodowej, wykonanie elewacji budynku,
33.	TRAUGUTTA	3				Remont dachu i elewacji
34.	TRAUGUTTA	14				Remont dachu i elewacji
35.	TRAUGUTTA	16				Remont dachu i elewacji
36.	TRAUGUTTA	18				Remont dachu i elewacji
37.	TRAUGUTTA	28				Remont dachu i elewacji
38.	POPIELEWO	6				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
39.	WARDYŃ GÓRNY	21				Remont kapitalny budynku
40.	KŁOKÓWKO	1				Remont dachu, remont elewacji, budowa szamba
41.	GAWRONIEC	32				Remont elewacji, izolacja pionowa
42.	GAWRONIEC	5				Remont dachu, remont elewacji
43.	GAWRONIEC	21				Remont dachu, remont elewacji
44.	SZELIGOWO	15				Remont elewacji budynku
45.	POPIELEWKO	7				Przebudowa mieszkań
46.	SUCHA	9				Remont dachu, remont kl. schodowej
47.	KOŁACZ	30A				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
48.	REDŁO	49				Remont dachu, remont elewacji
49.	POLNA	92				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów
50.	POLNA	92A				Nie ma konieczności wykonania pilnych remontów

Rozdział II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Podstawą do sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowią przeglądy techniczne budynków i uchwały Wspólnot.

Zarządca mieszkaniowego zasobu gminy dokonuje przeglądów obiektów rocznych i pięcioletnich. Szacuje koszt remontów oraz przygotowuje projekty planów remontów do budżetu. Ostatni przegląd roczny dokonany został w roku 2017, a przegląd pięcioletni w roku 2015. Ze względu na brak możliwości wykonania wszystkich remontów planuje się dokonanie remontów zapewniających bezpieczeństwo dla ludzi i mienia:

- naprawa i wymiana pokryć dachowych,
- przemurowanie kominów i udrażnianie przewodów wentylacyjnych,
- wymianę instalacji elektrycznych,
- wymianę instalacji wodno- kanalizacyjnych.

Dodatkowo, poza planem remontów budynków, należy się liczyć z koniecznością przeprowadzenia remontów kapitalnych, poprawiających stan techniczny budynków, nakazanych decyzjami pokontrolnymi Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Świdwinie. Decyzje takie są ściśle określone co do terminu ich wykonania.

Przy założeniu, że utrzymane zostaną aktualne proporcje pomiędzy zasobami ze 100 % udziałem Gminy i zasoby w których znajdują się wspólnoty mieszkaniowe, potrzeby w zakresie prac remontowych w lokalach gminnych oraz w częściach wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przypadających na gminę (udział procentowy) nieruchomości (przy założeniu 10 % wzrostu) można oszacować następująco :

Zakres remontu	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Remonty bieżące	351 872	179 093	425 000	467 000	514 000	565 000
Remonty generalne	812 705	595 993	559 000	616 000	677 000	748 000
Razem:	1 164 577	775 086	984 000	1 083 000	1 190 000	1 313 000

Z analiz ostatnich lat wynika, że kosztowo roboty remontowe kształtują się następująco:

- 1.dekarsko-blacharskie – 28 %
- 2.elektryczne – 5 %
- 3.zduńskie – 14 %
- 4.wym.stolarki okiennej – 8 %
- 5.wzmocnienie budynków(spięcie budynków) -15 %
- 6.fundusz remontowy - 30 %

Remonty budynków stanowiących 100% własności Gminy finansowane są z budżetu Gminy, a w budynkach wspólnotowych z udziałem Gminy, ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym oraz kredytów z dofinansowaniem. Drobne remonty realizowane są z wpływów z czynszów.

PRZYCHODY - na lata 2018-2022 z tytułu wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych i garaży przy założeniu 10 % podwyżki raz w roku

Zakres	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Czynsze	1 849 064	2 083 471	2 291 818	2 520 100	2 772 110	3 049 321

KOSZTY - eksploatacji na lata 2018 – 2022 na koszty eksploatacji składają się:

- koszty zarządzania częściami wspólnymi,
- koszty bieżącej eksploatacji części wspólnych – przeglądy kominiarskie, drobne remonty, oświetlenie administracyjne, konserwacja anten zbiorczych,
- koszty eksploatacji zasobu komunalnego,
- koszty opłat na fundusz remontowy.

Zakres	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eksploatacja	1 649 000	1 769 000	1 892 830	2 052 328	2 227 861	2 383 811

KOSZTY - zarządzania i administrowania zasobami komunalnymi Gminy na lata 2018-2022

Zakres	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zarządzanie i Administrowanie	345 712	380 283	418 311	640 142	506 156	556 772

Rozdział III.**Analiza potrzeb inwestycyjnych.**

Stosownie do założeń wieloletniego planu inwestycyjnego z uwzględnieniem potrzeb wynikających z niniejszego programu zakłada się, że w latach 2018 – 2022, konieczne będzie przeprowadzenie Renowacji kamienic starówki. W ścisłym centrum miasta, objętym ochroną konserwatora zabytków, konieczna jest kontynuacja podjętych działań, w celu poprawy stanu technicznego budynków i ich estetyki, a także kontynuowanie remontów kapitalnych budynków aby zapobiec dekapitalizacji zasobu.

W latach 2013 – 2017 na terenie miasta i gminy, w budynkach wspólnotowych i budynkach stanowiących wyłączną własność gminy, wykonano remonty kapitalne, poprawiające stan techniczny budynków (elementy konstrukcyjne, wzmocnienia, remonty dachów, kominów i elewacji)

1. Budynki wspólnotowe:

Krucza 2

Wojska Polskiego 16

Chrobrego 5; 8; 14; 34

Grunwaldzka 2; 6; 12-14a; 15; 16; 37; 40; 44

Rynkowa 12

Demokracji 1-1a

Brusno 15-16

2. Budynki stanowiące własność Gminy:

Wojska Polskiego 40

Chrobrego 3

Chrobrego 16

Dolna 25

Remontów kapitalnych wymaga jeszcze około 74 budynków wspólnotowych i 34 budynki stanowiące własność Gminy.

Analiza techniczna

Obecny stan obiektów objętych programem jest bardzo zróżnicowany. Problem stanowią przeciekające dachy, stan kominów, zawilgocenie budynków, którą powoduje brak izolacji poziomej i pionowej ścian fundamentowych budynków. Budynki wymagają docieplenia, ponieważ ściany zewnętrzne są cienkie. Przemarzanie ścian oraz brak izolacji pionowej i poziomej oraz przeciekające dachy powodują zawilgocenie

i zagrzybiecie budynków. Dodatkowe zawilgocenie powoduje stara i nieszczelna stolarka okienna i drzwiowa.

Ingerencji w mniejszym czy w większym zakresie wymaga większa część kamienic . w miarę możliwości finansowych wykonywane są naprawy dachów, przemurowania kominów, wymiana instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych. Jednakże ich zakres jest za mały , aby utrzymać stare kamienice w należytym stanie technicznym tak pod względem konstrukcyjnym jak i estetycznym.

Wszystkie budynki, które zarządzane są przez wspólnoty mieszkaniowe, mają ustalone plany remontowe zgodne z możliwościami gromadzenia środków nadzielonym rachunku funduszu remontowego. Zakres robót remontowych jest w każdym przypadku podejmowany uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

Gmina aplikowała o środki przeznaczone na dotacje przy zmianie nośników energii na ekologiczne. Badania termowizyjne wykazały, że zdecydowana część energii cieplnej, wypromieniowywana jest z budynków poprzez ściany zewnętrzne.

Ponieważ stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, odnośnie ocieplania budynków w strefie opieki konserwatorskiej, jest negatywne, Gmina czyni starania o zmianę filozofii opieki konserwatorskiej.

Rozdział IV.

Analiza potrzeb mieszkaniowych i zasady realizacji

Podstawowym celem gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych , zgodnie z obowiązującymi standardami.

1.Tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej ,poprzez realizację budownictwa socjalnego, komunalnego i budownictwa dla osób niepełnosprawnych.

2.Podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobów komunalnych poprzez wykonywanie remontów budynków z funduszy gminnych i z funduszy unijnych.

3.Zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne i inne nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

4. Wspieranie rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego poprzez uzbrojeniu terenu pod budownictwo.

5.Zapewnienie lokali socjalnych przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach gminy. Konieczność systematycznego powiększania zasobu lokali socjalnych wynika z ustawowych regulacji zgodnie z którymi wyroki o eksmisje orzekane wobec kobiet w ciąży, niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych, obłożnie chorych oraz osób sprawujących opiekę nad takimi osobami, emerytami, rencistami, osobami spełniającymi kryteria do otrzymania świadczeń z pomocy socjalnej, a także wobec bezrobotnych określają uprawnienie do lokalu socjalnego. Zapewnienie takich lokali należy do obowiązków gminy.

6. Kontynuowanie modelu zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym przez wyłonioną jednostkę zewnętrzną.

7. Sprawowanie odpowiedniego nadzoru oraz prowadzenie ścisłej współpracy z zarządcą zasobów komunalnych i zarządcami wspólnot.

8.Wspieranie finansowe wspólnot mieszkaniowych poprzez przyjęcie i realizację programu pomocowego na rzecz wspólnot mieszkaniowych.

9.Problemem do rozwiązania pozostają przejęte do administrowania pałace po byłych PGR.

W dniu 11 września 2017 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529), powołująca nową państwową osobę prawną tj. Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN), odpowiedzialną za gospodarowanie nieruchomościami na cele mieszkaniowe.

Umożliwia ona KZN, w celu realizacji zadań określonych w art. 5 ust. 1 ustawy, między innymi tworzenie i przystępowanie do spółek celowych z udziałem jednostek samorządu terytorialnego lub

związków jednostek samorządu terytorialnego. Pozwala ponadto na wnoszenie przez KZN do takich spółek, kapitału lub nieruchomości, wchodzących w skład Zasobu, jako aportu.

Wniesienie nieruchomości przez KZN jako aportu, może nastąpić zgodnie z przepisami ustawy, w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, w wyniku której powstaną lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym lokale socjalne.

Gmina Połczyn-Zdrój, zarządzeniem Burmistrza Połczyna Zdroju, powołała zespół do spraw współpracy z Krajowym Zasobem Nieruchomości.

Rozdział V.

Zasady polityki czynszowej

Aktualnie zasady polityki czynszowej w gminie Połczyn-Zdrój opracowywane są na podstawie wartości punktowej. Wartość punktu do przyjmowania wartości punktowej wynosi:

1. dla lokali o standardzie określonym na poziomie do 13 pkt – 0,230 zł.
2. dla lokali o standardzie powyżej 13 pkt – 0,226 zł.

Maksymalna stawka czynszu wynosi 4,75 zł. stawka minimalna wynosi 1,38 zł, stawka za lokale socjalne wynosi 50% stawki najniższej 0,68 zł.

Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku i uzależniona będzie od wzrostu kwoty odtworzeniowej. Wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych powinny pokrywać pełne koszty utrzymania zasobu, ale aktualnie wystarczają na pokrycie kosztów administrowania i zarządzania zasobami komunalnymi gminy oraz na bieżącą eksploatację i media. Nie wystarczają na jego techniczne utrzymanie (remonty, modernizacje).

Lokale o powierzchni ponad 80 m² będą oddawane w najem w trybie przetargu ograniczonego dla najemców lokali komunalnych czynszem wywoławczym w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej, jeśli lokale te nie będą aktualnie niezbędne dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych, znajdujących się na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu:

1. utrzymuje się dotychczasowy system zwyczaj i zniżek stawki bazowej oraz zasady ustalania czynszu najmu,
2. czynsz najmu lokali socjalnych ustala się na poziomie 50 % najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym (Art. 23 ust. 4),
3. odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości wynikającej z faktycznych kosztów utrzymania budynku za rok poprzedni. Odszkodowanie to będzie waloryzowane corocznie z dniem 1 lipca na podstawie kosztów poniesionych w roku ubiegłym,
4. nie planuje się obniżania czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i nadal będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłatę dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

Trudno jest oszacować rzeczywiste wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych wobec nieprzewidywalności następujących zdarzeń:

- ilości i standardu zbywanych lokali,
- zainteresowanie najmem lokali o powierzchni powyżej 80 m²,
- zadłużenia czynszowe mieszkańców, które z roku na rok stają się coraz większe.

Postępujące ubożenie społeczeństwa powoduje nie wywiązywanie się z obowiązku płacenia czynszu za najem lokalu.

Ważnym zadaniem realizacyjnym programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie wyznaczenie części mieszkań komunalnych o najniższym standardzie wyposażenia i przekształcenie ich w mieszkania socjalne. Realizacja tego zadania ma służyć szybszemu i łatwiejszemu rozwiązywaniu spraw związanych z eksmisjami i zmniejszeniu udziału najemców z zaległościami czynszowymi w zasobach komunalnych

Rozdział VI

Polityka sprzedaży mieszkań.

W związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań na rzecz najemców i udzielanie korzystnych bonifikat oraz umożliwianie zapłaty w ratach stworzono warunki sprzyjające wykupowi mieszkań przez rodziny o różnym stopniu zamożności. Wysokość bonifikat uzależniono od wieku budynku, w którym lokal się znajduje. Im starszy budynek tym większa bonifikata podstawowa z zachowaniem dodatkowych bonifikat; w przypadku zapłaty za lokal w formie jednorazowej oraz z tyt. wpłaconej kaucji przed dniem 12 listopada 1994 roku.

Proponuje się zastosować dodatkowe kryteria wykupu.

1. W budynkach, w których przeprowadzony został remont lub modernizacja ze środków kredytowych, na nabywcę mieszkania przechodzi obowiązek spłaty kredytu, w ramach składek na fundusz remontowy utworzony przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości.

2. W przypadku, gdy remont lub modernizacja budynku wykonane były w całości ze środków finansowych Gminy bez kredytowania, musi być zastosowany indywidualny sposób naliczania bonifikat przy sprzedaży mieszkań w takim budynku, każdorazowo określony odrębną uchwałą Rady Miejskiej.

Sprzedaż na rzecz najemców o niskim poziomie dochodów ma również wpływ negatywny na poziom późniejszego utrzymania mieszkań i budynków przez wspólnoty mieszkaniowe. Ponadto właściciele mieszkań zlokalizowanych na parterze nie są zainteresowani uczestniczeniem w kosztach np. remontu dachu, a właściciele mieszkań zlokalizowanych na piętrze nie są zainteresowani uczestniczenia w kosztach np. wykonania izolacji ścian fundamentowych budynku.

1. Proponuje się wyłączyć ze sprzedaży lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, budynki użyteczności publicznej, przewidziane do zmiany funkcji przeznaczenia lub wytypowane do kapitalnego remontu, a także lokale wynajmowane na czas określony, w tym lokale socjalne.

2. Należy podjąć działania zmierzające do skumulowania pojedynczych lokali socjalnych położonych w budynkach na terenie miasta i gminy, w jednym lub w dwóch budynkach. Gdyby udało się to zrealizować, Gmina pozyskałaby lokale do przekształcenia w mieszkania komunalne, lub do włączenia ich do mieszkań już istniejących. Mogłyby one wtedy zaistnieć na rynku wtórnym.

3. Burmistrz ma prawo wyłączyć ze sprzedaży także inne lokale, a w szczególności zlokalizowane w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, w budynkach w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych jak również te lokale, których najemcy posiadają zaległości w opłatach wobec gminy lub w innych sytuacjach gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

4. Ze sprzedaży należy wyłączyć mieszkania zlokalizowane na parterze budynków: Plac Wolności, Grunwaldzka, Mariacka, 5-go Marca.

5. Gmina zaktywizuje sprzedaż w nieruchomościach w których są wspólnoty małe (do 7 lokali) ponieważ Gmina ma ograniczone możliwości decyzyjne, gdyż w każdej sprawie konieczna jest jednomyślna uchwała wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Należy więc wyzywać się takich lokali w pierwszej kolejności, przez to dążyć do całkowitego sprywatyzowania wspólnot małych. Natomiast we wspólnotach dużych należy dążyć do zmniejszenia udziałów gminy w taki sposób, aby siła głosu gminy była adekwatna do jej udziałów. Można zakładać, że przy przyjęciu powyższych propozycji ilość zbytych lokali w kolejnych latach znacznie się zwiększy co w konsekwencji zmniejszy udział gminy w ogólnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2018 - 2022

1. Podstawowym źródłem finansowania są przychody czynszowe z lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych.
3. Innym ważnym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dotacje z budżetu Gminy, które przeznaczone będą na:
 - pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali socjalnych,
 - ważne inwestycje budowlane,

- spłatę odsetek od kredytu na remonty budynków pobranych przez Wspólnoty mieszkaniowe, w których gmina jest współwłaścicielem.

4. Możliwe są również do uzyskania premie za przedsięwzięcia, termomodernizację oraz dotacje celowe dla gmin z budżetu Państwa .

Rozdział VIII.

Wnioski końcowe

Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie miasta.

Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację.

Stawki czynszu określone na podstawie dotychczas obowiązujących przepisów będą obowiązywały do czasu wydania przez Burmistrza Połczyna-Zdroju z zachowaniem przepisów art. 8a ustawy, zarządzenia w sprawie określenia stawek czynszu i warunków jego obniżenia na podstawie niniejszej uchwały.