



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 2 lipca 2024 r.

Poz. 3268

UCHWAŁA NR III/24/24 RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 19 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2024-2028

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2024-2028 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

Przewodniczący Rady

Bogdan Błaszczyk

Załącznik do uchwały Nr III/24/24
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 19 czerwca 2024 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto
Kołobrzeg na lata 2024-2028**

WPROWADZENIE

Opracowanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem wynika z delegacji zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Najczęściej przyjmuje się, że programy opracowywane są na okres co najmniej 5 lat, ponieważ okres taki uznaje się za najbardziej realny do zrealizowania wdrażanej polityki racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Jednym z priorytetowych zadań gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkań najbardziej potrzebującym członkom wspólnoty samorządowej, którzy nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Dotyczy to głównie gospodarstw o niskich dochodach, ale również osób, które z powodu różnych dysfunkcji wymagają wsparcia ze strony gminy. Gmina zobowiązana jest również do realizacji zadań związanych z ustawowym obowiązkiem zapewnienia lokali na potrzeby najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

Aby gmina mogła realizować nałożone na nią obowiązki w zakresie potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców konieczne jest określenie kierunków działań, które umożliwią tworzenie warunków wynajmowania mieszkań od gminy przez osoby pozostające w niedostatku oraz poprawę warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez poprawę stanu technicznego i zatrzymanie procesu jego degradacji.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2024-2028 stanowi materiał strategiczny dotyczący kierunków i celów prowadzonej przez Miasto polityki mieszkaniowej.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Kołobrzeg w latach 2024-2028.

§ 1

Prognoza dotycząca wielkości zasobu.

1. Zakłada się, że w okresie objętym Programem, w miarę możliwości dysponowania środkami finansowymi, Miasto będzie utrzymywać ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na takim poziomie, aby móc zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Kołobrzeg stanowią lokale położone:
 - 1) w budynkach będących w 100% własnością Gminy Miasto Kołobrzeg,
 - 2) w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta,
 - 3) lokale wynajmowane od Kołobrzieskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

3. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się zasób lokali na potrzeby najmu socjalnego oraz zasób pomieszczeń tymczasowych.
4. Wielkość zasobu mieszkaniowego (stan na 31.12.2023 r.) przedstawia poniższa tabela:

TABELA NR 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Lp.	Grupa	Ilość budynków	Rodzaj lokalu		Pow. użytkowa zasobów mieszkaniowych w m ²	Ilość lokali mieszkalnych
1.	Budynki mieszkalne stanowiące w 100 % własność Miasta	48 w tym wybudowanych przed 1945 r. 39	lokale na potrzeby najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe		6 881,74	184
			lokale mieszkalne		15 896,02	324
2.	Budynki mieszkalne wspólnot mieszkaniowych	221 w tym wybudowanych przed 1945 r. 117	Z częścią lokali na potrzeby najmu socjalnego	lokale na potrzeby najmu socjalnego	2 655,02	80
				lokale mieszkalne	20 832,91	471
3.	Budynki mieszkalne KTBS Sp. z o.o.	8	lokale na potrzeby najmu socjalnego		2 240,96	76
			Lokale mieszkalne		16 200,33	372
4.	Ogółem				64 706,98	1507

5. Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w tym lokali na potrzeby najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń w stosunku do niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej zasadnym jest, w miarę możliwości, powiększanie zasobu poprzez:
 - 1) budowę nowych mieszkań,
 - 2) nabywanie lokali w drodze spadkobrania, przejęcia za długi itp.,
 - 3) nabywanie lokali w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego.
6. W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej planuje się wynajmowanie lokali od KTBS.
7. Szacunkową wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2024 – 2028 uwzględniającą przewidywaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach oraz wyburzenia budynków przedstawia poniższa tabela.

TABELA NR 2. Szacunkowa wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2024 – 2028.

Zasoby	Lata
--------	------

	2024	2025	2026	2027	2028
Mieszkania pozostające w mieszkaniowym zasobie gminy	1507	1500	1523	1523	1546

§ 2

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu.

- Ocena stopnia zużycia budynków jest jednym z działań w zakresie zarządzania substancją mieszkaniową.
- Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, podpiwniczenie, sposób użytkowania przez mieszkańców.
- Stan techniczny budynków stanowiących 100% własności Gminy Miasto Kołobrzeg, będących w zarządzie Kołobrzесьkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Kołobrzegu na dzień 31.12.2023 r. przedstawia poniższa tabela.

TABELA NR 3. Stan techniczny budynków komunalnych będących w zarządzie KTBS Sp. z o.o.

Ilość budynków	Ocena stanu technicznego				
	dobry	zadowalający	średni	niezadowalający	zły
48	-	44	2	1	1

Dobry – Elementy budynku/ lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia/ jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm.

Zadowalający – Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.

Średni – w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.

Niezadowalający - W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.

Zły - W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.

TABELA NR 4. Wykaz budynków przeznaczonych do wyburzenia lub na działce przeznaczonej do sprzedaży

Grupa	Lokalizacja	Uwagi
-------	-------------	-------

Budynki przeznaczone do wyburzenia lub na działce przeznaczonej do sprzedaży	ul. Okopowa 3	Budynek wykwaterowany na działce wstępnie planowana jest budowa nowego budynku
	ul. Rodziewiczówny 20	Budynek w trakcie wykwaterowania
	ul. Grzybowska 1	Budynek wykwaterowany
	Ul. Młyńska 12A	Budynek wykwaterowany
	Wschodnia 33	Budynek przeznaczony do wykwaterowania

4. W okresie obowiązywania programu, ze względu na brak ekonomicznego uzasadnienia ich remontowania, budynki, zostaną wyburzone lub nieruchomość zabudowana zostanie sprzedana. W przypadku budynku przy ul. Okopowej 3, w jego miejscu wstępnie planowana jest budowa nowego budynku z 23 mieszkaniami komunalnymi.

ROZDZIAŁ II

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

§ 3

Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Miasta oraz liczba złożonych wniosków o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Miasto podejmuje działania prowadzące do realizacji nałożonych na gminę zadań w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych poprzez:
 - 1) powiększanie zasobu lokali przeznaczonych na potrzeby najmu socjalnego,
 - 2) realizację wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
 - 3) zapewnienie lokali zamiennych,
 - 4) zapewnienie pomieszczeń tymczasowych,
 - 5) zapewnienie lokali osobom, które opuściły pieczę zastępczą,
 - 6) zapewnienie lokali osobom osiągającym niskie dochody – w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego.
 - 7) Realizację programu „Mieszkanie dla rozwoju”

3. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu ustalana jest na podstawie:
- 1) złożonych wniosków o przydział lokalu mieszkalnego i corocznych aktualizacji,
 - 2) zarejestrowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
 - 3) zarejestrowanych wyroków sądowych uprawniających do otrzymania pomieszczenia tymczasowego.
4. Liczbę gospodarstw domowych oczekujących na wynajem mieszkania przedstawia poniższa tabela (stan na 31.12.2023 r.)

TABELA NR 5. Struktura gospodarstw domowych oczekujących na najem lokali.

Wyszczególnienie	Struktura rodziny (ilość osób)					
	1	2	3	4	5	6 i więcej
Liczba osób oczekujących na wynajęcie mieszkania na czas nieoznaczony	62	57	32	7	0	0
Liczba osób oczekujących na najem socjalny (niski dochód)	101	67	75	51	17	6
Liczba osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego (eksmisja)	10	2	2	2	2	0
Razem	173	126	109	60	19	6
Ogółem	493					

§ 4

Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych.

1. Miasto gospodarować będzie mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.
2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,

- 2) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.
3. Znajomość stanu technicznego zasobu wyznacza wielkość potrzeb i pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie zasobem.
4. Oceny stanu technicznego budynków sporządzane będą w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.
5. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych planów remontów budynków i lokali komunalnych odpowiedzialny jest zarządca budynków.
6. W oparciu o dokonane przeglądy stanu technicznego budynków, na każdy rok kalendarzowy określone będą szczegółowo potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Miasta, tak aby środki finansowe niezbędne do realizacji mogły zostać zabezpieczone w budżecie Miasta na kolejny rok.
7. Projekty rocznych planów inwestycji i bieżących remontów budynków i lokali opracowuje Wydział Gospodarki Komunalnej i Lokalowej na podstawie wykonanych przez zarządcę przeglądów technicznych budynków i lokali. .
8. Miasto dążyć będzie do poprawy efektywności energetycznej mieszkaniowego zasobu oraz zasobu znajdującego się w budynkach, w których gmina posiada udziały poprzez likwidację ogrzewania na paliwo stałe (piecowego, etażowego węglowego) na rzecz ogrzewania z sieci miejskiej, gazowego bądź elektrycznego.

TABELA NR 6. Ilość lokali mieszkalnych ogrzewanych paliwem stałym

Budynki	Ilość lokali mieszkalnych ogrzewanych paliwem stałym
Budynki będące własnością Gminy Miasto Kołobrzeg	38
Budynki wspólnot mieszkaniowych	71

9. Miasto partycypuje w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, do wysokości posiadanych udziałów.

TABELA NR 7. Zestawienie planów remontów i modernizacji z podziałem na lata 2024 -2028:

Rodzaj remontu	2024 (wg planu)	2025	2026	2027	2028
stolarka	80 000	90 000	90 000	90 000	90 000

realizacja zaleceń kominiarskich	120 000	140 000	150 000	160 000	160 000
zmiana sposobu ogrzewania lokali	800 000	800 000	700 000	100 000	100 000
remonty i modernizacje budynków	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
remonty lokali mieszkalnych	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
RAZEM	2 300 000	2 330 000	2 240 000	1 650 000	1 650 000

TABELA NR 8. Planowane nakłady na remonty części wspólnych w budynkach będących współwłasnością Gminy Miasto Kołobrzeg

Wysokość wpłat na fundusze remontowe w budynkach będących współwłasnością Gminy	2024	2025	2026	2027	2028
Nakłady na fundusz remontowy	1000000	950000	950000	950000	950000
RAZEM	1000000	950000	950000	950000	950000

10. Wydatki na potrzeby remontowe, określone w tabeli nr 7 i 8 są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej budżetu Miasta, mogą ulec zmianie.
11. W ramach planów remontowych konieczne jest zabezpieczenie znacznych środków finansowych na remonty lokali odzyskanych w wyniku eksmisji, śmierci lub wyprowadzeniu się najemcy (pustostanów).
12. Część odzyskiwanych wolnych lokali, przeznaczona będzie do najmu w ramach kontynuacji programu „Mieszkanie do samoremontu”.

ROZDZIAŁ III**§ 5****Polityka sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.**

1. Deficyt mieszkań komunalnych ma istotny wpływ na prowadzoną przez gminę politykę sprzedaży lokali na rzecz najemców. Należy mieć na uwadze, że żaden akt prawny nie nakazuje prywatyzacji zasobu, a wręcz przeciwnie ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminę obowiązki w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.
2. W odniesieniu do wysokich nakładów ponoszonych na budownictwo mieszkaniowe, Gmina miasto Kołobrzeg Uchwałą nr XVI/224/19 z dnia 9 grudnia 2019 r w sprawie uchylecia uchwały nr XLII/647/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 17 maja 2018 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących gminny zasób nieruchomości oraz warunków udzielania bonifikaty odstąpiła od sprzedaży lokali z wysoką bonifikatą.

TABELA NR 9. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019 - 2022

Lp.	Rok	Ilość	Powierzchnia w m2	Powierzchnia pomieszczeń przynależnych w m2	Wartość lokali mieszkalnych w zł	Dochód ze sprzedaży lokali mieszkalnych w zł
1.	2019	26	1 198,24	91	4.995.400,00	1.046.070,81
2.	2020	36	1 935,41	21,45	9.742.033,40	1.112.650,45
3	2021	87	4 358,75	144,66	23.011.901,85	1.883.847,45
4.	2022	15	825,9	58,93	5.022.575,50	801.164,67
RAZEM		164	8 318,30	316,04	42.771.910,75	4.801.733,38

3. W związku z tym, że w przeszłości zmniejszenie się wielkości zasobu mieszkaniowego gminy nastąpiło właśnie na skutek polityki sprzedaży, dopuszcza się sprzedaż mieszkań wyłącznie w trybie przetargowym po cenie rynkowej.
4. Wniosek o wykup zajmowanego lokalu mieszkalnego po cenie rynkowej, najemca może złożyć po minimum 10 latach letnim użytkowaniu lokalu mieszkalnego.
5. Wolne lokale, których zasiedlanie jest nieracjonalne z punktu widzenia gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, mogą być sprzedawane w drodze przetargu.

6. W celu zabezpieczenia niezbędnego zasobu mieszkaniowego gminy koniecznego do realizacji zadań z zakresu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, zasadne jest posiadanie niezbywalnego zasobu mieszkaniowego.
7. Sprzedaży na rzecz najemców nie będą podlegały lokale:
 - 1) wynajmowane na czas określony,
 - 2) stanowiące stały zasób mieszkaniowy,
 - 3) położone w budynkach wybudowanych przez KTBS po 2000 roku,
 - 4) nabyte w drodze spadku lub darowizny,
 - 5) położone w budynkach w których wszystkie lokale mieszkalne stanowią własność Gminy Miasto Kołobrzeg.
8. Wykaz budynków będących własnością Gminy Miasto Kołobrzeg, w których lokale stanowią stały zasób mieszkaniowy gminy stanowi **załącznik nr 1 do programu**.
9. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych, stanowiących stały zasób mieszkaniowy gminy stanowi **załącznik nr 2 do programu**.

§ 6

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych.

1. Najemcy mają możliwość wykupu lokalu wyłącznie w trybie przetargowym po cenie rynkowej po upływie 10 –cio letniego okresu wynajmowania lokalu.
2. Zakłada się minimalne zainteresowanie najemców wykupem na własność wynajmowanych mieszkań, a co za tym idzie znacznie zmniejszoną ilość sprzedaży lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżana czynszu.

TABELA NR 10. Zaległości czynszowe

Wyszczególnienie	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.	2022r.
Zaległości czynszowe ogółem (z uwzględnieniem odsetek, kosztów sądowych i egzekucyjnych)	7 892 183,65 zł	7 758 564,25 zł	7 782 784,19 zł	7 939 657,18 zł	8 185 498,16 zł
Zaległości czynszowe (bez odsetek, kosztów sądowych i egzekucyjnych)	5 390 582,78 zł	5 200 239,80 zł	5 239 623,35 zł	5 258 912,69 zł	5 456 755,70 zł

1. Polityka czynszowa Miasta zmierzać będzie w kierunku ustalania stawek czynszu na poziomie pozwalającym na pokrycie w stopniu maksymalnie możliwym kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uwzględnić należy fakt, iż wpływy z opłat czynszowych nigdy nie zbilansują wydatków związanych z utrzymaniem zasobu. Mają na to wpływ stawki czynszu najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych oraz zaległości we wnoszeniu opłat za wynajem lokali powstające na skutek uchylania się od tego obowiązku przez znaczną grupę osób.
2. Przy ustaleniu stawki czynszu przyjmuje się zasadę określenia maksymalnej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Bazową stawkę czynszu najmu za 1 m² ustala Prezydent Miasta Kołobrzeg w drodze zarządzenia.
4. Stawkę czynszu ustala się dla lokali mieszkalnych o najwyższym standardzie. Jako lokal o „najwyższym standardzie” przyjmuje się lokal w budynku wybudowanym lub poddanym remontowi kapitalnemu lub termomodernizacji po 1970 r., wyposażonym w: łazienkę, w.c., instalację centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, widną kuchnię, położony na I,II,III piętrze budynku, ze sprzętaniem posesji - klatki schodowej. Dla lokali o najwyższym standardzie ustala się maksymalną ilość punktów M= 44.
5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu którym przyporządkowana jest odpowiednia liczba punktów:
 - 1) stan techniczny budynku (maksymalnie 12 punktów):
 - a) budynki w złym, stanie technicznym - 0 pkt,
 - b) budynki wybudowane do 1945 roku w niezadowalającym stanie technicznym - 4 pkt,
 - c) budynki wybudowane do 1945 roku w średnim stanie technicznym - 6 pkt,
 - d) budynki wybudowane do 1945 roku w dobrym lub zadowalającym stanie technicznym - 8 pkt,
 - e) budynki wybudowane i po remoncie kapitalnym lub termomodernizacji w latach 1945 – 1970 – 10 pkt,
 - f) budynki wybudowane i po remoncie kapitalnym lub termomodernizacji po 1970 roku – 12 pkt;
 - 2) wyposażenie mieszkania w instalacje (maksymalnie 14 punktów):
 - a) instalacja centralnego ogrzewania - 4 pkt,
 - b) instalacja ciepłej wody - 3 pkt,
 - c) instalacja gazowa - 3 pkt,
 - d) instalacja wodociągowa - 2 pkt,

- e) instalacja kanalizacyjna - 2 pkt,
- 3) funkcjonalność mieszkania (maksymalnie 11 punktów):
- a) łazienka w lokalu - 5 pkt,
 - b) łazienka poza lokalem - 3 pkt,
 - c) w.c. w lokalu - 3 pkt,
 - d) w.c. poza lokalem - 2 pkt,
 - e) widna kuchnia i aneks kuchenny - 3 pkt,
 - f) ślepa kuchnia - 2 pkt,
 - g) wnęka kuchenna - 1 pkt,
 - h) brak kuchni - 0 pkt;
- 4) atrakcyjność usytuowania lokalu (maksymalnie 5 punktów):
- a) lokale usytuowane na I, II, III oraz powyżej III piętra w budynkach z windą – 5 pkt,
 - b) lokale usytuowane na parterze - 4 pkt,
 - c) lokale w suterenie - 2 pkt;
- 5) sprzątanie i utrzymanie posesji (maksymalnie 2 punkty):
- a) posesja sprządana - klatka schodowa i korytarze piwniczne – 2 pkt,
 - b) posesja sprządana – podest na parterze i korytarze piwniczne – 1 pkt,
 - c) posesja nie sprządana - 0 pkt.
6. Dla potrzeb wyliczenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się wartość punktu wyliczoną wg poniższego wzoru:
- $$W = K/M$$
- gdzie: W – wartość punktowa
- K – stawka czynszu za 1 m² p.u.m. w lokalu o najwyższym standardzie określona zarządzeniem Prezydenta.
- M – maksymalna ilość punktów dla lokali o najwyższym standardzie.
7. Ustala się wzór według którego wylicza się stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej danego lokalu mieszkalnego:
- $$S = W*P$$
- Gdzie: S – stawka czynszu
- W – wartość punktowa
- P – ilość punktów dla danego lokalu.
8. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Gmina Miasto Kołobrzeg nie przewiduje dodatkowych warunków obniżenia czynszu.

9. Maksymalna wysokość czynszu za najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

10. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z art. 2 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

11. Zakłada się możliwość corocznego podwyższania maksymalnych stawek, przy czym w okresie obowiązywania programu nie przewiduje się osiągnięcia stawki czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej.*

ROZDZIAŁ V

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

§ 8

Sposób zarządzania lokalami i budynkami.

1. W świetle postanowień art. 9 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz.506 z późn.zm.), art. 2 i 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 2019 r. poz.712 z późn.zm.) oraz na podstawie § 7 pkt 4 Aktu założycielskiego Kołobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka z o.o., powierzono realizację w zakresie zadań własnych Kołobrzeskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego, tj. komunalnej spółce prawa handlowego powołanej w celu wykonywania tych zadań w trybie udzielenia zamówień z wolnej ręki – art. 66 w związku z art. 67 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1846 z późn.zm.)
2. Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.
3. Wspólnoty mieszkaniowe zawarły umowy o administrowanie z zarządcami funkcjonującymi na rynku lokalnym.

§ 9

Zasady zarządzania lokalami i nieruchomościami.

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na:
 - 1) zapewnieniu właściwej gospodarki finansowo-ekonomicznej nieruchomości,
 - 2) bieżącym administrowaniu nieruchomościami,
 - 3) zapewnieniu bezpiecznego użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.
2. W procesie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta uczestniczą:
 - 1) Prezydent Miasta Kołobrzeg,

- 2) Kołobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
- 3) właściwe wydziały Urzędu Miasta i jednostki organizacyjne Miasta współpracujące z KTBS.

* - Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany oraz ogłaszany jest przez wojewodę w Dzienniku Wojewódzkim. Wskaźnik przeliczeniowy ustalany jest na okres 6 miesięcy na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, własnych analiz wojewody oraz wytycznych określonych przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju. Przy wyliczaniu jego wysokości uwzględnia się m.in. wskaźnik inflacji oraz koszty wykończenia budynków mieszkalnych przez przyszłych właścicieli. Jego wysokość należy rozumieć jako przeciętny koszt budowy 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 10

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania zadań związanych z gospodarką mieszkaniową w latach 2024-2028 będą środki pochodzące z budżetu Miasta w tym dochody z czynszu regulowanego oraz dochody z wynajmu garaży i lokali użytkowych.

TABELA NR 11. Przewidywane wpływy z tytułu czynszu mieszkaniowego oraz czynszów za lokale użytkowe w latach 2024 – 2028:

	2024	2025	2026	2027	2028
Czynsz z lokali mieszkalnych	9 800 000	9 900 000	9 900 000	10 000 000	10 000 000
Czynsz z lokali użytkowych i garaży	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Razem	10 100 000	10 200 000	10 200 000	10 300 000	10 300 000

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki zewnętrzne pochodzące głównie z budżetu państwa, dopłaty z Banku Gospodarstwa Krajowego, kredyty komercyjne.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład

mieszaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 11

Koszty gospodarki mieszkaniowej.

Koszty gospodarki mieszkaniowej obejmują w szczególności:

- 1) koszty zarządu mieszkaniowym zasobem miasta (w budynkach stanowiącym w całości własność Miasta i budynkach wspólnot mieszkaniowych),
- 2) najem lokali,
- 3) remonty i modernizacje budynków i lokali stanowiących w całości własność Miasta,
- 4) udział Miasta w kosztach zarządu nieruchomością wspólną,
- 5) bieżąca eksploatacja.

TABELA NR 12. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2024-2028 z podziałem na poszczególne grupy kosztów:

Koszty w złotych	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Wynagrodzenie zarządcy	1 250 000	1 290 000	1 330 000	1 380 000	1 420 000
Remonty i modernizacje budynków i lokali komunalnych	2 300 000	2 330 000	2 240 000	1 650 000	1 650 000
Najem lokali	5 240 000	5 300 000	5 450 000	5 600 000	5 650 000
Fundusz remontowy we Wspólnotach	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000
Bieżąca eksploatacja	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Media	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000
Razem	16 190 000	16 320 000	16 420 000	16 030 000	16 120 000

§ 12**Koszty inwestycyjne.**

1. Wysokość kosztów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.
2. Głównym źródłem pozyskiwania nowych lokali komunalnych w latach 2024-2028 będzie kontynuacja realizacji wspólnie z Kołobrzeskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego spółka z o.o. kompleksu budynków komunalnych na osiedlu Witkowice. W 2024 roku zostaną oddane do użytkowania 2 ostatnie budynki (62 mieszkania) realizowane w ramach I etapu , oraz realizacja budynku komunalnego przy ul. Okopowej 3 , w którym docelowo zaprojektowane są 23 lokale mieszkalne. Przy realizacji tego zadania Gmina będzie się ubiegać o uzyskanie finansowego wsparcia z Banku Gospodarstwa Krajowego, którego uzyskanie jest warunkiem realizacji inwestycji.
3. Orientacyjne koszty związane z budową budynku przy ul. Okopowej 3 wyniosą 12.500.000 zł , w 2023 roku Gmina złożyła wniosek o udzielenie finansowego wsparcia na realizację tego zadania z Funduszu Dopłat w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu budownictwa komunalnego w wysokości 75 % przewidywanych wydatków. 5 września 2023 r wpłynęła informacja , że wniosek spełnia wymagania do uzyskania finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat.
4. Koszty inwestycyjne związane z modernizacją istniejącego zasobu mieszkaniowego przeznaczone będą głównie na: modernizację systemów grzewczych, modernizację lokali mieszkalnych, budowę przyłączy kanalizacyjnych, modernizację elewacji budynków , fotowoltaikę na budynkach komunalnych oraz modernizację dźwigów osobowych.

TABELA NR 13. Prognozowana wysokość nakładów na koszty inwestycyjne związane z modernizacją zasobu w latach 2024–2028 w zasobach zarządzanych przez Kołobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

Lp.	Rok	Prognozowane nakłady w mln zł.
1.	2024	1,5
2.	2025	1,5
3.	2026	1,4
4.	2027	0,8
5.	2028	0,8

ROZDZIAŁ VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 13

1. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta będą podejmowane działania polegające na:
 - 1) kontynuowaniu działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych poprzez:
 - a) windykację należności między innymi poprzez: kierowanie do dłużników monitów i wezwań do dobrowolnej spłaty długu oraz bezpośrednio i telefoniczne kontakty w sprawie spłaty zadłużenia, kierowanie spraw na drogę sądową i egzekucji w sytuacji, gdy działania z zakresu windykacji wstępnej nie przynoszą efektów,
 - b) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności,
 - c) udzielaniu dłużnikom pomocy, w granicach określonych przepisami prawa, w tym prawa miejscowego, poprzez rozkładanie należności na raty, odroczenia terminu zapłaty należności, umorzenia należności, pomoc oddłużeniową poprzez realizację odpowiednich programów socjalnych,
 - d) umożliwienie odpracowania zadłużenia z tytułu należności czynszowych;
 - 2) podejmowanie działań mających na celu ustalenie prawidłowego wykorzystania przez lokatorów zajmowanych lokali między innymi poprzez: wizje w terenie, wywiady środowiskowe, oświadczenia o zamieszkiwaniu w lokalu, monitorowanie zamieszkiwania najemców, ustalanie posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego; w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podejmowaniu działań przewidzianych prawem;
 - 3) regulowanie tytułów prawnych (po zgonach, wyprowadzeniu się najemców, po spłacie zaległości czynszowych);
 - 4) szybką realizację wyroków eksmisyjnych skierowanych do osób, wobec których nie orzeczono uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego poprzez wskazywanie pomieszczeń tymczasowych;
 - 5) kontynuacja „Programu mieszkanie za remont”.
2. Prowadzenie polityki zamian lokali uwzględniającej zasadę racjonalnego gospodarowania zasobem oraz potrzeby mieszkaniowe najemców związane z ich stanem zdrowia.
3. Zakłada się prowadzenie działań zmierzających do stopniowego likwidowania niesamodzielnych lokali mieszkalnych, poprzez włączenie ich do struktury lokalu oraz likwidację wspólnych toalet, kuchni, korytarzy.
4. Zakłada się prowadzenie działań z zakresu pomocy społecznej poprzez przeznaczenie lokali mieszkalnych na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej i ustawy

o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, w tym m.in. do utworzenia mieszkań wspomaganych, które dzięki sprawowanym nad nimi nadzorem dają możliwość zamieszkiwania osobom z grupy wykluczenia społecznego, a także osobom, których stan zdrowia wymaga sprawowania intensywnego nadzoru lub opieki. Miejsce w takim mieszkaniu miałyby być przyznawane na czas określony albo nieokreślony.

Załącznik nr 1 do Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2024-2028

Wykaz budynków będących własnością Gminy Miasto Kołobrzeg, w których lokale stanowią stały zasób mieszkaniowy gminy :

Lp.	Budynek	Ilość lokali	pow. [m2]
1	Chodkiewicza 1 A,B	55	3042,02
2	Bema 3	80	3800,70
3	Sienkiewicza 7	3	130,40
4	Sienkiewicza 16	35	1442,79
5	Sienkiewicza 28	3	158,10
6	Sienkiewicza 32	2	59,70
7	Brzozowa 17	1	50,70
8	Żurawia 19	11	526,95
9	Żurawia 20	7	301,22
10	Żurawia 21	7	272,73
11	Żurawia 22	5	232,90
13	Rybacka 1	6	266,11
14	Rybacka 2	8	308,63
15	Rybacka 3	7	267,23
16	Rybacka 4	6	268,47
17	Rybacka 5	8	309,41
18	Rybacka 8	8	327,49
19	Rybacka 9	10	405,42
20	Rybacka 10	3	134,23
21	Rybacka 11	6	254,03
22	Matejki 2-3	10	335,73
23	Spacerowa 1,1a,1b	15	722,97
24	Krzywoustego 117	5	247,77
25	Unii Lubelskiej 15	5	295,47
26	Jasna 31	2	114,62
27	Radomska 18	4	205,09
28	Trzebiatowska 48	8	340,36
29	1- go Maja 49	5	242,92

30	Lipowa 1	7	487,74
31	Słowińców 4	10	431,03
32	Jedności Narodowej 73	4	133,85
33	Jedności Narodowej 58	8	369,90
34	Jerzego 13	7	343,26
35	Koszalińska 25,26,27	20	1047,53
36	Koszalińska 28	10	419,80
37	6-tej Dywizji Piechoty 1,2	16	622,82
38	Artyleryjska 36	6	244,39
39	6-tej Dywizji Piechoty 72	4	153,40
40	Budowlana 41	9	506,99
41	Rodziewiczówny 20	8	444,55
42	Kościuszki 8	6	404,84
		440	20674,26

Załącznik nr 2 do Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miasto Kołobrzeg na lata 2024-2028

Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych, wchodzących w stały zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Kołobrzeg.

Lp.	ulica	Lokale	Ilość lokali	pow.[m2]
1	Wolności	10/1,11/1	2	114,52
2	Szarych Szeregów	5f/3,5f/5,5f/7,5g/2,5c/1	5	279,18
3	Spacerowa	39/3,39/3a,39/4,39/5,39/6,39/8	6	229,9
4	Łopuskiego	54a/7,16,17,18,20,21,22;54b/19, 20,22,24,25,26,27	14	693,57
		Razem	27	1317,17