

Projekt

z dnia 20 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CHOSZCZNI**

z dnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno na lata 2025-2030"

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, poz. 1572) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Miejska w Choszcznie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno na lata 2025-2030", w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choszczna.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

Projekt przedkładam**B U R M I S T R Z**

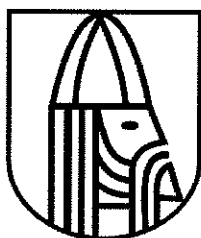
mgr Artur Raczyński

Deena

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Choszcznie

z dnia 2024 r.



Choszczno
bohater regionu

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOSZCZNO NA LATA 2025-2030

§ 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno na lata 2025-2030, zwany dalej „**Programem**” obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości Zasobu oraz potrzeb mieszkaniowych;
- 2) stan techniczny Zasobu;
- 3) zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wydatki na pokrycie kosztów utrzymania Zasobu;
- 8) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Ilekcroć w Programie jest mowa o:

- 1) **Gminie** - należy rozumieć Gminę Choszczno;
- 2) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) **Programie** - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno na lata 2025-2029;
- 4) **budynku** - należy przez to rozumieć budynek stanowiący własność Gminy Choszczno;
- 5) **obszar peryferyjny** - należy przez to rozumieć obszar w skład którego wchodzi budynek położone przy ul. Kolejowej 6, ul. Fabrycznej 14, ul. Kożedo 9, 11 oraz budynki posadowione poza obszarem zabudowań wiejskich: Wysokie 2, Krzowiec 15.
- 7) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Choszczno- reprezentowaną przez Burmistrza Choszczna
- 8) **Zasobie** - należy rozumieć przez to mieszkaniowy zasób Gminy Choszczno.

3. W niniejszym Programie w celach porównawczych zestawiono dane Zasobu ustalone na dzień 30 października 2024 r.

Rozdział 1
Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego oraz potrzeb mieszkaniowych.

§ 2

1. Zakłada się, że w okresie objętym Programem, w miarę możliwości dysponowania środkami finansowymi, Gmina będzie utrzymywać ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na takim poziomie, aby móc zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Choszczno stanowią lokale położone:

- 1) w budynkach będących w 100% własnością Gminy Choszczno;
- 2) w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe;
- 3) w budynkach stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi bez wybranego zarządu/zarządcy.

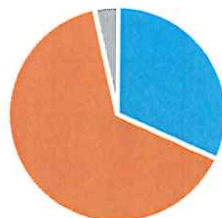
3. W skład Zasobu wchodzi lokale wynajmowane na czas nieoznaczony, lokale przeznaczone na najem socjalny oraz tymczasowe pomieszczenia.

TABELA NR 1. : WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO W ROKU 2024.:

L.p.		Kategoria	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Lokale mieszkalne ze 100% własnością Gminy	objęte najmem socjalnym	6	310,45
		objęte najmem na czas nieoznaczonym	38	1.409,42
		bezumowne korzystanie	10	482,42
		pomieszczenia tymczasowe	-	0
		pustostany	20	805,48
		RAZEM	76	3.007,45
2.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	objęte najmem socjalnym	26	1.001,18
		objęte najmem na czas nieoznaczonym	85	3.608,71
		bezumowne korzystanie	29	1.215,07
		pomieszczenia tymczasowe	0	-
		pustostany	10	351,66
		RAZEM	150	6.176,62
3.	Lokale w budynkach stanowiących współwłasność (udział bez zarządu)	objęte najmem socjalnym	2	101,99
		objęte najmem na czas nieoznaczonym	1	45
		bezumowne korzystanie	0	0
		pomieszczenia tymczasowe	1	47,8
		pustostany	4	147,88

	RAZEM	8	342,67
	OGÓŁEM	234	9.526,74

wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego stan na 2024 r.



- 100% własność Gminy
- lokale we wspólnotach mieszkaniowych
- lokale we współwłasności -udział

TABELA NR 2: LOKALIZACJA ZASOBU

Lokalizacja	Kategorie	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
Teren miejski (w tym ul. Kożedo)	najem socjalny	29	1.110,34
	najem na czas nieoznaczony	122	4.954,84
	bezumowne korzystanie	34	1.502,64
	pomieszczenia tymczasowe	-	-
	pustostany	28	999,99
	RAZEM	213	8.567,81
Teren wiejski (w tym ul. Kolejowa 6)	najem socjalny	3	156,65
	najem na czas nieoznaczony	4	189,98
	bezumowne korzystanie	4	259,47
	pomieszczenia tymczasowe	1	47,80
	pustostany	9	305,03
	RAZEM	21	958,93

4. Zasób Gminy podlega zmianom, przede wszystkim na skutek realizowanych sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców, pozyskiwaniu lokali do Zasobu z tzw. ruchu ludności, adaptacji powierzchni czy dokonywania innych zmian w obrębie lokali. Tendencją w ujęciu bezwzględnym jest sukcesywne zmniejszanie się zarówno liczby jak i powierzchni lokali w Zasobie. Wyjątkiem od powyższej tendencji będzie rok 2029, gdyż planowane jest zakończenie budowy 10 domów modułowych, w których zlokalizowanych będzie 20 lokali mieszkalnych.

5. Zakłada się, że przy zaplanowanym poziomie sprzedaży lokali, realizacji rozbiórek czterech budynków (ul. Kolejowa 6 oraz ul. Fabryczna 14 oraz ul. Słowackiego 1 oraz ul. Słowackiego 3) oraz budowie 10 domów, wielkość Zasobu w poszczególnych latach będzie kształtować się następująco:

TABELA NR 3.: SZACUNKOWA WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO NA LATA 2025-2030:

Obrót zasobem	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Sprzedaż	- 5	- 5	- 5	- 3	- 2	-2
Rozbiórka	- 12	0	0	0	0	-13
budowa	0	0	0	0	20	0
Liczba lokali mieszkalnych w Zasobie na koniec danego roku	217	212	207	204	222	207
Powierzchnia użytkowa Zasobu w m²	8.868,48	8.678,48	8.488,48	8.374,48	9.198,48	8.543,76

6. Dokonując powyższych prognoz założono, że przeciętna powierzchnia użytkowa sprzedawanego lokalu wyniesie 38 m², natomiast łączna powierzchnia użytkowa budynków przeznaczonych do rozbiórki wynosi 1046,98 m².

Gmina Choszczno planuje w roku 2029 powiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez budowę 10 budynków mieszkalnych, w których będą zlokalizowane po 2 mieszkania –łącznie 20 lokali mieszkalnych . Szacunkowa wielkość wybudowanych lokali wynosić będzie około 900 m².

7. Potrzeby mieszkaniowe społeczności lokalnej wyznacza liczba:

- 1) złożonych wniosków o przydział lokalu mieszkalnego;
- 2) zarejestrowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) zarejestrowanych wniosków organów egzekucyjnych o wskazanie tymczasowego pomieszczenia.

I tak na dzień 1 stycznia 2024 r. potrzeby te wynosiły:

- ❖ dla najmu socjalnego - 8 wniosków,
- ❖ dla najmu socjalnego oraz tymczasowych pomieszczeń – 5 wniosków
- ❖ dla najmu na czas nieoznaczony – 3 wnioski,
- ❖ dla lokali zamiennych – 2 wnioski,

8. Prognozując potrzeby mieszkaniowe na lata kolejne, dokonano następujących założeń:

- 1) średnioroczny przyrost liczby wnioskodawców oczekujących na przydział lokali wyniesie w zależności od kategorii:
 - ❖ dla najmu socjalnego - 4 wnioski,
 - ❖ dla najmu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia z wyroku eksmisyjnego - 3 wnioski,
 - ❖ dla najmu na czas nieoznaczony - 3 wnioski,
 - ❖ dla lokali zamiennych – przyjęto dane w związku z wykwaterowaniem z budynków przeznaczonych do wyburzenia lub kapitalnego remontu,
 - ❖ w roku 2028 (poprzedzającym zakończenie inwestycji – budowy 10 domów mieszkalnych) szacuje się wzrost wniosków o przedział lokalu
- 2) realizacja wniosków czyli tzw. przydział lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń będzie kształtować się rocznie na poziomie:
 - ❖ dla najmu socjalnego - 2 realizacje,
 - ❖ dla najmu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia z wyroku eksmisyjnego - 1
 - ❖ dla najmu na czas nieoznaczony - 1 realizacja,
 - ❖ dla lokali zamiennych - 1 realizacja

- ❖ ubytek na listach mieszkaniowych związany z rezygnacją przydziału lub uchybieniem wyznaczonych terminów – 2 wnioski z zastrzeżeniem, że w roku 2030 po zakończonym zasiedlaniu nowo wybudowanych domów mieszkalnych tendencja ta będzie wzrostowa,
- ❖ rezygnacja z przyjęcia oferty przez osoby eksmitowane – 2 wnioski.

TABELA NR 5.: POTRZEBY MIESZKANIOWE W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

Rok (stan na koniec roku)		Liczba osób oczekujących na najem socjalny/tymczasowe pomieszczenia	Przydzielone lokale na najem socjalny/tymczasowe pomieszczenia		Liczba osób oczekująca na pozostałe lokale	Przydzielone pozostałe lokale	Potrzeby mieszkaniowe
2024	S	8	4	N	3	1	18
	E	5	0	Z	2	0	
		13	4		5	1	
2025	S	$(4+4-1)=7$	2	N	$(2+3-1)=4$	1	21
	E	$(5+3-2)=6$	1	Z	$(2+2)=4$	1	
		13	3		8	2	
2026	S	$(5+4-1)=8$	2	N	$(3+3-1)=5$	1	25
	E	$(5+3-2)=6$	1	Z	$(3+3)=6$	2	
		14	3		11	3	
2027	S	$(6+4-1)=9$	2	N	$(4+3-1)=6$	1	28
	E	$(5+3-2)=6$	1	Z	$(4+3)=7$	3	
		15	3		13	4	
2028	S	$(7+7-1)=13$	2	N	$(5+3-1)=7$	1	41
	E	$(5+3-2)=6$	1	Z	$(7+5)=12$	2	
		22	3		19	3	
2029	S	$(12+5-1)=16$	10	N	$(6+5-1)=10$	3	44
	E	$(5+3-2)=6$	4	Z	$(10+0)=10$	10	
		24	14		20	10	
2030	S	$(6+4-3)=7$	2	N	$(7+3-4)=6$	1	16
	E	$(2+3-2)=3$	1	Z	0	0	
		10	3		6	1	

Zastosowane w tabeli nr 5 skróty oznaczają:

- S – lokale na najem socjalny
- E – lokale na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia w związku z eksmisją
- N – lokale na najem na czas nieoznaczony,
- Z – lokale zamienne

3. Z danych przedstawionych w tabeli nr 5 wynika, że Gmina średniorocznie pozyskuje z naturalnego ruchu ludności około 5-6 lokali, natomiast każdego roku odnotowuje się około 8-10 „nowych” wniosków składanych przez osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych (pozytywnie zweryfikowanych). Należy przyjąć, że realizacja potrzeb mieszkaniowych odbywa się na poziomie około 50%.

4. Nadal będą podejmowane działania w celu odzyskania jak największej liczby lokali mieszkalnych, polegające w szczególności na:

- 1) kontroli tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców, poprzez wizje w terenie oraz gromadzenie stosownej dokumentacji,
- 2) kontynuowaniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych i egzekucyjnych w stosunku do użytkowników dewastujących mieszkania i nieprzestrzegających zasad współżycia społecznego

- 3) przeznaczaniu lokali na potrzeby najmu socjalnego;
- 4) realizacji wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 5) zapewnieniu lokali zamiennych;
- 6) zapewnieniu tymczasowych pomieszczeń;
- 7) zapewnieniu lokali osobom, które opuściły pieczę zastępczą.

ROZDZIAŁ 2

STAN TECHNICZNY ZASOBU

§ 3

1. W skład Zasobu Gminy, jak wykazano poniżej, wchodzi: 11 budynków mieszkalnych wielorodzinnych stanowiących w 100% własność Gminy, lokale w 79 budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokale stanowiące udział we 7 budynkach stanowiących współwłasność.

Średni wiek budynków będących w 100% własnością Gminy wynosi około 100 lat, a średni stopień zużycia tych budynków przekracza 50%. Z ogólnej liczby 11 budynków, po roku 2000 wybudowano tylko jeden tj. przy ul. Jarzębinowa 2. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego (około 73,19%) powstała przed II wojną światową oraz w latach 60-tych. Poniżej przedstawiono strukturę wiekową **97 budynków mieszkalnych**, w których Gmina posiada lokale mieszkalne.

TABELA NR 6.: STRUKTURA WIEKOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Lata budynku	Do 1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	1981-2000	Po 2000
Liczba budynków we wspólnotach	39	20	4	17	6	1
Liczba budynków we własność Gminy	4	4	0	2	0	1
100%	44,33%	24,74%	4,12%	19,59	6,19%	1,03%

TABELA NR 7.: OCENA TECHNICZNA LOKALI MIESZKALNYCH W ZASOBIE

Lokale	Szt.	Stan dobry 0,00-20%	Stan zadowalający 20,01-50,00%	Stan lichej 50,01-70,00%	Stan zły 70,01-100%
100% własność Gminy	76	27	0	24	25
We wspólnotach mieszkaniowych	150	24	26	100	0
We współwłasności	8	0	0	8	0
Razem liczba lokali	234 szt.	51 szt.	26 szt.	132 szt.	25 szt.
RAZEM	100%	21,80%	11,11%	56,41%	10,68%

2. Biorąc pod uwagę wiek i stan techniczny Zasobu zakłada się, że planowane wykupy lokali przez najemców będą dokonywane w lokalach o relatywnie najlepszym stanie. Oznacza to, że w Zasobie ogółem zwiększać się będzie udział lokali o gorszym stanie technicznym i wyposażeniu w poszczególne instalacje.

Nieuniknione podnoszenie standardu poszczególnych lokali, wiążące się z koniecznością prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych (w tym przyłączania do nowych instalacji, docieplania w celu podnoszenia wskaźnika sprawności energetycznej budynku), co wymagać będzie dużych nakładów finansowych.

3. Z ogólnej liczby 234 lokali mieszkalnych Zasobu:

TABELA NR 8.: INSTALACJE I OGRZEWANIE W LOKALACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY

	Instalacje	Liczba lokali
1.	Wodna	234
2.	Kanalizacyjna	222
3.	Elektryczna	233
4.	Gazowa	161
5.	Brak kanalizacji (szambo)	12
	System grzewczy	Liczba
1.	Piece kaflowe	120
2.	Centralne ogrzewanie z sieci miejskiej	20
3.	Lokalna kotłownia gazowa	7
4.	Pompa ciepła	27
5.	Etażowe na paliwo stałe	25
6.	Indywidualne gazowe	26
7.	Indywidualne elektryczne	3
8.	Brak	6

4. W latach 2025-2030 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych stanowiących 100% własności Gminy w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.

Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, a w dalszej kolejności będą podejmowane działania podnoszące standard zamieszkiwania.

5. Mając na względzie zróżnicowany stan techniczny poszczególnych lokali należących do Zasobu, ustala się trzy kategorie wartości użytkowej mieszkań ze względu na wyposażenie techniczne w instalacje, urządzenia oraz stan techniczny:

I – kategorię wartości użytkowej stanowią lokale mieszkalne wybudowane po 2000 r. o standardzie współczesnym. Lokale te są samodzielne i wyposażone w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, domofonową, centralnego ogrzewania oraz instalacje ciepłej wody. Położone są w granicach administracyjnych miasta Choszczna,

II – kategorię wartości użytkowej stanowią lokale mieszkalne wybudowane z prefabrykowanych elementów konstrukcyjnych tzw. „wielkiej płyty” wzniesione w latach 1950-1985. Mieszkania te posiadają instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego

ogrzewania z kotłowni miejskiej, lokalnej lub indywidualnej instalacji gazowej. Położone są w granicach administracyjnych miasta Choszczna,

III – kategorię wartości użytkowej stanowią lokale mieszkalne samodzielne lub podzielone tytułami prawnymi, wybudowane po 1900 roku. Do tej kategorii zalicza się również lokale mieszkalne typu podmiejskiego lub barakowego wzniesione w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych. Posiadają instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną lub tylko jedną z nich albo nie mają żadnej z tych instalacji w mieszkaniu, tylko możliwość korzystania z wody albo z kanalizacji poza mieszkaniem, albo ze studni, albo z suchego ustępu. Posiadają indywidualne ogrzewanie piecowe, gazowe lub elektryczne. Położenie zróżnicowane od centrum miasta po teren wiejski Gminy Choszczno.

TABELA NR 9.: KATEGORIE LOKALI BĘDĄCYCH W ZASOBIE

L.P.	Kategoria wartości użytkowej mieszkania	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Udział % w całym zasobie
1.	Lokale kategorii I	27	966,69	11,54%
2.	Lokale kategorii II	21	1036,03	8,97%
3.	Lokale kategorii III	186	7524,02	79,49%
Razem		234	9.526,74	100%

6. Z danych zawartych w tabeli nr 8 wynika, że aż 79 % lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Choszczno znajduje się w kategorii III, czyli są to lokale w złym stanie technicznym i wymagają znacznych nakładów finansowych w celu przeprowadzenia remontów, jak również modernizacji instalacji i wyposażenia.

7. W okresie obowiązywania Programu kontynuowane będą wykwaterowania wszystkich osób zamieszkujących w budynku przy ulicy Kolejowa 6 oraz rozpocznie się procedura sukcesywnego przekwaterowania osób zamieszkujących w budynkach przy ul. Słowackiego 1 i 3 w tzw. barakach. Budynek przy ulicy Fabrycznej 14 ze względu na zły stan techniczny i brak ekonomicznego uzasadnienia remontowania zostanie wyburzony gdyż dwukrotna próba zbycia nieruchomości zabudowanej nie przyniosła rezultatu.

TABELA NR 10.: WYKAZ BUDYNKÓW PRZEZNACZONYCH DO WYBURZENIA.

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali	Liczba pustostanów	pow. użytkowa	uwagi
1.	ul. Fabryczna 5	12	12	468,26	pustostan
2.	ul. Kolejowa 6	5	3	217,59	budynek w trakcie wykwaterowania
3.	ul. Słowackiego 1	5	0	215,60	budynek w złym stanie technicznym
4.	ul. Słowackiego 3	3	0	145,53	budynek w złym stanie technicznym
RAZEM:		25	15	1046,98	

Rozdział 3.

Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych

§ 4

1. Gmina 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:

- ❖ utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- ❖ ochrony zdrowia i życia ludzi w budynkach,
- ❖ zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów.
- ❖ utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.

3. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych ustala się następujący wykaz działań priorytetowych:

- ❖ bieżące naprawy i usuwanie awarii,
- ❖ drożne przewody spalinowe i wentylacyjne,
- ❖ remonty dachów i wymiana pokrycia dachowego,
- ❖ docieplenie ścian i remonty elewacji,
- ❖ modernizacja i wymiana instalacji wewnętrznych,
- ❖ remonty klatek schodowych,
- ❖ szczelna i funkcjonująca stolarka okienna i drzwiowa,
- ❖ źródła ogrzewania spełniające normy środowiskowe.

4. Obok działań remontowych i modernizacyjnych należy dążyć do zwiększenia atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- ❖ usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- ❖ uzupełnienie infrastruktury towarzyszącej budynkom a w szczególności: chodniki, ławki, pojemniki na odpady komunalne, trzepaki, dojście do budynku,
- ❖ pielęgnację terenów zielonych.

5. W oparciu o dokonane przeglądy stanu technicznego budynków, na każdy rok kalendarzowy, określane będą szczegółowo potrzeby remontowe nieruchomości mieszkaniowych tak, aby środki finansowe niezbędne do realizacji mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy na kolejne lata.

6. Gmina dążyć będzie do poprawy efektywności energetycznej zasobu poprzez likwidację ogrzewania na paliwo stałe (typu: piece kaflowe, piece etażowe, kozy, westwalki) zgodnie z uchwałą antysmogową województwa zachodniopomorskiego, na rzecz ogrzewania z sieci miejskiej, gazowego lub elektrycznego.

TABELA NR 11.: ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH OGRZEWANYCH PALIWEM STAŁYM.

Budynki	Lokale mieszkalne ogrzewane paliwem stałym
Budynki stanowiące 100 % własności Gminy Choszczno	37
Budynki wspólnot mieszkaniowych	108
RAZEM	145

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

TABELA NR 12.: PLANOWANE NAKŁADY NA REMONTY CZĘŚCI WSPÓLNYCH W BUDYNKACH BĘDĄCYCH WSPÓŁWŁASNOŚCIĄ GMINY CHOSZCZNO

wysokość wpłat na fundusze remontowe	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	220.000,00	217.000,00	214.000,00	212.000,00	210.000,00	207.000,00

8. Ustalając wartości ujęte w tabeli nr 12, przyjęto zarówno ubytek powierzchni użytkowej w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży przez Gminę Choszczno lokali (dane z tabeli nr 14), jak również wzrost cen i usług, które mają wpływ na wysokość ponoszonych wydatków przez Gminę na fundusz remontowy ustalany przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe.

9. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali stanowiących własność Gminy ustalane są przez administratora zasobów komunalnych na podstawie zaleceń z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali, dokonywanych przez pracowników administratora.

10. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny o konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów i modernizacji. Duża ilość lokali wymaga wymiany źródeł ciepła na mniej emisyjne ze względu na ustawę antysmogową.

TABELA NR 13.: POTRZEBY REMONTOWE ZASOBU STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH.

Rok	Zakres remontów i modernizacji	Szacowany koszt zadania
2025	1) Remont lokali mieszkalnych – 4 szt. 2) Wymiana rynien i rur spustowych – 1 szt. 3) Wymiana stolarki okiennej – 4 szt. 4) Wymiana stolarki drzwiowej – 1 szt. 5) Wymiana ogrzewania na gazowe lub inne – 13 szt. 6) Wykonanie ław i stopni kominiarskich – 2 szt. 7) Wyłaz dachowy z drabiną dostępową – 3 szt. 8) Naprawa kominów – 3 szt. 9) Wyburzenie budynku przy ul. Fabrycznej – 1 szt. 10) Bieżące naprawy budynków 100% - 6 szt.	777.000,00 zł

2026	1) Wymiana, remont, konserwacja dachu – 1 szt. 2) Naprawa elewacji budynków – 1 szt. 3) Remont klatek schodowych – 1 szt. 4) Remont lokali mieszkalnych – 3 szt. 5) Wymiana stolarki okiennej – 4 szt. 6) Wymiana ogrzewania na gazowe lub inne – 40 szt. 7) Bieżące naprawy budynków 100% - 6 szt.	1.200.000,00 zł
2027	1) Wymiana, remont, konserwacja dachu - 1 szt. 2) Elewacja budynków – 1 szt. 3) Remont lokali mieszkalnych – 2 szt. 4) Wymiana ogrzewania na gazowe lub inne – 35 szt. 5) Bieżące naprawy budynków 100% - 6 szt.	1.200.000,00 zł
2028	1) Wymiana, remont, konserwacja dachu - 1 szt. 2) Remont lokali mieszkalnych – 2 szt. 3) Wymiana rynien i rur spustowych – 2 szt. 4) Wymiana ogrzewania – 3 szt. 5) Remont klatki schodowej – 1 szt. 6) Bieżące naprawy budynków 100% - 6 szt.	800.000,00 zł
2029	1) Wymiana, remont, konserwacja dachu - 1 szt. 2) Elewacja budynku – 1 szt. 3) Remont lokali mieszkalnych – 5 szt. 4) Wymiana stolarki okiennej – 2 szt. 5) Wymiana ogrzewania – 3 szt. 6) Naprawa kominów – 1 szt. 7) Naprawa kominów – 1 szt. 8) Bieżące naprawy budynków 100% - 6 szt.	700.000,00 zł
2030	1) Wymiana, remont, konserwacja dachu – 2 szt. 2) Remont lokali mieszkalnych – 3 szt. 3) Wymiana rynien i rur spustowych – 1 szt. 4) Wymiana stolarki okiennej – 3 szt. 5) Wymiana stolarki drzwiowej – 1 szt. 6) Wyburzenie budynków – 3 szt. 7) Naprawa kominów – 3 szt. 8) Bieżące naprawy budynków 100% - 3 szt.	600.000,00 zł

11. W ramach planowanych wydatków konieczne jest zabezpieczenie znacznych środków finansowych na wymianę źródeł ciepła na mniej emisyjne w ponad połowie lokali należących do zasobu Gminy (145 szt.). Konieczność wymiany sposobu ogrzewania wynika z ustawy antysmogowej.

12. W celu ograniczenia wydatkowania środków finansowych przeznaczonych na remont pustostanów i odzyskanych lokali, będzie kontynuowana procedura przeprowadzania niezbędnych remontów przez najemcę we własnym zakresie z możliwością rekompensaty poniesionych kosztów poprzez odpis czynszowy.

Rozdział 4

Planowa sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5

1. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, jest w szczególności:

- 1) zracjonalizowanie gospodarowania Zasobem;

- 2) obniżenie kosztów utrzymania Zasobu;
- 3) pozyskanie środków na utrzymanie Zasobu.

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy mniejszym niż 20%. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu, a w przypadku nie przyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

3. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej, na rzecz dotychczasowych najemców, stosowane będą bonifikaty na zasadach i w sposób określony w uchwale Rady Miejskiej w Choszcznie. Wielkość bonifikaty zależna jest m.in. od roku budowy budynku.

Wyłączone ze sprzedaży zostają lokale:

- 1) wynajmowane na czas określony;
- 2) położone w budynkach: Jarzębinowa 2, Kolejowa 6, Słowackiego 1, 3, Fabryczna 14;
- 3) tymczasowe pomieszczenia.

4. Założenia dotyczące prywatyzacji zasobu mieszkaniowego Gminy w trybie bezprzetargowym w latach 2025-2030 przedstawiono w tabeli nr 14.

TABELA NR 14.: PLAN SPRZEDAŻY LOKALI KOMUNALNYCH W TRYBIE BEZPRZETARGOWYM W LATACH 2025-2030.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość mieszkań do zbycia	Sprzedaż w poszczególnych latach					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	18	4	4	4	2	2	2
2.	Lokale w budynkach stanowiących 100% własności Gminy	4	1	1	1	1	0	0

5. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych dla najemców, w tym wysokość udzielanych bonifikat oraz zasady sprzedaży reguluje:

- 1) uchwała nr V/32/2024 r. Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 17 września 2024 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy, zmienionej uchwałą nr VII/46/2024 r. z dnia 30 października 2024 r.
- 2) uchwała nr XLI/330/2006 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 20 lipca 2006 r. w sprawie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców, zmienionej uchwałą nr X/132/2007 z dnia 14 sierpnia 2007 r.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

§ 6.

1. Gmina Choszczno prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne powinny zapewnić utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

2. Polityka czynszowa Gminy Choszczno powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

3. Należy podkreślić, że uzyskiwane obecnie wpływy z najmu lokali mieszkalnych, nie rekompensują kosztów utrzymania Zasobu, a tym samym ograniczają prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych, nie uwzględniają inwestycji, które są finansowane z innych dochodów budżetu Gminy.

4. Zasady polityki czynszowej:

- 1) Burmistrz Choszczna ustala na dany rok kalendarzowy stawkę bazową, za najem 1 m² wynajmowanego lokalu na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem, że za najem socjalny lokalu i pomieszczenie tymczasowe stawka czynszu nie może przekroczyć połowy najniższego czynszu obowiązującego w Zasobie zgodnie z zapisami art. 23 ust. 4 oraz art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy (...),
- 2) stawka czynszu do naliczenia za korzystanie z 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony jest ustalana z uwzględnieniem **czynników podwyższających lub obniżających** ich wartość użytkową. Czynniki te zostały szczegółowo opisane w **tabeli nr 15**,

TABELA NR 15.: CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYSOKOŚĆ CZYNSZU POPRZEC PODWYŻSZANIE LUB OBNIŻANIE WARTOŚCI UŻYTKOWEJ LOKALU.

L.pl	Czynnik	Wysokość podwyższenia w %	Wysokość obniżenia w %
1.	Położenie budynku		
1)	Lokalizacja w centrum miasta Choszczna (obszar starego miasta)	5	
2)	Lokalizacja na peryferiach miasta Choszczna : ul. Kolejowa 6, Kożedo,		(-) 10
3)	Lokalizacja na terenie wiejskim Gminy		(-) 15
2.	Położenie lokalu w budynku		
1)	Suterena		(-) 20
2)	Poddasze ze skośnymi stropami		(-)10
3.	Wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje		
1)	Instalacja c.o. z miejskiej sieci	10	
2)	Instalacja co niskoemisyjna	15	
3)	Instalacja ciepłej wody	5	
4)	Instalacja gazowa	5	

5)	szambo		(-)15
6)	studnia		(-) 10
4.	Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje		
1)	Gazowy piec	5	
2)	Indywidualne ogrzewanie etażowe (wykonane przez Gminę)	5	
3)	Piec kaflowy		(-)10
4)	Pieco-kuchnia		(-) 5
5)	Wc poza obrębem lokalu		(-) 20
6)	Kuchnia lub wnęka kuchenna bez okna		(-) 5
7)	Aneks kuchenny		(-) 5
8)	Przechodnie pomieszczenia		(-) 5
9)	Wspólne korzystanie z pomieszczeń pomocniczych (kuchnia, łazienka, przedpokój)		(-)10
5.	Stan techniczny budynku		
1)	Budownictwo po 2000 r. z pełnym wyposażeniem	30	
2)	Budownictwo po 2000 r.	20	
3)	Budynki po termomodernizacji	10	
4)	Budynki zakwalifikowane do rozbiórki		(-) 50

- 3) wskazane w tabeli nr 15 czynniki, obniżają lub podwyższają stawkę bazową najmu czynszu ustalonego zgodnie z zasadami określonymi w pkt 1, o wskazane wartości procentowe z zastrzeżeniem, że:
- stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich czynników obniżających, nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu,
 - dla lokali zlokalizowanych w budynkach zaliczonych do I-kategorii użytkowej – tabela nr 8 - może być zastosowany tylko jeden czynnik obniżający stawkę czynszu, natomiast dla II –kategorii użytkowej może być zastosowanych maksymalnie trzy czynniki obniżające,
- 4) w przypadku, gdy najemca we własnym zakresie i za zgodą Gminy dokona trwałej zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny system ogrzewania, następuje zwolnienie z obowiązku uiszczenia czynszu na okres 24 miesięcy, jednakże nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2027 r. Jednocześnie po upływie okresu zwolnienia z zapłaty czynszu, czynsz ulega obniżeniu o 50% przez kolejnych 12 m-cy. Powyższe nie dotyczy opłat niezależnych od wynajmującego w tym w szczególności opłat za wodę, ścieki, odbiór opadów. Po upływie preferencyjnych warunków naliczania czynszu, stawkę najmu ustala się jak dla lokalu z ogrzewaniem niskoemisyjnym.
- 5) przepis pkt 4 stosuje się również do najemcy lub przeszłego najemcy, któremu wskazano lokal i zawarto porozumienie w sprawie wykonania przez niego remontu na własny koszt, w tym również w ramach wykwaterowania lub zamiany.
- 6) do najmu socjalnego lokali oraz najmu tymczasowych pomieszczeń, nie stosuje się czynników, o których mowa w pkt. 2,
- 7) w stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania,
- 8) na wniosek najemcy o niskich dochodach, Burmistrz może zastosować **obniżki czynszu** na zasadach opisanych w ust. 8.

8. Warunki obniżania czynszu.

1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na zasadach wynikających z zapisów art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...) oraz poniższych postanowień:

- 1) stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal z umową najmu socjalnego lokalu,
- 2) wysokość udzielonej obniżki czynszu uzależniona jest od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy, wg poniższego zestawienia:

TABELA NR 16. WYSOKOŚĆ OBNIŻEK CZYNSZÓW W ZASOBIE

Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie jednoosobowym *	Wysokość obniżki
Do 80 %	30 %
Od 81 % do 120 %	20 %
Od 121 % do 150 %	10 %
Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym *	Wysokość obniżki
Do 60 %	30 %
Do 61 % do 80 %	20 %
Od 81 % do 120 %	10 %

* za dochód uważa się dochód określony w ustawie o dodatkach mieszkaniowych

- 3) obniżek czynszu nie stosuje się do najemcy, który:
 - a) zalega z opłatami za używanie lokalu, chyba że zawarł z Gminą Choszczno stosowne porozumienie co do sposobu spłaty długu;
 - b) opłaca czynsz za lokal należący do I kategorii wartości użytkowej o standardzie współczesnym oraz opłaca czynsz za najem socjalny lub najem pomieszczenia tymczasowego;
 - c) utracił tytuł do zajmowanego lokalu.
- 4) udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca w czasie jej obowiązywania:
 - a) nie realizuje postanowień porozumienia;
 - b) zalega z opłatami za używanie lokalu więcej niż za 2 okresy płatnicze;
 - c) nie złoży w wyznaczonym terminie deklaracji lub zaświadczenia o wysokości osiągniętych dochodów członków gospodarstwa domowego.

9. Planowany wzrost stawek czynszu

1. Rekomenduje się wprowadzenie reguły systematycznej waloryzacji stawki bazowej czynszu poprzez zastosowanie co roku, tzw. podwyżki inflacyjnej, o której mowa m.in. w art. 8a ust. 4e ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...).

2. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach, gdy:

- a) wzrasta wskaźnik inflacyjny służący do waloryzacji czynszów ogłaszany przez Prezesa GUS w styczniu każdego roku kalendarzowego za rok poprzedni, o którym mowa w ust. 1,
- b) zwiększy się wartość użytkowa lokalu w skutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
- c) wielkość planowanych nakładów finansowych na konserwację, naprawy bieżące i awaryjne oraz remonty kapitalne i modernizacyjne budynków i lokali przekracza dotychczasowe wpływy z najmu Zasobu,

WYKRES: Źródło danych na podstawie GUS – wzrost opłat na rzecz właścicieli w danym roku (%)



3. Przy ustaleniu procentowego wskaźnika podwyżki czynszu w związku z zaistnieniem przesłanek, o których mowa w ust. 2, należy kierować się następującymi założeniami:

- nieprzekraczanie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego, gdzie na okres od 1 października do 31 marca 2025 r. wynosi **6.490 złotych**;

- nieprzekraczanie wskaźnika inflacyjnego służącego do waloryzacji czynszów ogłaszanych przez Prezesa w styczniu każdego roku, gdzie za rok 2023 wyniósł 11,4%. Następną wartość wskaźnika inflacyjnego za rok 2024 r. zostanie ogłoszona w styczniu 2025 r.

Przykładowe ustalenie maksymalnej miesięcznej stawki 1 m² na rok 2024 r. w okresie od 1 października 2024 do 31 marca 2025 r. nie powinna przekroczyć wartości 16,23 zł, co wynika z rachunku:

$$6.490 \text{ zł/m}^2 \times 3\% : 12 = 16,225 \text{ zł /m}^2$$

Aktualnie obowiązująca (2024 r.) stawka bazowa najmu lokalu na czas nieoznaczony, wynosi **6,40 zł za 1 m²**, i nie zapewnia możliwości osiągnięcia dochodów z najmu na poziomie kompensacji kosztów utrzymania Zasobu

Rozdział 6

Sposoby i zasady zarządzania lokalami budynkami stanowiącymi własność Gminy

§ 7.

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje budynki i lokale mieszkalne oraz urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi, które funkcjonalnie związane są z obiektami mieszkalnymi.

2. Wykonywanie czynności zarządzania powierzonym zasobem polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, odpowiednio na

podstawie udzielonych przez Burmistrza Gminy Choszczno pełnomocnictw lub wskazań do realizacji.

3. Do czynności związanych z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym należy m. in.:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu mieszkaniowego, a także nadzór nad ich realizacją eksploatacją mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, modernizacji, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego z osobami wskazanymi przez Wydział Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta Siemianowice Śląskie;
- 5) windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu.
- 6) prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego gminy;
- 7) reprezentowanie Gminy Choszczno jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych

4. Dla zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy przyjmuje się następujące sposoby zarządzania:

- 1) reprezentowaniem Gminy Choszczno, jako współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych zajmuje się Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Administracji Lokalami posiadający stosowne pełnomocnictwo. Podstawowe zasady postępowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych określa ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz Kodeks cywilny.
- 2) wpływ gminy na decyzje wspólnot mieszkaniowych jest uzależniony od wielkości jej udziału w nieruchomości wspólnej. Jest on zatem ograniczony w tych wspólnotach, w których udział gminy jest niewielki.
- 3) jeżeli treść uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie będzie sprzeczna z przepisami prawa i interesem Gminy, w głosowaniu nad nią, pełnomocnik Gminy będzie opowiadał się za większością właścicieli wyodrębnionych lokali. W przeciwnym wypadku będą podejmowane działania zmierzające do zaskarżenia danej uchwały do sądu.
- 4) Ponadto, w tych budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada niewielki udział, należy podejmować działania zmierzające do wychodzenia Gminy ze wspólnot mieszkaniowych, poprzez zbywanie lokali odpowiadających temu udziałowi.
- 5) W roku 2025 Gmina zleci podmiotowi zewnętrznemu obsługę techniczną nieruchomości w tym mieszkaniowego zasobu. Wyłoniony podmiot zobowiązany będzie do prowadzenia dokumentacji technicznej, bieżącej obsługi nieruchomości w zakresie wykonywania napraw, konserwacji, remontów oraz usuwanie awarii.
- 6) czynności związane z gospodarowaniem Zasobem z wyłączeniem zadań, o których mowa w pkt 5 będą realizowane bezpośrednio przez właściciela.

5. Rekomenduje się, aby w kolejnych latach podejmować działania zmierzające do powierzenia podmiotowi zewnętrznego pełnego katalogu zadań związanych z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy Choszczno, z zastrzeżeniem sprawowania kontroli nad prawidłowością i jakością usług świadczonych przez zarządcę.

ROZDZIAŁ 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030 będzie

budżet Gminy Choszczno.

Wpływy środków do budżetu Gminy, które pochodzą ze źródeł znajdujących się w obrębie **samej** gospodarki mieszkaniowej to:

- wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- wpływy z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- wpływy z tytułu spłaty zadłużeń czynszowych,
- wpływy z dodatków mieszkaniowych.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania Zasobu będą środki pozyskiwane w ramach:

- a) realizacji Gminy programu rewitalizacji i wykorzystania dostępnych źródeł współfinansowania projektów mających na celu polepszenie stanu nieruchomości objętych działaniami rewitalizacyjnymi i ich otoczenia,
- b) programów rządowych wspierania budownictwa mieszkaniowego,
- c) dotacje celowe na roboty budowlane przy budynkach będących pod ochroną konserwatora zabytków

2. Zakłada się, że przy doszacowaniu obecnie obowiązujących stawek najmu i wdrożenia rekomendowanej polityki czynszowej opisanej w niniejszym Programie, wpływy z tytułu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno, powinny osiągnąć następujący poziom:

TABELA NR 17.: SZACUNKOWE WPŁYWY Z TYTUŁU KORZYSTANIA Z ZASOBU

Rodzaj wpływu w tys. zł	2025	2026	2027	2028	2029	2030
wpłaty z tytułu czynszu	862	1.186	1.303	1.409	1.427	1.426
Wpłaty z tytułu bezumownego korzystania	48	66	72	78	79	79
Windykacja zaległości czynszowych	149	205	226	243	247	247
Dodatki mieszkaniowe	155	213	234	253	257	257
OGÓŁEM	1214	1670	1835	1983	2010	2009

3. Z przedstawionych danych wynika, że największy udział w przychodach czynszowych mają bieżące wpłaty lokatorów a następnie wpływy z dodatków mieszkaniowych i windykacji zaległości. Niemniej jednak, jak zostanie wykazane poniżej, wpływy te nie pokrywają kosztów utrzymania Zasobu i rokrocznie Gmina musi angażować na ich rekompensatę dochody budżetowe z innych źródeł.

TABELA NR 18.: STOPIEŃ POKRYCIA KOSZTÓW UTRZYMANIA ZASOBU Z UZYSKANYCH WPŁYWÓW CZYNSZOWYCH

Rok	Pow. Zasobu bez pustostanów	Koszt mediów dla 1 m ² /m-c*	Pozostałe koszty utrzymania 1 m ² /m-c*	Razem koszt utrzymania 1 m ² /m-c*	Roczny koszt utrzymania w tys.	Zaplanowane wpływy	Wpływ za 1 m ² /m-c	deficyt
a	b	c	d	e=(c+d)	f	g	h=(g/b/12)	i
2025	8031,72	10,84	10,77	21,61	2.083	1.214	12,60	869
2026	7955,72	13,28	13,20	26,48	2528	1.670	17,49	858
2027	7839,68	13,47	13,39	26,86	2527	1.835	19,51	692
2028	7869,60	11,23	11,17	22,40	115	1.983	21,00	172
2029	8622,47	9,73	9,68	19,41	2008	2010	19,43	
2030	8543,76	8,90	8,85	17,75	1820	2009	19,60	

*wykorzystano dane wskazane w tabeli nr 19

4. Deficyt wykazany w kolumnie „i” wynika z następujących czynników:

- ❖ zbyt niskiej stawki czynszowej,
- ❖ bardzo dużego stopnia zadłużenia lokatorów,
- ❖ niskiej ściążalności, którą szacuje się na poziomie około 30%,
- ❖ wysokich kosztów usług w zakresie obsługi technicznej,
- ❖ bardzo wysokich cen mediów.

Faktyczna wysokość deficytu będzie w dużej mierze zależała od stopnia doszacowania stawek, poprawy poziomu ściążalności zadłużenia oraz wysokości pozyskanych przez Gminę zewnętrznych środków na modernizację Zasobu.

Rozdział 8

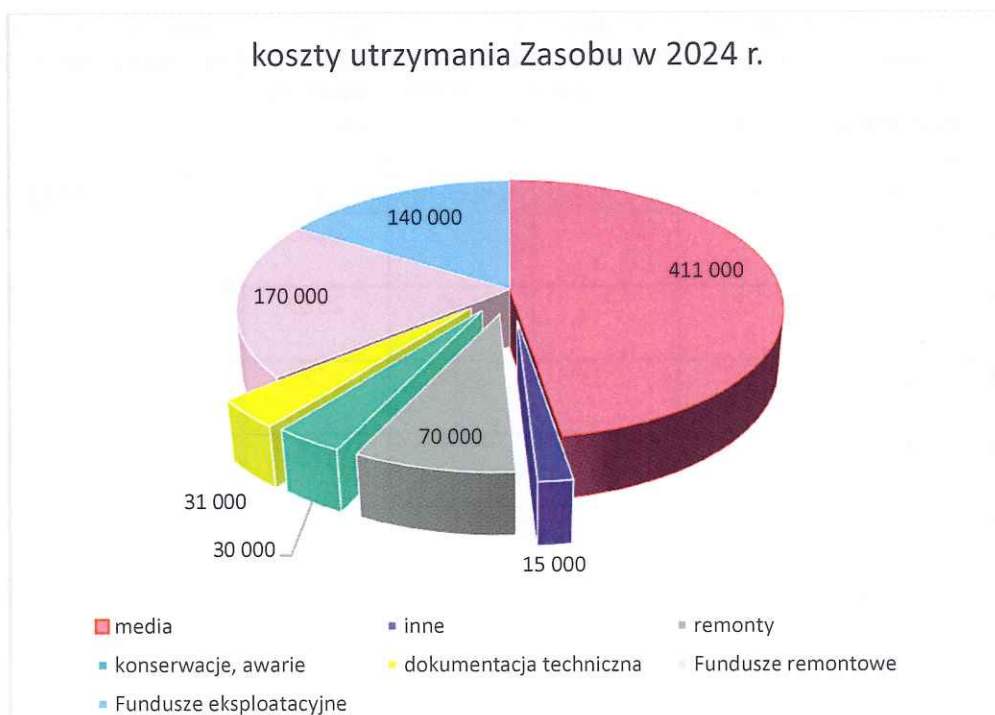
Wydatki na pokrycie kosztów utrzymania Zasobu

§ 9

1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty naprawy i bieżącą konserwację oraz usuwanie awarii w lokalach i budynkach ;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, ścieków i wywóz nieczystości stałych - w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku oraz opłaty za media wnoszone w formie zaliczek pobranych od najemców
- 3) wydatki związane z obsługą techniczną w zakresie przeglądów obiektów, urządzeń i instalacji ,
- 4) koszty administrowania i wynagrodzenia zarządcy
- 5) Fundusz eksploatacyjny Wspólnot Mieszkaniowych
- 6) Fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych
- 7) Inne opłaty związane z bieżącym utrzymaniem: deratyzacja, opróżnianie lokali, utrzymanie czystości, koszty windykacji

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Choszczno w 2024 r. wynoszą około 867.000.000.00., w, tym:



2. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do udziału gminy Choszczno w częściach wspólnych będą planowane z budżetu Gminy.

3. Plan wydatków i zadań na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2025-2030 ustalono przy założeniu, że roczny ubytek powierzchni lokali wynosi około 150 m² (z wyjątkiem roku 2029 r.), a wzrost kosztów utrzymania ze względu na wskaźnik inflacyjny będzie na poziomie ok. 5%.

Wydatki związane z bieżącą eksploatacją budynków stanowiących własność Gminy Choszczno, skalkulowano przyjmując ubytek powierzchni użytkowej związanej z wyburzeniem czterech budynków (Kolejowa 6, Fabryczna 5, Słowackiego 1, Słowackiego 3) oraz sprzedaży lokali na poziomie 150 m² rocznie. Przewidziano również wzrost cen i usług na poziomie 5%.

TABELA NR 19.: PLAN WYDATKÓW NA UTRZYMANIE ZASOBU W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

Lp.	ZADANIA	SZACUNKOWE WYDATKI W LATACH (w tys. zł)					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Wydatki związane z kosztami eksploatacji budynków wspólnot mieszkaniowych	160	163	164	160	156	152
2.	Wydatki związane z kosztami remontowymi budynków wspólnot mieszkaniowych	220	224	220	210	202	199

3.	Wydatki związane z bieżącą eksploatacją (media) w budynkach wspólnot mieszkaniowych	500	509	510	510	505	389
4.	Wydatki inwestycyjne - remonty, modernizacje (lokale i budynki stanowiące własność Gminy)	777	1200	1200	800	700	600
5.	Wydatki związane z bieżącą eksploatacją budynków stanowiących własność Gminy - media	190	193	195	197	200	220
6.	Wydatki związane z bieżącą eksploatacją lokali stanowiących własność Gminy - przeglądy, techniczne, konserwacje, naprawy	119	120	120	120	125	130
7.	Inne wydatki związane z bieżącą eksploatacją Zasobu (usługi utrzymania czystości, monitoringu, opłaty administracyjne)	117	119	118	118	120	130
	RAZEM	2083	2528	2527	2115	2008	1820

5. Pokrywanie wydatków przedstawionych w powyższym zestawieniu powinny odbywać się następująco:

I - w pierwszej kolejności należy regulować koszty związane z opłatami niezależnymi, czyli mediami, które według szacunków wynoszą około 50,14 % obowiązującego przypisu czynszowego,

II - następnie winny być pokrywane zobowiązania Gminy wobec Wspólnot Mieszkaniowych w związku z opłatami na fundusze remontowe oraz fundusze eksploatacyjne,

III - pokrycie kosztów sporządzenia dokumentacji technicznej (przeglądy, ekspertyzy, kosztorysy, projekty),

IV - zlecenie i uiszczenie kosztów usług z zakresu utrzymania czystości, napraw, usuwania awarii

V - zlecenie i regulowanie wydatków związanych z usługami remontowymi, naprawami i modernizacją Zasobu.

Rozdział 9

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 10

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) priorytetem w najbliższych latach jest modernizacja Zasobu poprzez wykonanie kompleksowych, generalnych remontów budynków stanowiących 100% własności Gminy oraz kapitalnych remontów stanowiących pustostany z naciskiem na wymianę systemów ogrzewania z pieców kaflowych na niskoemisyjne,
- 2) weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe (posiadają tytuł prawny do innego lokalu);

- 3) ścisła współpraca z Miejsko-Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej, który realizuje lub będzie realizować projekty wymagające zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych,
- 4) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych, celem likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
- 5) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na przydział lokalu do najmu socjalnego poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
- 6) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców poprzez organizowanie zebrań na terenie danej nieruchomości;
- 7) prowadzenie bieżącej aktualizacji informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie gminy Choszczno;
- 8) pozyskanie środków zewnętrznych finansowych na budownictwo przeznaczone do najmu socjalnego i komunalnego;
- 9) podjęcie działań zmierzających do eliminowania nielegalnego podnajmu;
- 10) podjęcie działań zmierzające do eliminowania pustostanów;
- 11) regulowanie tytułów prawnych;
- 12) podjęcie działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu nieograniczonego;
- 13) podjęcie działań zmierzających do przesiedlania lokatorów zamieszkujących w budynkach wymagających opróżnienia w związku z planowaną rozbiórką;
- 14) podjęcie działań zmierzających do przesiedlenia lokatorów, którzy zamieszkują w lokalach, w których rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu.

2. Dodatkowo mogą być podejmowane inne działania:

- 1) wskazanie w uzasadnionych przypadkach aktualnie zajmowanego lokalu jako lokalu do najmu socjalnego/pomieszczenia tymczasowego, w celu realizacji prawomocnego wyroku, w szczególności w sytuacji, gdy struktura, standard lokalu i liczba osób objętych wyrokiem jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalności gospodarowania zasobem pod warunkiem przestrzegania przez te osoby zasad tzw. porządku domowego w miejscu zamieszkania,
- 2) realizowanie kilku wyroków eksmisyjnych poprzez zapewnienie jednego, wspólnego lokalu mieszkalnego,
- 3) kontrolowanie tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców poprzez wizje w terenie oraz gromadzenie stosownej ewidencji i dokumentacji,
- 4) kontrolowanie w oparciu o zapisy art. 21c ustawy, poziomu dochodów najemców lokali wynajętych na czas nieoznaczony, w celu ustalenia zasadności udzielania pomocy mieszkaniowej przez Gminę,
- 5) wspieranie mieszkańców w działaniach zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

3. Aktywna windykacja należności

Prowadzony jest bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych. Stosunkowo znaczny procent najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład Zasobu ma trudności z terminowym regulowaniem należności za korzystanie z lokalu oraz opłat za media. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie znaczną wysokość łącznego zadłużenia najemców, zarządzanie wierzytelnościami stanowi jeden z priorytetów działania Gminy.

Efektem tych działań jest system monitorowania wszystkich wierzytelności między innymi pod kątem ewentualnego zagrożenia przedawnieniem, czy też możliwości zastosowaniem środków egzekucyjnych. Szczególny nacisk należy nałożyć na prawidłowe i niezwłoczne wykonywanie przedsięwziętych czynności windykacyjnych, aby ograniczyć narastanie wierzytelności, zgodnie z obowiązującą w Gminie Choszczno procedurą windykacyjną.

Na dzień koniec października 2024 r. zadłużenie osób korzystających z Zasobu Gminy kształtowało się na poziomie **4.057362,36** złotych, z czego w samym roku 2024 wygenerowano dług w wysokości 148.404,17 zł.

W strukturze wskazanego powyżej zadłużenia około 42,60% stanowią należności poboczne (odsetki) oraz koszty procesowe i egzekucyjne.

Najemcom lokali udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec gminy z tytułu czynszu najmu. Wnioski dotyczące udzielenia ulgi w spłacie zadłużenia za korzystanie z lokali mieszkalnych rozpatrywane są w oparciu o zapisy prawa miejscowego, gdzie przewidziano możliwość udzielania następujących ulg:

- częściowe umorzenie zaległości,
- całkowite umorzenie zaległości,
- odroczenie terminu zapłaty,
- rozłożenie na raty.

Postanowienia końcowe.

§ 11

Zadania objęte Programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Gminy. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkość przyjętych wskaźników.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami art. 21 ust 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy uchwała m.in. wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, które powinny być opracowane na co najmniej pięć kolejnych lat.

W związku ze zbliżającym się terminem obowiązywania uchwały nr XV/136/2020 Rady Miejskiej w Choszczynie z dnia 7 lutego 2020 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczyno na lata 2020-2024” został przygotowany program, który zapewni z jednej strony kontynuację wyznaczonej polityki mieszkaniowej, ale również zaktualizuje niektóre jej rozwiązania, w celu dostosowania do zmieniających się potrzeb i uwarunkowań prawnych i finansowych.

BURMISTRZ
mgr Artur Raczyński

