

**Wieloletni Program Gospodarowania  
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Police  
na lata 2019 – 2023**

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Police**  
**na lata 2019 – 2023, obejmuje:**

- Stan aktualny (stan na 31 lipca 2018 roku) oraz prognozę potrzeb mieszkaniowych i zmiany struktury mieszkaniowej na lata 2019 – 2023.
- Analizę oraz plan potrzeb remontowych lokali mieszkalnych w latach obowiązywania Programu.
- Zasady polityki czynszowej.
- Zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Police.
- Źródła finansowania utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy Police.
- Udział gminy w rządowych programach mieszkaniowych.

**Spis treści:**

<b>L.p.</b>	<b>Rozdział</b>	<b>Tytuł</b>	<b>Strona</b>
1	Rozdział I	Wstęp 1. Postanowienia ogólne 2. Definicje zastosowane w Programie	<b>4 - 6</b>
2	Rozdział II	Stan aktualny zasobu mieszkaniowego gminy Police 1. Opis sytuacji początkowej – sierpień, rok 2018 1) Aktualny zasób mieszkaniowy 2) Sprzedaż lokali mieszkalnych wykonana w okresie 2014-2018 3) Rozbiórki budynków wykonane w okresie 2014-2018 2. Prognoza potrzeb mieszkaniowych na lata 2019-2023 1) Cele prognozowane 2) Prognoza zmian wielkości zasobu 3) Sprzedaż lokali mieszkalnych 3. Pustostany i rozbiórki 4. Cele strategiczne polityki mieszkaniowej 5. Zadania i kierunki w gospodarce mieszkaniowej.	<b>7 - 20</b>
3	Rozdział III	Analiza potrzeb remontowych 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Police 2. Wykonanie finansowych nakładów remontowych w stosunku do potrzeb – stan na 31.07.2018 3. Finansowy plan remontów na lata 2019 - 2023	<b>21 - 24</b>
4	Rozdział IV	Inwestycje	<b>25</b>
5	Rozdział V	Zasady polityki czynszowej 1. Składniki czynszu 2. Zasady ustalania stawek czynszu 3. Planowany wzrost stawek czynszu 3. Zasady zmiany czynszu za najem lokalu oraz zasady rozkładania na raty zaległości czynszowych.	<b>26 - 31</b>
6	Rozdział VI	Zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy Police 1. Burmistrz 3. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej	<b>32</b>
7	Rozdział VII	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023 1. Składniki przychodów i wpływów 2. Prognoza przychodów i wpływów	<b>33</b>
8	Rozdział VIII	Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Police	<b>34</b>

# ROZDZIAŁ I

## Wstęp

### 1. Postanowienia ogólne.

- 1) Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Police na lata 2019 – 2023 został opracowany przede wszystkim w oparciu o Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst ujednolicony - Dz. U. z 2018 r. poz. 1234) i ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U z 2018 r. poz. 1360).
- 2) Gmina Police stwarza warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego z udziałem różnych osób.
- 3) Gmina Police w ramach swoich zasobów mieszkaniowych, dalej nazywanych mieszkaniowym zasobem gminy, zaspokaja potrzeby mieszkańców wspólnoty samorządowej.
- 4) Mieszkaniowy zasób gminy Police tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek opartych na prawie handlowym utworzonych z udziałem gminy, a także pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Mieszkaniowym zasobem gminy nie są objęte lokale mieszkaniowe towarzystw budownictwa społecznego (TBS).
- 5) Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Gminy Police. W tym celu może delegować swoje uprawnienia do innych jednostek sobie podległych.
- 6) Gminny mieszkaniowy zasób jest powiększany poprzez nabywanie, przejmowanie, komunalizację budynków mieszkalnych, budowanie nowych budynków mieszkalnych ze środków gminy i pozyskanych kredytów oraz pożyczek, nadbudowę istniejących budynków bądź adaptację powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe.
- 7) Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
- 8) Gmina tworzyć będzie mieszkaniowy zasób gminny w zakresie mieszkań chronionych i przyznawać świadczenia w formie pobytu w nich zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst ujednolicony - Dz. U. z 2013 roku, poz. 182) oraz rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 14 marca 2012 r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz. U. z 2012 r. poz. 305) określające rodzaj i zakres wsparcia świadczonego w mieszkaniach chronionych oraz warunki kierowania i pobytu w mieszkaniach chronionych.
- 9) Zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 21 ust. 1 ustawy, gmina przyjmuje uchwałą „**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Police na lata 2019 – 2023**”.
- 10) Program zawiera prognozę i plany na lata 2019 – 2023 oraz informacje o aktualnym stanie mieszkaniowego zasobu Gminy Police wg stanu na dzień 31 lipca 2018r.

### 2. Definicje zastosowane w Programie.

Ileokroć w programie mowa jest o:

- 1) **gminie** - należy przez to rozumieć miasto Police i wszystkie miejscowości należące do gminy Police;
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy Police albo gminnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego (TBS), a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 3) **właścicielu** - należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do użytkowania lokalu;
- 4) **zarządzającym** – należy przez to rozumieć zarządcę lub administratora nieruchomości, któremu na zasadzie odrębnej umowy Burmistrz powierzył zarządzanie lub administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokalami wynajmowanymi przez gminę od innych właścicieli;

- 5) **lokatorze lub najemcy** - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę użytkującą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 6) **najmie** – należy przez to rozumieć umowę najmu, polegającą na tym, że wynajmujący zobowiązuje się względem najemcy oddać lokal do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu określony czynsz; w rozumieniu tej definicji do umów dotyczących lokali tymczasowych, socjalnych nie ma zastosowania kaucja;
- 7) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 8) **lokalu socjalnym** – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie; **Ta definicja obowiązuje do dnia 20 kwietnia 2019 roku**, po czym lokale socjalne **będą podlegać przekwalifikowaniu na najem socjalny lokalu**;
- 9) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal użytkowany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas użytkowanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni; ustawa przedłuża obowiązek gminy oraz prawo najemcy do lokalu zamiennego wraz pokryciem kosztów przeprowadzki w związku z wypowiedzeniem umowy najmu z powodu remontu lub rozbiórki budynku gminnego **do 31 grudnia 2019 roku**;
- 10) **mieszkania chronionym** – należy przez to rozumieć mieszkanie, o którym mowa w art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. Nr 64, poz. 593, z późn. zm.); mieszkanie chronione jest formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę; Samorządy będą mogły stopniowo zmniejszać liczbę osób korzystających ze wsparcia w mieszkaniach chronionych. Wymagany limit siedmiu podopiecznych w jednym mieszkaniu **będą musiały osiągnąć do 2022 r.**;
- 11) **schronisku dla bezdomnych** – należy przez to rozumieć budynek lub wyodrębnione części budynku, przeznaczone do całodobowego schronienia osobom bezdomnym, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania schroniska dla bezdomnych;
- 12) **noclegowni** – należy przez to rozumieć budynek lub wyodrębnione części budynku wraz z pomieszczeniami pomocniczymi niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania a przeznaczonymi do udzielania noclegu osobom bezdomnym;
- 13) **ogrzewalni** – należy przez to rozumieć tymczasowe schronienie, o którym mowa w art. 48a ust.4 ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2017r. poz.1769 i 1985 oraz z 2018 r. poz. 650 i 700), a to jest tymczasowe schronienie udzielone w formie interwencyjnej, bezpiecznej w ogrzewanym pomieszczeniu wyposażonym co najmniej w miejsca siedzące;
- 14) **pomieszczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610, z 2017r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018r. poz. 374 i 756); oznacza to, że jest to pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane; pomieszczenia te wynajmowane są jednemu najemcy na okres od 1 do 6 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejny okres;

- 15) **tymczasowym obiekcie budowlanym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak np.: obiekty kontenerowe; obiekt nie może być połączony trwale z gruntem;
- 16) **budynku lub lokalu komunalnym** - należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący pełną własność gminy, jak też własność gminy we współwłasności (częściowy udział gminy);
- 17) **wartości użytkowej lokalu mieszkalnego** – należy przez to rozumieć stan techniczny, walory funkcjonalne oraz stopień wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych - (Dz. U. z 1999 Nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami);
- 18) **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału; to lokale zdefiniowane 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;
- 19) **inwestorze** – należy przez to rozumieć podmiot, który w ramach działalności prowadzonej w zakresie budownictwa mieszkaniowego tworzy:
- lokale mieszkalne na wynajem,
  - mieszkania chronione,
  - tymczasowe pomieszczenia,
  - noclegownie,
  - schroniska dla bezdomnych,
  - ogrzewalnie – także z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego na zasadach określonych w ustawie o pomocy społecznej (Ustawa z 12 marca 2004r. z późn. zmianami);
- 20) **beneficjencie wsparcia** – należy przez to rozumieć:
- gminę,
  - jednoosobową spółkę gminną, której gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, zwaną dalej „jednoosobową spółką gminną”,
  - związek międzygminny,
  - powiat,
  - organizację pożytku publicznego,
  - spółkę celową, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, zwaną dalej „spółką celową” - która uzyskała finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięcia uzyskały na zasadach określonych w wymienionej wyżej ustawie;
- 21) **instalacjach podstawowych** – należy przez to rozumieć instalacje: elektryczną, gazową, wodociągową, kanalizacyjną, grzewczą i teletechniczne;
- 22) **remontie bieżącym** – należy przez to rozumieć wykonywanie okresowych przeglądów i prowadzeniu prac konserwatorsko-profilaktycznych, niezbędnych dla utrzymania obiektu (budynku) i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym. W ramach tego typu remontów wykonywane są naprawy, likwidacje przyczyn ewentualnych uszkodzeń elementów budowlanych i wyposażenia budynków;
- 23) **remontie kapitalnym** – należy przez to rozumieć wymianę i naprawę wszystkich zużytych, zniszczonych lub uszkodzonych elementów budynku i wyposażenia, w celu przywrócenia pierwotnej wartości budynku a także ze zmianą funkcji;
- 24) **ustawie bez bliższego określenia** – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1234) oraz zmianie Kodeksu Postępowania Cywilnego (Dz. U. z 2018r. poz. 1360).

## ROZDZIAŁ II

### Stan aktualny zasobu mieszkaniowego gminy Police

#### 1. Opis sytuacji początkowej – sierpień rok 2018.

##### 1) Aktualny zasób mieszkaniowy:

Tabela 1

Ogółem					Os. Fizyczne		Gmina	
Lp	Kategorie	Ilość budynków mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia
		szt	szt	m <sup>2</sup>	szt	m <sup>2</sup>	szt	m <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	I	34	1 034	46 194,88	376	16 857,69	658	29 337,19
2	I B	53	487	29 214,36	246	15 479,00	241	13 735,36
4	II M	186	1 086	58 541,59	385	22 641,54	701	35 900,05
5	III	1	7	300,10	-	-	7	300,10
<b>Łącznie</b>		<b>274</b>	<b>2 614</b>	<b>134 250,93</b>	<b>1 007</b>	<b>54 978,23</b>	<b>1 607</b>	<b>79 272,70</b>

Tabela 2

ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY W BUDYNKACH OBIĘTYCH WSPÓŁWŁASNOŚCIĄ								
Ogółem					Os. Fizyczne		Gmina	
Lp	Kategorie	Ilość budynków mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia
		szt	szt	m <sup>2</sup>	szt	m <sup>2</sup>	szt	m <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	I	23	739	34 251,99	376	16 857,69	363	17 394,30
2	I B	52	482	28 832,76	246	15 479,00	236	13 353,76
4	II M	118	814	44 963,05	385	22 641,54	429	22 321,51
5	III		3	135,9			3	135,9
<b>Łącznie</b>		<b>193</b>	<b>2 038</b>	<b>108 183,70</b>	<b>1 007</b>	<b>54 978,23</b>	<b>1 031</b>	<b>53 205,47</b>

Tabela 3

ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY W BUDYNKACH GMINY				
Lp	Kategorie	Ilość budynków mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia
		szt	szt	m <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
1	I	11	295	11 942,89
3	I B	1	5	381,6
4	II M	68	272	13 578,54
5	III	1	4	164,2
<b>Łącznie</b>		<b>81</b>	<b>576</b>	<b>26 067,23</b>

Oznaczenie kategorii budowlanych w tabelach 1,2 i 3:

**I** – stropy betonowe

**I B** – stropy drewniane po remontach kapitalnych

**II M** – stropy drewniane

**III** – stropy drewniane do remontu

**ZASÓB MIESZKANIOWY - STAN 30.07.2018 R.**

Tabela nr 4

Wyszczególnienie	Ogółem		Lokale sprzedane		Lokale Socjalne		Lokale Komunalne		Udział % lokali sprzedanych w zasobach ogółem		Udział % lokali socjalnych w zasobach ogółem		Udział % lokali Komunalnych w zasobach ogółem	
	Ilość lokali	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia
	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Przed rokiem 1920	621	32 255,21	135	7 956,79	56	1 986,98	430	22 311,44	21,7	24,7	9,02	6,16	69,2	69,2
w latach 1920-1949	960	55 687,94	491	29 932,68	28	732,93	441	25 022,33	51,1	53,8	2,92	1,32	45,9	44,9
w latach 1950-1970	584	23 082,79	294	12 427,22	37	822,5	253	9 833,07	50,3	53,8	6,34	3,56	43,3	42,6
po roku 1970	449	23 224,99	87	4 661,54	38	1 694,33	324	16 869,12	19,4	20,1	8,46	7,3	72,2	72,6
<b>Łącznie</b>	<b>2 614</b>	<b>134 250,93</b>	<b>1 007</b>	<b>54 978,23</b>	<b>159</b>	<b>5 236,74</b>	<b>1 448</b>	<b>74 035,96</b>	<b>38,5</b>	<b>41</b>	<b>6,08</b>	<b>3,9</b>	<b>55,4</b>	<b>55,1</b>

**WSPÓWŁASNOŚĆ**

Tabela nr 5

Wyszczególnienie	Ogółem		Lokale sprzedane		Lokale Socjalne		Lokale Komunalne		Udział % lokali sprzedanych w zasobach ogółem		Udział % lokali socjalnych w zasobach ogółem		Udział % lokali komunalnych w zasobach ogółem	
	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia
	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Przed rokiem 1920	367	19 787,87	135	7 956,79	20	716,87	212	11 114,21	36,8	40,2	5,4	3,6	57,8	56,2
w latach 1920-1949	934	54 102,57	491	29 932,68	25	625,56	418	23 544,33	52,6	55,3	2,7	1,2	44,8	43,5
w latach 1950-1970	488	20 745,83	294	12 427,22	-	-	194	8 318,61	60,2	59,9	-	-	39,8	40,1
po roku 1970	249	13 547,43	87	4 661,54	-	-	162	8 885,89	34,9	34,4	-	-	65,1	65,6
<b>Łącznie</b>	<b>2 038</b>	<b>108 183,70</b>	<b>1 007</b>	<b>54 978,23</b>	<b>45</b>	<b>1 342,43</b>	<b>986</b>	<b>51 863,04</b>	<b>49,4</b>	<b>50,8</b>	<b>2,2</b>	<b>1,2</b>	<b>48,4</b>	<b>47,9</b>



Tabela nr 6

Wyszczególnienie	Ogółem		Lokale Socjalne		Lokale Komunalne		Udział % lokali socjalnych w zasobach ogółem		Udział % lokali komunalnych w zasobach ogółem	
	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia
	szt	m <sup>2</sup>	szt	m <sup>2</sup>	szt	m <sup>2</sup>	szt	m <sup>2</sup>	szt	m <sup>2</sup>
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Przed rokiem 1920	254	12 467,34	36	1 270,11	218	11 197,23	14,2	10,2	85,8	89,8
w latach 1920-1949	26	1 585,37	3	107,37	23	1 478,00	11,5	6,8	88,5	93,2
w latach 1950-1970	96	2 336,96	37	822,5	59	1 514,46	38,5	35,2	61,5	64,8
po roku 1970	200	9 677,56	38	1 694,33	162	7 983,23	19	17,5	81	82,5
<b>Łącznie</b>	<b>576</b>	<b>26 067,23</b>	<b>114</b>	<b>3 894,31</b>	<b>462</b>	<b>22 172,92</b>	<b>19,8</b>	<b>14,9</b>	<b>80,2</b>	<b>85,1</b>

**Mieszkania socjalne wg stanu na dzień 31 lipca 2018r.**

Tabela nr 7

L.p	Adres lokalu		pow. lok. w m <sup>2</sup>
1	Trzeszczyn	Akacyjowa 3/ 2	31,29
2	Police-Jasienica	Anny 3/1	36,8
3	Police-Jasienica	Anny 3/2	35,23
4	Police -Mścięcino	Asfaltowa 15/5	25,74
5	Police -Mścięcino	Asfaltowa 15/6	25,37
6	Police -Mścięcino	Asfaltowa 21/2	10,58
7	Police -Mścięcino	Asfaltowa 8/1	37,3
8	Police	Bankowa 20/105	19
9	Police	Bankowa 20/106,110	38
10	Police	Bankowa 20/111	19
11	Police	Bankowa 20/112	19
12	Police	Bankowa 20/114	19
13	Police	Bankowa 20/209	11,5
14	Police	Bankowa 20/210-211	38
15	Police	Bankowa 20/213-214	38
16	Police	Bankowa 20/217	19
17	Police	Bankowa 20/302	19
18	Police	Bankowa 20/305	19
19	Police	Bankowa 20/307	9
20	Police	Bankowa 20/309	11,5
21	Police	Bankowa 20/311	19
22	Police	Bankowa 20/403	19
23	Police	Bankowa 20/404-405	38
24	Police	Bankowa 20/406	19
25	Police	Bankowa 20/409	11,5
26	Police	Bankowa 20/410-411	38
27	Police	Bankowa 20/412, 415	38

28	Police	Bankowa 20/413	19
29	Police	Bankowa 20/417	19
30	Police	Bankowa 22/ 8	19
31	Police	Bankowa 22/102	19
32	Police	Bankowa 22/103	19
33	Police	Bankowa 22/105	19
34	Police	Bankowa 22/111	19
35	Police	Bankowa 22/115	19
36	Police	Bankowa 22/205	19
37	Police	Bankowa 22/208	19
38	Police	Bankowa 22/213	19
39	Police	Bankowa 22/302	19
40	Police	Bankowa 22/303	19
41	Police	Bankowa 22/304	19
42	Police	Bankowa 22/310	19
43	Police	Bankowa 22/311	19
44	Police	Bankowa 22/312-313	38
45	Police	Bankowa 22/314-315	38
46	Police	Bankowa 22/402-403	38
47	Police	Bankowa 22/404	19
48	Police	Bankowa 45/5	14,16
49	Police	Boh. Westerplatte 3/7	30,44
50	Police	Boh. Westerplatte 15/5	19,1
51	Police	Boh. Westerplatte 17/5	18,6
52	Police	Boh. Westerplatte 22/5	14,56
53	Police-Jasienica	Broniewskiego 1/1	28,11
54	Police-Jasienica	Broniewskiego 3/1	36,89
55	Police -Mścięcino	Broniewskiego 3/3	32,36
56	Przęsocin	Centralna 16/ 6	42,18
57	Police -Mścięcino	Dębowa 8/1	33,86
58	Police -Mścięcino	Dębowa 8/2	34,13
59	Police	Dolna 15/ 3	27,4
60	Police - Jasienica	Dworcowa 2/1	37,67
61	Police	Goleniowska 1/1	22,54
62	Police	Goleniowska 1/2	44,41
63	Police	Grunwaldzka 4/4	22,09
64	Police	Grzybowa 18/2a	21,24
65	Police	Konopnickiej 9/3	33,87
66	Police - Jasienica	Kopernika 3/1	36,68
67	Police	Kościuszki 13/ 5	25,25
68	Police	Kościuszki 3/6	52,81
69	Police	Kościuszki 30/ 1	36,96
70	Police	Kościuszki 30/3	42,13
71	Police	Kościuszki 30/6	21,72
72	Police	Kościuszki 7b/3	31,24
73	Trzebież	Kwiatkowskiego 5/ 2	46,52
74	Trzebież	Leśna 7/ 2	25,41
75	Trzebież	Leśna 7/ 3	39,25
76	Police	Mazurska 20/3	16,72

77	Police	Mireckiego 1/3	28,95
78	Police	Mireckiego 1/4	45,69
79	Police	Mireckiego 1/5	30,24
80	Police -Mścięcino	Nadbrzeżna 6/2	30,79
81	Police -Mścięcino	Nadbrzeżna 6/5	42,54
82	Police -Mścięcino	Nadbrzeżna 22/ 3	39,01
83	Police -Mścięcino	Nadbrzeżna 43/2	47,13
84	Police -Mścięcino	Nadbrzeżna 43/3	47,13
85	Police -Mścięcino	Nadbrzeżna 43A/6	47,13
86	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 1	54,86
87	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 10	38,67
88	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 11	38,67
89	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 12	56,62
90	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 13	49,95
91	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 14	38,67
92	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 15	38,67
93	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 16	56,56
94	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 17	54,64
95	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 18	38,6
96	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 19	38,6
97	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 2	38,74
98	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 20	56,54
99	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 21	49,88
100	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 22	38,6
101	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 23	38,6
102	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 24	56,48
103	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 25	54,54
104	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 26	38,52
105	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 27	38,52
106	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 28	68,31
107	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 29	37,96
108	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 3	38,74
109	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 30	38,52
110	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 31	38,52
111	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 32	56,41
112	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 4	56,7
113	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 5	37,98
114	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 6	38,74
115	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 7	38,74
116	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 8	56,63
117	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 9	54,76
118	Police	Nowopol 36/3	26,64
119	Police	Nowopol 38/3	25,48
120	Police	Nowopol 38/7	25,48
121	Police	Nowopol 40/3	27,09
122	Police	Nowopol 40/7	42,69
123	Police	Odrzańska 2/ 5	14,49
124	Police	Odrzańska 5/ 5	21,92
125	Police	Odrzańska 9/ 5	14,26

126	Police	Odrzańska 12/ 5	16,04
127	Police -Mścięcino	Palmowa 13/7	20,65
128	Police -Mścięcino	Palmowa 4/3	47,44
129	Police -Mścięcino	Palmowa 8/2	30,18
130	Police-Jasienica	Piastów 2/1	44,65
131	Police-Jasienica	Piastów 7/1	24,68
132	Police-Jasienica	Piastów 7/5	32,66
133	Police-Jasienica	Piastów 9/1	41,94
134	Police-Jasienica	Piastów 39/6	31,82
135	Police-Jasienica	Piastów 43/4	48,24
136	Police-Jasienica	Piastów 43/6	25,48
137	Police	Piłsudskiego 16/5	21,91
138	Police	Piłsudskiego 18/9	16,97
139	Police - Jasienica	Podgórna 13/1	46,05
140	Police - Jasienica	Podgórna 13/4	48,95
141	Police - Jasienica	Podgórna 14/4	35,07
142	Police - Jasienica	Podgórna 15/1	28,38
143	Police - Jasienica	Podgórna 16/2	44,3
144	Police	Polna 3/2	50,19
145	Police	Polna 42/ 3	28,92
146	Police	Polna 7/4	35,09
147	Trzebież	Portowa 15/ 2	49,81
148	Trzebież	Rybacka 4/ 3	52,66
149	Police	Starzyńskiego 5/4	51,25
150	Police	Starzyńskiego 5/5	35,75
151	Police	Starzyńskiego 6/1	41,91
152	Police	Woj. Polskiego 3/ 2	16,46
153	Police	Woj. Polskiego 51/3	39,94
154	Police	Woj. Polskiego 51/4	24,91
155	Police	Woj. Polskiego 51/6	44,08
156	Police	Woj. Polskiego 51/7	33,45
157	Police	Woj. Polskiego 87/1	36,53
158	Police	Woj. Polskiego 97/3	34,8
159	Police-Jasienica	Zielona 32/4	32,87

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (**tekst jednolity ustawy** w Dz. U. 2018 poz. 1234; art. 22) lokale te z dniem 21 kwietnia 2019 roku, na podstawie zmiany ustawy (Dz. U. 2018 poz. 756; art. 2) zostaną objęte przedmiotem umowy najmu socjalnego na czas określony.

## 2) Sprzedaż lokali mieszkalnych wykonana w okresie lat 2014 – 2018.

- 1) Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w okresie lat 2009 – 2013 wyniosła 151 lokali a przychód dla gminy wyniósł ok. 3,8 mln zł.
- 2) W latach 2014 – lipiec 2018 sprzedaż wyniosła 121 lokali ale wartość sprzedaży była wyższa o 9% od założeń planu na te lata.
- 3) Średnia cena za 1 mieszkanie w latach 2014-2018 była wyższa o 10% od ceny z lat 2009 - 2013.

Tabela 8 pokazuje te zmiany:

Rok	Plan 2014-2018		Wykonanie 2014-2018		Wykonanie %	
	Ilość	Wartość zł.	Ilość	Wartość zł	Ilość	Wartość
2014	13	3 000 000	30	3 264 882	231%	109%
2015	18		26		144%	
2016	34		24		71%	
2017	33		27		82%	
2018	20		14		70%	
Razem	118		121		120%	

## 3) Rozbiórki wykonane w okresie lat 2014 – 2018.

Tabela 9

L.p.	ADRES WYBURZONEGO BUDYNKU			Ilość lokali	POWIERZCHNIA
	Miejscowość	Ulica	NR		użytkowa w m <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6
1	Police	Bankowa	9	76	3 316,32
R a z e m				76	3 316,32

## 2. Prognoza potrzeb mieszkaniowych na lata 2019-2023.

### 1) Cele prognozowane:

- a) Mieszkaniowy zasób gminy Police to ok. 60% lokale i budynki sprzed II wojny światowej. Aktualne prawo nie zdejmuje z gminy obowiązku zapewnienia lokali wobec wszystkich najemców i właścicieli (w osobach fizycznych) wobec, których sądy orzekły opróżnienie dotychczasowego mieszkania. Aktualne prawo nakłada na samorządy obowiązek dostarczenia również tymczasowego pomieszczenia mieszkalnego;
- b) aktualne potrzeby gminy w zakresie ilości lokali komunalnych, zamiennych, socjalnych i tymczasowych oszacowano na podstawie ilości prowadzonych spraw, ilości złożonych wniosków o wynajem i nakazów komorniczych;
- c) opis potrzeb mieszkaniowych z tytułu wynajmu i nakazów komorniczych zawarty jest w tabeli 10:

Tabela 10

Kategoria lokalu	Zapotrzebowanie szt.
Lokal zamienny/ tymczasowy z tytułu wykwaterowania najemców z budynków przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny:	9
Lokal socjalny/ tymczasowy z tytułu realizacji wyroków sądowych o eksmisji: z zasobów, będących własnością gminy Police:	72
Lokal socjalny/ tymczasowy z tytułu realizacji wyroków sądowych o eksmisji: z zasobów SM:	12
Lokal socjalny/tymczasowy z tytułu realizacji wyroków sądowych o eksmisji: z nieruchomości i lokali prywatnych osób fizycznych:	11
Lokale na wynajem dla osób, które złożyły wnioski o przydział mieszkania:	346
w tym wnioski wychowanków domu dziecka:	16
Lokal tymczasowy dla osób wyrokami eksmisji wg przepisów ustawy:	40
w tym z zasobów innych właścicieli:	10
Lokal zamienny dla osób, których lokale przewidziane są do remontu, modernizacji z zasobów, będących własnością gminy Police:	10

## 2) Prognoza zmian w zasobie mieszkaniowym w okresie 2019 – 2023.

Tabela 11

Rok (od 01-08-2018)	Liczba lokali socjalnych / tymczasowych	Liczba lokali w budynkach komunalnych na koniec roku (narastająco)	Zmiany liczby lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot i innych zarządców niż Gmina	Łącznie (kol. 2+3+4)	% zmian zasobu mieszkaniowego rok do roku	% zmian dla lokali socjalnych rok do roku
1	2	3	4	5	6	7
2019	189	470	950	1 609	100%	100%
2020	195	478	924	1 597	102%	103%
2021	200	488	903	1 591	102%	103%
2022	205	496	884	1 585	102%	103%
2023	207	504	872	1 583	102%	101%

W latach 2019 – 2023 planowane są działania w celu uzyskania zmian w strukturze mieszkaniowego zasobu gminy, która wychodzi tylko w części naprzeciw potrzebom.

Nakłady finansowe pozyskiwane na ten cel od zawsze były niewystarczające, więc nie można zakładać, iż w tym pięcioleciu zjawisko to przemienie.  
Zgodnie z ustawą lokale socjalne będą w 2019 roku przekwalifikowane na lokale z najmem socjalnym na czas określony.

Tabela 12

Planowane działanie	Planowany rezultat
Przekształcenia lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne/tymczasowe.	30
Wybudowanie własnych gminnych zasobów - lokali pod najem socjalny z udziałem wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego. Lokale lokalizowane przy ul. Niedziałkowskiego 12d w Policach.	30
Przekwalifikowanie z zasobu o bardzo niskim standardzie technicznym na pomieszczenia tymczasowe dla osób z orzeczoną eksmisją bez prawa do lokalu socjalnego oraz noclegowni.	7
Wydzielenie z istniejącego zasobu pomieszczeń na ogrzewalnię.	2
Wyznaczenie z istniejącego zasobu mieszkań chronionych ( <i>rozporządzenie Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z 26 kwietnia 2018r.</i> ).	4
Wyznaczanie lokali, jako wyłącznie lokali czynszowych: nie do sprzedaży.	176
W ramach programów rządowych pozyskanie partnerów i środków bezzwrotnego wsparcia finansowego na budowę lokali na wynajem socjalny i mieszkania chronione.	40
Aktywizacja mieszkańców lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w zakresie ( <i>korzystnych z ich punktu widzenia</i> ) zamian, szczególnie w obszarze gospodarstw nisko dochodowych, ale także tych gospodarstw domowych, w których sytuacja materialna uległa wyraźnej poprawie.	Sukcesywny.
Sprzedaż opróżnionych budynków i lokali.	
Sprzedaż wyznaczonych lokali i budynków.	
Zakup całych budynków z wolnymi lokalami.	
Likwidację lokali wspólnych.	
Remonty kapitalne budynków i modernizacje mieszkań (łazienki).	

Dane porównawcze w dotychczasowych zmianach w strukturze mieszkaniowego zasobu gminy zawiera tabela nr 13

i 14. W tabelach tych pokazano osiągnięcia od roku 2005. Nie pokazano w nich lat przejściowych (2014 i 2018) ze względu na brak uzyskania dokładnych danych. Te braki danych są tylko technicznymi, ponieważ opracowywanie Wieloletnich programów opiera się w latach przejściowych na danych z połowy roku, a tym samym mogą być wyłącznie szacunkowe co zakłócałoby rzeczywisty wynik.

W ramach zaspokojenia potrzeb gminy w zakresie lokali socjalnych i tymczasowych planowane są:

- finansowanie istniejącego schroniska „Feniks” przy ul. Fabrycznej w Policach,
- utworzenie nowych 30 lokali przy ul. Niedziałkowskiego 12d w Policach przy wsparciu finansowym z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Tabela 13

Stany na 30.06.2013	2013	2009	2008	2005	Procentowa zmiana zasobu rok do roku 2008/2005	Procentowa zmiana zasobu rok do roku 2013/2009	Procentowa zmiana zasobu rok do roku 2013/2005	Procentowa zmiana socjalnych rok do roku 2008/2005	Procentowa zmiana socjalnych rok do roku 2013/2009	Procentowa zmiana socjalnych rok do roku 2013/2005
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Liczba lokali socjalnych	138	104	94	54	x	x	x	174%	133%	256%
Liczba lokali w budynkach komunalnych	510	649	789	963	82%	79%	53%	x	x	x
Zmiany liczby lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot i innych zarządców niż gmina	1105	1132	1095	1079	101%	98%	102%	x	x	x
Łączna liczba lokali	1753	1885	1978	2096	x	x	x	x	x	x

Tabela 14

Stany na 30.07.2018	2017	2016	2015	2014	Procentowa zmiana zasobu rok do roku 2015/2014	Procentowa zmiana zasobu rok do roku 2017/2016	Procentowa zmiana zasobu rok do roku 2017/2014	Procentowa zmiana socjalnych rok do roku 2015/2014	Procentowa zmiana socjalnych rok do roku 2017/2016	Procentowa zmiana socjalnych rok do roku 2017/2014
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Liczba lokali socjalnych	159	158	157	147	x	x	x	107%	101%	108%
Liczba lokali w budynkach komunalnych	462	461	461	452	102%	100%	102%	x	x	x
Zmiany liczby lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot i innych zarządców niż gmina	1006	1037	1066	1112	96%	97%	90%	x	x	x
Łączna liczba lokali	1627	1656	1684	1711	x	x	x	x	x	x



Tabela 15

Prognoza 2019 - 2023	2023	2022	2021	2020	2019	Procentowa zmiana zasobu rok do roku 2020/2019	Procentowa zmiana zasobu rok do roku 2022/2021	Procentowa zmiana zasobu rok do roku 2022/2019	Procentowa zmiana socjalnych rok do roku 2020/2019	Procentowa zmiana socjalnych rok do roku 2022/2021	Procentowa zmiana socjalnych rok do roku 2022/2019
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Liczba lokali socjalnych i tymczasowych	207	205	200	195	189	x	x	x	103%	103%	108%
Liczba lokali w budynkach komunalnych	504	496	488	478	470	102%	102%	106%	x	x	x
Zmiany liczby lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot i innych zarządców niż gmina	872	884	903	924	950	97%	98%	93%	x	x	x
Łączna liczba lokali	1583	1585	1591	1597	1609	x	x	x	x	x	x

Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego gminy:

Tabela 16

Rok	Liczba lokali socjalnych / tymczasowych z wynajmem socjalnym	Liczba lokali chronionych	ogrzewalnie	Liczba lokali w budynkach komunalnych na koniec roku (narastająco)	Zmiany liczby lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot i innych zarządców (zleconych przez gminę innym zarządcom)	Łącznie	Procentowa zmiana zasobu mieszkaniowego rok do roku	Procentowa zmiana lokali socjalnych / tymczasowych rok do roku
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2014	147			452	1112	1711	1,00	1,00
2015	157			461	1066	1684	0,98	1,07
2016	158			461	1037	1656	0,98	1,01
2017	159			462	1006	1627	0,98	1,01
2018	159			462	986	1607	0,99	1,00
2019	<b>189</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>470</b>	<b>950</b>	<b>1612</b>	<b>1,00</b>	<b>1,19</b>
2020	<b>195</b>		<b>1</b>	<b>478</b>	<b>924</b>	<b>1597</b>	<b>0,99</b>	<b>1,03</b>
2021	<b>200</b>	<b>1</b>		<b>488</b>	<b>903</b>	<b>1591</b>	<b>1,00</b>	<b>1,03</b>
2022	<b>205</b>			<b>496</b>	<b>884</b>	<b>1585</b>	<b>1,00</b>	<b>1,03</b>
2023	<b>207</b>	<b>1</b>		<b>504</b>	<b>872</b>	<b>1583</b>	<b>1,00</b>	<b>1,01</b>

**3) Sprzedaż lokali mieszkalnych prognozowana w okresie 2019 – 2023.**

1. W prognozie 2019 – 2023 przewiduje się utrzymanie struktury sprzedaży jak w poprzednich okresach.
2. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych pokazano w tabeli 17.
3. Prognoza obejmuje już przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu we własność i dotyczy to także sprzedaży dokonanej w latach poprzednich, oznacza to wpływy do gminy z tytułu tego przekształcenie (piszemy tu tylko w odniesieniu do sprzedanych i sprzedawanych lokali mieszkalnych i przynależnych im części gruntów).
4. Prognozuje się uzyskanie przychodu ze sprzedaży lokali – kwotę 2 395 000 zł.

Tabela 17

Rok sprzedaży	Ilość lokali sprzedanych
2019	20
2020	15
2021	15
2022	12
2023 (31-07-2023)	12
<b>Razem</b>	<b>74</b>

### **3. Pustostany i rozbiórki.**

- 1) Gmina przewiduje, że zaewidencjonowane pustostany na poddaszach zostaną połączone z lokalami innymi i przez to, po remoncie poprawi się standard lokali osób je przejmujących.
- 2) Budynki przy ul. Drzymały 3 i Piastów 45 zostały już wysiedlone. Wysziedlenia objęły łącznie 8 lokali. W roku 2019 planuje się ich rozbiórkę.

### **4. Cele strategiczne polityki mieszkaniowej.**

- 1) Kształtowanie mieszkaniowego zasobu gminy Police o pożądanej wielkości, strukturze i odpowiednim standardzie powierzchniowym, technicznym i funkcjonalnym.
- 2) Zwiększanie zasobu lokali mieszkań chronionych do wymiaru potrzeb.
- 3) Zwiększenie zasobu tymczasowych pomieszczeń a także utworzenie pomieszczeń przeznaczonych na ogrzewalnie.
- 4) Utrzymanie możliwie wysokiej efektywności gospodarowania przychodami z czynszów, sprzedaży lokali a także z opłat z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu we własność.
- 5) Podniesienie standardu usług zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym i włączenie w ten proces innych zarządców lub administratorów.
- 6) Konsekwentne dążenie do stopniowego odtwarzania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez politykę czynszową, sprzedaż lokali mieszkalnych i inwestycje.
- 7) Prowadzenie gospodarki mieszkaniowej z wykorzystaniem programów rządowych.

### **5. Zadania i kierunki w gospodarce mieszkaniowej.**

1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Police w latach 2019 – 2023, tak jak poprzednie programy z lat 2004 do 2018, wytycza zadania i kierunki działań dla władz samorządowych uwzględniający dynamiczne zmiany w prawie w zakresie budownictwa mieszkaniowego, opłat i podatków lokalnych, a w szczególności:
  - 1) sposoby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców;
  - 2) kierunki pozyskiwania odpowiednich lokali do istniejącego mieszkaniowego zasobu;
  - 3) zasady wykorzystywania istniejącego mieszkaniowego zasobu;
  - 4) zadania w zakresie utrzymania budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w optymalnej sprawności technicznej;
  - 5) wysokość nakładów finansowych na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w następujących po sobie latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali, modernizacji lokali i budynków;
  - 6) wysokość wydatków na pokrycie kosztów zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy;
  - 7) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład tego zasobu;
  - 8) planowane wydatki inwestycyjne;
  - 9) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy.

2. W działaniach samorządu wytycza się szczególnie:

- 1) zasady polityki czynszowej;
- 2) planowanie zmian w strukturze mieszkaniowego zasobu w tym planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych;
- 3) także, zmiana struktury mieszkaniowego zasobu gminy Police dokonywana będzie działaniami organizacyjnymi, poprzez funkcjonowanie biura zamiany mieszkań, które wykorzysta w tym celu niniejszy Wieloletni Program w zakresie stanowiącym o gospodarowaniu lokalami komunalnymi i socjalnymi z uwzględnieniem przepisów ustawy, a ponadto rozwinięciem działania gminy Police w szerokim zakresie gospodarki mieszkaniowej na jej terenie poprzez:
  - a) nawiązanie współpracy z innymi właścicielami lokali mieszkalnych w celu realizacji zamian,
  - b) nawiązanie współpracy z innymi właścicielami celem realizacji nakazów komorniczych dotyczących eksmisji z lokalu nie będącego i będącego w mieszkaniowym zasobie gminy.
- 4) Realizację zadań związanych bieżącą pracą oraz monitorowaniem pracy Biura zamiany mieszkań Burmistrz Polic powierzy Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach.
- 5) Obowiązujące standardy techniczne budynków i lokali gminnych:
  - a) lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Police, przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, muszą spełniać kryteria dla lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dn.7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane – Ustaw z dnia 07 lipca 1994 roku (tekst ujednolicony - Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami) oraz następujących rozporządzeń:
    - Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz.690 z późniejszymi zmianami),
    - Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 Nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami).
- 6) Lokale, które nie spełniają technicznych wymogów określonych w wyżej wymienionych przepisach, wykorzystywane na stały pobyt ludzi, podlegają likwidacji z zastrzeżeniem ust. 7.
- 7) Lokale, o których mowa w ust. 6, po ich opróżnieniu przez dotychczasowych lokatorów, mogą zostać poddane remontowi i przeznaczone na lokale użytkowe lub pomieszczenia gospodarcze. W przypadku braku takich możliwości - budynki, te podlegają rozbiórce;
- 8) Budynki stanowiące wyłączną własność gminy, w których wszystkie lokale nie spełniają standardu technicznego określonego przepisami (ust. 5), podlegają wydzieleniu w zasobie mieszkaniowym gminy Police, a lokale w nich usytuowane stają się lokalami socjalnymi albo pomieszczeniami tymczasowymi z najmem socjalnym.
- 9) Lokale usytuowane w budynkach, o których mowa w ust. 8 do czasu opróżnienia ich przez najemców są wynajmowane na warunkach dotychczasowych.

## ROZDZIAŁ III

### Analiza potrzeb remontowych

#### 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Police.

- 1) Potrzeby remontowe w latach 2019 - 2023 wynikają z przyjętych celów strategicznych:
  - a) długotrwałego zachowania w możliwie najlepszym stanie technicznym istniejącego mieszkaniowego zasobu,
  - b) dążenie do eliminacji poprzez całkowite wyburzenie budynków w bardzo złym stanie technicznym, których remont nie ma uzasadnienia ekonomicznego oraz budowę w ich miejscu obiektów mieszkalnych o wyższym standardzie.
- 2) Dla przybliżonej oceny wartości technicznej i użytkowej budynków przydatne są informacje na temat długości okresu ich eksploatacji zastosowanej technologii budowy oraz materiałów, z jakich zostały wykonane.
- 3) Orientacyjne okresy trwałości budynków o różnej konstrukcji i z różnych materiałów:
  - a) budynki murowane ze stropem drewnianym 80 -125 lat,
  - b) budynki murowane ze stropem ogniotrwałym 100 -150 lat,
  - c) budynki o ścianach drewniano - ceglanych (mur pruski) 40 - 60 lat,
  - d) budynki drewniane o ścianach szkieletowo-ryglowych obitych deskami, baraki 25 - 40 lat,
  - e) budynki wielkopłytowe 50 -70 lat.
- 4) Strukturę wieku mieszkaniowego zasobu gminy Police w układzie ilościowym podano w tabeli nr 4 (stan na dzień 30-07-2018r):
- 5) Budynki komunalne w gminie Police zostały w 60% wybudowane przed rokiem 1950, a to determinuje działalność samorządu na rzecz poprawy ich stanu technicznego i zmiany strukturalnej. Przyjęte po 2000 roku działania gminy Police w zakresie remontów, modernizacji i rozbiórek przyniosły pozytywne efekty w postaci wizerunku zewnętrznego oraz poprawy warunków mieszkaniowych. Niemniej, pozostaje jeszcze wiele pracy by nadrobić dziesięcioletnie zaległości z okresu sprzed 2000 roku.
- 6) Opis stanu technicznego nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Police, uwzględniający przede wszystkim zasób pozamiejski:
  - a) izolacje poziome i pionowe wymagają nakładów;
  - b) stropy i więźby dachowe wykazują znaczne ugięcia, świadczące o przeciążeniu stropów, również elementy drewnianych klatek schodowych wykazują zniszczenia i ubytki; część elementów konstrukcyjnych, drewnianych wykazuje zarażenie grzybem domowym oraz obecność owadów;
  - c) dachy papowe i dachówkowe są aktualnie w stanie zadawalającym i nie wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich; występuje jednak ciągła potrzeba utrzymania takiego stanu technicznego tych części budynków;
  - d) tynki wewnętrzne spękane, częściowo zmurszałe, na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci;
  - e) piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany;
  - f) przewody wentylacyjne nieszczelne, spękane;
  - g) stolarka okienna i drzwiowa w wielu miejscach wymaga naprawy;
  - h) elewacje i balkony wymagają remontów;
  - i) instalacje elektryczne wewnętrzne wymagają w znaczącej części wymiany ze względu na warunki techniczne ochrony przeciwporażeniowej jak i ochrony przeciwpożarowej, określone prawem budowlanym.

W zasobie komunalnym są budynki, które jeszcze nie posiadają;

- instalacji gazowej,
- wykonanej termomodernizacji,
- instalacji centralnego ogrzewania.

## **2. Wykonanie finansowych nakładów remontowych w stosunku do potrzeb – stan na 31.07.2018.**

- 1) W analizie stanu mieszkaniowego zasobu gminy Police uwzględniono to, że:
  - a) w latach 2000 – 2018 wybudowano i zmodernizowano 170 lokali,
  - b) skoncentrowano geograficznie miejscowo lokale socjalne, co sprzyja lepszemu zarządzaniu:
    - 32 lokale w 1 budynku;
    - 138 lokali w 6 budynkach;
  - c) 270 lokali komunalnych jest o bardzo niskim standardzie, wymagającym szybkiego działania w zakresie poprawy życia mieszkańców.
  
- 2) Wykonanie remontów w stosunku do potrzeb w ujęciu finansowym podano w tabeli 18: **Wykonanie remontów 2014 -2018**; Realne średnioroczne (w okresie 2013-2018) wykonanie nakładów remontowych w mieszkaniowym zasobie gminy w ujęciu finansowym w stosunku do potrzeb wynosi ok. 25%. Natomiast w stosunku do założonego planu – ponad 75%. To wyraźny sygnał oznaczający niedobór środków finansowych, na utrzymanie dotychczasowych zasobów mieszkaniowych gminy na właściwym poziomie, które wynoszą 20 mln zł.

## Wykonanie remontów 2014 -2018;

Tabela 18

Rodzaj działania	2014			2015			2016			2017			do 07-2018		
	Wykonanie			Wykonanie			Wykonanie			Wykonanie			Wykonanie		
	zł	zł	%	zł	zł	%	zł	zł	%	zł	zł	%	zł	zł	%
	Realizacja	Plan	Realizacja	Realizacja	Plan	Realizacja	Realizacja	Plan	Realizacja	Realizacja	Plan	Realizacja	Realizacja	Plan	Realizacja
Eksploatacja bieżąca budynków	3 059 704	4 181 440	73%	3 217 573	4 482 767	72%	3 391 091	4 788 072	71%	3 680 149	5 092 648	72%	3 670 572	5 442 744	67%
Remonty budynków	1 458 185	2 475 510	59%	1 817 607	2 674 902	68%	2 347 262	2 857 080	82%	2 653 340	3 121 877	85%	1 318 193	3 372 920	39%
Remonty lokali mieszkalnych	926 044	1 302 900	71%	1 166 676	1 475 808	79%	1 412 907	1 576 320	90%	1 257 922	1 557 256	81%	978 302	1 693 800	58%
Bieżąca konserwacja i pogotowie techniczne	251 856	277 952	91%	267 961	276 714	97%	320 974	295 560	109%	216 382	294 616	73%	208 550	316 176	66%
Rozbiórka budynków	5 991	52 116	11%	1 574	46 119	3%	46 262	49 260	94%	7 532	52 610	14%	0	56 460	0%
Utrzymanie pustostanów	57 872	165 034	35%	32 951	138 357	24%	16 180	147 780	11%	15 626	157 830	10%	27 286	169 380	16%
Koszty sądowe i komornicze	25 615	33 007	78%	50 377	138 357	36%	138 836	34 482	403%	230 989	34 723	665%	74 424	37 264	200%
Rezerwy na należności trudno ściągalne	806 733	198 041	407%	842 118	96 850	870%	450 011	103 446	435%	265 621	210 440	126%	200 000	203 256	98%
<b>Ogółem</b>	<b>6 592 000</b>	<b>8 686 000</b>	<b>76%</b>	<b>7 396 837</b>	<b>9 329 874</b>	<b>79%</b>	<b>8 123 522</b>	<b>9 852 000</b>	<b>82%</b>	<b>8 327 561</b>	<b>10 522 000</b>	<b>79%</b>	<b>6 477 327</b>	<b>11 292 000</b>	<b>57%</b>

### 3. Finansowy plan remontów na lata 2019 – 2023.

- 1) Plan remontów skonstruowany został w ujęciu finansowym, ponieważ doświadczenia i wnioski wynikające z analizy potrzeb remontowych oraz wykonanie remontów i modernizacji w okresie 2013 – 2018 wykazują, iż:
  - a) wykonanie remontów na poziomie ponad 75% planowanych potrzeb, wynikało z ciągłości planów z okresu 2009 – 2018;
  - b) potrzeby rzeczywiste do osiągnięcia wyraźnej poprawy jakości mieszkaniowego zasobu gminy nie są pokrywane planowanymi wartościami remontów wskazywanymi w planach, począwszy od roku 2009;
  - c) skala nakładów na rozbiórki budynków oznacza, że zarządzanie zasobami ma charakter głęboko przemyślany i ukierunkowany jest na jak największe zachowanie aktualnych zasobów;
  - d) stare budynki powinny być jednak sukcesywnie zastępowane nowymi budynkami przez co będzie następował wyraźny wzrost standardu zamieszkiwania w zasobach gminy, a pośrednio także na stopień bezpieczeństwa;
  - e) koszty sądowe i komornicze z tytułu gospodarki mieszkaniowej powinny być niższe w następnych latach, ponieważ gmina osiągnęła bardzo wysoki wskaźnik ściągальności należności; na koniec sierpnia 2018 roku wynosi on 98%;
  - f) Plan na lata 2019 – 2023 określa zagregowane nakłady finansowe, w których przyjmuje się priorytety remontowe obejmujące nakłady na:
    - remonty instalacji gazowej,
    - remonty instalacji wodnej i kanalizacyjnej,
    - termomodernizację.
 Ich planowanie prowadzone będzie na bieżąco przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.
- 2) W tej edycji „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Police”, planuje się nakłady finansowe na remonty na poziomie wskazanym w tabeli 19: ***Plan finansowy remontów na lata 2019 -2023.***

#### Plan finansowy remontów na lata 2019 -2023

Tabela 19

Rodzaj działania	Nakłady planowane				
	2019	2020	2021	2022	2023
	zł	zł	zł	zł	zł
	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Eksploatacja bieżąca budynków	3 200 000	3 200 000	3 300 000	3 700 000	3 700 000
Remonty budynków , a w tym remont instalacji gazowej i wodno - kanalizacyjnej oraz termomodernizacja	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 700 000	3 200 000
Remonty lokali mieszkalnych	1 000 000	1 000 000	1 400 000	1 500 000	1 200 000
Bieżąca konserwacja i pogotowie techniczne	300 000	300 000	300 000	320 000	350 000
Rozbiórka budynków	38 000	0	10 000	10 000	14 000
Przekształcenie pustostanów	20 000	0	0	20 000	20 000
Koszty sądowe i komornicze	60 000	60 000	80 000	100 000	100 000
Rezerwy na należności trudno ściągalne	100 000	100 000	120 000	180 000	120 000
<b>Ogółem</b>	<b>8 218 000</b>	<b>8 160 000</b>	<b>8 710 000</b>	<b>9 530 000</b>	<b>8 704 000</b>



## ROZDZIAŁ IV

### Inwestycje.

1. Kierunki modernizacji i rozwoju budownictwa komunalnego zostały wskazane w „Strategii rozwoju dla gminy Police do roku 2020”, przyjętej przez Radę Miejską w Policach w 2006 roku oraz w „Lokalnym Programie Rewitalizacji dla gminy Police do roku 2025”. Rozwój infrastruktury komunalnej, przewidziano m.in. poprzez następujące działania zmierzające do celu jakim jest:
  - 1) Renowacja z termomodernizacją (w tym, w latach 2019 – 2020 - 5 komunalnych budynków mieszkalnych);
  - 2) Sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu w okresie 2019 – 2023 w ilości nie mniejszej niż 74 lokale;
  - 3) Rewitalizacja terenów Osiedla Stare Miasto;
  - 4) Rewitalizacja i zagospodarowanie zdegradowanych terenów mieszkalnych, usługowych;
  - 5) Wspieranie zróżnicowanego budownictwa mieszkaniowego odpowiadającego potrzebom mieszkańców.
2. Zamierzenia w zakresie rozwoju budownictwa komunalnego mogą być wspierane środkami Unii Europejskiej w ramach polityki spójności w okresach 2018 – 2020 i w następnych rozdaniach tych funduszy.
3. Istotnym wsparciem będą środki uzyskane przez gminę z przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów we własność. Dochody gminy z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z dniem 01-01-2019 przestaną istnieć a rekompensatą będą dochody jednorazowe z przebiegu tego przekształcenia. Samorząd może ustalić bonifikaty dla procesu przekształceń.
4. Kolejną propozycją do analizy w gminie jest „Program Mieszkanie+”. Jest wskazane by na bieżąco Program ten poddawać analizie i podejmować konsultacje z Krajowym Zasobem Nieruchomości w celu przejęcia wskazanych przez gminę gruntów pod budownictwo w tym Programie. To program dynamiczny a zatem i stanowisko KZN będzie modyfikowane.

# ROZDZIAŁ V

## Zasady polityki czynszowej.

### 1. Składniki czynszu.

- 1) Czynsz obejmuje następujące składniki:
  - a) opłaty publiczno - prawne i podatki lokalne,
  - b) koszty zarządzania i administrowania,
  - c) koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego oraz przeprowadzonych remontów,
  - d) utrzymania technicznego budynku,
  - e) koszty utrzymania pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkowania (w tym opłaty za energię elektryczną, utrzymanie czystości, remonty),
  - f) koszty utrzymania zieleni i utrzymania zimowego,
  - g) ubezpieczenia nieruchomości,
  - h) inne, o ile wynikają z umowy.
- 2) Oprócz czynszu najemca jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj.: opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, ciepłej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych, chyba, że ma zawarte odrębne umowy z dostawcami i odbiorcami tych mediów
- 3) Innym, zapewne małym, ale zawsze ważnym dochodem gminy może być roczna opłata za posiadanie psa.

### 2. Zasady ustalania stawek czynszu.

- 1) Polityka czynszowa gminy Police w latach 2019–2023 będzie nadal zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Wpływy uzyskiwane obecnie z najmu lokali nie rekompensują kosztów utrzymania zasobów, a tym samym ograniczają prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych, nie mówiąc już o inwestycjach, które są finansowane z innych dochodów budżetu gminy. Dlatego, przedstawiony program jest kontynuacją zasad polityki czynszowej przyjętych w poprzednich latach.
- 2) Gmina Police przyjęła, jako zasadę dążenie do takiego kompromisu pomiędzy przychodami z czynszów a kosztami eksploatacji i remontów, by zbyt wysokie czynsze nie powodowały wzrostu ilości dłużników, a jednocześnie rosły przychody budżetu z czynszów.
- 3) W okresie 2019 – 2023 gmina Police prowadzić będzie nadal politykę czynszową stymulującą systematyczny wzrost czynszów, umożliwiający utrzymanie tego kompromisu, a jednocześnie konsekwentnie zmierzającą do osiągnięcia poziomu czynszów zbliżonego do 3% wartości odtworzeniowej lokali pod koniec 2025 roku. Pozwoli to na zwiększenie nakładów na utrzymanie, zwiększenie i ulepszanie zasobu mieszkań na wynajem oraz powiększanie zasobu lokali i pomieszczeń dla osób pozbawionych prawa do lokalu, osób bezdomnych.
- 4) Utrzymane będzie zróżnicowanie stawek czynszu w korelacji do kategorii lokalu zależnej od walorów użytkowych wynajmowanych mieszkań.
- 5) Jednym z priorytetów w gospodarowaniu czynszami w latach 2019 – 2023 będzie utrzymanie uzyskanej w latach 2014 – 2018 skutecznej windykacji należności czynszowych, ponieważ zawsze zadłużenie najemców wpływa na wzrost obciążeń budżetu gminy.

- 6) Zasady ustalania wymiaru czynszów zawarte w „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Police na lata 2019 – 2023” obowiązują w lokalach na wynajem wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Police.
- 7) Wysokość czynszu ustala Burmistrz Polic w formie Zarządzenia w oparciu o zasady polityki czynszowej, zawarte w „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Police na lata 2019 – 2023”.
- 8) W celu zróżnicowania czynszów w zależności od stanu technicznego mieszkania, jego funkcjonalności oraz strefy lokalizacji, ustalono 7 kategorii lokali:

Kategoria mieszkania i bazowe stawki czynszu

(obowiązują od 01-04-2018r.)

Tabela 20

Punktacja	Kategoria mieszkania	Stawka bazowa (zł/m <sup>2</sup> )
0 – 15	VII	1,46
16 – 25	VI	2,43
26 – 30	V	2,9
31 – 35	IV	3,38
36 – 45	III	3,88
46 – 55	II	4,37
56 - 100	I	6,78
Bez punktacji	Socjalne/tymczasowe	0,73

- 9) Kategoria lokalu jest ustalana w formule punktowej przedstawionej w tabeli 21 – *Karta inwentaryzacyjna lokalu*:

## Tabela – KARTA INWENTARYZACYJNA LOKALU

Adres lokalu: ..... \_\_\_\_\_ -

Najemca: ..... \_\_\_\_\_

Tabela 21

Wyszczególnienie parametru inwentaryzacyjnego		Punkty statystyczne	Punkty za lokal
<b>A. Lokalizacja wg miejscowości w gminie</b>			
1	Police	7	
2	Trzebież	3	
3	Jasienica	2	
4	Wsie	1	
		<b>Razem Dział A:</b>	
<b>B. Rodzaj konstrukcji budynku</b>			
1	Nowe budownictwo po 1993 roku ( z pełnym wyposażeniem)	55	
2	Nowe budownictwo po 1990 roku	10	
3	Nowe budownictwo do 1990 roku oraz po remoncie kapitalnym	3	
4	Budynki stare w dobrym stanie technicznym i użytkowym wykonaną termomodernizacją	5	
5	Budynki kwalifikujące się do remontu z wykwaterowaniem (nadające się do zamieszkania)	0	
6	Budynki zakwalifikowane do rozbiórki (Decyzja PINB)	- 2	
		<b>Razem Dział B:</b>	
<b>C. Wyposażenie budynku w instalacje techniczne</b>			
1	Instalacja centralnego ogrzewania	4	
2	Instalacja ciepłej wody	3	
3	Instalacja gazowa	2	
4	Instalacja wody zimnej i kanalizacyjna	2	
5	Instalacja kanalizacyjna	2	
6	Instalacja anteny zbiorczej	2	
7	Instalacje elektryczne	1	
		<b>Razem Dział C:</b>	
<b>D. Atrakcyjność użytkowa mieszkania (lokalu)</b>			
1	Łazienka	3	
2	WC	2	
3	Pokoje przejściowe	- 1	
4	Kuchnia bez okna (ślepa kuchnia, wnęka kuchenna)	- 1	
5	Lokal wspólny	- 2	
6	1 pokój	1	
7	1 pokój + kuchnia	2	
8	2 pokoje + kuchnia	3	
9	3 pokoje + kuchnia	4	
10	4 pokoje + kuchnia	5	
11	5 i więcej pokoi + kuchnia	7	
		<b>Razem Dział D:</b>	
<b>E. Atrakcyjność usytuowania mieszkania</b>			
1	Parter lub ostatnie piętro	1	
2	Piętra pośrednie	3	
3	Budownictwo jednorodzinne (budynek od 1 do 4 mieszkań)	3	
4	Oficyna	- 1	
5	Suteryna	- 3	
6	Mieszkanie na poddaszu (ze skośnymi stropami)	- 1	
		<b>Razem Dział E:</b>	
<b>F. Obsługa sanitarno - porządkowa</b>			
1	Sprzątanie klatek schodowych	5	
2	Sprzątanie posesji i chodników przydomowych	2	
		<b>Razem Dział F:</b>	
Sporządził: _____		Kategoria czynszu: _____	<b>OGÓLEM:</b>

- 10) Czynsz jest iloczynem stawki czynszu i powierzchni użytkowej lokalu.
- 11) Wysokość czynszu w kolejnych latach 2019 – 2023 ustala się na podstawie stawek czynszu obowiązujących na koniec każdego poprzedniego roku, począwszy od roku 2018, za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wynikającej z kategorii, do której lokal został zaliczony.
- 12) Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
- 13) W budynkach przeznaczonych do rozbiórki, z chwilą wykwaterowania pierwszego lokatora stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego obniża się o 60% jego wartości podstawowej dla wszystkich pozostałych lokatorów.
- 14) Czynsz za lokal zamienny, wynajmowany na czas koniecznej naprawy lokalu lub budynku, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy, bez względu na jego wyposażenie techniczne.
- 15) Stawkę czynszu za lokal chroniony ustala się tak jak dla lokalu socjalnego (lokalu z wynajmem socjalnym) w analogicznej kategorii.
- 16) Stawka czynszu za lokal socjalny (lokal z wynajmem socjalnym) nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu.
- 17) Stawkę czynszu za lokal zamienny wynajmowany w innych niż w wyżej wymienionych przypadkach określonych w ustawie, ustala się na poziomie pokrywającym koszt eksploatacji i napraw oraz dającym możliwość finansowania remontów substancji mieszkaniowej.
- 18) Czynsz wolny jest ustalany w drodze przetargu i ma zastosowanie w przypadku stawki czynszowej dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>.
- 19) Podwyżka czynszu może nastąpić nie częściej, niż co 6 miesięcy.

### **3. Planowany wzrost stawek czynszu.**

- 1) Czynniki wpływające na wysokość czynszów:
  - a) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego;
  - b) wielkość planowanych nakładów finansowych na konserwację, naprawy bieżące i awaryjne oraz remonty kapitalne i modernizacje budynków i lokali.
- 2) W latach 2019-2023 zakłada się, że wzrost czynszów za lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy Police będzie wynosił:
  - a) **4% w skali roku**, dla **I kategorii** mieszkań,
  - b) **2% w skali roku** dla **lokali niepunktowanych** (wg tabeli nr 20), co stanowi 50% przyjętego najniższego wzrostu,
  - c) **9% w skali roku** dla pozostałych sześciu kategorii mieszkań, co pozwoli na stopniowe, łagodne w skutkach dla najemców, jednak powolne zbliżanie się do poziomu czynszów do 3% wartości odtworzeniowej lokali na koniec rozpatrywanego okresu (to jest do końca 2023 r.).
- 3) Przy ustalaniu procentowego wskaźnika podwyżki czynszów kierowano się następującymi założeniami:
  - a) **aktualny wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego**, podany przez Wojewodę Zachodniopomorskiego na okres **od 1 października 2018 r. do 31 marca 2019 r.**, wynosi **3 656 zł**; zmiany wojewódzkiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> w różnych okresach podane zastały w tabeli 22:

Tabela 22

od	do	zł/ m <sup>2</sup>	% zmiana w stosunku do okresu poprzedniego
1-10-2013	31-03-2014	3 559	1
1-04-2014	30-09-2014	3 559	bez zmian
1-10-2014	31-03-2015	3 559	bez zmian
1-04-2015	30-09-2015	3 559	bez zmian
1-10-2015	31-03-2016	3 559	bez zmian
1-04-2016	30-09-2016	3 530	99%
1-10-2016	31-03-2017	3 530	bez zmian
1-04-2017	30-09-2017	3 530	bez zmian
1-10-2017	31-03-2018	3 601	102%
1-04-2018	30-09-2018	3 626	101%
<b>1-10-2018</b>	<b>31-03-2019</b>	<b>3 656</b>	<b>101%</b>

Z powyższej tabeli (tabela 22) wynika bardzo niski wzrost ceny **1 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa; od roku 2014 do 2019 wzrost wynosi 2,72 % a więc jest niższy od 3%. Oznacza to statystyczną stabilność umożliwiającą gminie szybsze dążenie do wskazanego wskaźnika 3% wartości odtworzeniowej poprzez szybszy wzrost czynszów.

- b) **dopuszczalna maksymalna stawka czynszu to  $3\ 656\ \text{zł/m}^2 \times 3\% : 12 = 9,14\ \text{zł/m}^2$** ;
- c) aktualnie obowiązująca maksymalna stawka czynszu w gminie Police wynosi 6,78 zł/m<sup>2</sup>; po pierwszej podwyżce o 4% maksymalna stawka czynszu będzie wynosić 7,05 zł/m<sup>2</sup>, (tj. 77,13% wskaźnika docelowego);
- d) szacunkowe skutki proponowanych zmian wzrostu stawek czynszu o 9% rocznie oraz odpowiadającego jej procentu wartości odtworzeniowej obrazuje poniższa tabela 23:

Tabela 23

Rok	Stawka czynszu		% wartości do 9,14 zł/ m <sup>2</sup> (odtworzeniowej w 2018/2019)	
	zł		9,14	
	min.	max.	min.	max.
zmiana % w kolejnym roku	9%	4%		
2018	1,46	6,78	15,97%	74,18%
2019	1,59	<b>7,05</b>	17,40%	77,13%
2020	1,73	7,33	18,93%	80,20%
2021	1,88	7,62	20,57%	83,37%
2022	2,05	7,92	22,43%	86,65%
2023	2,23	8,23	24,40%	90,04%

- 4) Ochronę przed skutkami wzrostu kosztów utrzymania mieszkań dla uboższych najemców stanowi system dodatków mieszkaniowych, stosowany zgodnie z:
- a) ustawą o dodatkach mieszkaniowych (tekst ujednolicony Dz. U. Nr 71 z 2001 r., poz. 734 - z późniejszymi zmianami);
- b) rozporządzeniem Rady Ministrów o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 156 z 2001r. poz.1817 z późniejszymi zmianami).

**4. Zasady zmiany czynszu za najem lokalu oraz zasady rozkładania na raty zaległości czynszowych.**

- 1) W czasie trwania umowy najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mających wpływ na wysokość czynszu. Ulepszenia uprawniające do podwyżki stawek czynszu przedstawia tabela 24:

Tabela 24

Lp.	Czynniki podwyższające czynsz	% czynszu
1	za energię ciepłą dostarczoną do lokalu	do 30%
2	za instalację gazową w lokalu	do 30%
3	za instalację wodociągowo-kanalizacyjną w lokalu	do 20%
4	za ciepłą wodę dostarczaną do lokalu	do 30%
5	za budynek po termomodernizacji lub generalnym remoncie	do 50%

- 2) W przypadku wystąpienia zaległości czynszowych za dwa okresy płatności zarządca budynku występuje z pismem do najemcy informującym o powstałej zaległości i obowiązku jej uregulowania.
- 3) Na wniosek najemcy zamieszkującego w mieszkaniowym zasobie gminy, Burmistrz może rozłożyć na raty zaległy czynsz lub jego część.
- 4) W przypadku powstania zaległości czynszowej i braku możliwości jej spłaty przez Wynajmującego, Burmistrz może wskazać propozycję zamiany na lokal o niższym standardzie wyposażenia lub o mniejszej powierzchni.
- 5) Burmistrz może odmówić rozłożenia na raty zaległości czynszowych, jeżeli najemca zajmuje mieszkanie o powierzchni użytkowej, która wyklucza uzyskanie dodatku mieszkaniowego, określonego w ustawie o dodatkach mieszkaniowych i nie wyraża zgody na zamianę na mieszkanie mniejsze o tym samym lub niższym standardzie.

# ROZDZIAŁ VI

## Zasady zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

### 1. Burmistrz Polic.

- 1) Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Polic. Burmistrz realizuje to zadanie na podstawie ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 21).
- 2) Na podstawie art. 25 ust. 1 tej ustawy, część swoich kompetencji Burmistrz może powierzyć zarządcy nieruchomości lub przedsiębiorcom zatrudniającym zarządców nieruchomości.
- 3) Burmistrz Polic dążyć będzie do tego, aby w dłuższej perspektywie powierzyć zarządzanie zasobem mieszkaniowym innym zarządcom na zasadzie zlecenia, w tym:
  - a) spółkom prawa handlowego utworzonym z udziałem gminy,
  - b) innym przedsiębiorcom.
- 4) Burmistrz Polic powierzy Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach monitorowanie i sprawozdawczość dotyczącą współpracy biura zamiany mieszkań z innymi właścicielami lokali mieszkalnych.
- 5) Burmistrz Polic nadzorować będzie przebieg wnoszenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Police, będących wyłączną własnością gminy, jako wkładu niepieniężnego do spółek działających na podstawie kodeksu spółek handlowych w zamian za udziały lub akcje w tej spółce, z zastrzeżeniem punktu 6) i 7).
- 6) Jeżeli w budynku wszystkie lokale są własnością gminy, nie wyodrębnia się własności poszczególnych lokali, a do spółki, o której mowa w punkcie 3) lit. a), wnosi się nieruchomość zabudowaną budynkiem.
- 7) W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina ma lokale na zasadzie współwłasności, lokale te wydziela się i z ułamkową częścią własności nieruchomości gruntowej lub ułamkową częścią wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej przynależnej do lokalu, wnosi się aportem do spółki, o której mowa w punkcie 3) lit. a).

### 2. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

- 1) Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, na podstawie ustawy wykonuje zadania w zakresie:
  - a) ewidencji budynków i lokali z ich charakterystyką,
  - b) operacyjnego planowania remontów,
  - c) technicznej obsługi budynków,
  - d) rozliczania czynszów,
  - e) najmu lokali,
  - f) obsługi wspólnot mieszkaniowych.



## ROZDZIAŁ VII

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

**1. Źródła przychodów i wpływów wspierające gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy:**

- 1) Przychody z czynszów.
- 2) Przychody z odsetek bankowych.
- 3) Dotacje z budżetu gminy.
- 4) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych.
- 5) Przychody ze sprzedaży lokali użytkowych.
- 6) Przychody ze sprzedaży budynków.
- 7) Przychody ze sprzedaży gruntów na cele mieszkaniowe.
- 8) Przychody z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu we własność.
- 9) Kredyty i pożyczki.

**2. Prognoza przychodów i wpływów w latach 2019 – 2023, przedstawiona jest w tabeli:**

Tabela 25

LP	Rodzaj	2019	2020	2021	2022	2023
<b>WPLYWY Z GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY</b>						
1	Czynsze z mieszkaniowego zasobu gminy	4 600 000	4 750 000	4 800 000	4 800 000	4 800 000
2	Ustawowe dodatki mieszkaniowe	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
3	Przychody gminy ze sprzedaży mieszkań	695 000	450 000	450 000	400 000	400 000
4	Przychody gminy ze sprzedaży gruntów pod budownictwo mieszkaniowe	1 805 000	1 970 000	2 180 000	2 244 000	2 244 000
5	Przychody z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu budownictwa mieszkaniowego we własność	1 800 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000
6	<b>Razem uzyskane środki</b>	<b>9 200 000</b>	<b>9 270 000</b>	<b>9 530 000</b>	<b>9 544 000</b>	<b>9 544 000</b>
<b>AMORTYZACJA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY</b>						
7	Amortyzacja mieszkaniowego zasobu gminy	1 200 000	1 200 000	1 400 000	1 400 000	1 500 000
8	<b>OGŁEM (wiersz 6+7)</b>	<b>10 400 000</b>	<b>10 470 000</b>	<b>10 930 000</b>	<b>10 944 000</b>	<b>11 044 000</b>
<b>NAKLĄDY FINANSOWE EKSPLOATACYJNO - REMONTOWE W GOSPODAROWANIU MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY</b>						
9	Nakłady finansowe na eksploatację budynków i pustostanów	3 220 000	3 200 000	3 300 000	3 720 000	3 720 000
10	Nakłady na remonty, modernizacje, rozbiórki	4 800 000	4 800 000	5 200 000	5 520 000	4 750 000
11	Należności trudnościałgalne (tworzone rezerwy)	198 000	160 000	210 000	290 000	234 000
12	Amortyzacja mieszkaniowego zasobu gminy	1 200 000	1 200 000	1 400 000	1 400 000	1 500 000

## ROZDZIAŁ VIII

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

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą realizowane przede wszystkim w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy.
2. Przewiduje się, że w wyniku prowadzonych kompleksowo remontów budynków i lokali (w oparciu o przychody i dotacje przedmiotowe), które poprawią ich stan techniczny wzrastać będzie z jednej strony świadomość i odpowiedzialność najemców za eksploatowany lokal, a z drugiej strony, zainteresowanie nabyciem przez nich lokalu na własność.
3. W celu przyspieszenia procesu sprzedaży i przeniesienia w związku z tym swoich zadań dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na innych właścicieli gmina Police zaktualizuje program zachęt.
4. Gmina Police w ramach podejmowania działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, prowadzi będzie aktywną politykę w zakresie zamian mieszkań polegającą na:
  - 1) Kontynuowaniu procesu zamian międzylokatorskich i zamian „z urzędu” a także zamian w zasobach różnych właścicieli w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do stanu prawnego najemcy a także rodzinnego i możliwości finansowych najemców. Umożliwi to uboższym najemcom otrzymanie dodatku mieszkaniowego. Ważnym wsparciem w tej pracy może okazać się wykwalifikowany i merytorycznie przygotowany zespół negocjacyjny, skupiony w Biurze zamian
  - 2) Prowadzeniu zamian zmierzających do zwiększenia i wyodrębnienia zasobu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy.
5. Podnoszenie efektywności zarządzania poprzez projektowanie i wdrażanie zmian organizacyjnych w celu stałej poprawy jakości świadczonych usług oraz zwiększania wyniku finansowego.