

**UCHWAŁA NR LII/504/2022
RADY MIEJSKIEJ W POLICACH**

z dnia 20 grudnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Police na
lata 2022-2026**

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz 559, 583, 1005, 1079, 1561) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz 172, 975, 1561, 2456) Rada Miejska w Policach uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Police na lata 2022-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Polic.

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

Andrzej Rogowski
Przewodniczący Rady

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Police na lata 2022-2026

DZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ilekroć w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Police na lata 2022 - 2026 jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Police;
- 2) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Polic;
- 3) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Police na lata 2022-2026, określony w niniejszej uchwale;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561, 2456);
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć zasób w rozumieniu ustawy;
- 6) budynku lub lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy Police;
- 7) czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 8) najmie socjalnym lokalu – należy rozumieć przez to 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 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 9) koszcie utrzymania lokalu – należy przez to rozumieć koszty, ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów; zarządzania nieruchomością; utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni; ubezpieczenia nieruchomości oraz inne o ile wynikają z umowy;
- 10) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości;
- 11) nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu;
- 12) udziale w nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć udział, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048);
- 13) remoncie bieżącym – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, przy dopuszczeniu zastosowania wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
- 14) przebudowie lub modernizacji – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w wyniku których następuje zmiana parametrów układu funkcjonalnego obiektu budowlanego, bez zmiany jego charakterystycznych parametrów struktury nośnej, a której celem jest podniesienie jego wartości użytkowej;
- 15) ZGKiM – należy przez to rozumieć samorządowy zakład budżetowy, pn. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach.

§ 2. Podstawowym celem Programu jest wskazanie instrumentów do efektywnego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz dążenie do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym warunków zamieszkiwania najemców lokali komunalnych.

§ 3. Przyjmuje się następujące priorytety w celu racjonalnego gospodarowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) sukcesywne zmniejszanie liczby wolnych lokali poprzez sprawne wskazywanie:
 - a) lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
 - b) lokali zamiennych,
 - c) lokali w zamian za remont.
- 2) poprawę standardu funkcjonalnego lokali mieszkalnych, w szczególności poprzez:
 - a) wyposażenie lokali w wc i łazienki,
 - b) likwidację pieców i zmiany sposobu ogrzewania w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.
- 3) poprawę stanu technicznego budynków mieszkalnych, w szczególności poprzez:
 - a) remonty dachów,
 - b) wymianę instalacji elektrycznej,
 - c) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej,
 - d) zmianę sposobu ogrzewania na miejskie ogrzewanie sieciowe lub ogrzewanie gazowe,
 - e) remonty klatek schodowych.
- 4) usprawnienie działań związanych ze wskazywaniem lokali zamiennych osobom wykwaterowywanym z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub do przebudowy i modernizacji;
- 5) umożliwienie poprawy warunków zamieszkania najemcom poprzez zamianę zajmowanego lokalu na lokal w nowym budynku;
- 6) sukcesywne zmniejszanie liczby lokali wspólnych poprzez powiększenie przedmiotu najmu o zwolnioną część lokalu (rozdzielenie), bądź dokonanie zamiany do samodzielnego lokalu zamiennego;
- 7) zawieranie umów w ramach najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych z osobami na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 8) wspieranie osób z niepełnosprawnością w zakresie zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych;
- 9) doskonalenie stosowanych dotychczas instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych w celu minimalizowania zadłużenia;
- 10) optymalizację struktury własnościowej nieruchomości z udziałem Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 11) przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny.

DZIAŁ II.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach

Rozdział 1.

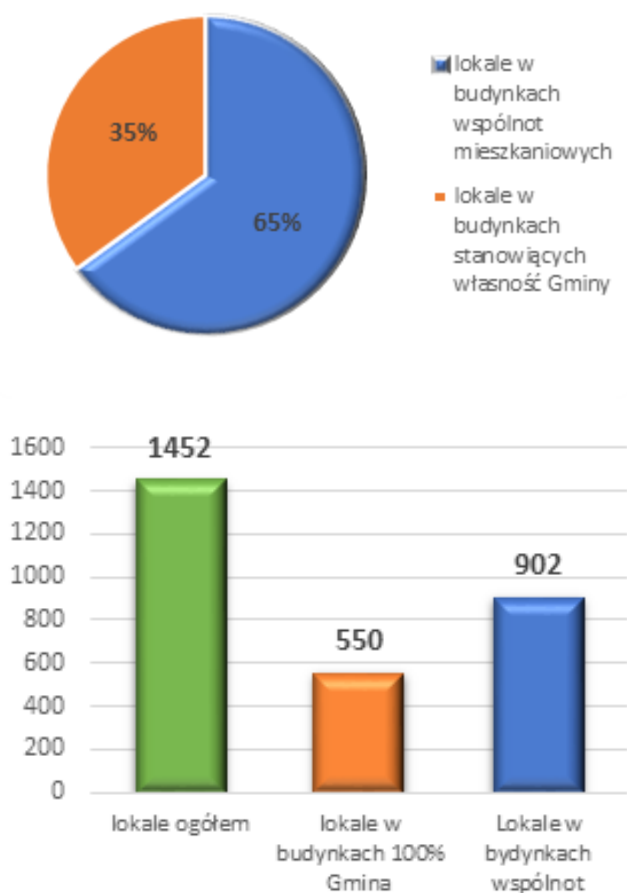
Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 4. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały w nieruchomości wspólnej.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku stanowi 1452 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 70 741,76 m², w tym:

- 1) 550 lokali o powierzchni 24 768,37 m² w 76 budynkach stanowiących 100% własność Gminy, tj. 35% zasobu;
- 2) 902 lokale o powierzchni 45 973,39 m² w 192 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, tj. 65% zasobu.

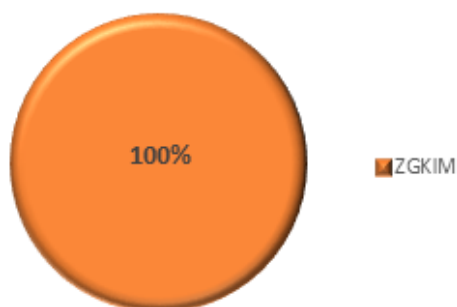
Mieszkaniowy zasób Gminy



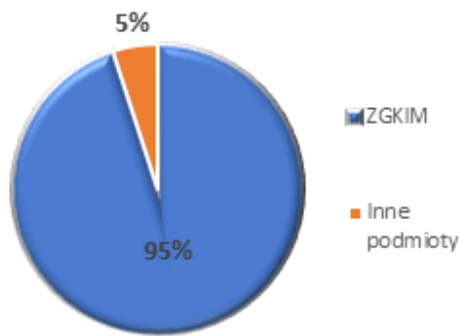
Wykres nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku

3. Wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku 550 lokalami w budynkach stanowiących 100% własność Gminy zarządzał ZGKiM. Jednocześnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy znajdowało się 902 lokale, którymi w 95% zarząd nieruchomością wspólną sprawował ZGKiM, a w 5% zarząd nieruchomością wspólną sprawowały inne podmioty wybrane na podstawie decyzji współwłaścicieli.

Mieszkaniowy zasób Gminy (podmioty zarządzające lokalami w budynkach stanowiących 100% własność Gminy)



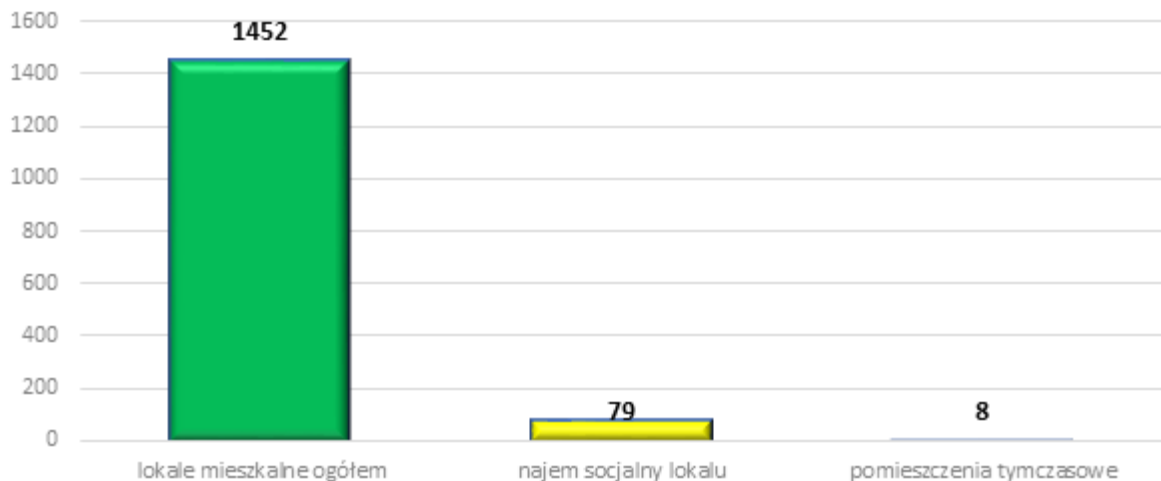
Mieszkaniowy zasób Gminy (podmioty zarządzające lokalami w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy)



Wykres nr 2. Mieszkaniowy zasób Gminy w podziale na podmioty zarządzające

4. Wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku Gmina dysponowała 1452 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 70 741,76 m². W tym przeznaczyla na najem:

- 1) socjalny lokalu – 79 lokali o powierzchni 2 711 m²;
- 2) pomieszczeń tymczasowych – 8 lokali o powierzchni 144,50 m².

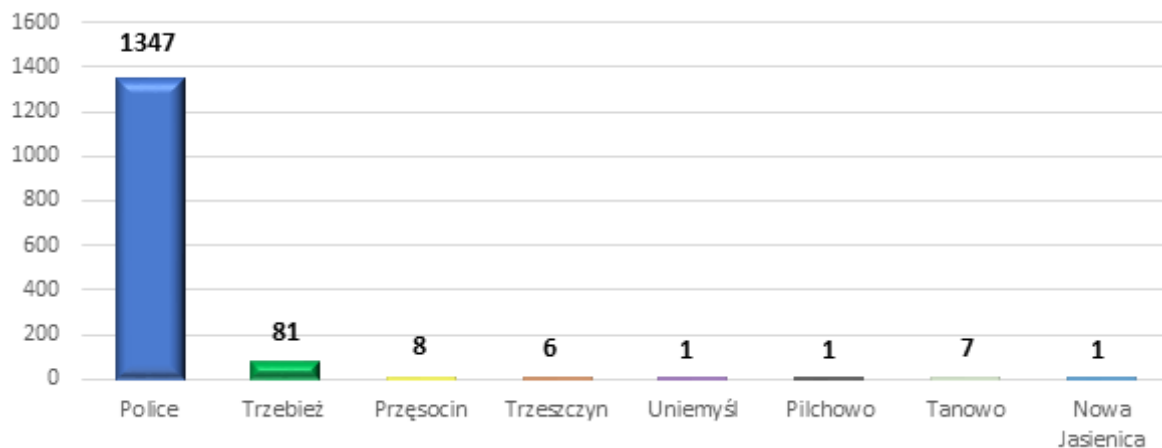


Wykres nr 3. Mieszkaniowy zasób Gminy w podziale na rodzaj lokalu wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku

Umowy najmu socjalnego lokali zawierane są na czas oznaczony i mogą być przedłużone na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

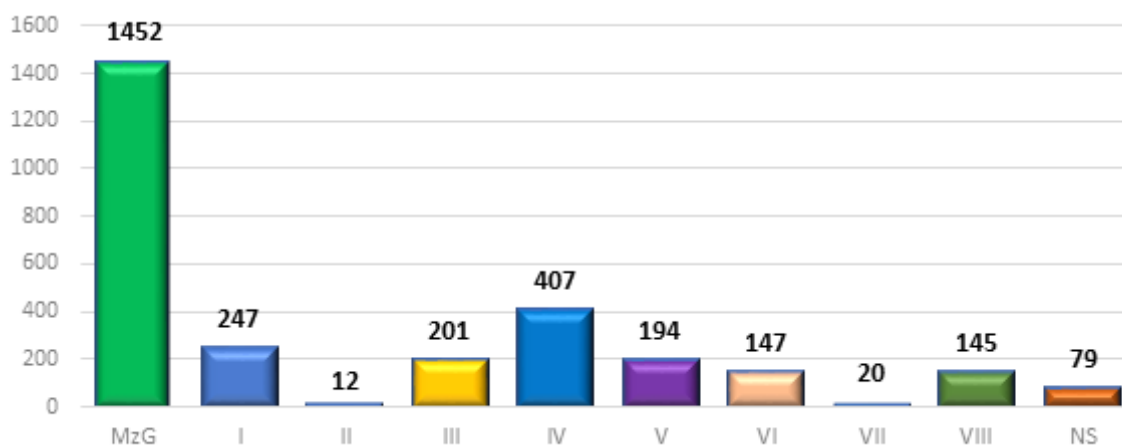
Umowy najmu na pomieszczenia tymczasowe zawierane są na czas oznaczony maksymalnie do 6 miesięcy i związane są z realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu.

5. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy wg lokalizacji przedstawia poniższy wykres:



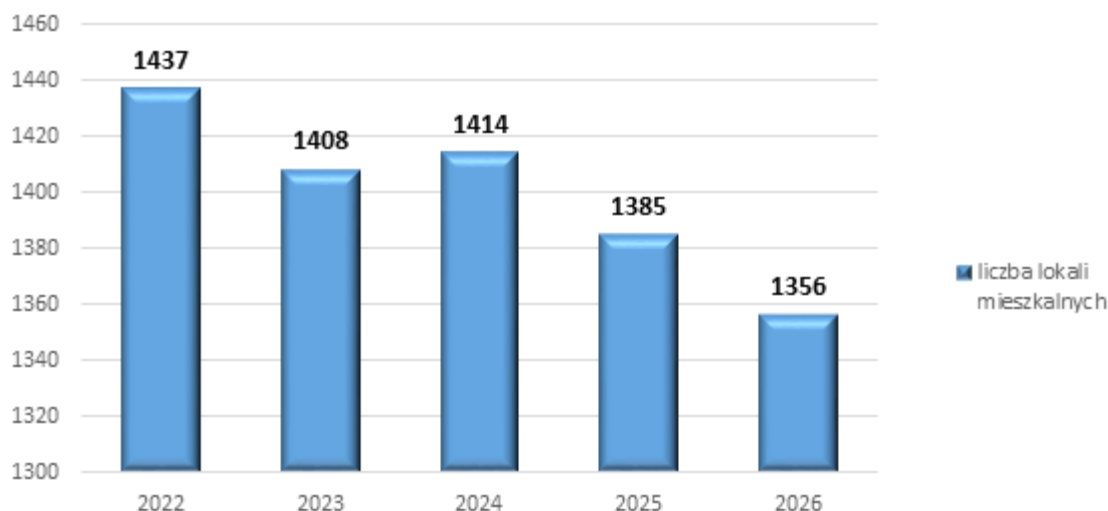
Wykres nr 4. Mieszkaniowy zasób Gminy wg lokalizacji - wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku.

6. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w podziale na kategorie czynszu lokali mieszkalnych przedstawia poniższy wykres:.



Wykres nr 5. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w podziale na kategorie czynszu lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku

7. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:



Wykres nr 6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2022 – 2026

8. Prognozowana zmiana wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy zakłada co do zasady spadek liczby mieszkań, wynikający zarówno z utrzymania procesu sprzedaży lokali mieszkalnych, jak również przewidywanych wykwaterowań z budynków ze względu na zły stan techniczny. Wyjątkiem od zasady jest 2024 rok, w którym niezależnie od działań jw. planowane jest zakończenie budowy budynku komunalnego w Policach przy ulicy Niedziałkowskiego i z tego tytułu zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy o 35 lokali mieszkalnych.

9. Podejmowane będą również działania wpływające na wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy, tj.:

- 1) przekwalifikowanie zasobu o bardzo niskim standardzie na pomieszczenia tymczasowe dla osób z orzeczoną eksmisją bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu;
- 2) wyznaczenie lokali wyłączonych ze sprzedaży;
- 3) pozyskiwanie środków z programów rządowych na budowę lokali z przeznaczeniem na: najem socjalny lokali, pomieszczenia tymczasowe i mieszkania chronione;
- 4) pozyskiwanie środków z programów rządowych na budowę nowych budynków mieszkalnych. W czerwcu 2024 roku planowane jest zakończenie budowy budynku komunalnego w Policach przy ulicy Niedziałkowskiego z udziałem środków z Banku Gospodarstwa Krajowego.

10. W zależności od możliwości finansowych Gminy podejmowane będą działania zmierzające do utrzymania we właściwym stanie technicznym lokali mieszkalnych poprzez:

- 1) remonty pustostanów;
- 2) remonty kapitalne budynków;
- 3) modernizację mieszkań ze szczególnym uwzględnieniem lokali gdzie nie ma łazienki;
- 4) kontynuowanie kolejnych edycji Programu „Mieszkanie za remont”;

Rozdział 2.

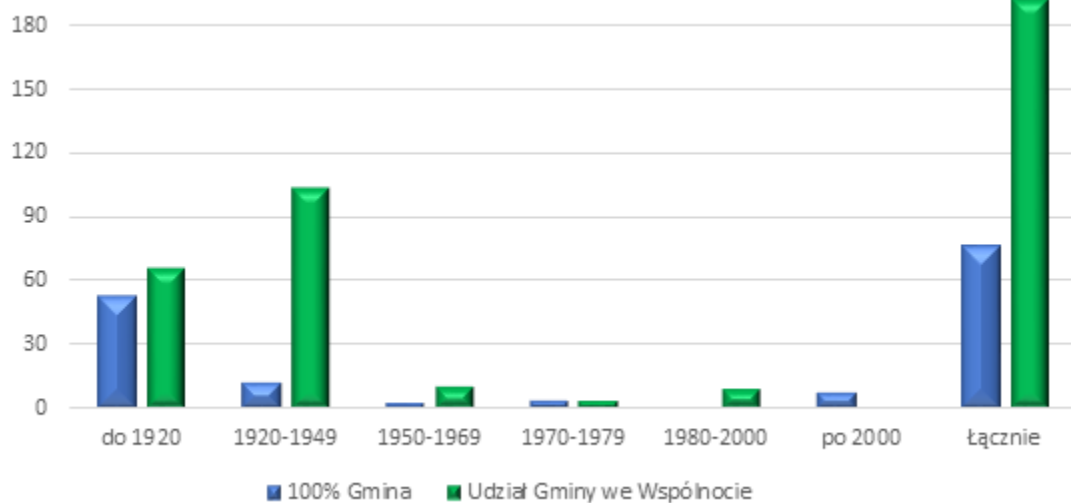
Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 5. 1. Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy z podziałem na okres ich budowy przedstawia poniższa tabela:

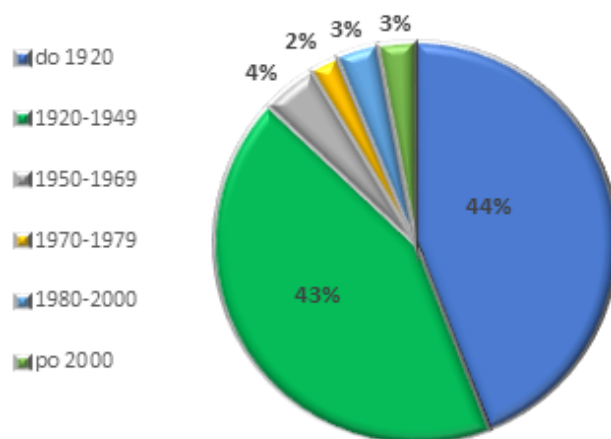
Okres budowy	do 1920	1920-1949	1950-1969	1970-1979	1980-2000	po 2000	Łącznie
Liczba budynków	118	115	12	6	9	8	268

100% Gmina	52	12	2	3	0	7	76
Udział Gminy we Wspólnocie	66	103	10	3	9	1	192

Tabela nr 1. Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy z podziałem na okres ich budowy wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku



Wykres 7. Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy (100% Gmina i z udziałem Gminy we wspólnotach) z podziałem na okres ich budowy wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku



W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi budynki, w ponad 80% wybudowane przed rokiem 1950, a to określa kierunek na rzecz poprawy ich stanu technicznego i zmiany strukturalnej. Przyjęte po 2000 roku działania Gminy w zakresie remontów, modernizacji i rozbiórek przyniosły pozytywne efekty w postaci poprawy wizerunku zewnętrznego oraz poprawy warunków mieszkaniowych.

Wykres 8. Procentowy udział liczby budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy z podziałem na okres ich budowy wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku

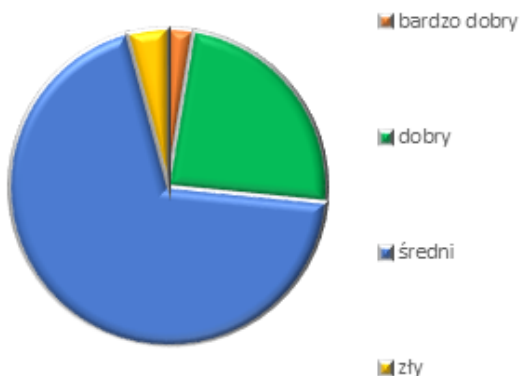
2. Średni stopień zużycia budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy przedstawia poniższa tabela:

Stan techniczny budynku	Stopień zużycia [%]	Liczba budynków	
		100% Gmina	Udział Gminy we Wspólnocie
bardzo dobry	0-10	0	5
dobry	11-20	15	46
średni	21-70	59	133
zły	71-100	2	8

Tabela nr 2. Średni stopień zużycia budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku



Udział Gminy we Wspólnocie



Wykres 9. Średni stopień zużycia budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku

3. W latach 2022 – 2026 stosownie do możliwości finansowych, priorytetem będzie:

- 1) prowadzenie remontów, modernizacji budynków mieszkalnych w 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych najemców, w tym dążenie do likwidacji toalet usytuowanych poza budynkami;
- 2) dążenie do likwidacji budynków w bardzo złym stanie technicznym, których remont nie ma uzasadnienia ekonomicznego oraz budowę w ich miejsce budynków o wyższym standardzie.

Priorytetem przy realizacji remontów i przebudów 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. Ponadto Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

DZIAŁ III.

Analiza potrzeb oraz planu remontów i modernizacji

Rozdział 1.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

§ 6. 1. W związku z obowiązującymi przepisami Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w szczególności poprzez:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach:
 - a) w przypadku osób ubiegających się o przydział lokalu komunalnego na ogólnie obowiązujących zasadach,
 - b) przydział lokali w ramach Programu „Mieszkanie za remont”.
- 2) realizację wyroków sądowych, w których sąd orzekł uprawnienie do najmu socjalnego lokalu lub jego brak.

2. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych w Gminie opiera się na następujących przesłankach i wielkościach obowiązujących na dzień 30 czerwca 2022 roku:

- 1) o przydział lokalu mieszkalnego na ogólnie obowiązujących zasadach ubiegało się 252 wnioskodawców;
- 2) o przydział lokalu w ramach Programu „Mieszkanie za remont” w I edycji ubiegało się 108 Wnioskodawców, a w II edycji ubiegało się 82 Wnioskodawców;
- 3) z tytułu wykwaterowania najemców z budynków przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan technicznych należało zabezpieczyć 4 lokale zamienne;
- 4) do realizacji pozostało 155 wyroków sądowych, w tym:
 - a) w sprawach z powództwa Gminy – 145 wyroków,

b) w sprawach z powództwa innych podmiotów – 10 wyroków.

Rozdział 2. Plan remontów i modernizacji

§ 7. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, 1309, 1524, 1696, 1712 i 1815), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych, wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

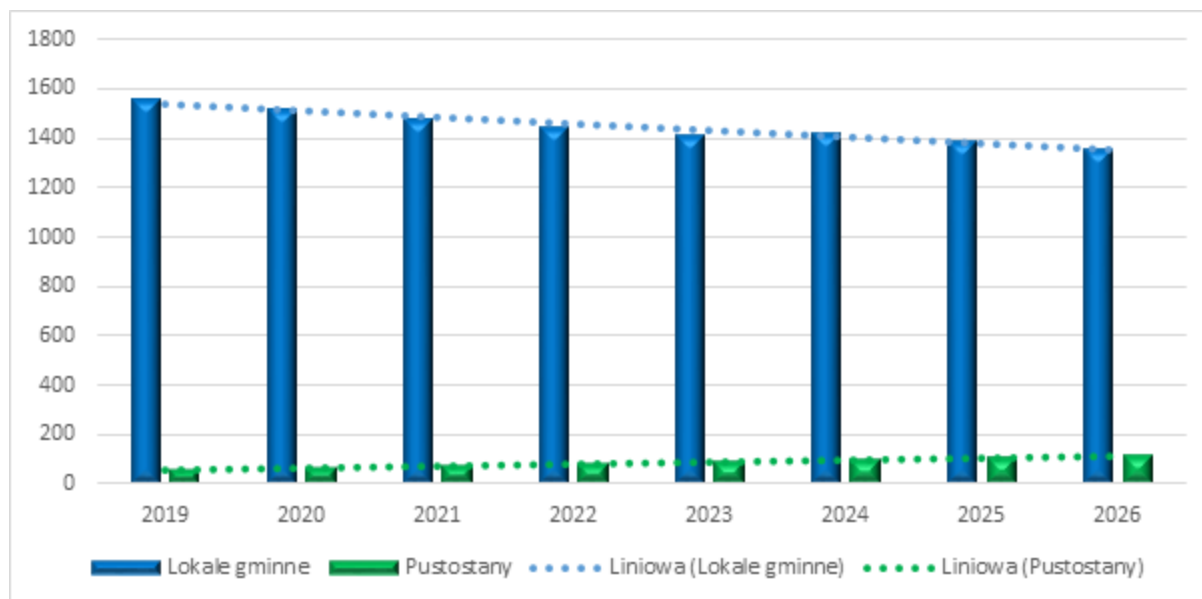
2. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

3. Potrzeby remontowe lokali mieszkalnych kształtuje również liczba pustostanów przeznaczonych do remontu w mieszkaniowym zasobie Gminy, który przedstawia poniższa tabela:

Rok	Lokale gminne		Pustostany	
	Ilość	S[m ²]	Ilość	S[m ²]
2019	1554	76 400,55	56	2 072,00
2020	1516	74 399,38	66	2 442,00
2021	1476	72 106,46	73	2 701,00
2022	1437	70 725,24	81	2 997,00

Tabela nr 3. Mieszkaniowy zasób Gminy w tym pustostany w latach 2019-2022

W przypadku braku zwiększenia nakładów finansowych na remonty pustostanów należy założyć, że liczba pustostanów przeznaczonych do remontu na koniec 2026 roku wzrośnie o blisko 40%. W takiej sytuacji relację liczby lokali mieszkalnych i pustostanów do remontu przedstawia poniższy wykres:



Wykres 10. Mieszkaniowy zasób Gminy w tym pustostany w latach 2019-2026 z uwzględnieniem linii trendu dla poszczególnych wielkości

4. Wzrastająca liczba pustostanów i ograniczone możliwości finansowe Gminy w zakresie przeprowadzania remontów przyczyniły się do wdrożenia Programu „Mieszkanie za remont”, polegającego co do zasady na zawarciu umowy najmu na czas nieoznaczony z mieszkańcem Gminy, który uprzednio wykonał we własnym zakresie remont pustostanu:

Rok	Pustostany		Lokale w Programie „Mieszkanie za remont” *	
	Ilość	S[m ²]	Ilość	S[m ²]
2019	56	2 072,00		
2020	66	2 442,00		
2021	73	2 701,00	11	598,57
2022	81	2 997,00	23	1 239,88

*) Program „Mieszkanie za remont” – I edycja została wdrożona w maju 2021. W styczniu i listopadzie 2022 roku zostały wdrożone kolejne dwie edycje - II i III.

Tabela nr 4. Pustostany a lokale w Programie „Mieszkanie za remont” w latach 2019-2022

Dotychczas wdrożone w Gminie edycje Programu realnie odciążą budżet Gminy o **około 2 760 000 zł** (wartość kosztorysowa).

5. Plan remontów i modernizacji na lata 2022-2026 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali.

6. Zrealizowane nakłady na remonty i konserwacje przedstawia poniższa tabela:

Lata	2019	2020	2021	2022(H1)
Remonty	1 531 898	1 012 853	1 778 384	569 335
Konserwacja	904 722	849 232	937 424	456 106
Razem	2 436 620	1 862 085	2 715 807	1 025 441

*) H1 – I półrocze 2022

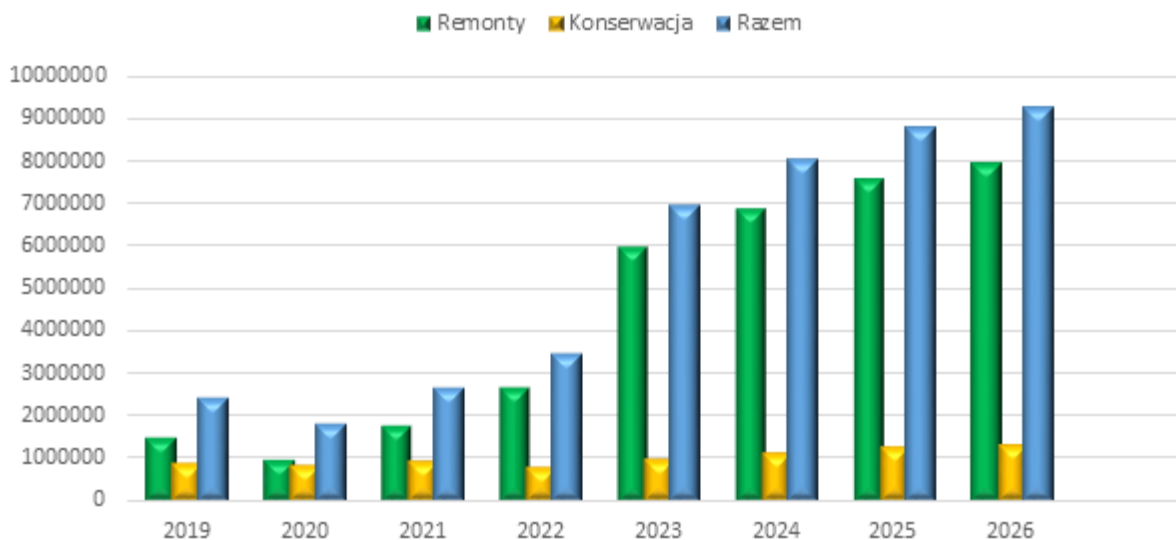
Tabela nr 5. Wydatki na remonty i konserwacje w latach 2019-2022(H1)

7. Planowane nakłady na remonty i konserwacje przedstawia poniższa tabela:

Lata	2022	2023	2024	2025	2026
Remonty	2 700 000	6 000 000	6 900 000	7 590 000	7 969 000
Konserwacja	800 000	1 000 000	1 150 000	1 256 000	1 318 000
Razem	3 500 000	7 000 000	8 050 000	8 855 000	9 287 800

Tabela nr 6. Wydatki na remonty i konserwacje w latach 2022-2026

8. Relacje nakładów (realizacja i plan) na remonty i konserwacje w latach 2019-2026 przedstawia poniższy wykres:



Wykres 11. Relacja nakładów (realizacja i plan) na remonty i konserwacje w latach 2019-2026

DZIAŁ IV.
Sprzedż lokali mieszkalnych
Rozdział 1.
Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych

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

- 1) Uchwała nr LII/391/02 Rady Miejskiej w Policach z dnia 25 czerwca 2002 roku w sprawie *określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali ich najemcom, wyrażenia zgody na stosowanie przez Zarząd Gminy bonifikat od ustalonej ceny w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom oraz zastosowania umownych stawek oprocentowania rozłożonych na raty nie spłaconych części ceny,*
- 1) Zarządzenie nr 109/05 Burmistrza Gminy Police z dnia 19 sierpnia 2005 roku w sprawie *gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy i ustalenia bonifikat od ustalonej ceny w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom.*

2. W zależności od deklaracji złożonej przez kupującego, dotyczącej jednorazowego lub ratalnego uregulowania należności z tytułu kupna lokalu mieszkalnego oraz wieku budynku, stosowane są bonifikaty określone w poniższej tabeli:

Ilość rat rocznych	Wysokość pierwszej raty (% ceny)	Bonifikata dla lokali w budynkach wybudowanych do 1990 r. (%)	Bonifikata dla lokali w budynkach wybudowanych po 1990 r. (%)
1	100	80,00	50,00
2	50	70,00	40,00
3	35	60,00	30,00
4	25	50,00	20,00
5	20	45,00	15,00
6	20	40,00	10,00
7	20	37,50	7,50
8	20	35,00	5,00
9	20	32,50	2,50
10	20	30,00	0,00

Tabela nr 7. Wykaz stosowanych bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych

3. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem Gminy.

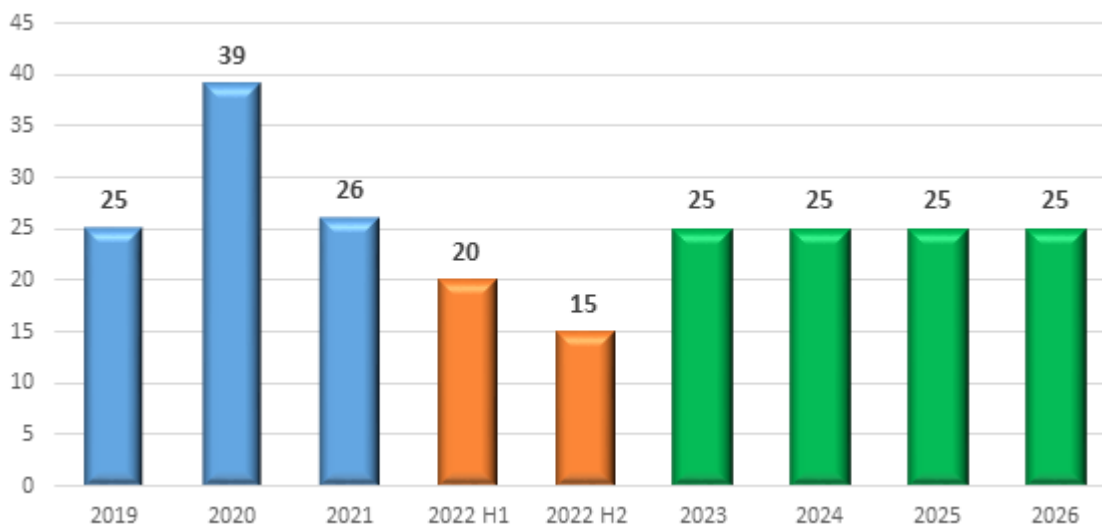
Rozdział 2. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 9. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych – wykonanie / prognoza (przy założeniu stabilności rynku):

Lata	2019	2020	2021	2022 (H1)	2022 (H2)	2023	2024	2025	2026
Liczba	25	39	26	20	15	25	25	25	25

*) H1 – I półrocze 2022; H2 – II półrocze 2022

Tabela nr 8. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2022 (I półrocze) i prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych 2022 (II półrocze)-2026



*) H1 – I półrocze 2022; H2 – II półrocze 2022 (prognoza)

Wykres nr 12. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019 – 2022 (I półrocze) i prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2022 (II półrocze) - 2026

DZIAŁ V. Zasady polityki czynszowej Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 10. 1. Gmina prowadzi racjonalną politykę czynszową, której celem jest:

- 1) utrzymanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym;
- 2) kształtowanie mieszkaniowego zasobu Gminy o pożądanej wielkości, strukturze i odpowiednim standardzie powierzchniowym, technicznym i funkcjonalnym;
- 3) zwiększanie zasobu lokali mieszkań chronionych do wymiaru potrzeb;
- 4) zwiększenie zasobu pomieszczeń tymczasowych;
- 5) utrzymanie możliwie wysokiej efektywności gospodarowania przychodami z czynszów, sprzedaży lokali, a także z opłat z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu we własność;
- 6) konsekwentne dążenie do stopniowego odtwarzania mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 7) prowadzenie gospodarki mieszkaniowej z wykorzystaniem programów rządowych;

8) podnoszenie standardu usług zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Wysokość czynszu ustala Burmistrz w formie Zarządzenia w oparciu o zasady polityki czynszowej, zawarte w Programie.

3. Stawka czynszu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za pomieszczenia tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

4. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

5. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż co 6 miesięcy, przy czym celem polityki czynszowej Gminy będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2026 r. stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniem Wojewody Zachodniopomorskiego.

6. W przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

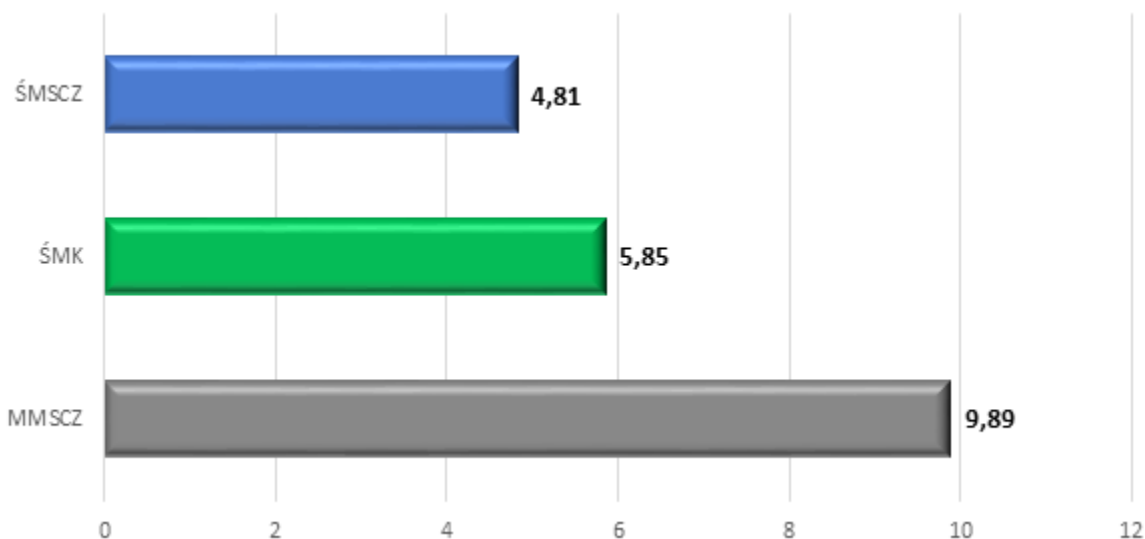
1) 50 m² – dla jednej osoby;

2) 25 m² – dla każdej kolejnej osoby

wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

Rozdział 2. Zasady ustalania stawek czynszu

§ 11. 1. Polityka czynszowa Gminy zmierzająca do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym będzie uwzględniać w kolejnych latach relacje kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy do obowiązującej maksymalnej stawki czynszu dla Województwa Zachodniopomorskiego i średniej stawki czynszu. Relacje te przedstawia poniższy wykres:



*) **MMSCZ** – maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1m² wynikająca z przeliczenia 3% wartości odtworzeniowej dla Województwa Zachodniopomorskiego (od 01.10.2022 do 30.09.2022 – 3 956 zł),

ŚMK – średni miesięczny koszt utrzymania 1m² w mieszkaniowym zasobie Gminy

ŚMSCZ – średnia miesięczna stawka czynszu za 1m² w mieszkaniowym zasobie Gminy

Wykres nr 13. Porównanie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy do obowiązującej maksymalnej stawki czynszu dla Województwa Zachodniopomorskiego i średniej stawki czynszu wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku

2. Polityka czynszowa Gminy w latach 2022–2026 będzie zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. **Wpływy uzyskiwane obecnie z najmu lokali mieszkalnych nie rekompensują kosztów utrzymania zasobów, a tym samym ograniczają prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych, nie uwzględniają inwestycji, które są finansowane z innych dochodów budżetu Gminy.**

Dodatkowo należy wskazać, iż lokale zwolnione po śmierci najemcy, odzyskiwane w wyniku eksmisji wymagają bardzo kosztownych remontów, a często modernizacji. Na ich finansowanie niezbędne są środki inne niż wpływy z najmu – dotacja z budżetu Gminy albo środki zewnętrzne.

3. Utrzymane będzie zróżnicowanie stawek czynszu w korelacji do kategorii lokalu zależnej od walorów użytkowych wynajmowanych mieszkań. Jednym z priorytetów w gospodarowaniu czynszami w latach 2022 – 2026 będzie uzyskanie skutecznej windykacji należności czynszowych, ponieważ zawsze zadłużenie najemców wpływa na wzrost obciążeń budżetu Gminy.

4. W celu zróżnicowania czynszów w zależności od stanu technicznego mieszkania, jego funkcjonalności oraz strefy lokalizacji, ustalono siedem kategorii lokali:

Punktacja	56-100	46-35	36-45	31-35	26-30	16-25	0-15	Bez punktacji
Kategoria	I	II	III	IV	V	VI	VII	Najem socjalny/ tymczasowy*
Stawka bazowa czynszu [zł/m²]	7,94	6,17	5,47	4,76	4,08	3,43	2,06	1,03*

*) Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy

Tabela nr 9. Kategorie lokali i stawka czynszu wg stanu na dzień 01 stycznia 2022 roku

5. Dla każdego lokalu ustala się ogólną liczbę punktów stanowiącą sumę punktów za poszczególne kryteria przypisane do danego lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, wpływających w konsekwencji na wysokość stawki czynszu. Ustalenia punktacji dokonuje się w oparciu o Kartę Inwentaryzacyjną Lokalu, której wzór przedstawia się następująco:

KARTA INWENTARYZACYJNA LOKALU

Adres lokalu:
Najemca:

Punkty statystyczne		Punkty za lokal	
A. Lokalizacja wg miejscowości w Gminie			
1	Police	7	
2	Trzebież	3	
3	Jasienica	2	
4	Wsie	1	
		Razem Dział A:	
B. Rodzaj konstrukcji budynku			
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	3	

5	Budynki stare w dobrym stanie technicznym i użytkowym z wykonaną termomodernizacją	5	
6	Budynki kwalifikujące się do remontu kapitalnego (nadające się do zamieszkania)	0	
7	Budynki zakwalifikowane do rozbiórki	-2	
		Razem Dział B:	
C. Wyposażenie budynku w instalacje techniczne			
1	Instalacja centralnego ogrzewania	4	
2	Instalacja ciepłej wody	3	
3	Instalacja gazowa	2	
4	Instalacja wody zimnej	2	
5	Instalacja kanalizacyjna	2	
6	Instalacja TV	2	
7	Instalacje elektryczne	1	
		Razem Dział C:	
D. Atrakcyjność użytkowa mieszkania (lokalu)			
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	
		Razem Dział D:	
E. Atrakcyjność usytuowania mieszkania			
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	
		Razem Dział E:	
F. Obsługa sanitarno-porządkowa			
1	Sprzątanie klatek schodowych	5	
2	Sprzątanie posesji i chodników przydomowych	2	
		Razem Dział F:	
Ogółem punktacja			

Sporządził

Kategoria czynszu:

Punktacja	56-100	46-35	36-45	31-35	26-30	16-25	0-15
Kategoria	I	II	III	IV	V	VI	VII

6. Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców i podnajemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego uprawniającego do dalszego najmu lub podnajmu lokalu na dotychczas obowiązujących zasadach w zakresie dotyczącym wysokości czynszu najmu.

7. Czynność, o której mowa w pkt 6 niniejszego paragrafu dotyczy wyłącznie najemców i podnajemców lokali, z którymi umowa najmu na czas nieoznaczony została zawarta po dniu 20 kwietnia 2019 roku.

8. Czynsz jest iloczynem stawki czynszu i powierzchni użytkowej lokalu.

9. W budynkach przeznaczonych do rozbiórki, z chwilą wykwaterowania pierwszego lokatora stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego obniża się o 60% jego wartości podstawowej dla wszystkich pozostałych lokatorów.

10. 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.

11. 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 zasobu mieszkaniowego.

12. Jeżeli w trakcie obowiązywania umowy najmu lub użytkowania lokalu bez tytułu prawnego Gmina dokona ulepszeń części wspólnych nieruchomości lub użytkowanego lokalu mających wpływ na zmianę punktacji związanej z podwyższeniem standardu lokalu może dokonać zmiany wysokości stawki czynszu w ramach weryfikacji Karty Inwentaryzacyjnej Lokalu, o której mowa w pkt 5 niniejszego paragrafu.

Rozdział 3.

Planowany wzrost stawek czynszu

§ 12. 1. Planowany wzrost stawek czynszu będzie uwzględniał czynniki wpływające na jego wzrost, tj.:

- 1) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego;
- 2) wielkość planowanych nakładów finansowych na konserwację, naprawy bieżące i awaryjne oraz remonty kapitalne i modernizacje budynków i lokali komunalnych;
- 3) wskaźnik inflacyjny służący do waloryzacji czynszów ogłaszany przez Prezesa GUS w styczniu każdego roku kalendarzowego za rok poprzedni.

2. W latach 2022-2026 zakłada się, że roczny wzrost czynszów za lokale mieszkalne objęte umową najmu i wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie wynosił dla kategorii:

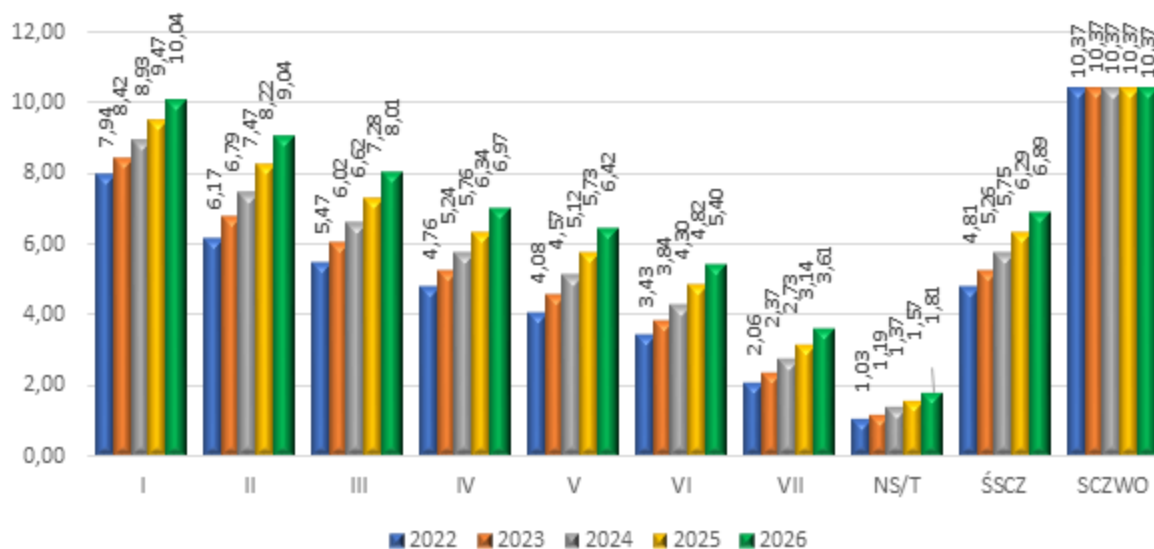
- 1) I – **6%**;
- 2) II, III, IV – **10%**;
- 3) V i VI – **12%**;
- 4) VII – **15%**;
- 5) dla lokali objętych umową najmu socjalnego i tymczasowego – **stawka czynszu stanowi połowę stawki najniższego czynszu**

3. Powyższe zmiany czynszu umożliwiają Gminie zbliżanie się z wysokością czynszów do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokali na koniec 2026 roku.

4. Przy ustalaniu procentowego wskaźnika podwyżki czynszów kierowano się następującymi założeniami:

- 1) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia **1 m²** powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego na okres **od 1 października 2022 r. do 31 marca 2023 r.**, wynosi **4 146 zł**;
- 2) wskaźnik inflacyjny służący do waloryzacji czynszów ogłoszony przez Prezesa GUS w dniu 14 stycznia 2022 za 2021 rok wyniósł 5,1%. Następna wartość wskaźnika inflacyjnego za rok 2022 zostanie ogłoszona w styczniu 2023 roku i będzie obowiązywała przy waloryzacji czynszów w roku 2023. Należy każdego roku kalendarzowego (w styczniu) weryfikować wartość wskaźnika inflacyjnego;

- 3) maksymalna dopuszczalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w okresie od 1 października 2022 r. do 31 marca 2023 r. nie powinna przekroczyć wartości 10,37 zł/m², co wynika z rachunku: 4 146 zł/m² x 3% : 12 = **10,37 zł/m²**;
- 4) aktualnie obowiązująca maksymalna stawka czynszu w Gminie wynosi **7,94 zł/m²**.
5. Planowany wzrost stawki czynszu w latach 2022-2026 przedstawia poniższy wykres:



*) *NS/T* – stawka czynszu w lokalach przeznaczonych na najem socjalny / tymczasowy

ŚSZ – średnia miesięczna stawka czynszu za 1m² w mieszkaniowym zasobie Gminy

SCZWO – maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1m² wynikająca z przeliczenia 3% wartości odtworzeniowej dla Województwa Zachodniopomorskiego (od 01.10.2022 do 31.03.2023 – 4 146 zł),

Wykres nr 14. Planowany wzrost stawki czynszu w latach 2022-2026 z uwzględnieniem średniej stawki czynszu za m² i maksymalnej stawki czynszu dla Województwa Zachodniopomorskiego

Rozdział 4.

Aktywna windykacja należności czynszowych

§ 13. 1. Gmina prowadzi systematyczny nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności polegający na regularnym wysyłaniu upomnień i wezwań do zapłaty informujących o braku bieżących płatności.

Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych będą podejmowane działania w zakresie:

- 1) prowadzenia windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia;
- 2) kierowania upomnień, wezwań i spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;

2. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się do Gminy z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań udziela się pomocy na zasadach określonych w Uchwale Nr XIV /101/2011 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie: *zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej mających charakter cywilnoprawny przypadających Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach i Zakładowi Wodociągów i Kanalizacji w Policach.*

Rozdział 5.

Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

§ 14. 1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, osoby uprawnione do lokalu zamiennego, a także osoby uprawnione do zwarcia umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku gdy sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu, są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy.

DZIAŁ VI.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 15. 1. Czynności związane z zarządzaniem zasobem komunalnym będącym własnością Gminy realizuje ZGKiM jako samorządowy zakład budżetowy na podstawie Uchwały Nr XXV/180/92 Rady Gminy i Miasta w Policach z dnia 17.03.1992 r. w sprawie *utworzenia zakładu budżetowego ze zmianami* wprowadzonymi Uchwałą Nr X/68/2011 Rady Miejskiej w Policach z dnia 21.06.2011 r. *zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia zakładu budżetowego*.

2. Zarządzanie komunalnym zasobem Gminy obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi.

3. Wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym będącym własnością Gminy polega na podejmowaniu przez ZGKiM decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz na dążeniu do poprawy ich stanu technicznego oraz funkcjonalnego z wykorzystaniem dostępnych źródeł finansowania przeznaczonych na te cele, na podstawie udzielonych przez Burmistrza Polic pełnomocnictw oraz w oparciu o zatwierdzone plany i wskazania do realizacji.

4. Do zadań ZGKiM w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym należy:

- 1) zarządzanie, administracja i eksploatacja zasobów lokalowych stanowiących własność Gminy oraz administrowanie nieruchomościami wspólnymi z udziałem Gminy;
- 2) utrzymanie we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym budynków i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu;
- 3) administrowanie zasobem lokali mieszkalnych i użytkowych będących własnością Gminy;
- 4) administrowanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy;
- 5) przeglądy techniczne budynków mieszkalnych i użytkowych;
- 6) typowanie obiektów do modernizacji oraz remontów kapitalnych, bieżących i konserwacyjnych;
- 7) wykonywanie robót inwestycyjnych, remontowych, konserwacyjnych oraz usług w budynkach i na terenach zarządzanych przez ZGKiM.

5. W celu optymalnego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, ZGKiM zmierzać będzie do:

- 1) skutecznej kontroli i zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem Gminy;
- 2) stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców;
- 3) stałej i bieżącej weryfikacji działań wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały i partycypuje w wydatkach wspólnot mieszkaniowych.

DZIAŁ VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 16. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 będą dochody z budżetu Gminy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, na które składają się:

- 1) wewnętrzne środki finansowe:
 - a) przychody z czynszów lokali mieszkalnych, odszkodowania za bezumowne korzystania z lokali mieszkalnych,
 - b) dotacje z budżetu Gminy,

c) przychody z odsetek bankowych.

2) zewnętrzne środki finansowe:

a) środki pozyskane w ramach rządowych programów wspierania budownictwa mieszkaniowego.

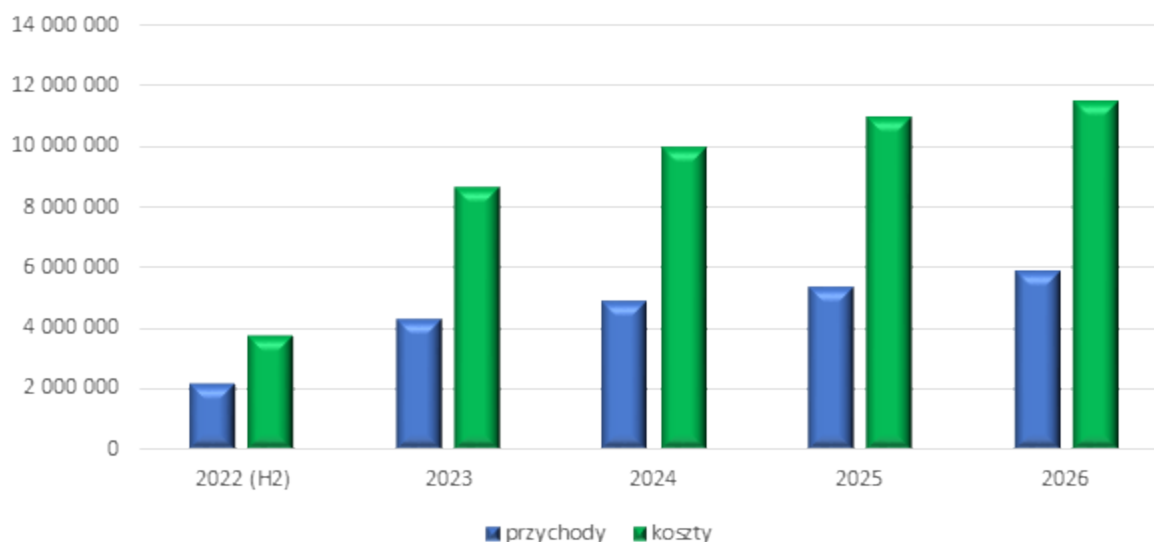
2. Jeżeli zaistnieją możliwości pozyskania innych środków zewnętrznych na wsparcie finansowe zadań remontowych i modernizacyjnych mieszkaniowego zasobu Gminy, podejmowane będą działania, które pozwolą realizować kolejne przedsięwzięcia.

3. Planowane przychody i koszty związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy przedstawia poniższa tabela:

	2022 (H2)	2023	2024	2025	2026
przychody	2 171 232	4 272 000	4 872 000	5 340 000	5 844 000
koszty	3 770 000	8 640 000	9 936 000	10 929 000	11 475 000

*) W przychodach uwzględnione zostały przychody z czynszu z lokali mieszkalnych. W kosztach zostały uwzględnione koszty: eksploatacji, remontów, konserwacji i należności trudno ściągalnych (rezerwy). W tabeli nie uwzględniono amortyzacji.

Tabela nr 10. Planowane przychody i koszty w latach 2022 (H2)-2026 związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy



Wykres nr 15. Planowane przychody i koszty w latach 2022 (H2)-2026

DZIAŁ VIII.

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

Rozdział 1.

Poprawa efektywności energetycznej

§ 16. W celu ograniczenia emisji i poprawy efektywności energetycznej Gmina będzie zmierzać do wymiany urządzeń grzewczych na paliwa stałe, na inne systemy grzewcze lub przyłączenie budynków do sieci ciepłowniczej. Ponadto realizowana jest uchwała nr X/62/2011 Rady Miejskiej w Policach z dnia 21 czerwca 2011 roku w sprawie gminnego programu dofinansowania modernizacji systemów grzewczych przez mieszkańców gminy Police (wraz z późniejszymi zmianami), zgodnie z którą można otrzymać dopłaty do ogrzewania po wymianie pieca na jeden z systemów niskoemisyjnych.

Rozdział 2. Zamiana mieszkań

§ 17. 1. Gmina w ramach podejmowania działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, prowadzić będzie aktywną politykę w zakresie zamian mieszkań polegającą na kontynuowaniu procesu zamian międzylokatorskich w tym z lokatorami zajmującymi lokale w innych zasobach oraz zamian „z urzędu”.

2. Szczegółowe warunki dokonywania zamian określone zostały w Uchwale Nr XXIX/303/2021 Rady Miejskiej w Policach z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie *zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Police*.

Rozdział 3. Likwidacja lokali wspólnych

§ 18. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje się działania ukierunkowane na likwidację lokali wspólnych i niesamodzielnych (poddaszowych).

Rozdział 4. Współpraca w zakresie realizacji projektów o charakterze społecznym

§ 19. W ramach współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej i innymi podmiotami oraz stowarzyszeniami Gmina realizuje lub będzie realizować projekty o charakterze społecznym. W ramach tych projektów lokale mogą być przeznaczane w szczególności na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych, treningowych.

Rozdział 5. Realizacja Programu „Mieszkanie za remont”

§ 20. W związku ze zbyt niskim w stosunku do potrzeb poziomem wsparcia zasobów dotacją z budżetu Gminy planuje się kontynuowanie w kolejnych latach Programu „Mieszkanie za remont”.

UZASADNIENIE

Projekt uchwały przedstawia Burmistrz Polic.

Burmistrz Polic przedkłada Radzie Miejskiej w Policach projekt uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Police na lata 2022-2026.

Uchwałą z dnia 22 stycznia 2019 r. został przyjęty przez Radę Miejską w Policach Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Police na lata 2019-2023. W związku z nowelizacją w kwietniu 2019 r. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zaistniała konieczność aktualizacji przedmiotowego programu.

Przedłożony projekt programu ma na celu umożliwienie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Police. Powyższy cel można osiągnąć poprzez wzrost stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych. Obecnie uzyskiwane wpływy z najmu lokali mieszkalnych nie rekompensują kosztów utrzymania zasobu. Przedkłada się to na ograniczone możliwości w wykonywaniu remontów i konserwacji zasobu w którym budynki wybudowane zostały w ponad 80% przed 1950 rokiem.