

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Police
na lata 2014 – 2018**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Police na lata 2014 – 2018, obejmuje:

- Stan aktualny (stan na 30 czerwca 2013 roku) oraz prognozę i plan potrzeb mieszkaniowych na lata 2014 – 2018.
- Analizę oraz plan potrzeb remontowych i rozbiórek budynków mieszkalnych w latach obowiązywania Programu.
- Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach, w okresie od 2014 do 2018 roku.
- Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- Zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Police.
- Źródła finansowania utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Police.

Spis treści:

L.p.	Rozdział	Tytuł	Strona
1	Rozdział I	Wstęp 1. Postanowienia ogólne 2. Definicje zastosowane w Programie	4 - 6
2	Rozdział II	Stan aktualny i prognoza potrzeb mieszkaniowych 1. Informacje o mieszkaniowym zasobie Gminy Police 2. Cele strategiczne polityki mieszkaniowej 3. Zadania i kierunki w gospodarce mieszkaniowej 4. Prognoza potrzeb mieszkaniowych 5. Planowane działania w celu zmiany struktury mieszkaniowego zasobu	6 - 15
3	Rozdział III	Analiza potrzeb remontowych 1. Stan technologiczny mieszkaniowego zasobu Gminy Police 2. Wykonanie finansowych nakładów remontowych w stosunku do potrzeb – stan na 30.06.2013 3. Finansowy plan remontów na lata 2014 - 2018	15 - 18
4	Rozdział IV	Rozbiórki 1. Wnioski z analizy zadań w okresie 2009 – 2013 2. Plan rozbiórek 2014 - 2018	19
5	Rozdział V	Sprzedaż lokali 1. Sprzedaż lokali w okresie 2009 – 2013 2. Plan sprzedaży 2014 - 2018	20
6	Rozdział VI	Inwestycje	21
7	Rozdział VII	Zasady polityki czynszowej 1. Składniki czynszu 2. Zasady ustalania stawek czynszu 3. Planowany wzrost stawek czynszu 4. Zasady zmiany czynszu za najem lokalu oraz zasady umarzania zaległości czynszowych	21 – 25
8	Rozdział VIII	Zasady zarządzania zasobami mieszkaniowymi 1. Burmistrz 2. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej	26 - 27
10	Rozdział IX	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	28
11	Rozdział X	Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Police	29
12	Suplement	Rządowy program wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (<i>wyciąg</i>)	30 - 34

ROZDZIAŁ I

Wstęp

1. Postanowienia ogólne.

- 1) Gmina Police stwarza warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego z udziałem różnych osób.
- 2) Gmina Police w ramach swoich zasobów mieszkaniowych, dalej nazywanych mieszkaniowym zasobem Gminy, zaspokaja potrzeby mieszkańców wspólnoty samorządowej
- 3) Mieszkaniowy zasób Gminy Police tworzą lokale mieszkaniowe stanowiące wyłączną własność Gminy oraz gminnych osób prawnych lub spółek opartych na prawie handlowym utworzonych z udziałem Gminy. Mieszkaniowym zasobem gminy nie są objęte lokale mieszkaniowe towarzystw budownictwa społecznego (TBS).
- 4) Mieszkaniowym zasobem zarządza Burmistrz Polic. W tym celu może delegować swoje uprawnienia do innych jednostek sobie podległych.
- 5) Gminny mieszkaniowy zasób jest powiększany poprzez nabywanie, przejmowanie, komunalizację budynków mieszkalnych, budowanie nowych budynków mieszkalnych ze środków gminy i kredytów oraz pożyczek, nadbudowę istniejących budynków bądź adaptację powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe.
- 6) Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, oraz pomieszczenia tymczasowe a także, zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
- 7) 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 (Dz. U. z 2013 roku, poz. 182, z późniejszymi zmianami) 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.
- 8) Zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 21 ustawy, Gmina przyjmuje „**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Police na lata 2014 – 2018**”.
- 9) Program zawiera prognozę i plany na lata 2014 – 2018 oraz informacje o aktualnym stanie mieszkaniowego zasobu Gminy Police.

2. Definicje zastosowane w Programie.

Ilekróć w programie mowa jest o:

- 1) **gminie** - należy przez to rozumieć gminę 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) **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;
- 7) **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 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 8) **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 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni;
- 9) **mieszkaniu 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.) a to lokal mieszkalny, służący realizacji formy pomocy społecznej w postaci lokalu mieszkalnego, mająca zapewnić osobom w nim zamieszkującym przygotowanie do prowadzenia samodzielnego życia w społeczeństwie lub zastąpić pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę;
- 10) **domu dla bezdomnych, noclegowni** – należy przez to rozumieć budynek lub wyodrębnione części budynku, przeznaczone do udzielania całodobowego schronienia osobom bezdomnym, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania domu dla bezdomnych;
- 11) **pomieszczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć 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 m² 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.
- 12) **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;
- 13) **budynku lub lokalu komunalnym** - należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący pełną własność gminy, jak też własność gminy we współwłasności (częściowy udział gminy);
- 14) **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)
- 15) **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię obliczoną 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.

- 16) **instalacjach podstawowych** – należy przez to rozumieć instalacje: elektryczną, gazową, wodociągową, kanalizacyjną, grzewczą i teletechniczne;
- 17) **remontie bieżącym** – należy przez to rozumieć wykonywanie okresowych przeglądów i prowadzeniu prac konserwatorsko-profilaktycznych, niezbędnych dla utrzymania obiektu (budynku) i jego otoczenia w należyłym stanie technicznym. W ramach tego typu remontów wykonywane są naprawy, likwidacje przyczyn ewentualnych uszkodzeń elementów budowlanych i wyposażenia budynków;
- 18) **remontie kapitalnym** – należy przez to rozumieć wymianę i naprawę wszystkich zużytych, zniszczonych lub uszkodzonych elementów budynku i wyposażenia, w celu przywrócenia pierwotnej wartości budynku; remont kapitalny może być przeprowadzony równoległe z modernizacją (przebudową pomieszczeń z wyposażeniem w nowe instalacje i urządzenia techniczne, a także ze zmianą funkcji);
- 19) **ustawie bez bliższego określenia** – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy wraz z ustawą zmieniającą z dnia z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie ustawy – Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) oraz zmianie Kodeksu Postępowania Cywilnego (*brak tekstu ujednoliconego*).

ROZDZIAŁ II

Stan aktualny i prognoza potrzeb mieszkaniowych

1. Informacja o aktualnym mieszkaniowym zasobie gminy Police.

- 1) Aktualny mieszkaniowy zasób gminy Police to:
- a) Terytorialnie mieszkaniowy zasób gminy Police obejmuje lokale w budynkach zlokalizowanych w następujących miejscowościach:

Miejscowość	Lokale mieszkalne gminy		Część I: Lokale socjalne		Część II: Lokale komunalne	
	Ilość	Powierzchnia w m ²	Ilość	Powierzchnia w m ²	Ilość	Powierzchnia w m ²
1	2	3	4	5	6	7
Police	1 543	77 457,20	115	3808,14	1 428	73 649,06
Police - Jsienica	122	5 661,99	15	568,61	107	5 093,38
Trzebież	68	3 353,98	7	244,07	61	3 109,91
Siedlice	4	163,97			4	163,97
Trzeszczyn	5	195,31			5	195,31
Przęsocin	5	187,19	1	42,18	4	145,01
Pilchowo	1	71,63			1	71,63
Tanowo	2	117,48			2	117,48
Nowa Jsienica	1	40,70			1	40,70
Wieńkowo	1	31,20			1	31,20
Uniemyśl	1	73,30			1	73,30
RAZEM:	1 753	87 353,95	138	4 663,00	1 615	82 690,95

b) Budynki i lokale mieszkalne wg kategorii:

P	Kategoria	Ilość budynków mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia	Udział gminy w powierzchni zasobów różnych właścicieli
		szt.	szt.	m ²	%
1	2	3	4	5	6
1	I	32	955	42 333,09	65
2	IB	56	506	30 469,69	96
3	IIM	196	1 196	64 072,40	52
4	III	4	14	627,49	10
Łącznie		288	2 671	137 502,57	69

c) Budynki i lokale pod względem prawa własności:

L.p.	Budynki wg udziału własnościowego	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia m ²	Wartość księgowa w tys. zł.
1	Budynki stanowiące 100% własności gminy Police	90	616	28 024,82	
2	Budynki stanowiące współwłasność gminy Police	198	1 137	59 329,13	
3	Razem	288	1 753	87 353,95	

w tym, lokale socjalne, również z uwzględnieniem udziału w prawach własności:

L.p.	Lokale socjalne wg udziału własnościowego	Ilość lokali	Powierzchnia m ²	Procentowy udział powierzchni socjalnej w mieszkaniowym zasobie gminy
1	Lokale socjalne stanowiące 100% własności gminy Police	106	3 741	13,3 %
2	Lokale stanowiące współwłasność gminy Police	32	922	1,5 %
3	Razem	138	4 663	5,3 %

Gmina Police jest współwłaścicielem w 203 wspólnotach mieszkaniowych a w 64 budynkach wspólnot posiada 1 albo 2 lokale mieszkaniowe.

d) W mieszkaniowym zasobie gminy wyodrębniono zasób docelowo czynszowy. W budynkach tych nie jest i nie będzie prowadzona sprzedaż na rzecz najemców. Zasób ten, tworzą trzy nowo wybudowane budynki przy ul Bankowej w Policach.

L.p.	Lokale czynszowe bez możliwości sprzedaży	Ilość lokali	Powierzchnia m ²	Procentowy udział powierzchni w mieszkaniowym zasobie gminy
1	Lokale komunalne, stanowiące 100% własności gminy Police.	78	3 833,30	4,38 %
2	Razem	78	3 833,30	4,38 %

e) Lokale socjalne usytuowane w miejscowościach

L.p.	Rok budowy	Miejscowość	Adres lokalu	Pow. lokalu w m ²	Ilość izb w lokalu
1	2	3	4	5	6
1	1979	Police	Bankowa 9B/ 124	30,76	1
2	1979	Police	Bankowa 20/111	19,00	1
3	1963	Police	Bankowa 20/114	19,00	1
4	1963	Police	Bankowa 20/209	11,50	1
5	1963	Police	Bankowa 20/210 i 211	38,00	2
6	1963	Police	Bankowa 20/213 i 214	38,00	2
7	1963	Police	Bankowa 20/217	19,00	1
8	1963	Police	Bankowa 20/302	19,00	1
9	1963	Police	Bankowa 20/305	19,00	1
10	1963	Police	Bankowa 20/307	9,00	1
11	1963	Police	Bankowa 20/309	11,50	1
12	1963	Police	Bankowa 20/311	19,00	1
13	1963	Police	Bankowa 20/404 - 405	38,00	2
14	1963	Police	Bankowa 20/406	19,00	1
15	1963	Police	Bankowa 20/410 i 411	38,00	2
16	1963	Police	Bankowa 20/412 i 415	38,00	2
17	1963	Police	Bankowa 20/413	19,00	1
18	1963	Police	Bankowa 20/417	19,00	1
19	1963	Police	Bankowa 22/ 8	19,00	1
20	1963	Police	Bankowa 22/103	19,00	1
21	1963	Police	Bankowa 22/111	19,00	1
22	1963	Police	Bankowa 22/115	19,00	1
23	1963	Police	Bankowa 22/208	19,00	1
24	1963	Police	Bankowa 22/213	19,00	1
25	1963	Police	Bankowa 22/302	19,00	1
26	1963	Police	Bankowa 22/303	19,00	1
27	1963	Police	Bankowa 22/310	19,00	1
28	1963	Police	Bankowa 22/311	19,00	1
29	1963	Police	Bankowa 22/312 i 313	38,00	2
30	1963	Police	Bankowa 22/314 i 315	38,00	2
31	1963	Police	Bankowa 22/402 i 403	38,00	2
32	1963	Police	Bankowa 22/404	19,00	1
33	1900	Police	Anny 3/1	36,80	3
34	1900	Police	Anny 3/2	35,23	3
35	1912	Police	Asfaltowa 15/5	25,74	2
36	1910	Police	Asfaltowa 21/2	10,58	1
37	1935	Police	Bankowa 45/5	14,16	2
38	1935	Police	Boh. Westerplatte 3/7	30,44	4
39	1935	Police	Boh. Westerplatte 15/5	19,10	3
40	1935	Police	Boh. Westerplatte 17/5	18,60	3
41	1935	Police	Boh. Westerplatte 22/5	14,56	2
42	1898	Police	Broniewskiego 1/1	28,11	3
43	1902	Police	Broniewskiego 3/1	36,89	3
44	1902	Police	Broniewskiego 3/3	32,36	2

45	1896	Police	Dębowa 8/1	33,86	2
46	1896	Police	Dębowa 8/2	34,13	2
47	1902	Police	Dworcowa 2/1	37,67	2
48	1920	Police	Goleniowska 1/1	22,54	2
49	1920	Police	Goleniowska 1/2	44,41	4
50	1922	Police	Grunwaldzka 4/4	22,09	3
51	1935	Police	Grzybowa 18/2a	21,24	2
52	1920	Police	Konopnickiej 9/3	33,87	2
53	1912	Police	Kopernika 3/1	36,68	3
54	1912	Police	Kopernika 4/2	36,67	3
55	1900	Police	Kościuszki 3/2	57,28	3
56	1900	Police	Kościuszki 3/6	52,81	3
57	1900	Police	Kościuszki 13/ 5	25,25	2
58	1902	Police	Kościuszki 30/3	42,13	3
59	1902	Police	Kościuszki 30/6	21,72	3
60	1910	Police	Mireckiego 1/3	28,95	2
61	1910	Police	Mireckiego 1/4	45,69	3
62	1910	Police	Mireckiego 1/5	30,24	2
63	1925	Police	Nadbrzeżna 6/2	30,79	2
64	1972	Police	Nadbrzeżna 43/2	47,13	3
65	1972	Police	Nadbrzeżna 43/3	47,13	3
66	1972	Police	Nadbrzeżna 43A/6	47,13	3
67	1928	Police	Nowopol 38/3	25,48	2
68	1935	Police	Odrzańska 2/ 5	14,49	2
69	1935	Police	Odrzańska 5/ 5	21,92	3
70	1935	Police	Odrzańska 9/ 5	14,26	2
71	1935	Police	Odrzańska 12/ 5	16,04	2
72	1935	Police	Odrzańska 18/ 5	16,00	2
73	1925	Police	Palmowa 4/3	47,19	3
74	1925	Police	Palmowa 13/7	20,65	2
75	1919	Police	Piastów 2/1	44,65	3
76	1923	Police	Piastów 7/1	24,68	2
77	1884	Police	Piastów 9/1	41,94	3
78	1909	Police	Piastów 39/5	36,13	2
79	1909	Police	Piastów 39/6	31,82	2
80	1902	Police	Piastów 43/4	48,24	3
81	1928	Police	Piłsudskiego 16/5	21,91	2
82	1928	Police	Piłsudskiego 18/9	16,97	2
83	1910	Police	Podgórna 13/1	46,05	3
84	1910	Police	Podgórna 13/4	48,95	3
85	1911	Police	Podgórna 14/4	35,07	3
86	1911	Police	Podgórna 14/6	33,69	3
87	1911	Police	Podgórna 15/4	28,54	2
88	1912	Police	Podgórna 16/2	44,30	3
89	1930	Police	Polna 3/2	50,19	3
90	1930	Police	Polna 7/4	35,09	2
91	1903	Police	Starzyńskiego 5/4	51,25	4
92	1903	Police	Starzyńskiego 5/5	35,75	2
93	1912	Police	Starzyńskiego 6/1	41,91	3
94	1902	Police	Woj. Polskiego 3/ 2	16,46	2
95	1900	Police	Woj. Polskiego 51/3	39,94	3
96	1900	Police	Woj. Polskiego 51/4	24,91	2

97	1900	Police	Woj. Polskiego 51/6	44,08	2
98	1900	Police	Zielona 32/4	32,52	2
99	1895	Przęsocin	Centralna 16/ 6	42,18	3
100	1900	Trzebież	Dolna 15/ 3	27,40	3
101	1890	Trzebież	Kościuszki 39/ 6	26,76	2
102	1920	Trzebież	Kwiatkowskiego 5/ 2	46,52	3
103	1900	Trzebież	Leśna 7/ 2	25,41	2
104	1900	Trzebież	Leśna 7/ 3	39,25	2
105	1898	Trzebież	Polna 42/ 3	28,92	2
106	1910	Trzebież	Portowa 15/ 2	49,81	3
107	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 1	54,86	3
108	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 2	38,74	2
109	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 3	38,74	2
110	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 4	56,70	3
111	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 5	37,98	2
112	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 6	38,74	2
113	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 7	38,74	2
114	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 8	56,63	3
115	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 9	54,76	3
116	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 10	38,67	2
117	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 11	38,67	2
118	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 12	56,62	3
119	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 13	49,95	3
120	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 14	38,67	2
121	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 15	38,67	2
122	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 16	56,56	3
123	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 17	54,64	3
124	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 18	38,60	2
125	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 19	38,60	2
126	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 20	56,54	3
127	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 21	49,88	3
128	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 22	38,60	2
129	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 23	38,60	2
130	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 24	56,48	3
131	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 25	54,54	3
132	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 26	38,52	2
133	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 27	38,52	2
134	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 28	68,31	4
135	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 29	37,96	2
136	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 30	38,52	2
137	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 31	38,52	2
138	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c/ 32	56,41	3
139			O G Ó Ł E M	4 663,00	306

f) Pustostany wg stanu na 30.06.2013

L.p.	Rok budowy	Miejscowość	Adres lokalu	Pow. lokalu w m ²	Ilość izb w lokalu
1	2	3	4	5	6
1	2010	Police	Niedziałkowskiego 12C/29	37,96	2
2	2010	Police	Niedziałkowskiego 12C/31	38,52	2
3	1912	Police	Kopernika 4/2	36,67	3

4	1920	Police	Goleniowska 1/1	22,54	2
5	1920	Police	Goleniowska 1/2	44,41	4
6			O G Ó Ł E M	180,10	13

g) Po roku 2000 wybudowano w Policach lokale komunalne:

L.p.	Rok budowy	Miejscowość	Adres lokalu	Ilość lokali	Pow. lokalu w m ²	Nakłady w tys. zł.
1	2	3	4	5	6	7
1	2003	Police	Szkolna 5-7 i Sikorskiego 11	24	1 207,47	
2	2009	Police	Bankowa 11c,d,e	30	1 445,53	
3	2011	Police	Bankowa 11a,b,f,g,h	48	2 387,77	
		Razem		102	5 050,77	

h) W roku 2010 wybudowano w Policach lokale socjalne:

L.p.	Rok budowy	Miejscowość	Adres lokalu	Ilość lokali	Pow. Lokalu w m ²	Nakłady w tys. zł.
1	2	3	4	5	6	7
1	2010	Police	Niedziałkowskiego 12c	32	1 476,94	
		Razem		32	1 476,94	

i) Na terenie Gminy wykonano kapitalne remonty w:

L.p.	Rok budowy	Miejscowość	Adres lokalu	Ilość lokali	Pow. Lokalu w m ²	Nakłady w tys. zł.
1	2	3	4	5	6	7
1	2005	Police	Niedziałkowskiego 12a, b	32	1 333,94	
2	2008	Trzebież	WOP 7	4	380,10	
		Razem		32	1 714,04	

- j) Ilość **lokali komunalnych i socjalnych** pozostających w dyspozycji gminy znacznie się zmniejszyła: **z 2 096 lokali w roku 2005 do 1 753 lokali w roku 2013**
- k) Z ogólnej liczby – 210 lokali zlokalizowanych jest poza miastem Police.
- l) W wyniku prywatyzacji wzrósł udział procentowy lokali o niższym standardzie. Wynosi on 15% udziału w całości zasobu. Parametr ten będzie korzystniejszy po oddaniu inwestycji „Bankowa”. Wynik jest efektem większego zainteresowania wykupem lokali o wyższej wartości użytkowej, usytuowanych w budynkach o stosunkowo dobrym stanie technicznym, a także systematycznym zwiększaniem przez gminę zasobu **lokali socjalnych: z 54 lokali w roku 2005 do 138 lokali w roku 2013.**
- m) W stosunku do ilości wszystkich mieszkań istniejących na terenie gminy Police, uwzględniając zasoby dwóch spółdzielni mieszkaniowych na poziomie blisko 7000 lokali, zasób mieszkaniowy należący do gminy stanowi około 25% ogólnej ilości lokali mieszkalnych.
- n) Wielkość zasobu i stan techniczny lokali mieszkalnych należących do gminy Police jest pochodną niewystarczających od wielu lat nakładów finansowych na eksploatację i remonty budynków oraz skali prywatyzacji. Taki stan staje się

permanentny, co wskazuje realizacja planów z poprzednich Wieloletnich Programów.

- o) W ostatnich latach, w efekcie wprowadzenia dogodnych warunków wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, z zastosowaniem systemu znaczących bonifikat, mieszkaniowy zasób gminy uległ korzystnym zmianom, aczkolwiek dalej niewystarczającym na miarę ambicji zarządzających tym zasobem.

2. 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 socjalnych i mieszkań chronionych do wymiaru potrzeb.
- 3) Zwiększenie zasobu tymczasowych pomieszczeń do wymiaru potrzeb.
- 4) Osiągnięcie możliwie wysokiej efektywności gospodarowania przychodami z wynajmu mieszkań czynszowych.
- 5) Podniesienie standardu usług zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym i włączenie ten proces innych właścicieli lokali mieszkalnych.
- 6) Dążenie do stopniowego odtwarzania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez inwestycje.

3. Zadania i kierunki w gospodarce mieszkaniowej.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Police w latach 2014 – 2018 wytycza zadania i kierunki działań dla władz samorządowych, 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 oraz 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;
- 10) zasady polityki czynszowej
- 11) planowanie zmian w strukturze mieszkaniowego zasobu w tym planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych oraz
- 12) program zamian międzylokatorskich, w tym z udziałem innych właścicieli w celu racjonalizacji zasiedlenia mieszkaniowego zasobu gminy oraz stopniowego spełniania wyroków wymiaru sprawiedliwości dotyczących mieszkańców gminy.

4. Prognoza potrzeb mieszkaniowych.

- 1) Komunalne mieszkaniowe zasoby gminy Police to w 60% lokale i budynki sprzed II wojny światowej. Spółdzielczość mieszkaniowa w okresie powojennym przyjęła na siebie ciężar zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Aktualne prawo nie zdejmuje z gminy obowiązku zapewnienia lokali wobec wszystkich najemców i właścicieli (w osobach fizycznych) wobec których, sądy orzekły opróżnienie dotychczasowego

mieszkania. Obecne działania samorządu terytorialnego, jako właściciela mieszkań komunalnych są, więc uwarunkowane nie tylko stanem zarządzanych mieszkań i wielkością posiadanego zasobu, możliwości finansowych, ale także sytuacją materialną mieszkańców gminy.

- 2) W zakresie inwestycji samorząd gminy Police dysponuje wystarczającą bazą gruntów budowlanych; najczęściej jednak grunty te wymagają budowy infrastruktury. Taki stan zwiększy nakłady inwestycyjne gminy Police podejmowane w latach następnych.
- 3) Aktualne potrzeby gminy w zakresie ilości lokali komunalnych, zamiennych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych oszacowano na podstawie ilości prowadzonych spraw, ilości złożonych wniosków o wynajem i nakazów komorniczych. W zależności od kategorii lokalu oraz podstawy prawnej jego przydziału potrzeby te kształtują następująco:

Kategoria lokalu	Zapotrzebowanie szt.
Lokal zamienny z tytułu wykwaterowania najemców z budynków przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny:	47
Lokal socjalny z tytułu realizacji wyroków sądowych o eksmisji: z zasobów, będących własnością gminy Police:	37
Lokal socjalny z tytułu realizacji wyroków sądowych o eksmisji: z zasobów SM „Chemik”:	31
Lokal socjalny z tytułu realizacji wyroków sądowych o eksmisji: z nieruchomości i lokali prywatnych osób fizycznych:	2
Lokale na wynajem dla osób, które złożyły wnioski o przydział mieszkania:	430
w tym wnioski wychowanków domu dziecka:	18
Lokal tymczasowy dla osób wyrokami eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego, wg przepisów ustawy:	18
w tym z zasobów innych właścicieli:	2

5. Planowane działania w celu zmian struktury mieszkaniowego zasobu.

- 1) W latach 2014 – 2018 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. Dlatego Program skupia się w części pozyskiwania lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych na adaptacjach, remontach budynków i lokali o bardzo niskim standardzie technicznym w celu ich podwyższenia. Opis w tabeli:

Planowane działanie	Planowany rezultat
Przekształcenia lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne:	40
Uzyskanie z zasobu o bardzo niskim standardzie technicznym pomieszczeń tymczasowych dla osób z orzeczoną eksmisją bez prawa do lokalu socjalnego oraz noclegowni:	30
Wyznaczanie lokali, jako wyłącznie lokali czynszowych:	131
Aktywizacja mieszkańców lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w zakresie korzystnych z ich punktu widzenia zamian, szczególnie w obszarze gospodarstw nisko dochodowych, ale także tych gospodarstw domowych, w których sytuacja materialna uległa wyraźnej poprawie.	Praca ciągła
Sprzedaż budynków i lokali – w tym lokali, których mieszkańcy nie są zainteresowani prywatyzacją	Na podstawie kwalifikacji z ewidencji takich obiektów
Ewidencję lokali obejmującą odrębną charakterystykę, taką jak: <ul style="list-style-type: none"> • Wyznaczone i nie wyznaczone, jako docelowe czynszowe; zadłużone; zajmowane przez osoby eksmitowane; przeznaczone do sprzedaży; wspólnych; tych, którymi najemcy nie są zainteresowani kupnem. • Remonty kapitalne lokali i budynków z ewentualną modernizacją; • Zakup całych budynków z wszystkimi wolnymi lokalami; • Zbywanie lokali i budynków we współwłasności; • Sprzedaż wyznaczonych lokali i budynków innym właścicielom; • W razie potrzeby, ewentualny zakup obiektów tymczasowych (np. <i>kontenerów mieszkalnych</i>) z przeznaczeniem na przejściowe pomieszczenia tymczasowe lub lokale socjalne. • Likwidację lokali wspólnych. 	Praca ciągła

- 2) 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 rozwinie 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.
- 3) Realizację zadań związanych z utworzeniem i bieżącą pracą oraz monitorowaniem pracy Biura zamiany mieszkań Burmistrz Polic powierzy Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach.
- 4) 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).
 - b) Lokale, które nie spełniają technicznych wymogów określonych w przepisach w ust. 1”a”, wykorzystywane na stały pobyt ludzi, podlegają likwidacji zastrzeżeniem ust. 1”c”.
 - c) Lokale, o których mowa w ust. 1”b” po ich opróżnieniu przez dotychczasowych lokatorów, mogą zostać poddane remontowi i przeznaczone na lokale użytkowe lub pomieszczenia gospodarcze. W przypadku braku takich możliwości - budynki, w których usytuowane są wyłącznie lokale, wymienione w ust. 1”b” podlegają rozbiórce.
 - d) Budynki stanowiące wyłączną własność gminy, w których wszystkie lokale nie są wyposażone w instalację wodociągową lub instalację kanalizacyjną lub ustęp albo łazienkę lub gaz przewodowy albo instalację elektryczną trójfazową, podlegają wydzieleniu z mieszkaniowego zasobu gminy Police, a lokale w nich usytuowane stają się lokalami socjalnymi albo pomieszczeniami tymczasowymi.
 - e) Lokale znajdujące się w innych budynkach niż wymienione w ust. 1”d”, służące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, lecz bez łazienki albo bez ustępu lub bez gazu przewodowego albo bez instalacji elektrycznej trójfazowej lub bez instalacji wodociągowej lub instalacji kanalizacyjnej, mogą być wynajmowane, jako lokale socjalne.
 - f) Lokale usytuowane w budynkach, o których mowa w ust. 1”d”, do czasu opróżnienia ich przez dotychczasowych najemców są wynajmowane na warunkach określonych dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony.

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb remontowych

1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Police.

- 1) Potrzeby remontowe w latach 2014 - 2018 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:
- budynki murowane ze stropem drewnianym 80-125 lat,
 - budynki murowane ze stropem ogniotrwałym 100-150 lat,
 - budynki o ścianach drewniano - ceglanych (mur pruski) 40 - 60 lat,
 - budynki drewniane o ścianach szkieletowo-ryglowych obitych deskami, baraki 25-40 lat,
 - budynki wielkopłytowe 50-70 lat.
- 4) Strukturę wieku mieszkaniowego zasobu gminy Police w układzie ilościowym podano w tabeli:

Struktura mieszkaniowego zasobu gminy Police wg stanu na 30-VI-2013r.	Mieszkaniowy Zasób Gminy Police						% udział komunalnych lokali i powierzchni	
	Łącznie		Lokale Socjalne		Lokale Komunalne		w zasobie gminy	
	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	lokale	Powierzchnia
	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	%	%
Okresy realizacji lokali:	1	2	3	4	5	6	7	8
Przed rokiem 1920	505	25 793,47	50	1 802,06	455	23 991,41	90,10%	93,01%
w latach 1920 - 1949	533	29 800,22	21	495,85	512	29 304,37	96,06%	98,34%
w latach 1950 - 1970	327	12 347,93	30	697	297	11 650,93	90,83%	94,36%
w latach 1971 - 1990	116	5 321,87	5	191,15	111	5 130,72	95,69%	96,41%
w latach 1991 - 2010	224	11 703,02	32	1 476,94	192	10 226,08	85,71%	87,38%
Po roku 2011	48	2 387,77	0	0	48	2 387,77	100,00%	100,00%
Łącznie	1 753	87 354,28	138	4 663,00	1 615	82 690,95	92,13%	94,66%

- 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) Niniejszy Wieloletni Program jest płynną kontynuacją poprzednich w tym zakresie.
- 7) Opis stanu technicznego nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Police, uwzględniający przede wszystkim inne miejscowości niż miasto Police:
- instalację wodno-kanalizacyjną posiadają wszystkie budynki i lokale mieszkaniowego zasobu gminy;
 - instalację gazową w 90%;
 - instalację centralnego ogrzewania - tylko 3% lokali;
 - izolacje poziome i pionowe wymagają nakładów;
 - 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;
 - 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;
 - tynki wewnętrzne spękane, częściowo zmurszałe, na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci;
 - piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany;
 - przewody wentylacyjne nieszczelne, spękane;

- j) stolarka okienna i drzwiowa w wielu miejscach wymaga naprawy;
- k) elewacje i balkony wymagają remontów;
- l) instalacje elektryczne wewnętrzne wymagają w znaczącej części wymiany ze względu na warunki techniczne ochrony przeciwporażeniowej jak i ochrony przeciwpożarowej, określone prawem budowlanym.

2. Wykonanie finansowych nakładów remontowych w stosunku do potrzeb – stan na 30.06.2013.

- 1) W analizie stanu mieszkaniowego zasobu gminy Police uwzględniono to, że:
 - a) w latach 2000 – 2013 wybudowano i zmodernizowano 170 lokali
 - 32 lokale w 1 budynku;
 - 138 lokali w 6 budynkach
 - b) skoncentrowano geograficznie miejscowo lokale socjalne, co sprzyja lepszemu zarządzaniu;
 - 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: ***Plan finansowy remontów 2014 -2018***, w kolumnie 1 i 2.
- 3) Realne średnioroczne (w okresie 2009 – 2013) wykonanie nakładów remontowych w mieszkaniowym zasobie gminy w ujęciu finansowym w stosunku do potrzeb wynosi ok. 20%. Nie odbiega zasadniczo od rocznych wykonań w tym okresie, które kształtują się w przedziale 18% – 22%.

3. Finansowy plan remontów na lata 2014 – 2018.

- 1) Plan remontów skonstruowany został w ujęciu finansowym, ponieważ doświadczenia i wnioski wynikające z analizy potrzeb remontowych i wykonanie remontów oraz modernizacji w okresie 2009 – 2013 wykazują, iż:
 - a) wykonywanie remontów na poziomie 20% potrzeb, dokonywane było i będzie w najpilniejszych sytuacjach, których planowanie przez zarządców jest na bieżąco;
 - b) na podstawie przeprowadzonych przeglądów technicznych mieszkaniowego zasobu gminy, prace remontowe i modernizacyjne skierowane będą w dotychczasowych kierunkach, czyli na remonty mieszkań w celu podwyższenia ich standardu także służące przekwalifikowaniu na lokale socjalne, lokale chronione oraz pomieszczenia tymczasowe i utrzymanie wyremontowanych wcześniej zasobów na dotychczasowym poziomie.
- 2) Roczne potrzeby na środki finansowe na realizację remontów i utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy jest jak zawsze, na poziomie 20 000 000 zł.
- 3) Możliwości gminy Police zapewnienia finansowania na spełnienie tego poziomu potrzeb wynoszą 1/5 jak wskazuje analiza okresów po 2000 roku do 2013.
- 4) W tej edycji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, planuje się nakłady finansowe na remonty na poziomie wskazanym w tabeli: ***Plan finansowy remontów 2014 -2018***.

Tabela: Plan finansowy remontów 2014 -2018

* szacunkowe dane za cały rok 2013

Lp	Nakłady na	W okresie 2009 - 2013 Finansowo-rzeczowe wykonanie średnioroczne w stosunku do dysponowanych ogółem środków = 100%		2014		2015		2016		2017		2018	
				Planowane		Planowane		Planowane		Planowane		Planowane	
		zł	%	zł	%	zł	%	zł	%	zł	%	zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	Eksploatacja bieżąca budynków	3 838 200	48,44	4 181 440	48,14%	4 482 767	48,60%	4 788 072	48,60%	5 092 648	48,40%	5 442 744	48,20%
2	Remonty budynków w tym modernizacje	2 450 201	28,45	2 475 510	28,50%	2 674 902	29,00%	2 857 080	29,00%	3 121 877	29,67%	3 372 920	29,87%
	w tym modernizacje	869 324	0,00	990 204	0,00%	1 069 961	0,00%	1 257 115	0,00%	1 279 970	0,00%	1 517 814	0,00%
3	Remonty lokali mieszkalnych	1 217 661	14,81	1 302 900	15,00%	1 475 808	16,00%	1 576 320	16,00%	1 557 256	14,80%	1 693 800	15,00%
4	Bieżąca konserwacja oraz pogotowie lokatorskie	258 354	3,19	277 952	3,20%	276 714	3,00%	295 560	3,00%	294 616	2,80%	316 176	2,80%
5	Rozbiórki budynków (budynki niemieszkalne)	35 272	0,53	52 116	0,60%	46 119	0,50%	49 260	0,50%	52 610	0,50%	56 460	0,50%
6	Utrzymanie pustostanów	158 187	1,97	165 034	1,90%	138 357	1,50%	147 780	1,50%	157 830	1,50%	169 380	1,50%
7	Koszty sądowe i komornicze	28 021	0,35	33 007	0,38%	138 357	0,35%	34 482	0,35%	34 723	0,33%	37 264	0,33%
8	Rezerwy na należności trudnościagalne	250 000	2,26	198 041	2,28%	96 850	1,05%	103 446	1,05%	210 440	2,00%	203 256	1,80%
	OGÓLEM	8 235 896	100,00	8 686 000	100,00%	9 329 874	100,00%	9 852 000	100,00%	10 522 000	100,00%	11 292 000	100,00%

ROZDZIAŁ IV

Rozbiórki

1. Wniosek z analizy wykonania zadań w okresie 2009 – 2013.

- 1) Potrzeby remontowe w latach 2014 - 2018 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. Plan rozbiórek 2014 – 2018.

- 1) Część budynków znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy Police charakteryzuje się tak dużym stopniem zużycia technicznego, iż bezcelowe byłyby nakłady na ich remontowanie, ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa ludzi. Potwierdzeniem tego stanu są (decyzje wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego). Budynki te podlegają zabezpieczeniu, opróżnieniu, a następnie rozbiórce.
- 2) W przypadku innych zdegradowanych budynków, przed podjęciem decyzji o wykonaniu remontu kapitalnego należy wziąć pod uwagę względy ekonomiczne. Przyjmuje się, że nakłady finansowe na remont w połączeniu z modernizacją budynku nie powinny przekroczyć 70% wartości odtworzeniowej budynku. W pozostałych przypadkach należy rozważyć konieczność sprzedaży lub rozbiórki obiektu i odzyskania terenu pod zabudowę
- 3) W latach 2014 – 2018 planuje się rozbiórkę 30 lokali:

	Miejscowość	Ulica	Nr	Rok	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość osób
1	2	3	4		5	6	8
1	Police	Drzymały	3	2016	4	204,87	19
2	Police	Kościuszki	28	2016	5	341,28	14
3	Police- Jasienica	Piastów	45	2015	4	203,88	10
4	Siedlice	Siedlice 20 (Policka20)	20	2014	4	163,97	
		R a z e m			30	1 830,75	43

- 4) Każda decyzja o podjęciu prac remontowych albo rozbiórkowych powinna być poparta stanowiskiem Konserwatora Zabytków dotyczącym wartości historycznej budynku.

ROZDZIAŁ V

Sprzedaż lokali

1. Sprzedaż lokali w okresie 2019 – 2013 (stan na 30-06-2013).

- 2) W latach 2009 – 2013 sprzedano z mieszkaniowego zasobu gminy Police – 151 lokali.
- 3) Wartość sprzedanych lokali wyniosła 3 800 000 zł.
- 4) Sprzedaż lokali mieszkaniowych odbywała się wyłącznie z części zasobu mieszkaniowego, będącego współwłasnością innych właścicieli z gminą Police.
- 5) Strukturę sprzedaży pokazuje tabela:

Struktura mieszkaniowego zasobu gminy Police wg stanu na	Sprzedaż lokali mieszkaniowego z zasobu:						% ubytek z tytułu sprzedaży	
	Łącznie		współwłasnościowego		Wyłącznie gminnego		w zasobie gminy	
	Ilość szt.	Powierzchnia m ²	Ilość szt.	Powierzchnia m ²	Ilość szt.	Powierzchnia m ²	lokale %	Powierzchnia %
30-VI-2013r								
Okresy realizacji lokali:	1	2	3	4	5	6	7	8
Przed rokiem 1920	115	6 598,61	115	6 598,61	0	0	18,55%	20,37%
w latach 1920 - 1949	464	28 395,23	464	28 395,23	0	0	46,54%	48,79%
w latach 1950 - 1970	263	11 076,48	263	11 076,48	0	0	44,58%	47,29%
w latach 1971 - 1990	24	1 070,93	24	1 070,93	0	0	17,14%	16,75%
w latach 1991 - 2010	52	3 007,37	52	3 007,37	0	0	18,84%	20,44%
Po roku 2011	0	0,00	0	0,00	0	0	0,00%	0,00%
Łącznie	918	50 148,62	918	50 148,62	0	0	34,37%	36,47%

2. Plan sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu w okresie 2014 – 2018 roku.

Rok	Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy	Szacowana wartość ze sprzedaży lokali w okresie 2014 - 2018
1	2	3
2014	13	3000 000 zł.
2015	18	
2016	34	
2017	33	
2018	20	
Razem	118	

3. Nabywcy lokali, których planowana jest sprzedaż w okresie 2014 – 2018 będą objęci dotychczasowym wsparciem ze strony gminy w postaci ulg odniesionych do standardu lokalu.

ROZDZIAŁ VI

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 Programie rewitalizacji dla miasta Police na lata 2007 – 2013. W Części III. Strategii Priorytet I. Cel 3. Rozwój infrastruktury komunalnej, przewidziano m.in. następujące działania:
 - 1) Plan sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu w okresie 2014 – 2018.
 - 2) Budowa nowoczesnego, funkcjonalnego centrum miasta.
 - 3) Rewitalizacja terenów Osiedla Stare Miasto.
 - 4) Rewitalizacja i zagospodarowanie zdegradowanych terenów mieszkalnych, usługowych i przemysłowych.
 - 5) Wspieranie zróżnicowanego budownictwa mieszkaniowego odpowiadającego potrzebom mieszkańców.
2. Zamierzenia w zakresie rozwoju budownictwa komunalnego planowane w Strategii pokrywają się z celami Programu rewitalizacji (Cel szczegółowy 2. Rozwój zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych).
3. W 2006 roku opracowana została koncepcja budowy ośmiu nowych dwupiętrowych budynków o wysokich dachach, do realizacji etapami, po sukcesywnej rozbiórce poszczególnych segmentów dwóch bliźniaczych budynków. Dziś program jest w pełni realizacji. Zakończenie tego programu nastąpi w 2014 roku.

ROZDZIAŁ VII

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

2. Zasady ustalania stawek czynszu.

- 1) Polityka czynszowa gminy Police w latach 2014–2018 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 liczby dłużników, a jednocześnie rosły przychody budżetu z czynszów.
- 3) W okresie 2014 – 2018 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 2018 roku. Pozwoli to na zwiększenie nakładów na utrzymanie i ulepszanie zasobu mieszkań na wynajem oraz powiększanie zasobu mieszkań socjalnych.
- 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 2014 – 2018 będzie skuteczniejsza windykacja zaległości czynszowych, ponieważ zadłużenie niektórych najemców wpływa na wzrost obciążeń budżetu gminy. Niezbędne są, więc pilne zmiany organizacyjne kreujące intensyfikację odzyskiwania zaległych czynszów.
- 6) Zasady ustalania wymiaru czynszów zawarte w „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Police na lata 2014 – 2018” 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 2014 – 2018”.
- 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

Punktacja	Kategoria mieszkania	Stawka bazowa (zł/m ²)
0 – 15	VII	1
16 – 25	VI	1,66
26 – 30	V	1,98
31 – 35	IV	2,31
36 – 45	III	2,65
46 – 55	II	2,98
≥ 56	I	4,63
Bez punktacji	Socjalne	0,5

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

Tabela – 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 zastępcze o charakterze tymczasowym	1	
6	Budynki kwalifikujące się do remontu z wykwaterowaniem (nadające się do zamieszkania)	0	
7	Budynki zakwalifikowane do rozbiórki (Decyzja PINB)	- 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 i kanalizacyjna	2	
5	Instalacja anteny zbiorczej	2	
6	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:	
Sporządził: _____		Kategoria czynszu: _____	OGÓŁEM:

10) Czynsz jest iloczynem stawki czynszu i powierzchni użytkowej lokalu.

11) Wysokość czynszu w kolejnych latach okresu 2014 – 2018 ustala się na podstawie stawek czynszu obowiązujących na koniec każdego poprzedniego roku, począwszy od roku 2013, za 1 m² 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 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
- 13) 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.
- 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 w analogicznej kategorii.
- 16) Stawkę czynszu za lokal zamienny wynajmowany w innych niż przewidziane powyżej przypadkach określonych w ustawie, ustala się na poziomie pokrywającym koszt eksploatacji i napraw oraz dającym możliwość finansowania remontów substancji mieszkaniowej.
- 17) Czynsz wolny jest ustalany w drodze przetargu i ma zastosowanie w przypadku stawki czynszowej dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80m².
- 18) Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu.
- 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 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Zachodniopomorskiego w Dzienniku Wojewódzkim,
 - b) wielkość planowanych nakładów finansowych na konserwację, naprawy bieżące i awaryjne oraz remonty kapitalne i modernizacje budynków i lokali.
- 2) W latach 2014-2018 zakłada się, że wzrost czynszów za lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy Police będzie wynosił **10% w skali roku**, co pozwoli na stopniowe, łagodne w skutkach dla najemców, dochodzenie do poziomu czynszów zbliżonego do 3% wartości odtworzeniowej lokali na koniec rozpatrywanego okresu, (to jest do końca 2018 r.).
- 3) Przy ustalaniu procentowego wskaźnika podwyżki czynszów kierowano się następującymi założeniami:
 - a) **aktualny wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego, podany przez Wojewodę Zachodniopomorskiego na okres od 1 października 2013 r. do 31 marca 2014 r., wynosi 3 559 zł;**
 - b) **dopuszczalna maksymalna stawka czynszu to 3 559 zł/m² x 3% : 12 = 8,90 zł/m²;**
 - c) aktualnie obowiązująca maksymalna stawka czynszu w gminie Police wynosi 4,63 zł/m², po pierwszej podwyżce o 10% maksymalna stawka czynszu będzie wynosić 5,09 zł/m², (tj.: 1,7% wartości odtworzeniowej lokalu);
 - d) szacunkowe skutki proponowanych zmian wzrostu stawek czynszu o 10% rocznie oraz odpowiadającego jej procentu wartości odtworzeniowej obrazuje poniższa tabela:

Rok	Stawka czynszu zł		Procent wartości odtworzeniowej %	
	min.	max.	min.	max.
2014	1,10	5,09	0,37	1,71
2015	1,21	5,60	0,41	1,89
2016	1,33	6,16	0,45	2,07
2017	1,46	6,77	0,49	2,28
2018	1,60	7,44	0,54	2,51

- 4) Ochronę przed skutkami wzrostu kosztów utrzymania mieszkań dla uboższych najemców stanowić będzie system dodatków mieszkaniowych, stosowany zgodnie z:
- ustawą o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71 z 2001 r., poz. 734 z późniejszymi zmianami);
 - 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 umarzania 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:

Czynniki wpływające na podwyższenie stawki czynszu

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

- W przypadku wystąpienia zaległości czynszowych za dwa okresy płatności zarządca budynku występuje z pismem do najemcy informującym o powstałej zaległości i obowiązku jej uregulowania.
- Na wniosek najemcy zamieszkującego w mieszkaniowym zasobie gminy, Burmistrz może w wyjątkowych sytuacjach umorzyć zaległy czynsz lub jego część.
- Z wnioskiem o umorzenie czynszu może wystąpić rodzina posiadająca zadłużenie czynszowe i znajdująca się jednocześnie w trudnej sytuacji materialnej.
- 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.
- Burmistrz może odmówić umorzenia zaległości czynszowych, jeżeli najemca zajmuje mieszkanie o powierzchni użytkowej, która wyklucza uzyskanie dodatku mieszkaniowego, określonej w ustawie o dodatkach mieszkaniowych i nie wyraża zgody na zamianę na mieszkanie mniejsze o tym samym standardzie.

ROZDZIAŁ VIII

Zasady zarządzania zasobami mieszkaniowymi

1. Burmistrz Polic.

- 1) Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Polic. Burmistrz realizuje to zadanie przy pomocy Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, który jest jednostką organizacyjną gminy.
- 2) Na podstawie art. 23 ust. 1 ustawy, z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami), część swoich kompetencji Burmistrz może powierzyć zarządcy nieruchomości lub przedsiębiorcom zatrudniającym zarządców nieruchomości.
- 3) Powierzenie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy może odbyć się tylko po przeprowadzeniu sformalizowanego postępowania przewidzianego w ustawie z 19 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. nr 223, poz. 1655).
- 4) W świetle art. 25 ust. 3 w związku z art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zarządcy może być powierzone: ewidencjonowanie nieruchomości, zapewnienie ich wyceny, sporządzanie planów wykorzystania zasobu, zabezpieczenie majątku przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywanie czynności związanych z naliczeniem czynszu za najem lokalu komunalnego i prowadzenie windykacji tych należności oraz współpraca z ewentualnymi innymi organami gospodarującymi nieruchomościami.
- 5) 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) wspólnotom mieszkaniowym,
 - c) innym przedsiębiorcom.
- 6) Burmistrz Polic powierzy Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach monitorowanie i sprawozdawczość dotyczącą współpracy biura zamiany mieszkań z innymi właścicielami lokali mieszkalnych.
- 7) 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 5) i 7).
- 8) Jeżeli w budynku wszystkie lokale są własnością gminy, nie wyodrębnia się własności poszczególnych lokali, a do spółki, o której mowa w punkcie 5) lit. a), wnosi się nieruchomość zabudowaną budynkiem.
- 9) 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 5) lit. a).

2. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

- 1) Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, na podstawie ustawy wykonuje zadania w zakresie:
 - a) operacyjnego planowania remontów
 - b) technicznej obsługi budynków
 - c) rozliczania czynszów

- d) najmu lokali
- e) obsługi wspólnot mieszkaniowych
- 2) Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej prowadzi ewidencję lokali:
 - a) zalegających z opłatami czynszu,
 - b) na które najemcy wystąpili z wnioskiem o zamianę,
 - c) w których nastąpiła poprawa materialna najemcy,
 - d) w których nastąpiło pogorszenie warunków materialnych najemcy,
 - e) socjalnych,
 - f) chronionych.
- 3) Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej prowadzi ewidencję wykorzystania pomieszczeń tymczasowych oraz noclegowni.
- 4) Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej współpracuje z innymi właścicielami lokali mieszkaniowych w celu uzyskania efektów w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem, a szczególnie w zakresie realizacji wyroków sądowych, zamian wśród gospodarstw domowych o wyższym standardzie materialnym.

ROZDZIAŁ IX

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 państwa.
- 4) Dotacje z budżetu gminy.
- 5) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych.
- 6) Przychody ze sprzedaży lokali użytkowych.
- 7) Przychody ze sprzedaży budynków.
- 8) Kredyty i pożyczki.

2. Prognoza przychodów i wpływów w latach 2014 – 2018, przedstawiona jest w tabeli:

L.p.	Przeptywy	2014	2015	2016	2017	2018
Źródła wpływów						
1	Czynsze z mieszkaniowego zasobu gminy	2 357 000	2 408 000	2 476 000	2 560 000	2 590 000
2	Ustawowe dodatki mieszkaniowe	520 000	540 000	555 000	560 000	565 000
3	Przychody gminy ze sprzedaży mieszkań	500 000	700 000	600 000	600 000	600 000
4	Razem uzyskane środki [L.p.1-3]	3 377 000	3 648 000	3 631 000	3 720 000	3 755 000
5	Amortyzacja mieszkaniowego zasobu gminy	1 090 000	1 140 000	1 170 000	1 167 000	1 150 000
6	[L. p. 4+5] Łączne środki:	4 467 000	4 788 000	4 801 000	4 887 000	4 905 000
Źródła kosztów i nakładów						
7	Nakłady finansowe na eksploatację budynków i pustostanów	3 600 000	3 670 000	3 760 458	3 790 000	3 785 000
8	Nakłady na remonty, modernizacje, rozbiórki	5 100 000	4 840 000	5 340 000	5 200 000	4 950 000
9	Należności trudnościenne (tworzone rezerwy)	100 000	100 000	180 000	210 000	180 000
10	Inne koszty	200 000	260 000	250 000	280 000	267 000
11	[suma L. p. 7 – 10] - Ogółem nakłady:	9 000 000	8 870 000	9 530 458	9 480 000	9 182 000
Inne środki do osiągnięcia celów rocznych						
12	Różnica pomiędzy wpływami i kosztami oraz nakładami	4 533 000	4 082 000	4 729 458	4 593 000	4 277 000

ROZDZIAŁ X

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 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. W celu aktywizacji środków własnych mieszkańców opracowany zostanie system dopłat na wspieranie inicjatyw najemców w zakresie remontów i poprawy stanu technicznego, lokali, szczególnie w zakresie instalacji sanitarnych oraz części wspólnych budynków.
6. Zasady i warunki dokonywania dopłat ustali Burmistrz.
7. Podnoszenie efektywności zarządzania poprzez projektowanie i wdrażanie zmian organizacyjnych w celu stałej poprawy jakości świadczonych usług oraz zwiększania wyniku finansowego.