

**Załącznik do uchwały Nr VIII/61/2015
Rady Miejskiej Białogardu
z dnia 3 czerwca 2015 r.**

**PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA BIAŁOGARD
NA LATA 2015 - 2019**

WPROWADZENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Białogard stanowi pięcioletni dokument wspierający Miasto w racjonalnej i efektywnej realizacji jednego z podstawowych zadań własnych gminy, jakim jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Z jednej strony przedstawia dane prezentujące aktualny stan miejskich zasobów mieszkaniowych oraz prognozę jego rozwoju w kolejnych latach, z drugiej zaś strony koncentruje się na przedstawieniu działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

Uwzględnienie w programie wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), zwanej dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”, obligatoryjnych elementów ustawowych umożliwia przedstawienie planowanej polityki dotyczącej działań miasta w zakresie zarządzania miejskim zasobem.

Wieloletni program przedstawia 2 aspekty odnoszące się do miejskiego zasobu mieszkaniowego. Pierwszy określa bieżący stan ilościowy i jakościowy zasobu

mieszkaniowego oraz prezentuje aktualny zakres potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta celem ustalenia, w wyniku porównania tych dwóch zagadnień zakresu możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców przez Miasto, jak również rodzaju zadań mieszkaniowych, które powinny być realizowane w stosownej kolejności, w zależności od istoty potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Aspekt ten przedstawia również prognozę rozwoju mieszkaniowego zasobu miasta w kolejnych latach ustaloną w oparciu o przedstawioną specyfikację potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta z uwzględnieniem realnych możliwości Miasta w zakresie podejmowania nowych inwestycji na rzecz budownictwa mieszkaniowego oraz dofinansowania dotychczas zrealizowanych przedsięwzięć mieszkaniowych. Wnioski opracowane na podstawie weryfikacji tych zagadnień znajdują odzwierciedlenie w drugiej części, która stanowi charakterystykę planowanych do wdrożenia sposobów zarządzania zasobami mieszkaniowymi, zasad prowadzenia polityki czynszowej, jak również wysokości wydatków oraz źródeł ich finansowania.

W obecnej sytuacji, kiedy mamy do czynienia z wzrastającą liczbą osób oczekujących pomocy mieszkaniowej odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego, a większość gmin dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi dla realizacji zadań wsparcia rozwoju zasobu mieszkaniowego posiadanie programu może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii w zakresie efektywnego wykorzystania zasobów mieszkaniowych z myślą o zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w sposób optymalny.

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA BIAŁOGARD

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

W celu realnego określenia prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach, przyjęto w programie wytyczne prezentujące dane dotyczące jego faktycznego stanu w latach 2012-2014.

Stan zasobów mieszkaniowych miasta Białogard został przedstawiony w tabeli nr 1,2 i 3

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe w Białogardzie – stan na 01.01. 2012 r.

Wyszczególnienie	Komunalne		
	ogółem	w tym : socjalne	we wspólnotach mieszkaniowych
liczba lokali	1228	72	867
powierzchnia użytkowa w tys. m ²	57.294,28	2432,42	41.532,92

Tabela 2. Zasoby mieszkaniowe w Białogardzie – stan na 01.01. 2013 r.

Wyszczególnienie	Komunalne		
	ogółem	w tym : socjalne	we wspólnotach mieszkaniowych
liczba lokali	1218	96	838
powierzchnia użytkowa w tys. m ²	56.207,81	3373,80	41.784,00

Tabela 3. Zasoby mieszkaniowe w Białogardzie – stan na 01.01. 2014 r.

Wyszczególnienie	Komunalne		
	ogółem	w tym : socjalne	we wspólnotach mieszkaniowych
liczba lokali	1199	101	869
powierzchnia użytkowa w tys. m ²	56.657,07	3.499,59	41.403,43

Dodatkowo w celu ustalenia prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu miasta w kolejnych latach, w wieloletnim programie został uwzględniony zakres potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta w latach 2012-2014 określony w oparciu o:

- a) ilość gospodarstw domowych uprawnionych do otrzymania lokali zamiennych;
- b) ilość gospodarstw domowych, w stosunku do których Miasto ma obowiązek dostarczenia lokali socjalnych z tytułu wyroku sądowego nakazującego eksmisję i przyznającego uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
- c) ilość gospodarstw domowych umieszczonych na prawomocnych listach utworzonych na podstawie przepisów określających zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, oczekujących na przydział mieszkania.

Zakres potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta obrazuje tabela nr 4.

Tabela 4. Zakres potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta w latach 2012-2014:

Wyszczególnienie	Liczba gospodarstw domowych uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego		
	2012	2013	2014
liczba gospodarstw domowych	54	44	19

Wyszczególnienie	Liczba gospodarstw domowych uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego w wyroku Sądu		
	2012	2013	2014
liczba gospodarstw domowych	184	178	163

Wyszczególnienie	Wnioski osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony		
	2012	2013	2014
liczba wniosków	6	7	8

Wyszczególnienie	Wnioski osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego z uwagi na spełnienie kryteriów dochodowych oraz brak tytułu prawnego do innego lokalu		
	2012	2013	2014
liczba wniosków	101	135	161

Analizując przedstawiony zakres potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta na tle wytycznych prezentujących dane dotyczące stanu zasobu mieszkaniowego w latach 2012-2014 należy stwierdzić, iż potrzeby mieszkaniowe znacząco przewyższają możliwości miasta w zakresie zapewnienia lokali mieszkalnych uprawnionym.

W Białogardzie występuje relatywnie wysokie zapotrzebowanie na lokale socjalne. Z przedstawionych danych wynika, że zapotrzebowanie na lokale zamienne w ciągu roku zmniejszyło się dwukrotnie. Natomiast w całym badanym okresie trzykrotnie. Zapewnienie lokali zamiennych większej części uprawnionych z tytułu zamieszkiwania w budynkach przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny świadczy o pozytywnym zjawisku w zakresie realizacji przez miasto bieżących zadań eliminacji zagrożenia życia i zdrowia ludzkiego.

Analizując dane prezentujące ilość osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego należy stwierdzić, że miasto jest w stanie zapewnić jedynie w ograniczonym stopniu warunki mieszkaniowe zgodnie z potrzebami mieszkańców.

Należy założyć, iż w związku z ograniczonymi możliwościami finansowymi na wsparcie rozwoju mieszkalnictwa struktura mieszkaniowego zasobu miasta będzie kształtowała się w następujący sposób:

Tabela 5. Zasoby mieszkaniowe w Białogardzie – stan na 01.01. 2015 r.*

Wyszczególnienie	Zasoby mieszkaniowe	
	ogółem	w tym : socjalne
liczba lokali	1185	115

Tabela 6. Zasoby mieszkaniowe w Białogardzie – stan na 01.01. 2017 r.*

Wyszczególnienie	Zasoby mieszkaniowe	
	ogółem	w tym : socjalne
liczba lokali	1156	144

Tabela 7. Zasoby mieszkaniowe w Białogardzie – stan na 01.01. 2019 r.*

Wyszczególnienie	Komunalne	
	ogółem	w tym : socjalne
liczba lokali	1127	173

*Dane przedstawione wyżej dotyczą przewidywanych zmian w strukturze obecnie posiadanego zasobu mieszkaniowego i nie dotyczą lokali mieszkalnych utworzonych w drodze planowanych inwestycji.

Tabele nr 5, 6 oraz 7 określające prognozę zasobu mieszkaniowego w latach 2015-2019 obrazują przewidywany spadek ogólnej liczby wszystkich lokali stanowiących zasób mieszkaniowy miasta o wartości odpowiadające faktycznemu spadkowi zaobserwowanemu w latach 2012-2014 (w wyniku sprzedaży oraz wyłączenia z zasobu części lokali znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki). Z powodu relatywnie wysokiego zapotrzebowania na lokale socjalne w wieloletnim programie przyjęto założenie, iż nastąpi wzrost liczby lokali mieszkalnych socjalnych, jednak w zakresie nie przekraczającym realnych możliwości miasta.

Dodatkowo mieszkaniowy zasób miasta zostanie powiększony o liczbę lokali utworzonych w drodze projektowanej inwestycji pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami komunalnymi oraz częścią usługową w parterze wraz z infrastrukturą techniczną w Białogardzie przy ul. Świętochowskiego i Siemiradzkiego”. W wyniku inwestycji powstanie 41 mieszkań, w tym: 9 lokali jednopokojowych, 25 lokali dwupokojowych, 7 lokali trzypokojowych o łącznej pow. użytkowej 2817 m².

2. Prognoza stanu technicznego zasobu.

Charakterystyka prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta w kolejnych latach została opracowana na podstawie danych obejmujących trzy grupy klasyfikacyjne i dotyczących:

- struktury zasobów mieszkaniowych w Białogardzie wg wieku i standardu jakościowego budynków – tabela nr 8 przedstawiająca stan na 01.01.2014 r.;
- wyposażenia mieszkań zasobów mieszkaniowych w Białogardzie w podstawowe instalacje i urządzenia - tabela nr 9 przedstawiająca stan na 01.01.2014 r.;
- stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Miasta – tabela nr 10 przedstawiająca stan na 01.01.2014 r.

Tabela 8. Struktura zasobów mieszkaniowych w Białogardzie wg wieku i standardu jakościowego budynków - stan na 01.01.2014 r.

Wyszczególnienie	Ogółem (w %)	z tego :				
		I	Ia	Ib	II	III
Białogard	100	12	2	3	83	0,3

Kategorie budynków :

- I - budynki wzniesione po 1960 r.,
- Ia - budynki wzniesione w latach 1950 - 1960,
- Ib - budynki wzniesione przed 1950 r. lecz o standardzie budynków współczesnych,
- II - budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych,
- III - budynki drewniane i z muru pruskiego.

Tabela 9. Wyposażenie lokali mieszkalnych zasobów mieszkaniowych w Białogardzie w podstawowe instalacje i urządzenia - stan na 01.01. 2014 r.

Wyszczególnienie	Białogard (w %)
Mieszkania ogółem	100
z tego wyposażone w :	
– wodociąg sieciowy	99,75
– kanalizację sieciową	99,75
– ustęp splukiwany	69
– łazienkę	57
– gaz przewodowy	12,65
– centralne ogrzewanie	17,37
– centralną ciepłą wodę	4,73

Tabela 10. Stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Miasta – stan na dzień 01.01.2014

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Pow. użytkowa [m2]	Liczba lokali [szt]	Stopień zużycia [%]
1	Aldony 9a	1933	163,15	4,00	70,70
2	Bat. Chłopskich 12	1935	296,05	6,00	67,30
3	Bat. Chłopskich 14	1907	178,73	3,00	79,10
4	Bolesława Śmiałego 9	1934	92,00	1,00	70,00
5	Chocimska 1	1920	285,09	4,00	67,80
6	Dąbrowszczaków 16a	2005	1 021,11	24,00	19,25
7	Dąbrowszczaków 53	1930	76,91	2,00	64,00

8	Dąbrowszczaków 69	1939	81,04	2,00	68,20
9	Fabryczna 1	1939	230,17	6,00	59,90
10	Grottgera 15	1904	139,18	2,00	80,60
11	Grottgera 4	1906	194,95	4,00	59,80
12	Grunwaldzka 2	1913	95,79	3,00	73,10
13	Grunwaldzka 26	1906	203,67	5,00	71,00
14	Grunwaldzka 36	1927	359,90	5,00	58,60
15	Grunwaldzka 4	1926	146,08	4,00	71,80
16	Hoffmanowej 2	1926	167,97	5,00	78,90
17	Hoffmanowej 5	1909	167,08	5,00	69,10
18	Kisielice Małe 13	1922	73,59	1,00	67,90
19	Kisielice Małe 29	1924	70,81	2,00	62,70
20	Kisielice Małe 33	1922	67,91	2,00	70,00
21	Kisielice Małe 37	1922	71,97	2,00	68,60
22	Klonowa 20	1909	54,60	1,00	62,61
23	Klonowa 28	1928	197,11	6,00	76,50
24	Klonowa 6	1926	184,50	4,00	77,60
25	Kołobrzeska 36	1920	79,17	2,00	74,00
26	Kopernika 10	1909	109,66	3,00	53,70
27	Kościuszki 2	1924	164,14	5,00	73,30
28	Lelewela 6	1927	174,52	5,00	78,10
29	Lindego 8/9	1934	268,60	6,00	50,30
30	Lipowa 30a	1926	26,50	1,00	84,50
31	Matejki 1	1910	108,36	2,00	52,40

32	Moniuszki 16	1920	91,00	1,00	67,28
33	Moniuszki 30	1963	305,00	6,00	57,26
34	Moniuszki 30a	1963	229,76	6,00	62,74
35	Moniuszki 31	1963	232,87	7,00	56,23
36	Moniuszki 31a	1963	449,08	16,00	54,80
37	Moniuszki 32	2012	706,20	20,00	4,00
38	NMP 12	1926	196,57	3,00	58,40
39	NMP 22	1907	689,90	14,00	58,80
40	NMP 3	1925	178,57	5,00	55,20
41	NMP 4	1906	73,86	3,00	57,30
42	NMP 5	1926	145,83	2,00	55,20
43	Piłsudskiego 11	1927	188,25	4,00	83,20
44	Piłsudskiego 13	1906	110,79	2,00	76,70
45	Piłsudskiego 37	1909	101,72	2,00	75,80
46	Piłsudskiego 37a	1926	89,57	2,00	78,00
47	Piłsudskiego 38	1926	215,65	5,00	70,30
48	Piłsudskiego 47	1908	193,60	5,00	82,44
49	Piłsudskiego 49	1926	413,62	5,00	81,50
50	Piłsudskiego 52	1909	177,90	4,00	69,80
51	Piłsudskiego 55	1926	222,45	6,00	76,00
52	Piłsudskiego 64	1922	384,79	4,00	68,30
53	Piłsudskiego 9	1920	432,89	8,00	80,70
54	Piłsudskiego 9a	1911	98,21	3,00	83,00
55	Pólczyńska 16	1913	274,92	6,00	70,90

56	Połączyńska 5	1920	108,70	3,00	71,30
57	Sikorskiego 23	1906	223,64	5,00	72,50
58	Skłodowskiej 2a	1932	113,00	1,00	55,30
59	Skłodowskiej 3a	1902	120,83	3,00	82,50
60	Słowackiego 8	1974	126,44	2,00	39,60
61	Szpitalna 19	1912	212,79	5,00	62,60
62	Świdwińska 24	1910	412,30	8,00	69,30
63	Świętochowskiego 19	1923	141,23	5,00	76,30
64	Świętochowskiego 30	1965	243,39	8,00	82,20
65	Wojska Polskiego 55	1931	89,87	2,00	55,50
66	Wojska Polskiego 9	1912	182,40	5,00	69,30
67	Zapolskiej 3	1932	181,76	4,00	72,90

Z przedstawionych danych wynika, że w Białogardzie występuje znacznie większy udział budynków kategorii II (przedwojennych murowanych o stropach drewnianych) natomiast udział budynków kategorii I (wzniesionych po 1960 r.) oraz Ia (wzniesionych w latach 1950 – 1960) jest stosunkowo niewielki.

To jednoznacznie potwierdza, że mieszkaniowy zasób miasta jest zasobem zużytym technicznie i jego utrzymanie w należytej kondycji technicznej w zgodności z normami prawa budowlanego wymagać będzie odpowiednich nakładów gwarantujących przynajmniej jego nie pogarszanie w stosunku do obecnego stanu technicznego.

Dodatkowo w miarę możliwości finansowych w celu poprawy stanu technicznego budynków powinna być wdrożona koncepcja podejmowania działań zmierzających do utrzymania tendencji malejącej ilości budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a następnie działań mających na celu wsparcie rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego.

Przy określaniu prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta w kolejnych latach został uwzględniony fakt braku występowania zasadniczych zmian w strukturze stanu technicznego zasobu w ciągu ostatnich 6 lat.

Należy stwierdzić, iż w porównaniu ze stanem na 31 grudnia 2008 roku w ciągu 6 lat:

- o 1% zmniejszyła się liczba budynków przedwojennych murowanych o stropach drewnianych;
- o 1% zwiększyła się liczba budynków wzniesionych po 1960 r.;
- o 0,75% wzrosła liczba lokali wyposażonych w kanalizację sieciową i wodociąg sieciowy;
- o 7,65% wzrosła liczba lokali wyposażonych w przewodową instalację gazową;
- o 3,63% zmniejszyła się liczba lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania;
- o 0,73% wzrosła liczba lokali zaopatrzonych w centralną ciepłą wodę.

Pozostałe wartości dotyczące struktury wieku i standardu jakościowego budynków oraz wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia techniczne utrzymują się na tym samym poziomie.

W związku z ograniczonymi możliwościami budżetowymi, wydatkami poniesionymi na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego oraz znaczną luką remontową należy przyjąć, że stan techniczny budynków w prognozowanym okresie nie ulegnie radykalnej zmianie.

Tabela 11. Prognoza struktury zasobów mieszkaniowych w Białogardzie wg wieku i standardu jakościowego budynków - stan na 01.01.2019 r.

Wyszczególnienie	Ogółem (w %)	z tego :				
		I	Ia	Ib	II	III
Białogard	100	13	2	3	82	0,3

Kategorie budynków :

- I - budynki wzniesione po 1960 r.,
- Ia - budynki wzniesione w latach 1950 - 1960,
- Ib - budynki wzniesione przed 1950 r. lecz o standardzie budynków współczesnych,
- II - budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych,
- III - budynki drewniane i z muru pruskiego.

Tabela 12. Prognoza wyposażenia lokali mieszkalnych zasobów mieszkaniowych w Białogardzie w podstawowe instalacje i urządzenia - stan na 01.01.2019 r.

Wyszczególnienie	Białogard (w %)
Mieszkania ogółem	100
z tego wyposażone w :	
– wodociąg sieciowy	100
– kanalizację sieciową	100
– ustęp spłukiwany	69
– łazienkę	57
– gaz przewodowy	20,30
– centralne ogrzewanie	17,37
– centralną ciepłą wodę	5,46

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

Analizując dane przedstawione w tabelach nr 8, 9 oraz 10 dotyczących stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w Białogardzie oraz wyposażenia mieszkań zasobów miejskich w podstawowe instalacje i urządzenia należy stwierdzić, iż mieszkaniowy zasób miasta jest zasobem zużytym technicznie. Większość wskaźników wyposażenia gminnych mieszkań w podstawowe instalacje jest gorsza od średnich krajowych odnoszących się do tej formy zasobów. Wymagane są niezbędne nakłady na realizację działań mających na celu podwyższenie stopnia wyposażenia lokali w instalację gazu przewodowego, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, łazienki, ustępu splukiwanego, dostępności do kanalizacji sieciowej i wodociągu sieciowego.

Z uwagi na fakt występowania w mieszkaniowym zasobie Miasta dużej ilości budynków przedwojennych, murowanych, o stropach drewnianych, których stopień zużycia sięga 75%, a udział tych budynków stanowi 70% całego zasobu mieszkaniowego miasta niezbędne są działania zmierzające do rozbiórki budynków grożących zawaleniem, przeprowadzenia remontu kapitalnego w uzasadnionych przypadkach oraz wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych.

Wykaz obiektów przewidzianych do rozbiórki bądź remontu kapitalnego w latach 2015-2019 przedstawia tabela nr 13.

Tabela 13. Wykaz obiektów przewidzianych do rozbiórki bądź remontu kapitalnego w latach 2015 – 2019

Wykaz obiektów przewidzianych do rozbiórki bądź remontu kapitalnego w latach 2015 – 2019

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali w budynku	Ilość osób	Ilość rodzin do wykwaterowania – lokale zastępcze	Ilość rodzin do wykwaterowania – lokale socjalne
2015r. (rozbiórki)					
1	N.M.P. 22 oficyna	3	-	-	-
2	Lipowa 22 oficyna	1	-	-	-
3	Lipowa 30a oficyna	1	-	-	-

4	Lipowa 26	1	-	-	-
RAZEM		6	0	0	0
2016r. (rozbiórki)					
1	Skłodowskiej 3a	3	9	-	3
2	Świętochowskiego 30	8	22	2	6
3	Klonowa 6	4	9	-	2
RAZEM		15	40	2	11
2017r. (rozbiórki)					
1	Piłsudskiego 55	5	8	-	1
2	Piłsudskiego 47	5	2	1	1
RAZEM		10	10	1	2
2018r. (remonty kapitalne)					
1	Poczyńska 16	6	21	4	2
2	Piłsudskiego 38	5	11	4	1
3	Sikorskiego 23	5	13	3	2
4	Świętochowskiego 19	5	11	1	4
RAZEM		21	56	12	9
2019r. (remonty kapitalne)					
1	Chocimska 1	6	15	1	4
2	Szpitalna 19	5	11	5	-
3	Grunwaldzka 26	5	20	3	2
RAZEM		16	46	9	6

Niezbędne nakłady na remonty w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta przedstawia tabela nr 14.

Tabela 14. Niezbędne nakłady na remonty w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta.

	<i>Niezbędne nakłady</i>		
	<i>Remonty bieżące i konserwacja [zł/rok]</i>	<i>Remonty pośrednie i zabezpieczające [zł]</i>	<i>Remonty kapitalne [zł]</i>
<i>Nakłady remontowe w budynkach komunalnych</i>	302 222,31 zł	1 007 407,69 zł	5 037 038,46 zł
<i>Nakłady remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych</i>	1 132 423,97 zł	3 774 746,58 zł	18 873 732,90 zł
	1 434 646,28 zł	4 782 154,27 zł	23 910 771,36 zł

Planowane wydatki na remonty i inwestycje w latach 2015-2019 przedstawia tabela nr 15

Tabela 15. Planowane wydatki na remonty i inwestycje w latach 2015 – 2019 (w zł)

Planowane wydatki na remonty i inwestycje w latach 2015 – 2019r. [w zł]

Lp.	Zakres rzeczowy remontów i inwestycji	Lata				
		2015	2016	2017	2018	2019
I	Remonty	1 500 000,00 zł	1 400 000,00 zł	1 300 000,00 zł	1 250 000,00 zł	1 200 000,00 zł
I.1	dachy, okna i drzwi, piece kaflowe, instalacje elektryczne, instalacje sanitarne, klatki schodowe, elewacje, remonty lokali do zasiedlenia (komunalne i socjalne)	400 000,00 zł	400 000,00 zł	400 000,00 zł	400 000,00 zł	400 000,00 zł
I.2	remonty części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (wyodrębniony fundusz remontowy)	1 100 000,00 zł	1 000 000,00 zł	900 000,00 zł	850 000,00 zł	800 000,00 zł

II	Konserwacje, drobne naprawy i usuwanie awarii	302 000,00 zł	302 000,00 zł	302 000,00 zł	302 000,00 zł	302 000,00 zł
Razem I i II		<i>1 802 000,00 zł</i>	<i>1 702 000,00 zł</i>	<i>1 602 000,00 zł</i>	<i>1 552 000,00 zł</i>	<i>1 502 000,00 zł</i>
III	Rozbiórki	80 000,00 zł	80 000,00 zł	80 000,00 zł	80 000,00 zł	80 000,00 zł
IV	Remonty kapitalne	-	-	-	1 500 000,00 zł	1 100 000,00 zł
Razem III i IV		<i>80 000,00 zł</i>	<i>80 000,00 zł</i>	<i>80 000,00 zł</i>	<i>1 580 000,00 zł</i>	<i>1 180 000,00 zł</i>
V	Inwestycje (nowe budynki, modernizacja, przebudowa, adaptacje budynków użytkowych na mieszkalne, nabycie lokali)	1 100 000,00 zł	1 100 000,00 zł	700 000,00 zł	700 000,00 zł	700 000,00 zł
OGÓŁEM		2 982 000,00 zł	2 882 000,00 zł	2 382 000,00 zł	3 832 000,00 zł	3 382 000,00 zł

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

I. Zasady i cele prywatyzacji.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Białogard odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
 - 2) pozyskiwanie środków na remonty zasobu i nowe budownictwo,
 - 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a także wychodzenie ze współwłasności w przypadku, gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość.
3. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
 - 1) lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia,
 - 2) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
 - 3) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki,
 - 4) lokale zadłużone.
4. Burmistrz Białogardu może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.
5. Prywatyzacja mieszkań w budynkach położonych w centrum Miasta, poprzez sprzedaż takich mieszkań ich dotychczasowym najemcom oraz sprzedaż lokali wolnych w drodze przetargu. W takich przypadkach zakłada się prowadzenie przez Miasto bardziej aktywnej polityki mieszkaniowej uwzględniającej min. przekwaterowania do lokali zamiennych najemców, którzy nie są zainteresowani wykupem mieszkań zlokalizowanych w centrum Miasta.

II. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Lokale mieszkalne dla najemców będą zbywane w zależności od zainteresowania najemców tymi lokalami.

W latach 2015-2019 przyjmuje się minimalną sprzedaż mieszkań w stosunku do lat ubiegłych. Ocena tego stanu wynika z :

- małego zasobu mieszkaniowego Miasta,
- zmniejszenia się najemców, którzy zainteresowani są kupnem mieszkań,
- faktu, iż mieszkania o lepszym stanie technicznym zostały nabyte przez najemców, a lokale, które pozostały są w złym lub dostatecznym stanie technicznym i wymagają bardzo dużych nakładów remontowych.

Tabela 16. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 – 2019

L.p.	Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	Ogółem powierzchnia użytkowa sprzedawanych lokali w m ² (średnia pow. lokalu 40 m ²)	Powierzchnia użytkowa mieszkaniowego zasobu miasta w m ²
1	2015	3	120	54.309,08
2	2016	2	80	54.229,08
3	2017	2	80	54.149,08
4	2018	2	80	54.069,08
5	2019	2	80	53.989,08

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Wieloletnia praktyka pokazuje, że program reformowania czynszów jest jednym z najważniejszych zagadnień w zakresie gospodarki komunalnymi zasobami mieszkaniowymi. Bez stałego podnoszenia opłat czynszowych za mieszkania do poziomu pozwalającego na pokrycie znacznej części kosztów ich utrzymania, gmina będzie narażona na dalszą degradację swoich zasobów mieszkaniowych. Tym bardziej, że aktywna polityka czynszowa prowadzona na szczeblu lokalnym ma decydujący wpływ na zrealizowanie innych programów, a w szczególności programu remontowego.

1. Uwarunkowania ustawowe

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Ustawodawca nakazał zróżnicowanie stawek czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, a w szczególności :

- położenia budynku,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

Ustalane na szczeblu gminy stawki czynszu za lokale mieszkalne powinny przede wszystkim odzwierciedlać ich wartość użytkową. Oznacza to, że opłaty czynszowe za mieszkania o najwyższym standardzie wyposażenia i wykończenia oraz położone w najbardziej atrakcyjnych punktach miasta powinny być znacznie wyższe niż za lokale o niskim standardzie wyposażenia, znajdujące się w budynkach o złym stanie technicznym.

W praktyce stosuje się dwie metody ustalania stawek czynszu:

- metodę stawki podstawowej (bazowej),
- metodę systemu punktowego.

Metoda stawki bazowej polega na przyjęciu stawki wyjściowej odnoszącej się do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, a następnie jej różnicowaniu (procentowo lub kwotowo) dla poszczególnych kategorii lokali w oparciu o przyjęte kryteria.

Czynsz ustala się jako iloczyn stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

Uwzględnia się następujące czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu dla lokali:

- posiadających centralną ciepłą wodę – o 10%,
- posiadających łazienkę – o 10%,
- posiadających centralne ogrzewanie – o 10%,
- posiadających gaz przewodowy – o 10%,
- położenie budynku w centrum miasta – 5%,
- położenie lokalu na II kondygnacji budynku – 5%,
- posiadających antenę TV kablową – 8%,
- posiadających TV czart – 2%,
- sprzątanie klatek schodowych przez wynajmującego – 5%,
- posiadających domofon – 1%,
- posiadających wodomierze – 2%.

Równocześnie ustalono czynniki obniżające stawkę bazową czynszu dla lokali :

- w budynkach do rozbiórki – o 40%,
- w budynkach do remontu kapitalnego – 25%,
- nie posiadających naturalnego światła w kuchni – o 10%,
- z WC poza lokalem – o 10%,
- położonych na V kondygnacji – o 5%,
- posiadających wspólne wc – o 5%,
- posiadających wspólną łazienkę i wc – o 5%,
- posiadających wspólny przedpokój – o 5%,
- posiadających wspólną kuchnię – o 5%,
- położonych w suterenie – o 5%.

Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokona ulepszeń w lokalu. W przypadku gdy ulepszeń dokona najemca (za zgodą wynajmującego), nie wpłynie to na zmianę stawki czynszu. W przypadku pogorszenia standardu lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu ulega obniżeniu, z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

W okresie najbliższych 5 lat należy rozważyć systematyczne urealnianie stawek czynszów. Oznacza to konieczność stałego wzrostu stawki bazowej czynszu co najmniej o wskaźnik inflacji. Takie założenie powoduje, że w przyszłości przychody z tytułu pobieranych czynszów zagwarantują pokrycie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem zasobów – po zniwelowaniu „luki remontowej”.

2. Zasady polityki czynszowej w mieszkaniowym zasobie Miasta na lata 2015 – 2019

1. Podstawowym założeniem polityki czynszowej w mieszkaniowym zasobie Miasta Białogard na lata 2015-2019 jest dążenie do zrównoważenia wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu za lokale mieszkalne.

2. Na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz zgodnie z niniejszymi zasadami Burmistrz ustala stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Miasta.

3. Stawki czynszu powinny być ustalane w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów:

- 1) napraw bieżących i konserwacji, przeglądów i utrzymania technicznego budynków, lokali oraz pomieszczeń pomocniczych przynależnych do tych lokali, z wyłączeniem remontów gruntownych (kapitałnych) i modernizacyjnych,
- 2) zarządzania (administrowania) budynkami i lokalami komunalnymi;
- 3) ubezpieczenia budynków, usług kominiarskich i usług bankowych;
- 4) utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłat za energię elektryczną, ciepłą i wodę;
- 5) utrzymania porządku i czystości;
- 6) konserwacji anten zbiorczych i domofonów;
- 7) wymiany wodomierzy lokalowych.
- 8) zarządzania w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym wynagrodzenia zarządców.

4. Roczna podwyżka stawki czynszu w latach 2015-2019, o której mowa w ust. 2, nie może przekraczać w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, o którym mowa w art. 8a ust. 4e ustawy o ochronie praw lokatorów.

5. Czynsz ustala się jako iloczyn stawki podstawowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu określonych w tabeli nr 17 i objaśnieniach do tej tabeli, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. W lokalach socjalnych czynsz ustala się jako iloczyn stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni użytkowej lokalu. Zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta.

7. W czasie trwania najmu lokalu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń stanowiących czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Jeżeli w czasie trwania najmu lokalu najemca dokonał na własny koszt ulepszenia stanowiącego czynnik podwyższający wartość użytkową lokalu, nie powoduje to zmiany stawki czynszu, chyba że ulepszenie takie najemca wykonał bez zgody wynajmującego; w takim przypadku wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu w sposób określony w ust. 7.

9. W przypadku pogorszenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego stawka czynszu ulega obniżeniu z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

10. Podstawą dokonania zmian wysokości czynszu z przyczyn określonych w ust. 7 – 9 jest protokół potwierdzający wystąpienie czynników uzasadniających podwyżkę lub obniżkę czynszu.

Tabela 17. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu

CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE LUB OBNIŻAJĄCE WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALU			
<i>Podwyższające stawkę podstawową</i>	<i>Podwyżki stawki podstawowej (%)</i>	<i>Obniżające stawkę podstawową ¹⁾</i>	<i>Obniżki stawki podstawowej (%)</i>
1	2	3	4
Ciepła woda ²⁾	+10%	Lokal położony w budynku, którego stopień zużycia jest równy lub wyższy niż 80 % ⁶⁾ (budynek do rozbiórki)	-40%
Łazienka ³⁾	+10%	Lokal położony w budynku, którego stopień zużycia jest równy lub wyższy niż 70 % i niższy niż 80 % ⁶⁾ (budynek do remontu kapitalnego)	-25%
Centralne ogrzewanie ⁴⁾	+10%	Kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	-10%
Lokal położony w budynku objętym programem rewitalizacji ⁵⁾	+10%	WC poza lokalem	-10%
Lokal położony w budynku, którego stopień zużycia jest równy lub niższy niż 10 %	+20%	Położenie lokalu na V kondygnacji	-5%
Lokal położony w budynku, którego stopień zużycia jest wyższy niż 10 % i niższy lub równy 20%	+10%	Wspólne wc ¹¹⁾	-5%
Gaz przewodowy ⁷⁾	+10%	Wspólna łazienka i wc ¹¹⁾	-5%
Położenie budynku w centrum ⁸⁾	+5%	Wspólny przedpokój ¹¹⁾	-5%
Położenie lokalu na II kondygnacji ⁹⁾	+5%	Wspólna kuchnia ¹¹⁾	-5%
Antena TV kablowa	+8%	Lokal w suterenie	-5%
Antena TV AZART	+2%		
Sprzątanie klatek schodowych przez wynajmującego	+5%		
Domofon	+ 1%		
Wodomierze ¹⁰⁾	+2%		

OBJAŚNIENIA
**do tabeli nr 17 „CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE LUB OBNIŻAJĄCE WARTOŚĆ
UŻYTKOWĄ LOKALU ”**

1. Maksymalna kwota obniżki nie może przekroczyć 40% stawki podstawowej czynszu.
2. Dotyczy ciepłej wody dostarczanej do lokalu z ciepłowni i kotłowni lokalnych.
3. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodno-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego itp.
4. Dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczaną z ciepłowni i kotłowni lokalnych.
5. Dotyczy lokali położonych w budynkach objętych programami rewitalizacji z udziałem środków gminy po 2000 r.
6. Stopień zużycia budynku przyjmuje się na podstawie rocznych lub pięcioletnich protokołów przeglądów technicznych budynków sporządzonych przez uprawnione do tego osoby.
7. Dotyczy gazu dostarczanego z sieci ogólnomiejscowej.
8. Centrum obejmuje obszar położony w obrębie ulic: Kołobrzeska (obwodnica), Drzymały, Magazynowa, 1 Maja, Asnyka, Dąbrowszczaków, Grunwaldzka, Piłsudskiego, Sobieskiego - zgodnie z załącznikiem graficznym; dotyczy lokali w budynkach położonych po obu stronach ulic stanowiących granicę obrębu.
9. Dotyczy budynków o co najmniej czterech kondygnacjach.
10. Dotyczy wodomierzy zamontowanych na koszt wynajmującego.
11. Przez wspólne wc, łazienkę, przedpokój lub kuchnię rozumie się korzystanie z tych pomieszczeń przez dwóch lub więcej najemców lokali mieszkalnych.

11. Jeżeli najemca prowadzi w lokalu mieszkalnym działalność gospodarczą, stawkę podstawową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej każdego pomieszczenia, w którym prowadzona jest ta działalność, podwyższa się o 100%.

12. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów.

13. Osoby zajmujące lokal socjalny bez tytułu prawnego obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Miasto mogłoby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu przy zastosowaniu stawki podstawowej obowiązującej dla pozostałych lokali mieszkalnych.

3. Warunki obniżania czynszu

1. Na wniosek najemcy lokalu – na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów – mogą być udzielane obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, jeżeli:

- 1) średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy ubiegającego się o obniżkę czynszu w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego najemcy w miesiącu poprzedzającym datę złożenia przez niego wniosku o obniżkę czynszu jest równa lub wyższa niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Do obniżek czynszów, o których mowa w ust. 1, stosuje się postanowienia art. 7 ust. 3 – 11 ustawy o ochronie praw lokatorów.

3. Kwotę obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy ubiegającego się o taką obniżkę. Kwotę udzielonej obniżki ustala się w wysokości określonej w tabeli:

	Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego	Wysokość obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek
Gospodarstwo jednoosobowe	101% - 125% kwoty najniższej emerytury	20 %
	70% - 100% kwoty najniższej emerytury	30 %
	poniżej 70% kwoty najniższej emerytury	40 %
Gospodarstwo wieloosobowe	50% - 75% kwoty najniższej emerytury	30 %
	poniżej 50% kwoty najniższej emerytury	40 %

Wdrożenie programu czynszowego w Białogardzie na lata 2015 – 2019 powinno przede wszystkim umożliwić:

- stworzenie założeń przejrzystej polityki czynszowej, wspierającej rozwój gospodarki zasobami lokalowymi w mieście,
- zwiększenie dochodów gminnej gospodarki mieszkaniowej, umożliwiającej stopniowy wzrost nakładów na remonty bieżące budynków i konserwacje,
- stymulowanie procesu zamiany mieszkań, poprzez lepsze dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali (uwzględniając ich wielkość, możliwości finansowe oraz istniejące preferencje),
- stopniowe likwidowanie nieuzasadnionych ze względów społecznych przywilejów dotowania gospodarstw domowych, których sytuacja materialna pozwala na pokrycie pełnych kosztów utrzymania mieszkania,

Zagrożeń dla realizacji programu czynszowego w Białogardzie należy głównie upatrywać w :

- zbyt małym wzroście płac i emerytur lub radykalnym wzroście bezrobocia, co w konsekwencji prowadzi będzie do spadku dochodów realnych mieszkańców miasta,
- nadmiernym wzroście opłat za świadczenia (woda i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, energia cieplna).

Należy podkreślić, że strategicznym celem realizowanego w Białogardzie programu czynszowego w zasobach komunalnych powinna być poprawa stanu technicznego budynków mieszkalnych i standardu mieszkań.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA

Przy ustalaniu właściwych zasad zarządzania zasobami mieszkaniowymi należy kierować się zamiarem osiągnięcia priorytetowego celu, jakim jest zapewnienie zarządu mieniem komunalnym zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochroną.

Realizacja takiego założenia wymaga opracowania reformy sposobu wykorzystania zasobu i dopracowania metod umożliwiających zarządzanie mieniem w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Reforma sposobu wykorzystania zasobu powinna być realizowana przez ustalenie, czy założone cele dotyczące zarządu mieniem komunalnym zostały zrealizowane zgodnie z opracowaną koncepcją i czy możliwa jest ich realizacja w możliwie najkrótszym czasie i możliwie najniższymi nakładami przy zachowaniu wnikliwej analizy opłacalności ekonomicznej podejmowanych przedsięwzięć.

Mając na uwadze powyższe, zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta, w tym tymczasowymi pomieszczeniami powinno opierać się na:

- zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
- zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- zapewnieniu właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- bieżącym administrowaniu nieruchomością,
- utrzymaniu nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość.

Na lata 2015 – 2019 w ramach prowadzonej gospodarki mieszkaniowej założono realizację następujących celów:

- racjonalne wydatkowanie środków finansowych na administrowanie zasobami;
- utrzymywanie na bieżąco czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnych oraz wokół budynku, a także pełnej sprawności działania wszystkich instalacji i urządzeń;
- stałe kontrolowanie jakości usług komunalnych, związanych z dostarczaniem energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody oraz z wywozem nieczystości stałych i płynnych;
- efektywne wydatkowanie środków finansowych na konserwacje i naprawy bieżące oraz posiadanie sprawnego systemu wykonywania robót awaryjnych;
- skuteczny poziom windykacji opłat w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych, pozwalający utrzymywać skalę zaległości na relatywnie niskim poziomie;
- dostosowanie do warunków lokalnych systemu bieżącego komunikowania się administracji zasobów z użytkownikami lokali.

Obecna struktura organizacyjna oraz zakres zadań realizowanych w ramach polityki mieszkaniowej.

W mieście Białogard funkcję zarządcy mieniem komunalnym sprawuje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Zarządca jest podmiotem utworzonym przez Miasto w celu zarządzania nieruchomościami należącymi do miejskiego zasobu nieruchomości, w którym wszystkie udziały w kapitale zakładowym należą do Miasta.

Do obowiązków Zarządcy w zakresie zarządzania lokalami mieszkalnymi należy w szczególności:

- 1) prowadzenie i aktualizacja wykazu lokali i najemców,
- 2) zawieranie w imieniu Miasta umów najmu lokali z osobami skierowanymi przez Burmistrza oraz zmiana i rozwiązywanie tych umów,
- 3) zawieranie, w imieniu Miasta, z osobami zakwalifikowanymi przez Burmistrza do wykonania remontu we własnym zakresie umów o wykonanie remontu oraz zmiana i rozwiązywanie tych umów, a także zawieranie z tymi osobami umów najmu lokalu po wykonaniu remontu,
- 4) przywracanie tytułu prawnego do lokalu utraconego w wyniku zadłużenia czynszowego w przypadku spłaty przez byłego najemcę całości zobowiązań z tego tytułu,
- 5) wyrażanie zgody i zawieranie pisemnych umów w sprawach wprowadzenia przez lokatora ulepszeń w lokalu oraz sposobu rozliczeń z tego tytułu,
- 6) wyrażanie zgody na zawieranie przez lokatorów umów podnajmu lokalu w całości lub części albo oddanie lokalu w bezpłatne używanie; wyrażanie takiej zgody wymaga zgody Miasta,
- 7) rozliczanie się z lokatorami po zakończeniu najmu lokalu,
- 8) usuwanie sprawców samowolnych zajęć lokali,
- 9) odmowa lub wyrażanie zgody na zamianę lokali między najemcami lokali tworzących mieszkaniowy zasób Miasta, odmowa lub zgoda na zamianę lokali wymaga wcześniejszej opinii komisji mieszkaniowej, powołanej zgodnie z odrębną uchwałą Rady Miejskiej Białogardu,
- 10) organizowanie przeprowadzek najemców lokali do lokalu zamiennego,
- 11) sporządzanie wykazu lokali przeznaczonych do remontu i modernizacji, pomieszczeń niemieszkalnych przeznaczonych do zabudowy na cele mieszkalne oraz domów przeznaczonych do nadbudowy i rozbudowy,

- 12) ustalanie propozycji przeznaczenia wolnych lokali tworzących mieszkaniowy zasób Miasta na lokale:
- a) socjalne,
 - b) zamienne,
 - c) do remontu na koszt przyszłego lokatora,
 - d) oddawane w najem za zapłatą czynszu wolnego,
 - e) przeznaczone na pomieszczenia tymczasowe,
 - f) przeznaczone do scalenia lub podziału,
- 13) wydawanie zaświadczeń lub poświadczanie wniosków najemców lokali o przyznanie dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej,
- 14) wypowiedzanie lokatorom wysokości czynszów lub odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego oraz wysokości opłat niezależnych od Miasta.

Proponowany model zarządzania i administrowania

Do priorytetowych celów gospodarki zasobami mieszkaniowymi gminy przede wszystkim zaliczyć trzeba :

- tworzenie w dłuższym okresie warunków dla relatywnie wysokiej jakości usługi zarządzania i administrowania, przy zachowaniu racjonalnego obciążenia budżetu gminy i budżetów poszczególnych użytkowników lokali,
- optymalizowanie kosztów własnych administracji nieruchomościami, wykorzystując uzyskiwane w ten sposób oszczędności finansowe na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- tworzenie warunków umożliwiających użytkownikom lokali na bieżąco łatwy kontakt z administratorem zasobu,
- utrzymywanie przez cały okres wysokiej dyscypliny finansowej oraz skutecznej działalności zarządcy.

Należy podkreślić, że optymalny model organizacji zarządzania i administrowania zasobami mieszkaniowymi gminy można wyznaczyć opierając się na następujących czynnikach:

- struktura oraz zakres działania nadzoru właścicielskiego,
- liczba podmiotów administrujących zasobami mieszkaniowymi,
- zasady przepływu środków finansowych,
- forma prawna oraz zakres działania administratora.

W przypadku Białogardu pod uwagę należy wziąć aktualnie istniejące realia, wynikające z następujących okoliczności :

- obecnie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Białogardzie,
- występuje sukcesywne zmniejszanie się liczby lokali, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy przy rosnącej liczbie lokali socjalnych,
- wszystkie istniejące wspólnoty mieszkaniowe funkcjonują poza strukturą organizacyjną Spółki,
- relatywnie zły stan techniczny zasobu komunalnego oraz istniejąca skala luki remontowej powoduje, że główna uwaga gminy powinna być skoncentrowana na gospodarce konserwacyjno-remontowej,

Biorąc pod uwagę kierunek zmian zachodzących w ostatnim 5-leciu w zakresie gminnej gospodarki mieszkaniowej w Białogardzie oraz istniejące rozmiary komunalnego zasobu lokalowego, należy opowiedzieć się za umiejscowieniem funkcji nadzoru właścicielskiego w odpowiednim wydziale urzędu miasta.

Czynności związane z zarządzaniem zasobem komunalnym będącym własnością Miasta Białogard realizowane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością - która powstała na mocy uchwały nr LIV/387/2014 Rady Miejskiej Białogardu w dniu 4 czerwca 2014 r.

Wykonywanie tych zadań zostało spółce powierzone w drodze umowy o zarządzanie nieruchomościami należącymi do miejskiego zasobu nieruchomości, z uprawnieniem do zawierania na rzecz i w imieniu gminy umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, umów najmu i dzierżawy gruntów oraz innych umów.

Zarządzanie komunalnym zasobem gminy obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi. Obsługa mieszkańców odbywa się w siedzibie spółki. Wykonywanie czynności zarządzania na powierzonym zasobie polega na podejmowaniu przez spółkę wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Burmistrza Białogardu pełnomocnictw lub wskazań do realizacji. Do zadań spółki należy m. in.:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego;
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego;
- 4) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych z osobami wskazanymi przez właściwe przedmiotowo komórki organizacyjne Urzędu Miasta Białogard;

- 5) dysponowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne (podwórka, ogródki przydomowe, miejsca zbiórki odpadów i zawieranie umów dzierżawy tych gruntów);
- 6) realizacja uchwał Rady Miejskiej w sprawie pomocy finansowej dla najemców i właścicieli mieszkań, a także najemców oraz dzierżawców lokali użytkowych;
- 7) przejmowanie oraz czasowa obsługa nieruchomości komunalnych lub ich części w przypadkach i na warunkach określonych przez Burmistrza Białogardu,
- 8) windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu;
- 9) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;
- 10) reprezentowanie Miasta Białogard jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

Przyjęty model zarządzania zasobem zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich przez Miasto Białogard wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, stąd też nie przewiduje się istotnych zmian w aktualnym modelu zarządzania.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Wysokość oraz struktura środków finansowych umożliwiających pokrycie nakładów na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest pochodną wielu czynników, do których w szczególności zaliczyć można:

- poziom obowiązujących stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- udział lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w ogólnej powierzchni eksploatowanych zasobów,
- stan techniczny oraz standard jakościowy posiadanych zasobów mieszkaniowych,
- możliwości finansowe gminy, pozwalające na dotacje budżetowe do gospodarki komunalnymi zasobami mieszkaniowymi,
- skala wypłacanych dodatków mieszkaniowych, wynikająca w dużym stopniu z poziomu dochodów gospodarstw domowych zamieszkujących w lokalach,
- możliwości pozyskiwania środków finansowych na gminną gospodarkę mieszkaniową ze źródeł pozabudżetowych np. w ramach realizowania Lokalnego Programu Rewitalizacji.

Tabela 18. Źródła środków na utrzymanie zasobów komunalnych w Białogardzie w 2013 i 2014 r. (w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)

Rok	Wyszczególnienie	Środki ogółem	z tego:			
			wpływy z lokali: ^{1/}		dotacje i inne	
			mieszkalnych	użytkowych		
2013	Białogard zł	5,92	3,44	0,41	2,07	
	%	100	58	7	35	
2014	Białogard zł	4,29	3,82	0,47	-	
	%	100	89	11	-	

^{1/} bez opłat za c.o. c.c.w., łącznie ze świadczeniami

Podstawowym źródłem pokrycia kosztów utrzymania są wpływy z lokali mieszkalnych (czynsze oraz opłaty za świadczenia), które mogą być uzupełniane wpływami z lokali użytkowych, dotacjami budżetu gminy, dodatkami mieszkaniowymi oraz ewentualnymi dochodami z innej działalności.

W 2013 r. w Białogardzie udział środków własnych pochodzących z lokali mieszkalnych i użytkowych stanowił 65%. W 2014 r. udział ten wynosił 100%. W przypadku

środków pochodzących spoza gospodarki mieszkaniowej, dodatki mieszkaniowe stanowiły ponad 12% ogółu środków, natomiast środki dotacji budżetowej zaledwie niecałe 35%.

Źródła pokrycia kosztów

Strukturę wpływu środków na pokrycie kosztów utrzymania zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej w Białogardzie na lata 2015 - 2019 przedstawiono przy założeniu stałego wzrostu udziału opłat z lokali mieszkalnych w pokryciu kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, stopniowej likwidacji dotacji z budżetu gminy na bieżące utrzymanie tych zasobów oraz wzrostu udziału wpływów z lokali użytkowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

Tabela 19. Przewidywana struktura środków na utrzymanie zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej w Białogardzie w latach 2015 – 2019

Rok	Wpływy ogółem ^{1/}	z tego (w %) :			
		z lokali mieszkalnych ^{2/}	z lokali użytkowych	dotacje budżetu gminy	dodatki mieszkaniowe
2015	100	78	8	2	12
2016	100	79	9	2	10
2017	100	80	10	1	9
2018	100	81	11	1	7
2019	100	82	12	1	5

^{1/} bez wpływu z opłat za c.o. i c.c.w.

^{2/} bez dodatków mieszkaniowych

Podsumowanie i wnioski

Struktura źródeł pokrycia kosztów utrzymania zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej w Białogardzie w latach 2015 – 2019 jest pochodną wielu czynników, do których przede wszystkim zaliczyć trzeba :

- realizowaną w praktyce politykę czynszową, wynikającą z decyzji podejmowanych na szczeblu lokalnym,
- przyjętą politykę prywatyzacyjną lokali komunalnych, odnoszącą się zarówno do lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych,
- możliwości finansowe budżetu lokalnego, skutkujące wysokością dopłat do bieżącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

- obowiązujących kryteriów przyznawania dodatków mieszkaniowych.

Jedną z podstawowych zasad efektywnej gospodarki jest bieżąca kontrola i optymalizacja jednostkowych kosztów utrzymania komunalnych zasobów mieszkaniowych, zarówno w odniesieniu do kosztów eksploatacji, jak i kosztów ich technicznego utrzymania.

Źródłem finansowania wydatków inwestycyjnych, dotyczących gminnej gospodarki mieszkaniowej, będą przede wszystkim środki pochodzące z budżetu miasta Białogard. Nie można jednak wykluczyć finansowania tej działalności przy pomocy środków zewnętrznych, pochodzących między innymi z budżetu państwa.

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW

Podstawowym zadaniem programu wydatków jest określenie przewidywanej wysokości i struktury kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych. Dotychczasowa ocena poziomu kosztów oraz wariantowa propozycja związana z tym programem będzie odnosiła się do kosztów utrzymania w podziale na :

- koszty eksploatacji (obejmujące między innymi koszty wody i kanalizacji, wywozu nieczystości, administracji i ogólne, utrzymania czystości itp.),
- koszty technicznego utrzymania (związane z nakładami na konserwację i naprawy bieżące, remontami gruntownymi i modernizacją).

Tabela 20. Koszty utrzymania komunalnych zasobów mieszkaniowych w Białogardzie w latach 2013 - 2014 (w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)^{1/}

Rok	Wyszczególnienie	koszty utrzymania ogółem	z tego:	
			eksploatacja	techniczne utrzymanie
2013	zł	5,03	2,33	2,7
	%	100	48	52
2014	zł	5,21	2,4	2,81
	%	100	46	54

^{1/} bez kosztów c.o. i c.c.w.

W kosztach eksploatacji mieszczą się wszelkie wydatki związane z zarządzaniem i administrowaniem zasobami, utrzymywaniem w nich czystości oraz opłatami za usługi dla gospodarki mieszkaniowej, świadczonymi głównie przez jednostki gospodarki komunalnej.

W kosztach tych znajdują swoje odbicie zarówno płace pracowników fizycznych i umysłowych, zatrudnionych przy eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz pracowników zarządu i administracji jednostek, a także opłaty za dostawę zimnej wody, kanalizację, wywóz nieczystości stałych i płynnych, energię elektryczną itp.

Tabela 21. Koszty eksploatacji zasobów komunalnych w Białogardzie w latach 2013 – 2014 (w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)

Rok	Wyszczególnienie	Koszty ogółem	z tego :					
			woda i odprow. ścieków	wywóz nieczystości	utrzymanie czystości	administracja i ogólne	podatki dla gminy	pozostałe
2013	zł	2,33	0,42	0,16	0,06	1,38		0,30
	%	100	18,12	7	2,76	59,29	-	12,83
2014	zł	2,40	0,48	0,22	0,06	1,31	-	0,34
	%	100	20	9	2,50	54,50		14

^{1/} łącznie z usługą zarządzania lokalami

Drugim elementem kosztów są koszty technicznego utrzymania związane z konserwacją, naprawami bieżącymi, remontami gruntownymi oraz modernizacją.

Tabela 22. Koszty technicznego utrzymania zasobów komunalnych w Białogardzie w latach 2013 – 2014 (w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)

Rok	Wyszczególnienie	Ogółem	z tego:	
			konserwacja i naprawy bieżące	remonty pośrednie i gruntowne
2013	zł	2,7	0,83	1,87
	%	100	30,82	69,18
2014	zł	2,81	0,93	1,88
	%	100	33	67

Przewidywane koszty utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych

Prognozowany poziom jednostkowych kosztów utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych w Białogardzie w latach 2015 - 2019 oparto na następującym założeniu:

1) Koszt utrzymania zasobów będzie rósł proporcjonalnie do przewidywanego średniorocznego wskaźnika inflacji, tj. o 3%.

Tabela 23. Przewidywane koszty utrzymania zasobów gminnej gospod. mieszkaniowej w Białogardzie w latach 2015 - 2019 (w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)

Rok	Koszty utrzymania ogółem ^{1/}	z tego :	
		eksploatacja	techniczne utrzymanie
2015	5,36	2,62	2,74
2016	5,51	2,69	2,82
2017	5,67	2,77	2,9
2018	5,83	2,85	2,98
2019	6	2,93	3,07

^{1/} bez kosztów co i ccw

Drugim elementem programu wydatków są wydatki związane z kosztami inwestycji w zakresie gminnej gospodarki mieszkaniowej. Należy zatem odnieść się zarówno do wydatków związanych z dofinansowaniem budownictwa mieszkaniowego realizowanego na potrzeby gminy i związanej z nim infrastruktury technicznej, w szczególności środki przeznaczone na udział gminy w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych realizowanych w ramach inwestycji przez Białogardzki TBS.

Z szacunkowych wyliczeń wynika, że w latach 2015 – 2019 średnioroczne obciążenie budżetu gminy w odniesieniu do tych dwóch elementów powinno osiągnąć poziom około 0,5 mln zł.

Podsumowanie i wnioski

Przedstawiając szacunkowe wyliczenia przewidywanych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w Białogardzie trzeba mieć świadomość, że tylko część kosztów eksploatacji uzależniona jest od efektywności gospodarowania jednostki administrującej zasobami mieszkaniowymi.

Należą do nich :

- koszty administracji i ogólne,
- koszty utrzymania czystości.

Do kosztów niezależnych od jednostki administrującej zaliczyć można:

- koszty wody i odprowadzania ścieków,
- koszty wywozu nieczystości,

znaczna część pozostałych kosztów eksploatacji (m.in. związanych z opłatami za energię elektryczną w pomieszczeniach wspólnych, usługi kominiarskie, deratyzacyjne itp.)

W przypadku kosztów administracji i ogólnych oraz utrzymania czystości administrator zasobów mieszkaniowych powinien optymalizować ich wysokość i na bieżąco kontrolować skalę ich wzrostu.

W odniesieniu do kosztów wynikających z usług komunalnych realizowanych na rzecz gospodarki mieszkaniowej, pewien wpływ na poziom ich wzrostu mogą mieć władze lokalne, między innymi poprzez uzasadnione przekształcenia własnościowe w sferze gospodarki komunalnej oraz opiniowanie zmiany wysokości stawek opłat za wodę i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości czy energię cieplną.

Na wzrost pozostałych kosztów eksploatacji decydujący wpływ będą miały czynniki niezależne zarówno od administracji zasobów mieszkaniowych, jak i od władz lokalnych (zmiany cen energii elektrycznej, zmiany cen usług świadczonych przez poszczególne podmioty gospodarcze na rzecz gospodarki mieszkaniowej).

Wysokość przewidywanych kosztów technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych będzie przede wszystkim wynikiem wpływu następujących czynników :

- przyjętym i realizowanym na szczeblu gminy programem remontowym w budynkach komunalnych oraz w nieruchomościach wspólnych (wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy),
- skalą zmian cen na materiały budowlane i wykończeniowe oraz instalacje i urządzenia,
- skalą zmian cen na usługi konserwacyjno-remontowe w budynkach mieszkalnych,
- przyjętej polityki czynszowej,
- poziomu dotacji na pokrycie zaległych zobowiązań wobec wspólnot mieszkaniowych oraz BTBS-u z tytułu umów o zarządzanie lokalami komunalnymi. Poziom dotacji powinien również odzwierciedlać lukę remontową wymuszającą w najbliższych latach zwiększone nakłady na techniczne utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

Ponadto szacuje się przyszłe obciążenia budżetu miasta z tytułu wydatków inwestycyjnych w zakresie gminnej gospodarki mieszkaniowej w wysokości około 1 mln zł w skali roku.

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ

1. Na lata 2015-2019 planowane jest podejmowanie przez Miasto działań koncentrujących się na poprawie struktury zasobu mieszkaniowego oraz efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Wyznaczony cel będzie realizowany poprzez stopniowe ograniczanie ilości budynków o najgorszym stanie technicznym, których remont jest nieopłacalny oraz dążenie do pozyskania środków finansowych umożliwiających budowę nowych lokali mieszkalnych.

2. W celu zapewnienia stabilnej sytuacji finansowej Miasto planuje ustalać stawki czynszu na poziomie co najmniej zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokali oraz usprawnić model windykacji należności czynszowych.

W obecnej formie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta aktywna windykacja należności czynszowych leży w zakresie działalności Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Białogardzie. Miasto w ramach wykonywania funkcji właścicielskiej sprawuje bieżący nadzór nad ZGKiM, w tym nad działaniami windykacyjnymi, których skuteczność ma bezpośrednie przełożenie na możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej, w tym na wielkość i zakres prac remontowych w budynkach i lokalach komunalnych. Aktywna windykacja, chociaż bardzo trudna ze względów społecznych, jest jednym z istotnych instrumentów, które powinny przyczynić się do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta. Oprócz dotychczasowych rutynowych działań windykacyjnych, jak mobilizowanie dłużników do spłaty zadłużenia zarówno poprzez własne działania (ugody, częściowe umorzenia, zamiany mieszkań, odpracowania zadłużenia, wizyty u dłużników itp.), jak i działania sądowo-komornicze, należy podejmować jeszcze dodatkowe, nie stosowane do tej pory procedury, jak zlecenie windykacji podmiotom zewnętrznym czy sprzedaż wierzytelności.

W ramach działań windykacyjnych mających służyć zwiększeniu wpływów na realizację zadań z zakresu mieszkaniowego za celowe uznaje się opracowywanie i wdrażanie programów oddłużeniowych dla dłużników.

3. W celu zwiększenia racjonalizacji i efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem zakłada się aktywne wspieranie zamiany lokali:

- 1) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta;
- 2) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

W szczególności przewiduje się możliwość przeprowadzenia zamiany z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię lokalu, w celu pomocy zadłużonym

najemcom oraz poprawy warunków mieszkaniowych pozostałych najemców, ze względu na stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności.

Usprawnienie mechanizmu zamian będzie możliwe dzięki:

- a) prowadzeniu rejestru osób chętnych na zamianę oraz udzielaniu zainteresowanym zamianą informacji o możliwościach zamiany lokali oraz o związanych z tym procedurach i kosztach,
- b) udzielaniu pomocy osobom zainteresowanym zamianą lokali w załatwieniu związanych z tym formalności oraz zapewnieniu ich realizacji;
- c) proponowaniu najemcom mającym trudności z wywiązywaniem się z opłat czynszowych innego, mniejszego lub tańszego lokalu.
- d) publicznym informowaniu o korzyściach, jakie mogą wynikać z zamiany lokali.

4. Miasto planuje podejmowanie działań zmierzających do pozyskania tymczasowych pomieszczeń, lokali treningowych i mieszkań chronionych, również poprzez przekwalifikowanie istniejących lokali.

5. Miasto zakłada rozwijanie współpracy z Białogardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Współpraca ta powinna polegać na przekazywaniu aportem do BTBS-u gruntów i innych nieruchomości, jak również realizowaniu lub współuczestniczeniu w inwestycjach infrastrukturalnych niezbędnych do realizacji budownictwa mieszkaniowego. W przypadku braku możliwości zbilansowania finansowego inwestycji mieszkaniowej, miasto powinno również uwzględnić możliwość dofinansowania samego BTBS-u, poprzez zwiększenie kapitału zakładowego, bądź partycypacje w kosztach budowy. Jednak udzielanie pomocy BTBS-owi, obojętnie w jakiej formie, nie powinno być bezwarunkowe. W każdym przypadku pomocy powinno być zawierane porozumienie z BTBS-em, uwzględniające potrzeby miasta w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności potrzeb i obowiązków wobec najemców mieszkań komunalnych.

6. Rozwijanie współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi.

Wspólnoty mieszkaniowe stają się coraz istotniejszymi partnerami Miasta w kształtowaniu polityki mieszkaniowej. To od aktywności i świadomości wspólnot mieszkaniowych zależy stan techniczny wspólnotowych budynków mieszkalnych, ich estetyka oraz porządek i czystość na terenach przyległych. Wspólnoty mieszkaniowe mają nie tylko wpływ na możliwości zaspakajania potrzeb mieszkaniowych Miasta, ale również poprzez remontowanie i odnawianie swoich budynków przyczyniają się do poprawy wizerunku i atrakcyjności całego Miasta.

Widząc potrzebę współpracy ze wspólnotami Miasto będzie podejmować następujące działania:

- porządkowanie stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez wspólnoty mieszkaniowe z terenów Miasta, w tym podział obowiązków i kompetencji dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego,
- zbywanie wspólnotom mieszkaniowym na preferencyjnych warunkach, które powinny zostać określone w odrębnej uchwale RM, terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania ich nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem przypadków sprzedaży budynków po linii obrysu,
- włączanie wspólnot mieszkaniowych w realizację lokalnych programów rewitalizacji oraz innych programów pomocowych skierowanych na poprawę stanu technicznego i estetycznego zasobu mieszkaniowego,
- inicjowanie i koordynowanie działań Miasta i wspólnot mieszkaniowych w zakresie inwentaryzowania miejsc gromadzenia odpadów stałych oraz zawierania umów na dzierżawę tych miejsc,
- terminowe regulowanie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, wynikających z udziału właścicielskiego Miasta w takich nieruchomościach.

WNIOSKI KOŃCOWE

Przedstawiony w niniejszym opracowaniu wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Białogard powinien być traktowany jako materiał strategiczny w zakresie wytyczania kierunków rozwoju gminnej gospodarki mieszkaniowej w Białogardzie na lata 2015 – 2019.

Rolą władz Miasta jest opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w jego konsekwencji innych programów (rocznych, wieloletnich), które pozwolą na osiągnięcie założeń przyjętych w tym programie.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy powinien być postrzegany jako jeden z najważniejszych elementów strategii rozwoju mieszkalnictwa w Białogardzie. Oznacza to, że ma być długookresowy, aktualny i skuteczny. Z tego względu szczególne znaczenie ma tu ustalenie głównych celów, priorytetów i mechanizmów wdrożeniowych w zakresie gminnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Formalna akceptacja wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy przez władze lokalne będzie przebiegać na dwóch płaszczyznach:

- ogólnej – gdzie przyjęte uchwałą rady cele i kierunki staną się podstawą opracowania innych programów,

- szczegółowej – gdzie uchwałą rady przyjmowane będą programy w zakresie gospodarki mieszkaniowej, które będą uwzględniane w przyjmowanych przez radę uchwałach budżetowych.

Uważne przyglądanie się postępom w realizacji założonych celów, powinno pozwolić na dokonywanie niezbędnych korekt. Istotnym czynnikiem będzie monitoring postępów wprowadzania w życie programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Białogard. Wobec zmieniających się zarówno warunków ogólnych, jak i w lokalnym systemie mieszkaniowym, możliwe będzie wprowadzanie na bieżąco ewentualnych poprawek czy uzupełnień do przyjętych wcześniej przez władze miasta programów gminnej polityki mieszkaniowej.