



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 19 kwietnia 2016 r.

Poz. 1616

### UCHWAŁA NR XVIII/154/16 RADY MIEJSKIEJ W KARLINIE

z dnia 26 lutego 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino na lata 2016 - 2021**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz.150, z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz.8) Rada Miejska w Karlinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino na lata 2016 – 2021”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karlina.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXIII/355/01 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Beata Klepuszewska**

Załącznik do Uchwały Nr XVIII/154/16  
Rady Miejskiej w Karlinie  
z dnia 26 lutego 2016 r.

## WPROWADZENIE

§ 1. Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2016-2021 zawiera założenia i kierunki działania organów Gminy Karlino związane z realizacją gospodarki mieszkaniowej. Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Karlino jest:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Karlino,
- 2) poprawa warunków zamieszkania najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karlino,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino.

Realizacja celów będzie się odbywała poprzez:

- 1) wynajmowanie nowobudowanych lokali od Karlińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
- 2) budowę oraz wydzielanie lokali socjalnych,
- 3) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez racjonalizację gospodarki czynszowej oraz stopniowe urealnienie czynszu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.);
- 2) zarządcy - należy przez to rozumieć podmiot zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy;
- 3) KTBS – należy przez to rozumieć Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Karlinie,
- 4) czynszu - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
- 5) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Karlino;
- 6) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 7) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 9) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 10) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 11) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 12) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gmin, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy);
- 13) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Karlino na lata 2016-2021;
- 14) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (wartość odtworzeniowa 1m<sup>2</sup>) - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany na okres sześciu miesięcy dla województwa zachodniopomorskiego w drodze obwieszczenia Wojewody Zachodniopomorskiego;
- 15) wydatkach związanych z utrzymaniem lokalu – należy przez to rozumieć wydatki obciążające gminę jako wynajmującego, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy;

16) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału (art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy).

## Rozdział 1

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Karlino

#### na lata 2016-2021

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Karlino obejmuje:

- 1) lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100 % własność gminy, tj. 100 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4 472,82 m<sup>2</sup>,
- 2) lokale będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, tj. 313 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 13 653,19 m<sup>2</sup>,
- 3) 4 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 203,00 m<sup>2</sup> położone w budynkach szkół, na nieruchomościach oddanych szkołom w trwały zarząd.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karlino, według stanu na dzień 31 października 2015 r., wchodzi 417 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 18 329,01 m<sup>2</sup>.

**Tabela nr 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Karlino - stan na 31.10.2015 r.**

| Wyszczególnienie  | Ilość budynków | Udział % | Ilość gminnych lokali | Udział % | Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> | Udział % |
|---|----------------|----------|-----------------------|----------|--|----------|
| Budynki będące w 100 % własnością gminy                                     | 33             | 24,09    | 100                   | 23,98    | 4472,82                                | 24,21    |
| Budynki wspólnot mieszkaniowych   | 102            | 74,45    | 313                   | 75,06    | 13 653,19                              | 74,82    |
| Budynki przy szkołach w Karwinie i Karlinie (administrowane Zakład Oświaty) | 2              | 1,46     | 4                     | 0,96     | 203,00                                 | 0,97     |
| Razem   | 137            | 100,00   | 417                   | 100,00   | 18 329,01                              | 100,00   |

**Tabela nr 2 - Wykaz budynków będących własnością Gminy Karlino - stan na 31.10.2015 r.**

| Lp. | Lokalizacja budynku       | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> gminnych lokali | Rok budowy | Ogólny stan techniczny |
|-----|---------------------------|--------------|--|------------|------------------------|
| 1   | ul. Białogardzka 16       | 4            | 178,68   | 1914       | średni                 |
| 2   | ul. Białogardzka 5        | 4            | 182,30   | 1911       | Średni                 |
| 3   | ul. Białogardzka 9        | 3            | 72,58  | 1909       | do rozbiórki           |
| 4   | ul. Koszalińska 37        | 6            | 311,02   | 1916       | średni                 |
| 5   | ul. Koszalińska 62        | 2            | 96,95  | 1909       | średni                 |
| 6   | ul. Koszalińska 62B       | 1            | 33,38  | 1910       | średni                 |
| 7   | ul. Koszalińska 63        | 2            | 108,98   | 1912       | średni                 |
| 8   | ul. Koszalińska 65        | 4            | 130,89   | 1921       | średni                 |
| 9   | ul. Koszalińska 67        | 3            | 117,49   | 1921       | do rozbiórki           |
| 10  | ul. Koszalińska 71        | 2            | 83,59  | 1914       | średni                 |
| 11  | ul. Koszalińska 75        | 2            | 102,92   | 1904       | średni                 |
| 12  | ul. Koszalińska 98        | 5            | 176,63   | 1920       | średni                 |
| 13  | ul. M. Konopnickiej 11    | 1            | 42,90  | 1909       | średni                 |
| 14  | ul. M. Konopnickiej 3     | 4            | 119,71   | 1890       | do rozbiórki           |
| 15  | ul. M. Konopnickiej 30    | 4            | 124,91   | 1915       | średni                 |
| 16  | ul. Okrzei 1              | 4            | 173,14   | 1914       | średni                 |
| 17  | ul. Plac Jana Pawła II 20 | 4            | 186,67   | 1909       | średni                 |
| 18  | ul. Plac Jana Pawła II 7  | 5            | 317,04   | 1914       | do rozbiórki           |
| 19  | ul. Spichrzowa 1          | 7            | 255,44   | 1918       | średni                 |
| 20  | ul. Szczecińska 2         | 2            | 55,00  | 1911       | średni                 |
| 21  | ul. Szczecińska 22        | 6            | 296,36   | 1927       | średni                 |
| 22  | ul. Szymanowskiego 6      | 3            | 142,34   | 1924       | średni                 |
| 23  | ul. Szymanowskiego 8      | 6            | 247,28   | 1904       | średni                 |
| 24  | ul. Waryńskiego 5         | 2            | 103,69   | 1903       | średni                 |
| 25  | ul. Żwirki 6              | 6            | 234,18   | 1916       | do rozbiórki           |
| 26  | Garnki 9                  | 2            | 102,07   | 1927       | średni                 |
| 27  | Gościnko 22               | 1            | 35,53  | 1901       | średni                 |

|       |               |     |          |      |        |
|-------|---------------|-----|----------|------|--------|
| 28    | Karlino 1     | 1   | 70,51    | 1936 | średni |
| 29    | Kowańcz 37    | 1   | 66,51    | 1972 | średni |
| 30    | Krukowo 14    | 1   | 73,83    | 1978 | średni |
| 31    | Lubiechowo 34 | 2   | 128,94   | 1937 | średni |
| 32    | Ubysławice 20 | 1   | 48,93    | 1900 | średni |
| 33    | Zwartowo 11   | 1   | 52,43    | 1932 | średni |
| Razem |               | 102 | 4 472,82 | -    | -      |

**Tabela nr 3 - Wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Karlino - stan na 31.10.2015r.**

| Lp. | Lokalizacja budynku (adres) | Ilość lokali w budynku | Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> gminnych lokali | Ilość lokali |          | Rok budowy | Ogólny stan techniczny |
|-----|-----------------------------|------------------------|--|--------------|----------|------------|------------------------|
|     |                             |                        |  | sprzedanych  | gminnych |            |                        |
| 1   | 4-go Marca 1                | 40                     | 232,39   | 35           | 5        | 1976       | dobry                  |
| 2   | 4-GO Marca 3                | 17                     | 515,59   | 4            | 13       | 1976       | dobry                  |
| 3   | Białogardzka 12,14          | 8                      | 172,60   | 2            | 6        | 1909, 1882 | średni                 |
| 4   | Białogardzka 7              | 7                      | 61,31  | 5            | 2        | 1911       | średni                 |
| 5   | Bogusława X 1               | 4                      | 43,11  | 3            | 1        | 1909       | dobry                  |
| 6   | Bogusława X 5               | 6                      | 123,12   | 4            | 2        | 1912       | dobry                  |
| 7   | Chopina 4                   | 50                     | 475,05   | 38           | 12       | 1974       | dobry                  |
| 8   | Gościnko 3                  | 3                      | 156,75   | 1            | 2        | 1924       | dobry                  |
| 9   | Karścino 25                 | 6                      | 216,92   | 2            | 4        | 1975       | średni                 |
| 10  | Konopnickiej 5              | 2                      | 37,98  | 1            | 1        | 1904       | średni                 |
| 11  | Konopnickiej 6              | 7                      | 101,44   | 3            | 4        | 1986       | średni                 |
| 12  | Konopnickiej 7              | 2                      | 37,23  | 1            | 1        | 1909       | dobry                  |
| 13  | Koszalińska 1               | 6                      | 105,28   | 4            | 2        | 1911       | dobry                  |
| 14  | Koszalińska 10              | 5                      | 214,50   | 1            | 4        | 1916       | dobry                  |
| 15  | Koszalińska 102             | 4                      | 42,56  | 3            | 1        | 1969       | średni                 |
| 16  | Koszalińska 11              | 4                      | 131,77   | 2            | 2        | 1904       | średni                 |
| 17  | Koszalińska 12              | 8                      | 242,83   | 4            | 4        | 1989       | dobry                  |
| 18  | Koszalińska 13              | 7                      | 118,67   | 5            | 2        | 1917       | średni                 |
| 19  | Koszalińska 14              | 3                      | 58,98  | 2            | 1        | 1989       | dobry                  |
| 20  | Koszalińska 16              | 8                      | 158,56   | 5            | 3        | 1905       | dobry                  |
| 21  | Koszalińska 18, 18a         | 7                      | 177,66   | 4            | 3        | 1986,1915  | średni                 |
| 22  | Koszalińska 2               | 10                     | 250,53   | 5            | 5        | 1917       | dobry                  |
| 23  | Koszalińska 20              | 4                      | 59,42  | 2            | 2        | 1958       | średni                 |
| 24  | Koszalińska 22              | 4                      | 150,00   | 1            | 3        | 1914       | średni                 |
| 25  | Koszalińska 3               | 3                      | 88,59  | 1            | 2        | 1912       | średni                 |
| 26  | Koszalińska 30              | 4                      | 34,15  | 3            | 1        | 1915       | dobry                  |
| 27  | Koszalińska 4               | 3                      | 77,93  | 1            | 2        | 1914       | średni                 |
| 28  | Koszalińska 42              | 4                      | 60,67  | 2            | 2        | 1964       | dobry                  |
| 29  | Koszalińska 5- 7            | 10                     | 205,54   | 6            | 4        | 1957,1967  | średni                 |
| 30  | Koszalińska 50,50A          | 4                      | 38,30  | 3            | 1        | 1914, 1905 | średni                 |
| 31  | Koszalińska 56              | 2                      | 52,72  | 1            | 1        | 1910       | średni                 |
| 32  | Koszalińska 59              | 4                      | 60,81  | 1            | 3        | 1909       | zły                    |
| 33  | Koszalińska 61              | 5                      | 94,26  | 2            | 3        | 1910       | zły                    |
| 34  | Koszalińska 64              | 2                      | 39,96  | 1            | 1        | 1912       | średni                 |
| 35  | Koszalińska 66              | 5                      | 49,92  | 3            | 2        | 1921       | średni                 |
| 36  | Koszalińska 68              | 3                      | 89,16  | 1            | 2        | 1914       | średni                 |
| 37  | Koszalińska 79              | 8                      | 151,85   | 6            | 2        | 1930       | średni                 |
| 38  | Koszalińska 83              | 5                      | 74,23  | 3            | 2        | 1921       | dobry                  |
| 39  | Koszalińska 84              | 6                      | 68,43  | 5            | 1        | 1909       | dobry                  |
| 40  | Koszalińska 86              | 6                      | 168,39   | 3            | 3        | 1914       | dobry                  |
| 41  | Koszalińska 9               | 6                      | 118,12   | 3            | 3        | 1967       | średni                 |
| 42  | Koszalińska 92              | 6                      | 55,93  | 5            | 1        | 1919       | dobry                  |
| 43  | Koszalińska 93A             | 12                     | 175,46   | 9            | 3        | 1980       | dobry                  |
| 44  | Koszalińska 94              | 5                      | 137,50   | 2            | 3        | 1936       | średni                 |
| 45  | Koszalińska 96              | 4                      | 136,31   | 1            | 3        | 1921       | średni                 |
| 46  | Koszalińska 98A             | 8                      | 295,22   | 2            | 6        | 1926       | średni                 |
| 47  | Koszalińska 99              | 4                      | 81,64  | 2            | 2        | 1919       | średni                 |
| 48  | Kościuszki 14-16            | 4                      | 52,26  | 3            | 1        | 1933       | dobry                  |
| 49  | Kościuszki 43               | 3                      | 18,96  | 2            | 1        | 1919       | średni                 |
| 50  | Kościuszki 5                | 18                     | 135,55   | 14           | 4        | 1978       | dobry                  |
| 51  | Kowańcz 21                  | 4                      | 85,81  | 2            | 2        | 1899       | średni                 |
| 52  | Kowańcz 24                  | 3                      | 109,83   | 1            | 2        | 1902       | zły                    |

|       |                         |     |           |     |     |                    |                            |
|-------|-------------------------|-----|-----------|-----|-----|--------------------|----------------------------|
| 53    | Kowańcz 29              | 4   | 64,68     | 3   | 1   | 1978               | dobry                      |
| 54    | Ks. Brzóska 11          | 4   | 31,13     | 3   | 1   | 1920               | dobry                      |
| 55    | Ks. Brzóska 13          | 4   | 99,44     | 1   | 3   | 1920               | średni                     |
| 56    | Ks. Brzóska 17          | 4   | 104,83    | 2   | 2   | 1920               | dobry                      |
| 57    | Ks. Brzóska 4B          | 3   | 60,62     | 1   | 2   | 1928               | średni                     |
| 58    | Lubiechowo 2            | 2   | 50,27     | 1   | 1   | 1899               | średni                     |
| 59    | Moniuszki 2             | 2   | 55,23     | 1   | 1   | 1903               | dobry                      |
| 60    | Okrzei 10               | 7   | 172,31    | 1   | 6   | 1930               | średni                     |
| 61    | Okrzei 2                | 5   | 83,08     | 2   | 3   | 1927               | dobry                      |
| 62    | Okrzei 3-5              | 7   | 139,76    | 3   | 4   | 1919               | średni                     |
| 63    | Okrzei 4                | 5   | 51,64     | 3   | 2   | 1930               | dobry                      |
| 64    | Okrzei 6                | 6   | 157,41    | 2   | 4   | 1930               | średni                     |
| 65    | Okrzei 8                | 5   | 112,72    | 1   | 4   | 1930               | średni                     |
| 66    | Pl. Jana Pawła II 1     | 11  | 371,30    | 2   | 9   | 1967               | średni                     |
| 67    | Pl. Jana Pawła II 13    | 7   | 211,65    | 3   | 4   | 1889               | dobry                      |
| 68    | Pl. Jana Pawła II 14    | 10  | 247,24    | 5   | 5   | 1971               | dobry                      |
| 69    | Pl. Jana Pawła II 15    | 8   | 243,44    | 3   | 5   | 1889               | średni                     |
| 70    | Pl. Jana Pawła II 18    | 7   | 64,03     | 5   | 2   | 1899               | średni                     |
| 71    | Pl. Jana Pawła II 19    | 3   | 48,50     | 2   | 1   | 1913               | średni                     |
| 72    | Pl. Jana Pawła II 2     | 5   | 103,20    | 2   | 3   | 1899, 1964         | średni                     |
| 73    | Pl. Jana Pawła II 21    | 11  | 409,56    | 4   | 7   | 1909               | średni                     |
| 74    | Pl. Jana Pawła II 3, 3A | 8   | 378,86    | 1   | 7   | 1960               | zły, część 3A do rozbiórki |
| 75    | Pl. Jana Pawła II 4     | 5   | 159,62    | 2   | 3   | 1974               | dobry                      |
| 76    | Pl. Jana Pawła II 5     | 12  | 428,17    | 3   | 9   | 1972               | dobry                      |
| 77    | Pl. Jana Pawła II 9     | 15  | 338,47    | 7   | 8   | 1968               | dobry                      |
| 78    | Szczecińska 1           | 6   | 105,42    | 3   | 3   | 1906               | dobry                      |
| 79    | Szczecińska 11          | 5   | 110,55    | 3   | 2   | 1914               | średni                     |
| 80    | Szczecińska 12          | 4   | 93,09     | 1   | 3   | 1914               | średni                     |
| 81    | Szczecińska 14          | 8   | 142,59    | 4   | 4   | 1914               | średni                     |
| 82    | Szczecińska 16          | 4   | 64,20     | 2   | 2   | 1959               | średni                     |
| 83    | Szczecińska 18          | 6   | 43,83     | 5   | 1   | 1967               | średni                     |
| 84    | Szczecińska 3           | 9   | 149,25    | 6   | 3   | 1912               | średni                     |
| 85    | Szczecińska 4           | 5   | 168,56    | 1   | 4   | 1911               | średni                     |
| 86    | Szczecińska 5           | 7   | 118,79    | 4   | 3   | 1911               | średni                     |
| 87    | Szczecińska 7           | 4   | 69,52     | 2   | 2   | 1924               | średni                     |
| 88    | Szczecińska 8           | 10  | 285,79    | 4   | 6   | 1909               | średni                     |
| 89    | Szymanowskiego 1        | 3   | 47,03     | 2   | 1   | 1904               | średni                     |
| 90    | Szymanowskiego 10       | 3   | 73,89     | 1   | 2   | 1899               | zły                        |
| 91    | Szymanowskiego 7        | 3   | 41,70     | 2   | 1   | 1924               | średni                     |
| 92    | Szymanowskiego 9A       | 11  | 92,07     | 9   | 2   | 1988               | dobry                      |
| 93    | Szymanowskiego 9E       | 10  | 257,66    | 4   | 6   | 1988               | dobry                      |
| 94    | Ubysławice 25           | 4   | 125,56    | 1   | 3   | 1912               | średni                     |
| 95    | Waryńskiego 1           | 3   | 29,92     | 2   | 1   | 1903               | średni                     |
| 96    | Waryńskiego 7           | 6   | 45,10     | 5   | 1   | 1905               | średni                     |
| 97    | Waryńskiego 9           | 5   | 103,63    | 2   | 3   | 1907               | średni                     |
| 98    | Wojska Polskiego 11     | 3   | 101,35    | 1   | 2   | 1936               | średni                     |
| 99    | Wojska Polskiego 5      | 5   | 63,41     | 4   | 1   | 1936               | dobry                      |
| 100   | Żwirki 5, 7 i 8         | 9   | 202,06    | 4   | 5   | 1899,<br>1934,1935 | dobry                      |
| 101   | Żwirki 9                | 9   | 249,15    | 2   | 7   | 1959               | dobry                      |
| Razem |                         | 675 | 13 613,03 | 362 | 313 | -                  | -                          |

**Tabela nr 4. Wykaz budynków administrowanych przez Zakład Oświaty w Karlinie oraz wynajmowanych lokali mieszkalnych - stan na 31.10.2015 r.**

| L p.  | Lokalizacja budynku                           | Ilość lokali mieszkalnych | Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> gminnych lokali | Ilość lokali mieszkalnych w budynku |               | Rok budowy | Ogólny stan techniczny |
|-------|---|---------------------------|--|-------------------------------------|---------------|------------|------------------------|
|       |   |                           |  | Sprzedanych                         | Wynajmowanych |            |                        |
| 1     | Szkoła Podstawowa w Karlinie, Karwin 23       | 3                         | 159,50   | 0                                   | 3             | 1986       | średni                 |
| 2     | Szkoła Podstawowa w Karlinie, ul. Traugutta 2 | 1                         | 43,50  | 0                                   | 1             | 1964       | średni                 |
| Razem |   | 4                         | 203,00   | 0                                   | 4             | -          | -                      |

**Tabela nr 5. Tabela budynków, w których znajdują się lokale socjalne na terenie Gminy Karlino - stan na dzień 31.10.2015 r.**

| Lp. | Lokalizacja     | Powierzchnia użytkowa lokali (bez pomieszczeń przynależnych) w m <sup>2</sup> | Ogólny stan techniczny lokali |
|-----|-----------------|---|-------------------------------|
| 1   | Bogusława X 1   | 43,11   | zły                           |
| 2   | Bogusława X 5   | 56,33   | zły                           |
| 3   | Koszalińska 59  | 47,99   | zły                           |
| 4   | Koszalińska 61  | 68,12   | zły                           |
| 5   | Koszalińska 62  | 43,31   | zły                           |
| 6   | Koszalińska 63  | 108,98  | zły                           |
| 7   | Koszalińska 65  | 98,38   | zły                           |
| 8   | Koszalińska 67  | 117,49  | zły                           |
| 9   | Koszalińska 83  | 22,41   | zły                           |
| 10  | Koszalińska 94  | 81,04   | zły                           |
| 11  | Koszalińska 96  | 21,38   | zły                           |
| 12  | Koszalińska 98  | 103,74  | zły                           |
| 13  | Koszalińska 98A | 99,84   | zły                           |
| 14  | Okrzei 1        | 86,37   | zły                           |
| 15  | Szczecińska 3   | 30,36   | zły                           |
| 16  | Szczecińska 5   | 29,45   | zły                           |
| 17  | Szczecińska 22  | 175,28  | zły                           |
| 18  | Żwirki 9        | 17,46   | zły                           |
| 19  | Garnki 9        | 102,07  | zły                           |
| 20  | Karlinko 1      | 70,51   | zły                           |
| 21  | Kowańcz 21      | 46,31   | zły                           |
| 22  | Kowańcz 24      | 64,60   | zły                           |
| 23  | Krukowo 14      | 73,83   | zły                           |
| 24  | Lubiechowo 2    | 50,27   | zły                           |
| 25  | Lubiechowo 34/1 | 128,94  | zły                           |
| 26  | Ubysławice 25   | 32,72   | zły                           |
| 27  | Karścino 25     | 34,73   | zły                           |
|     | <b>Razem</b>    | <b>1855,02</b>  | -                             |

Dodatkowo, począwszy od 2013 roku, gmina poprzez KTBS buduje budynki mieszkalne z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielanego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 833 z późn. zm.). Ustawa ta zakłada budowę lokali komunalnych przy wsparciu w formie dotacji z Banku Gospodarstwa Krajowego. Zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 10 ustawy lokale wynajmowane od KTBS, a następnie podnajmowane mieszkańcom, nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Warunkiem otrzymania dotacji z BGK jest powiększenie zasobu lokali socjalnych o lokale w liczbie co najmniej równej liczbie wybudowanych lokali komunalnych lub o lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej łącznej powierzchni użytkowej wybudowanych lokali komunalnych. Pozwala to na „odnowienie” i powiększenie ilości mieszkań komunalnych przy jednoczesnym powiększeniu zasobu lokali socjalnych. Konieczność wyodrębniania lokali socjalnych, w odpowiedniej ilości i wielkości, doprowadzi do stopniowego zmniejszania ilości lokali komunalnych w starym zasobie mieszkaniowym gminy. Po wybudowaniu 8 budynków zasób mieszkaniowy gminy będzie się składał w około 80 % z lokali socjalnych.

**Tabela nr 6. Wykaz budynków wynajmowanych od KTBS w latach 2013 - 2015 oraz plan na lata 2016-2021.**

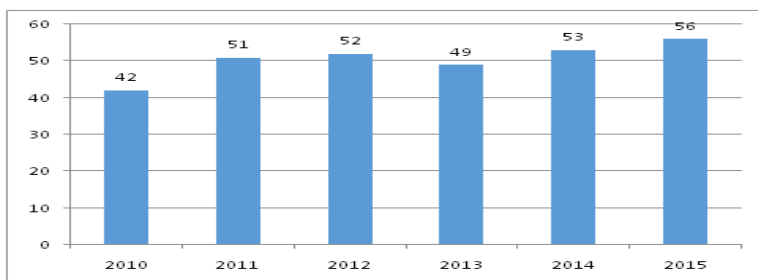
| Lp. | Rok budowy | Opis inwestycji                     | Ilość lokali do dyspozycji gminy | Powierzchnia lokali do dyspozycji gminy |
|-----|------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|
| 1   | 2013       | Budynek KTBS ul. 4-go Marca 6       | 15                               | 645,58                                  |
| 2   | 2014       | Budynek KTBS ul. Koszalińska 85D    | 18                               | 969,30                                  |
| 3   | 2015       | Budynek KTBS nr 2 osiedle Biedronka | 22                               | 1161,48                                 |
| 4   | 2016       | Budynek KTBS nr 3 osiedle Biedronka | 22                               | 1161,48                                 |
| 5   | 2017       | Budynek socjalny                    | 30                               | 1214,00                                 |
| 6   | 2017       | Budynek KTBS nr 4 osiedle Biedronka | 22                               | 1161,48                                 |
| 7   | 2018       | Budynek KTBS nr 5 osiedle Biedronka | 22                               | 1161,48                                 |
| 8   | 2019       | Budynek KTBS nr 6 osiedle Biedronka | 22                               | 1161,48                                 |
| 9   | 2020       | Budynek KTBS nr 7 osiedle Biedronka | 22                               | 1161,48                                 |

|    |      |                                     |    |         |
|----|------|-------------------------------------|----|---------|
| 10 | 2021 | Budynek KTBS nr 8 osiedle Biedronka | 22 | 1161,48 |
|----|------|-------------------------------------|----|---------|

W 2017 roku planowana jest budowa budynku z 30 lokalami socjalnymi przeznaczonymi dla osób w bardzo trudnej sytuacji materialnej. Budynek ten zostanie wzniesiony na terenach wiejskich gminy.

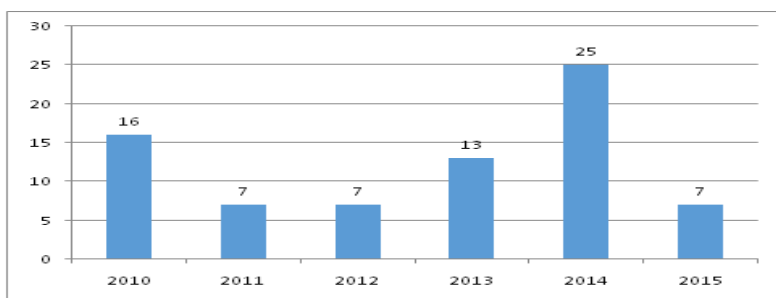
**§ 4.** Na podstawie danych z lat 2010 – 2015 średnia liczba rodzin uprawnionych do najmu lokalu komunalnego utrzymuje się na poziomie 50, przy czym w ostatnich dwóch latach uwidacznia się tendencja do wzrostu zapotrzebowania na lokale.

**Wykres 1. Ilość rodzin uprawnionych do najmu lokali mieszkalnych i socjalnych w latach 2010 – 2015.**



Wykres nr 2 wskazuje na wzrost w latach 2013 - 2014 liczby skierowań do zawarcia umów najmu. Związane jest to z oddaniem w 2013 do użytkowania budynku KTBS w Karlinie przy ul. 4-Marca 6 z 15 lokalami do dyspozycji gminy oraz z oddaniem w 2014 r. do użytkowania budynku KTBS w Karlinie przy ul. Koszalińskiej 85D z 18 lokalami do dyspozycji gminy.

**Wykres nr 2. Wnioski osób uprawnionych do najmu lokali skierowane do realizacji w latach 2010 – 2015.**



W związku z planami budowy kolejnych budynków mieszkalnych i oddawaniem do dyspozycji gminy nowych lokali, zakłada się, że do 2021 roku utrzymana zostanie tendencja wzrostowa liczby pozytywnie rozpatrzonych wniosków o najem lokalu komunalnego.

Bardzo ważnym elementem w czasie objętym programem jest zapewnienie pełnej oferty lokali dla mieszkańców gminy. Dla najuboższych przygotowane zostaną lokale socjalne zarówno w mieście, jak i na wsi. Osoby, które spełnią kryteria określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, będą mogły ubiegać się o lokale. Dopełnieniem oferty mieszkaniowej jest nowo budowane osiedle przy Biedronce, w skład którego wejdzie do 2021 roku 8 budynków. W okresie objętym programem będzie można również otrzymać lokal do remontu, który po wykonaniu niezbędnych prac będzie można wykupić z bonifikatą.

Dodatkową ofertą dla mieszkańców będą budynki mieszkalne budowane w systemie budownictwa społecznego.

## Rozdział 2

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2016-2021

§ 5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego w wysokim stopniu uzależniony jest od daty budowy budynków. Większość z nich wybudowana została przed 1950 rokiem. Zasoby mieszkaniowe charakteryzuje niski standard wyposażenia. Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji. Przy dochodzeniu do założonych standardów budynków i lokali komunalnych, według wstępnych ocen, około 70 % zasobów mieszkaniowych wymaga remontów o różnym zakresie rzeczowym.

**Tabela nr 7. Struktura ilościowa i procentowa mieszkaniowego zasobu gminy - stan na 31.10.2015 r.**

| Wyszczególnienie          | Ogólny opis stanu technicznego o budynku | Budynki mieszkalne |      |       | Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> gminnych lokali | Lokale w budynku |      |       |           |      |       |        |      |       |
|---------------------------|--|--------------------|------|-------|--|------------------|------|-------|-----------|------|-------|--------|------|-------|
|                           |  | szt.               | szt. | %     |  | Razem            |      |       | Pozostałe |      |       | Gminne |      |       |
|                           |  |                    |      |       |  | szt.             | szt. | %     | szt.      | szt. | %     | szt.   | szt. | %     |
| Własność gminy            | bardzo dobry                             | 33                 | 0    | 0     | 4 472,82   | 100              | 0    | 0,00  | 0         | 0    | 0,00  | 100    | 0    | 0,00  |
|                           | dobry                                    |                    | 2    | 6,10  |  |                  | 10   | 10,00 |           | 0    | 0,00  |        | 10   | 10,00 |
|                           | średni                                   |                    | 26   | 78,80 |  |                  | 69   | 69,00 |           | 0    | 0,00  |        | 69   | 69,00 |
|                           | zły                                      |                    | 0    | 0     |  |                  | 0    | 0,00  |           | 0    | 0,00  |        | 0    | 0,00  |
|                           | do rozbiórki                             |                    | 5    | 15,20 |  |                  | 21   | 21,00 |           | 0    | 0,00  |        | 21   | 21,00 |
| Wspólnoty mieszkaniowe    | bardzo dobry                             | 101                | 0    | 0,0   | 13 653,19  | 675              | 0    | 0,00  | 362       | 0    | 0,00  | 313    | 0    | 0,00  |
|                           | dobry                                    |                    | 40   | 39,6  |  |                  | 332  | 49,20 |           | 207  | 57,20 |        | 125  | 40,0  |
|                           | średni                                   |                    | 56   | 55,45 |  |                  | 311  | 46,10 |           | 144  | 39,8  |        | 167  | 53,40 |
|                           | zły                                      |                    | 5    | 4,95  |  |                  | 28   | 4,1   |           | 11   | 3,0   |        | 17   | 5,40  |
|                           | do rozbiórki                             |                    | 0    | 0     |  |                  | 4    | 0,60  |           | 0    | 0,00  |        | 4    | 1,30  |
| Zakład Oświaty w Karlinie | bardzo dobry                             | 2                  | 0    | 0,0   | 203,00   | 4                | 0    | 0,00  | 0         | 0    | 0,00  | 4      | 0    | 0,00  |
|                           | dobry                                    |                    | 2    | 100,0 |  |                  | 4    | 100,0 |           | 0    | 0,00  |        | 4    | 100,0 |
|                           | średni                                   |                    | 0    | 0,0   |  |                  | 0    | 0,00  |           | 0    | 0,00  |        | 0    | 0,00  |
|                           | zły                                      |                    | 0    | 0,0   |  |                  | 0    | 0,00  |           | 0    | 0,00  |        | 0    | 0,00  |
|                           | do rozbiórki                             |                    | 0    | 0,0   |  |                  | 0    | 0,00  |           | 0    | 0,00  |        | 0    | 0,00  |

Zdecydowana większość budynków wymaga przeprowadzenia prac remontowych i modernizacji. Zwiększenie ilości przeprowadzanych prac remontowych wpłynie na poprawę i zabezpieczenie m.in. konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz na poprawę zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Zakres potrzeb remontowych poszczególnych budynków będących w zasobie mieszkaniowym gminy określany jest na podstawie dokumentacji technicznej (protokoły z okresowych przeglądów technicznych budynków, ekspertyzy stanu technicznego zasobu).

**Tabela nr 8. Prognozowane koszty remontów dla budynków i lokali stanowiących własność gminy w poszczególnych latach.**

| Remonty ogółem | Środki na pokrycie remontów w zł |         |         |         |         |         |
|----------------|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                | 2016                             | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    |
|                | 265 000                          | 410 000 | 440 000 | 450 000 | 500 000 | 500 000 |

Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków finansowych pozyskiwanych z:

- a) czynszów za najem lokali i lokali użytkowych,
- b) dotacji z budżetu gminy,
- c) innych źródeł, np. dotacje z UE, kredyty, fundusze specjalne, darowizny itp.

W ramach środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje realizowane będą roboty:

- a) eliminujące zagrożenie zdrowia,
- b) zapobiegawcze,
- c) zachowawcze.

W ramach określonych powyżej robót wykonywane będą:

- 1) remonty kominów, pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów,



- 2) wymiana lub modernizacja wyeksploatowanych instalacji:
  - a) gazowych,
  - b) wodno-kanalizacyjnych,
  - c) elektrycznych,
  - d) centralnego ogrzewania,
- 3) remonty elewacji, w tym w szczególności:
  - a) docieplenie ścian,
  - b) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych,
  - c) malowanie elewacji,
- 4) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych w budynku,
- 5) remonty lokali mieszkalnych przed zasiedleniem,
- 6) roboty zduńskie.

W zakres powyższych robót nie wchodzi roboty związane z rewitalizacją budynków w starej części miasta, które będą przeprowadzane równolegle. Zakres prac, który obejmuje Lokalny Program Rewitalizacji wymaga dużych nakładów finansowych, w związku z czym gmina dążyć będzie do pozyskania jak największych środków z dotacji z Unii Europejskiej zarówno dla budynków w całości będących własnością gminy jak również dla wspólnot mieszkaniowych.

§ 6. W okresie prognozy zakłada się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego o 25 lokali w wyniku rozbiórki 6 budynków. Pięć z tych budynków stanowi w 100 % własność gminy. W przewidzianej do rozbiórki części budynku (3A) wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Plac Jana Pawła II 3-3A w Karlinie położone są wyłącznie lokale należące do gminy. Budynki te zostały przeznaczone do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.

**Tabela 9. Wykaz budynków do rozbiórki w okresie prognozy.**

| Lp. | Planowany rok rozbiórki | Adres budynku         | Ilość lokali w budynku | Powierzchnia lokali w budynku |
|-----|-------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|
| 1   | 2016                    | ul. M. Konopnickiej 3 | 4                      | 119,71                        |
| 2   | 2016                    | ul. Białogardzka 9    | 3                      | 76,93                         |
| 3   | 2017                    | ul. Koszalińska 67    | 3                      | 117,49                        |
| 4   | 2018                    | ul. Żwirki 6          | 6                      | 234,18                        |
| 5   | 2019                    | ul. Jana Pawła II 3A  | 4                      | 166,81                        |
| 6   | 2019                    | ul. Jana Pawła II 7   | 5                      | 317,07                        |

### **Rozdział 3 Planowana sprzedaż lokali**

§ 7. W latach 2012 – 2015 sprzedano 27 lokali, przy czym największą sprzedaż odnotowano w 2012 r. W całym okresie objętym analizą liczba sprzedanych lokali sukcesywnie spadała. W porównaniu z rokiem 2012 liczba sprzedanych lokali w ostatnim roku analizy zmniejszyła się o 95 %.

Celem sprzedaży lokali jest:

- 1) pozyskiwanie środków na remonty zasobu i nowe budownictwo,
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia,
- 2) lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

Burmistrz Karlina może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

**Tabela nr 10. Liczba sprzedanych lokali na terenie gminy w latach 2012-2015.**

| 2012  |                                | 2013  |                                | 2014  |                                | 2015  |                                |
|-------|--------------------------------|-------|--------------------------------|-------|--------------------------------|-------|--------------------------------|
| Ilość | Pow. użytkowa w m <sup>2</sup> | Ilość | Pow. użytkowa w m <sup>2</sup> | Ilość | Pow. użytkowa w m <sup>2</sup> | Ilość | Pow. użytkowa w m <sup>2</sup> |
| 21    | 1061,28                        | 3     | 88,76                          | 1     | 44,43                          | 2     | 99,84                          |

**Tabela nr 11. Wpływy ze sprzedaży mieszkań na terenie gminy w latach 2012 – 2015 w zł.**

| 2012    | 2013   | 2014   | 2015   |
|---------|--------|--------|--------|
| 418 290 | 21 573 | 13 814 | 20 771 |

Sprzedaż lokali realizowana jest w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Karlinie.

W związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań na rzecz najemców, udzielaniem korzystnych bonifikat oraz umożliwieniem zapłaty w ratach, stworzono warunki sprzyjające wykupowi lokali.

W latach objętych Programem zakłada się sprzedaż lokali w budynkach mieszkalnych, położonych w części miasta objętej Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Karlino na lata 2010 – 2020, przy sprzedaży których zakłada się zmianę klucza udzielenia bonifikat, co przyczyni się do zwiększenia zainteresowania wykupem lokali.

**Tabela nr 12. Planowana liczba i powierzchnia sprzedaży mieszkań w latach 2016 – 2021.**

| Lp | Rok  | Planowana sprzedaż lokali | Ogółem powierzchnia użytkowa sprzedawanych lokali w m <sup>2</sup> (przy średniej pow. 45 m <sup>2</sup> ) |
|----|------|---------------------------|--|
| 1  | 2016 | 3                         | 135 m <sup>2</sup>   |
| 2  | 2017 | 3                         | 135 m <sup>2</sup>   |
| 3  | 2018 | 9                         | 405 m <sup>2</sup>   |
| 4  | 2019 | 11                        | 495 m <sup>2</sup>   |
| 5  | 2020 | 14                        | 630 m <sup>2</sup>   |
| 6  | 2021 | 16                        | 720 m <sup>2</sup>   |

#### **Rozdział 4 Zasady polityki czynszowej**

**§ 8.** Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania bazowej stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów wymienionych w § 9. Wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, ustala Burmistrz Karlina w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale. Stawka bazowa czynszu jest stawką ustaloną dla lokalu wyposażonego w instalację wodno – kanalizacyjną. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych gminy.

**§ 9.** Stawki czynszu powinny być ustalane w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów:

- 1) napraw bieżących, konserwacji, przeglądów i utrzymania technicznego budynków, lokali oraz pomieszczeń pomocniczych przynależnych do tych lokali z wyłączeniem remontów i modernizacji,
- 2) zarządzania (administrowania) budynkami i lokalami,
- 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 częściami wspólnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Czynsz ustala się metodą stawki bazowej, która polega na przyjęciu stawki wyjściowej odnoszącej się do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, a następnie jej różnicowaniu (procentowo) dla poszczególnych lokali w oparciu o warunki przyjęte w § 11.

Jeżeli w czasie trwania najmu lokalu najemca dokonał za zgodą wynajmującego, na własny koszt, ulepszenia podwyższającego wartość użytkową lokalu, wynajmujący nie może podwyższyć stawki czynszu z uwzględnieniem warunków w § 11.

**§ 10.** Dla ustalenia stawki bazowej czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy, uwzględnia się warunki obniżające i podwyższające jej wysokość.

Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku, kondygnację,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

**§ 11. Tabela nr 13. Warunki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.**

| Czynniki wyposażenia podwyższające stawkę bazową czynszu  | Zwyżka w % | Czynniki wyposażenia obniżające stawkę bazową czynszu                                 | Zniżka w % |
|---|------------|---|------------|
| Ciepła woda użytkowa – CCW <sup>1</sup>   | +10 %      | Lokal położony w budynku, usytuowanym poza granicami administracyjnymi miasta Karlino | -10 %      |
| Centralne ogrzewanie <sup>2</sup>   | +15 %      | Lokal w suterenie   | -10 %      |
| Lokal położony w budynku wybudowanym w latach 1965 – 1989   | +10 %      | Lokal na strychu  | -10 %      |
| Lokal położony w budynku wybudowanym po roku 1989   | +20 %      | Ubikacja poza lokalem   | -10 %      |
| Lokal położony w budynku, w którym przeprowadzono termomodernizację lub rewitalizację (całościową) <sup>3</sup>                           | +20 %      | Lokal bez łazienki  | -5 %       |
| Lokal położony w budynku, w którym przeprowadzono co najmniej jeden z remontów części wspólnych (dach, fundamenty, elewację) <sup>3</sup> | +5 %       |   |            |

**Objaśnienia do tabeli**

1. Dotyczy lokali, w których ciepła woda użytkowa dostarczana jest do lokalu z ciepłowni, kotłowni lokalnych oraz etażowego centralnego ogrzewania.

2. Dotyczy lokali, w których dostawa energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokalu pochodzi z ciepłowni, kotłowni lokalnych oraz etażowego centralnego ogrzewania.

3. Podwyżka czynszu obowiązuje od początku miesiąca następującego po zakończeniu remontu.

**§ 12.** Wysokość stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Karlina. Stawka czynszu za lokal socjalny oraz tymczasowe pomieszczenie nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Do czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu.

**§ 13.** Nie przewiduje się obniżek czynszu ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

## Rozdział 5

### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

**§ 14.** Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest podmiot, któremu na podstawie pisemnej umowy powierzono zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład tego zasobu.

Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Karlino jest współwłaścicielem, odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) sporządzaniu planów remontów zasobu mieszkaniowego oraz ich realizacji,
- 3) zawieraniu umów najmu,
- 4) kontrolowaniu stanu technicznego budynków i lokali,

- 5) zabezpieczeniu nieruchomości przed zniszczeniem,
- 6) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
- 7) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach.

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział 6

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową gminy

§ 15. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy:

- 1) czynsze z tytułu wynajmowania lokali,
- 2) czynsze za wynajem lokali użytkowych oraz innych powierzchni użytkowych,
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i innych pomieszczeń lub ich części,
- 4) dotacje.

Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową gminy:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) zaliczki wpłacane przez gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami gminy w nieruchomościach wspólnych,
- 3) wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
- 4) kredyty i pożyczki,
- 5) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych, zasądzone lecz nieściągnięte należności czynszowe,
- 6) koszty remontów bieżących budynków i lokali,
- 7) koszty rozbiórek budynków.

Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne.

**Tabela nr 14. Ściągalność zaległości czynszowych w okresie 2011 – 2015**

| 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015<br>na dzień 30.11.2015 |
|--------|--------|--------|--------|-----------------------------|
| 83,44% | 84,50% | 84,34% | 90,13% | 96,48%                      |

Na dzień 30 listopada 2015 r. zaległości w opłacaniu czynszu występują w przypadku 186 lokali, przy czym w odniesieniu do 107 lokali zaległości obejmują okresy powyżej 3 miesięcy.

Na zadłużenia najemców wpływają takie czynniki jak zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych, niewłaściwe postawy wielu najemców wobec pojawiających się problemów mieszkaniowych, brak aktywności w samodzielnym rozwiązaniu problemów płatniczych rodziny, brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców.

Na systematyczny wzrost ściągalności mają wpływ prawidłowo przeprowadzane działania windykacyjne, monitorowane na bieżąco stany zadłużeń oraz poprawnie i realnie ułożone plany wychodzenia z zadłużeń.

§ 16. Prognozowane koszty na lata 2016 – 2021 utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz koszty utrzymania budynków gminnych i lokali mogą wzrastać z uwagi na potrzeby wykonania określonych prac remontowych mających na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali.

Wysokość nakładów finansowych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie gminy, dotacji, programów celowych, np. termomodernizacja, środków z Unii Europejskiej oraz środków z innych źródeł.

**Tabela nr 15. Prognoza wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w zł.**

|      | <b>Razem wydatki</b> | <b>Koszty bieżącej eksploatacji</b> | <b>Koszty remontów i modernizacji</b> | <b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</b> |
|------|----------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|--|
| 2016 | 1 609 500,00         | 850 193                             | 265 000                               | 494 307  |
| 2017 | 1 673 880,00         | 884 311                             | 410 000                               | 379 569  |
| 2018 | 1 740 835,00         | 919 683                             | 440 000                               | 381 152  |
| 2019 | 1 810 469,00         | 956 471                             | 450 000                               | 403 998  |
| 2020 | 1 882 887,00         | 994 729                             | 500 000                               | 388 158  |
| 2021 | 1 958 203,00         | 1 034 519                           | 500 000                               | 423 684  |

**Tabela nr 16. Prognoza przychodów z czynszów i opłat niezależnych w zł.**

| <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 344 500   | 1 425 170   | 1 510 680   | 1 601 321   | 1 697 400   | 1 799 244   |

### **Rozdział 7**

#### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy w szczególności obejmują:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy w zakresie poprawy stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) odzyskiwanie lokali o niższym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia,
- 3) efektywne funkcjonowanie zamian lokali w celu racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 4) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 5) dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy.

W okresie prognozy duża uwaga skierowana będzie na zamiany lokali. Dążyć się będzie do racjonalnego wykorzystania mieszkań oraz możliwości najemców. Przy zamianach ważnym będzie dostosowanie wielkości i użyteczności lokali do potrzeb rodziny oraz możliwości finansowych najemców aby nie obciążać ich budżetów domowych.

Zamiany będą mogły być dokonywane pomiędzy:

- 1) najemcami lokali i lokali socjalnych,
- 2) najemcami lokali i najemcami lokali znajdującymi się w zasobie KTBS,
- 3) najemcami lokali znajdującymi się w zasobie KTBS.