

**Uchwała Nr VIII/94/11
Rady Miejskiej w Czaplinku**

z dnia 29 lipca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Czaplinek na lata 2011 - 2016.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska w Czaplinku uchwala, co następuje:

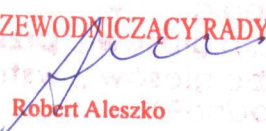
§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czaplinek na lata 2011 - 2016 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czaplinka.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XI/90/07 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 20 lipca 2007 r. w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czaplinek na lata 2007 - 2013" zmieniona: uchwałą Nr XXXII/295/08 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 12 grudnia 2008 r., uchwałą Nr XLI/351/09 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 10 lipca 2009 r., uchwałą Nr LIX/484/10 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 23 sierpnia 2010 r. oraz uchwałą Nr LX/507/10 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 28 września 2010 r.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY


Robert Aleszko

Załącznik
do uchwały Nr VIII/94/11
z dnia 29 lipca 2011 r.
Rady Miejskiej w Czaplinku

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY CZAPLINEK
NA LATA
2011 – 2016**

Wprowadzenie

W 2001 roku weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), zwana dalej „ustawą”, która na rady gmin nałożyła obowiązek uchwalania m. in. wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na co najmniej 5 lat (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy), jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 4 ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Gmina ma więc obowiązek zabezpieczyć lokale dla:

- a) rodzin wykwaterowanych z budynków zagrożonych i przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich stan techniczny lub pozbawionych mieszkań wskutek klęsk żywiołowych,
- b) rodzin przekwaterowanych z budynków komunalnych przeznaczonych do remontu lub modernizacji,
- c) rodzin wykwaterowanych z budynków przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycjami komunalnymi i budownictwem mieszkaniowym,
- d) rodzin wykwaterowanych na podstawie orzeczeń sądowych,
- e) rodzin o niskich dochodach.

W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Miejską m. in. wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W programie oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, potrzeb remontowych oraz źródeł finansowania, określa się zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania.

Właścicielem większości nieruchomości komunalnych jest Gmina Czaplinek, zwana dalej również „gminą”. Zadaniem Zarządu Nieruchomościami Miejskimi Sp. z o.o., która została utworzona w 2002r. przez gminę jest właściwe realizowanie strategii Gminy Czaplinek przedstawionej w niniejszym programie w stosunku do zasobu mieszkaniowego.

Akty prawne regulujące tematykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- a) Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 02.04.1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.),
- b) ustawa z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.),
- c) ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
- d) ustawa z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.),

- e) ustawa z dnia 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236),
- f) ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- g) ustawa z dnia 27.08.2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.),
- h) ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Wielkość oraz prognoza zmian mieszkaniowego zasobu gminy.

1.1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Czaplinek wchodzi 113 budynków obejmujących 396 lokali mieszkalnych oraz 8 lokali użytkowych. W 2002 roku utworzona została przez Gminę Czaplinek Spółka z o.o. pod firmą: Zarząd Nieruchomościami Miejskimi „ZNM” Sp. z o.o.. Spółka zarządza również 34 budynkami będącymi własnością gminy i osób fizycznych.

Według stanu na 31 grudnia 2010 r. z w/w 113 budynków, w 83 budynkach funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe.

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje:

- 1) 120 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 15.279 m²
(w budynkach stanowiących własność gminy),
- 2) 194 lokale mieszkalne na terenie miasta Czaplinka w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZNM Spółka z o.o.,
- 3) 10 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 407,6 m²
(w budynkach w części stanowiących własność gminy),
- 4) 22 lokale użytkowe o powierzchni użytkowej 1.514,3 m²,
- 5) 22 lokale o powierzchni użytkowej 1.217 m²
(w budynkach wspólnot mieszkaniowych niebędących w zarządzie Spółki),
- 6) 60 lokali mieszkalnych położonych na terenie wiejskim,
- 7) 18 lokali socjalnych.

1.2. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych latach będzie realizowane w szczególności poprzez:

- a) nowe budownictwo komunalne,
- b) przejęcie budynków na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne lub lokale socjalne,
- c) adaptację strychów w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały.

Prognoza dotycząca wielkości zasobów w latach 2011-2016 wynosi 434 lokali mieszkalnych, w tym 45 lokali socjalnych.

Wykaz lokali obejmuje mieszkania pozyskane przez Spółkę narastająco w poszczególnych latach w budynkach nowo budowanych oraz uzyskanych w ramach adaptacji i modernizacji w istniejących zasobach, z uwzględnieniem lokali sprzedanych dotychczasowym najemcom.

W przypadku lokali socjalnych uwzględniono mieszkania socjalne wybudowane przez gminę Czaplinek oraz pozyskane przez Spółkę w drodze adaptacji oraz przekwalifikowania z istniejących, zwalnianych mieszkań komunalnych o najniższym standardzie i stanie technicznym. Przy typowaniu lokali socjalnych wzięto pod uwagę te lokale mieszkalne, które z chwilą ustania najmu i opuszczeniu przez lokatora mogą być, ze względu na wyposażenie, przekwalifikowane na lokale socjalne. Są to lokale w budynkach: przy ul. Wałeckiej nr 21 w Czaplinku oraz w miejscowości Pławno 22,

1.3. Przewidywana budowa lokali socjalnych w latach 2011-2016 realizowanych ze środków Gminy:

Lp.	Rok budowy	Liczba lokali
1.	2011	3
2.	2012	3
3.	2013	10
4.	2014	5
5.	2015	3
6.	2016	3
	Ogółem:	27

1.4. Przewidywany wzrost ilości mieszkań komunalnych realizowanych przez gminę:

Lp.	Rok budowy	Liczba lokali	
		Nowo budowanych	Uzyskanych w ramach adaptacji
1.	2011	-	3
2.	2012	-	3
3.	2013	36	2
4.	2014	-	2
5.	2015	-	2
6.	2016	-	2
	Ogółem:	36	14

2. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

2.1. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Znaczny udział, bo aż ok. 80 %, stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagającej znacznych nakładów na remonty i konserwację wybudowanych przed 1945 rokiem, zamieszkałych przez słabiej uposażonych mieszkańców gminy.

Są to budynki o różnorodnej konstrukcji i standardzie – ze ścianami murowanymi, stropami, klatkami schodowymi i dachami drewnianymi: większość budynków mieszkalnych, ze względu na wiek i konstrukcję, jest w znacznym stopniu wyeksploatowana i wymaga remontów w różnym zakresie, głównie ze względu na:

- a) popękanie elementów spowodowane nierównomiernym osiadaniem fundamentów,
- b) brak izolacji poziomych i pionowych, wentylacji oraz nieszczelność pokryć dachowych, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji stropów i ścian, przemarzanie przegród budowlanych i zawilgocenia pomieszczeń.

Utrzymanie w/w budynków i mieszkań w stanie niepogorszonym wymaga znacznych nakładów finansowych. Dodatkowym utrudnieniem w utrzymaniu, prowadzeniu remontów i inwestycji jest konieczność opiniowania prac przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ponieważ znaczna część obiektów usytuowanych jest w obrębie wpisanego do rejestru zabytków średniowiecznego układu urbanistycznego miasta Czaplinek (67 budynków, w tym 14 budynków stanowiących w całości własność gminy, 50 budynków wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZNM Sp. z o.o. oraz 3 budynki wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez inne podmioty).

Budynki mieszkalne na terenach wiejskich, zwłaszcza te przejęte przez gminę od Agencji Nieruchomości Rolnych, znajdują się w bardzo złym stanie technicznym, część z nich stwarza zagrożenie dla ich mieszkańców i wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych na remonty, a część kwalifikuje się do rozbiórki.

Z ogólnej liczby budynków wybudowanych do 1945 roku, 3 kwalifikują się do rozbiórki ze względu na znaczne zużycie poszczególnych elementów. Budynki te znajdują się w złym stanie technicznym, co wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych na ich remonty i modernizację. Koszty remontów przekroczyłyby wartość tych budynków.

Są to budynki położone w Czaplinku przy ul. Długiej nr 6, ul. Jagiellońskiej nr 2 i ul. Polnej 17.

2.2. Poniższa tabela przedstawia liczbę rodzin, które będą musiały otrzymać lokale zamienne w przypadku rozbiórki budynków:

Adres budynku	Liczba rodzin	Liczba osób
JAGIELLOŃSKA 2	17	41
DŁUGA 6	2	8
POLNA 17	3	8

Pilnego remontu głównie: pokryć dachowych, przewodów kominowych, wymiany instalacji elektrycznych i gazowych, elewacji, osuszenia wymagają . budynki położone w Czaplinku przy ul. Drahimskiej nr 3a i 9, ul. Wałęckiej nr 11 i 52, Leśników 2, Jeziorna 46 oraz budynki w zasobach wiejskich: Motarzewo 6 i 8, Broczyno 90, Miłkowo 3, Kluczewo 45, Pławno 22.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2011 - 2016

W celu poprawienia stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych.

Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczających budynek przed dalszą degradacją i utrzymanie w stanie technicznym nie pogorszonym.

Przy kwalifikowaniu budynków do remontu brany jest pod uwagę stan techniczny poszczególnych elementów budynku określanych podczas corocznych przeglądów technicznych. Plan ten obejmuje remonty w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność gminy a zarządzanych przez ZNM Sp. z o.o., własność ZNM Sp. z o.o. i innych osób fizycznych i prawnych.

Szacunkowy zakres remontów przewidywanych do wykonania w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy gminy przedstawiono w tabeli.

Rodzaj remontu	Ilość wykonanych 2007-2010	Ilość do wykonania 2011-2016
Remonty dachów	0	20
Remont elewacji	0	30
Remont balkonów	1	10
Malowanie klatek schodowych	4	10
Przebudowa pieców kaflowych	20	50

Wymiana stolarki okiennej	40	170
Wymiana drzwi	10	24
Wymiana instalacji wod.-kan.	5	17
Wymiana instalacji gazu	4	12
Remonty instalacji centralnego ogrzewania	2	14
Podłączenie centralnego ogrzewania zamiast pieców kaflowych	1	16
Wymiana instalacji elektrycznej	5	17

W związku z ograniczonymi możliwościami finansowymi gminy oraz ze względu na fakt, iż potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego są bardzo duże, ustala się następujące priorytety w przeprowadzeniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) wymiana instalacji gazowej,
- 2) wymiana instalacji elektrycznej,
- 3) wymiana lub naprawa pokryć dachowych,
- 4) modernizacja i budowa instalacji kanalizacyjnej,
- 5) modernizacja ogrzewania mieszkań (wymiana pieców kaflowych na centralne ogrzewanie),
- 6) termomodernizacja – ocieplenie budynków i remont elewacji,
- 7) estetyzacja elewacji i otoczenia budynków.

Wysokość niezbędnych środków na potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego wynosi 5.100.000 zł z czego na poszczególne lata przypada:

- 1) 2011 – 950.000,-zł,
- 2) 2012 – 950.000,-zł,
- 3) 2013 – 800.000,-zł,
- 4) 2014 - 800.000,-zł,
- 5) 2015 - 800.000,-zł,
- 6) 2016 - 800.000,-zł

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

1. Polityka prywatyzacyjna gminy Czaplinek nie może pozostawać w kolizji z nałożonymi przez ustawę obowiązkami w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Realizacja tych celów jest możliwa przy utrzymaniu zasobu mieszkaniowego gminy na poziomie ok. 200 mieszkań. W latach 2011-2016 gmina będzie dążyć do całkowitej sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co pozwoli na odciążenie budżetu gminy z kosztów na fundusze remontowe. W przypadku braku zgody na kupno lokalu przez najemcę, gmina wniesie lokal lub całą nieruchomość aportem do Zarządu Nieruchomościami Miejskimi Spółki z o.o. w Czaplinku.

2. W latach 2011-2016 wyłącza się ze sprzedaży niżej wymienione lokale:

- a) których najemcy zalegają z opłatami czynszowymi,
- b) położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- c) w których gmina dokonała adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania, przed upływem 20 lat od jej dokonania,
- d) w budynkach wybudowanych lub nabytych przez gminę przed upływem 20 lat od daty oddania tych budynków do użytku, z wyłączeniem budynków, w których już nastąpiła sprzedaż lokali,
- e) w nieruchomościach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje inne cele niż mieszkaniowe,
- f) socjalne,
- g) w którym ZNM sp. z o.o. lub gmina Czaplinek przeprowadziła remont, jeżeli jego koszty przekroczyły kwotę 3 tysięcy złotych na okres trzech lat od daty zakończenia remontu.

Wyłączenie lokali, o których mowa wyżej ze sprzedaży nie dotyczy przypadku sprzedaży całego budynku.

3. W kolejnych latach należy dążyć do zdynamizowania sprzedaży mieszkań, głównie na terenie wsi oraz pojedynczych lokali w dużych wspólnotach mieszkaniowych, co pozwoli na zmniejszenie udziału procentowego gminy w nieruchomościach, a tym samym spowoduje zmniejszenie obciążeń finansowych, również tych na utrzymanie części wspólnych. Praktyka wskazała, że znaczne rozproszenie udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu. Podejmowanie działań polegających na wyprowadzaniu własności gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

W najbliższych latach, tj. do 2015 roku, nie należy spodziewać się zdecydowanego wzrostu sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do lat poprzednich, ze względu na wysokość cen rynkowych mieszkań.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

rok	planowana sprzedaż lokali	ogółem liczba lokali własnościowych
2011	20	310
2012	20	330
2013	20	350
2014	20	370
2015	20	390
2016	20	410

Obserwuje się obecnie zjawisko wykupu mieszkań nie w celu zabezpieczenia własnych potrzeb mieszkaniowych, a dla odsprzedaży ich ze znacznym zyskiem. Po 2011 r. planuje się sprzedaż wyłącznie lokali w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, których stan prawny uniemożliwiał wcześniejszą sprzedaż lokali, nie później jednak niż do 2012 r. Pozwoli to na jednakowe traktowanie wszystkich mieszkańców.

4. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, oraz udziału w nieruchomości wspólnej, stanowiących mienie komunalne ich najemcom, określa się następujące zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami :

- a) w wysokości 90% - w budynkach wybudowanych do dnia 31.12.1945r.,
- b) w wysokości 85% - w budynkach wybudowanych od dnia 01.01.1946r. do dnia 31.12.1989r.
- c) w wysokości 94% - w budynkach wybudowanych do dnia 31.12.1945r., dotyczy wniosków złożonych do dnia 31.12.2010r.

5. Przy sprzedaży budynków mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, stanowiących w całości przedmiot najmu, określa się następujące zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami:

- a) w wysokości 80% - w budynkach wybudowanych do 31.12.1945r.,
- b) w wysokości 70% - w budynkach wybudowanych od dnia 01.01.1946r. do dnia 31.12.1989r.
- c) w wysokości 94% - w budynkach wybudowanych do dnia 31.12.1945r., dotyczy wniosków złożonych do dnia 31.12.2010r.

Koszty związane z przygotowaniem lokalu lub budynku do sprzedaży oraz koszty zawarcia umowy i związane z tym koszty sądowe pokrywa nabywca lokalu.

6. W przypadku sprzedaży zajmowanego lokalu, istnieje możliwość rozłożenia ceny za nabywany lokal na 10 rat rocznych, przy czym wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 10% ceny lokalu, a jej płatność musi nastąpić przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu w wysokości 5% w stosunku rocznym.

7. Przy spłacie należności za sprzedaż lokalu lub budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem nieruchomości wspólnej w drodze jednorazowej wpłaty przed zawarciem umowy notarialnej dodatkowo przysługuje 5% bonifikaty.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną na części wspólnej, ubezpieczenia, oraz opłaty publiczno - prawne.
2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy Czaplinek ustala Burmistrz Czaplinka w formie zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
3. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się 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.
4. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
5. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami umniejszającymi. Przed zmianą umowy najmu zmniejszającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników.
7. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne w mieście,
 - b) za lokale mieszkalne na wsi,
 - c) lokale socjalne.
8. Przyjmuje się zasadę, że wzrost czynszu powinien rekompensować coroczną inflację oraz zachować odpowiednią proporcję do tzw. wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu mieszkalnego.
9. Dążąc do urealnienia stawek czynszu i w perspektywie osiągnięcia czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, regulacja stawek czynszu odbywać się będzie nie rzadziej niż raz w roku na bazie wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (przeciętnego kosztu budowy na terenie województwa) na okres od 1.04.do 30.09. ogłoszonego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego.

10. Stawki bazowe czynszu w latach 2011-2016 przedstawia poniższa tabela:

Ustala się stawki bazowe czynszu w latach:	
2011	1,57% wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2012	1,68% wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2013	1,80% wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2014	1,91% wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2015	2,03% wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2016	2,15% wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni

11. Na terenie miasta obowiązuje stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 4,41 zł co stanowi 1,57% wartości odtworzeniowej.

Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) lokal mieszkalny bez centralnego ogrzewania 5%
- b) lokal mieszkalny bez instalacji wodociągowej 5%
- c) lokal mieszkalny bez instalacji kanalizacyjnej 5%
- d) lokal mieszkalny bez łazienki 5%
- e) lokal mieszkalny bez w.c 5%
- f) lokal mieszkalny w budynku przeznaczonym do rozbiórki prawomocną decyzją właściwego organu 10%
- g) lokal mieszkalny w budynku przeznaczonym do remontu z wyprowadzeniem lokatorów 10%

Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- a) lokal mieszkalny wyposażony w c.o. etażowe 10%
- b) lokal mieszkalny wyposażony w c.o. z kotłowni 25%
- c) lokal mieszkalny wyposażony w c.o. z kotłowni, ciepłą wodę z kotłowni 30%

Na terenach wiejskich obowiązuje stawka czynszu 2,82 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Stawka czynszu najmu podnoszona będzie o 1/3 różnicy między stawką bazową dla miasta Czaplinek a stawką dla terenów wiejskich, obowiązującymi w dniu 30 września danego roku do czasu zrównania się stawki czynszu na terenach wiejskich gminy z najniższą stawką w mieście.

12. Objaśnienia czynników obniżających wartość czynszu:

a) przez gaz przewodowy w lokalu mieszkalnym rozumie się wykonanie na koszt wynajmującego instalacji gazowej. Obniżenie stawki czynszu nie ma zastosowania do mieszkań wyposażonych w elektryczne urządzenia do przyrządzania posiłków lub podgrzewania wody, zainstalowane na koszt wynajmującego,

b) przez instalację wodociągową w lokalu mieszkalnym rozumie się wykonanie instalacji na koszt wynajmującego,

c) przez instalację kanalizacyjną w lokalu mieszkalnym rozumie się wykonanie instalacji kanalizacyjnej na koszt wynajmującego,

d) przez łazienkę rozumie się wydzielone na koszt wynajmującego w lokalu pomieszczenie posiadające instalacje wodociągowo – kanalizacyjne, ciepłej wody (dostarczanej centralnie, bądź z lokalnej kotłowni, a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu) umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego itp.),

e) przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną z kotłowni lokalnych (osiedlowych lub budynkowych), a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego,

f) obniżenie stawki czynszu z uwagi na brak wc ma miejsce wówczas, gdy wc znajduje się poza lokalem (wspólne lub indywidualne).

13. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających. Maksymalna obniżka stawki czynszu nie może przekroczyć 20% stawki bazowej.

14. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie mają zastosowania dla lokali socjalnych.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Zarząd Nieruchomościami Miejskimi Spółka z o.o. w Czaplinku, w której 100 % udziałów posiada gmina Czaplinek.

W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi 113 budynków, w tym 5 budynków w części stanowiących własność Gminy Czaplinek oraz 4 budynki użytkowe.

Dyspozycja lokalami mieszkalnymi została zastrzeżona do kompetencji organów gminy na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Czaplinku. Kompetencje Spółki wynikają z umowy dzierżawy, ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

Zasadniczym celem działania ZNM Sp. z o.o. jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w niepogorszonym stanie technicznym. Dla osiągnięcia wyżej opisanego celu Spółka działa poprzez wyspecjalizowane komórki organizacyjne. W latach objętych niniejszym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
2. wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych,
3. zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi,
4. dofinansowanie z budżetu gminy Czaplinek,
5. inne dofinansowania zewnętrzne,
6. kredyty zaciągnięte przez gminę Czaplinek i ZNM Sp. z o.o.

W związku planowanymi sprzedażami lokali, zasób mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych zwiększy się o lokale wykupione, a co za tym idzie udział przychodów ZNM Sp. z o.o. z tytułu zarządzania tymi wspólnotami podlegać będzie wzrostowi. Spółka zabiegać będzie również o przejmowanie zarządu wspólnot, w których nie posiada udziałów.

Należy zaznaczyć, że wykup lokali mieszkalnych powoduje przejęcie przez właścicieli tych lokali, wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczenie w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej i remontach. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz remonty, właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

Aktualnie ZNM Sp. z o.o. zarządza 83 wspólnotami mieszkaniowymi.

Wysokość wydatków w kolejnych latach w tys. zł

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji i zarządu nieruchomością mi wspólnymi	Koszty remontów i wydatki na fundusze remontowe wspólnot	Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	Wydatki inwestycyjne
2011	950	630	150	1.000
2012	975	643	150	1.000
2013	1.000	656	150	1.000
2014	1.025	669	150	1.000
2015	1.050	682	150	1.000
2016	1.075	695	150	1.000

ROZDZIAŁ VII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Planuje się w latach 2011 - 2016 zaadaptować na lokale mieszkalne:

- rok 2011 – 5 pomieszczeń,
- rok 2012 – 5 pomieszczeń,
- rok 2013 – 5 pomieszczeń,
- rok 2014 – 3 pomieszczenia,
- rok 2015 – 3 pomieszczenia,
- rok 2016 – 3 pomieszczenia.

Lokale mogą być adaptowane w ramach planowanych nakładów ZNM Sp. z o.o., natomiast nie uwzględniono ewentualnych adaptacji pomieszczeń wspólnych niemieszkalnych (strychów, suszarni, wózkowni), wykonanych staraniem i na koszt przyszłych najemców. Pozyskany po zawarciu umowy czynsz stanowić będzie przychód Spółki lub wspólnoty mieszkaniowej.

2. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć następujące zasady zamiany lokali mieszkalnych:

- a) w przypadku zamian lokali między lokatorami należy umożliwić dokonywanie tych zamian lokatorom nie posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych,
- b) osobą, z którą lokal ma być zamieniony, może być inny mieszkaniec Miasta Czaplinek, który zobowiąże się do zapłaty zaległości czynszowych dłużnika,
- c) preferowanie zamian lokali większych na mniejsze, posiadające obniżony standard wyposażenia, w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych,
- d) umożliwianie adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych (suszarni, strychów) przez potencjalnych zainteresowanych na ich koszt.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

Robert Aleszko