

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Trzebiatów na lata 2013 – 2017**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2013 - 2017

1. Aktualna wielkość mieszkaniowego zasobu gminy

Zasób mieszkaniowy Gminy Trzebiatów tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Trzebiatów

Według stanu na dzień 30 października 2012 r. mieszkaniowy zasób Gminy Trzebiatów, obejmował 1112 lokali, a jego wielkość oraz struktura przedstawiały się następująco:

Tabela 1

Lp.	Treść	Rok 2012
1.	Ilość budynków w całości należących do gminy Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (wspólnotowe)	143 145
2.	Ilość lokali ogółem w tym: - lokali socjalnych - pomieszczenia tymczasowe - lokali w budynkach komunalnych - lokali komunalnych w Wspólnotach mieszkaniowych	1112 79 1 406 626
3.	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m ² w tym: - lokali socjalnych - pomieszczenia tymczasowe - lokali w budynkach komunalnych - lokali komunalnych w Wspólnotach mieszkaniowych	55.905 2.419 34 21.668 31.784

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebiatów na lata 2013-2017

Uwzględniając ograniczone zasoby finansowe budżetu gminy w opracowanej prognozie nie przewiduję się zwiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez realizację nowego budownictwa mieszkaniowego z własnych środków. Relatywnie nastąpi zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych. Zwiększeniu natomiast

ulegnie ilość mieszkań, które przeznaczone będą na wydzielenie zasobu lokali socjalnych. W 2017 roku ilość tych lokali zwiększy się w stosunku do 2012 roku ponad dwukrotnie. Stworzony zostanie zasób pomieszczeń tymczasowych osiągając w 2017 roku ilość 6 pomieszczeń. Prognozowaną wielkość zasobu z uwzględnieniem ubytków mieszkań z tytułu planowanej sprzedaży, z podziałem na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne przedstawiono w Tabeli nr 2

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebiatów na lata 2013-2017

Tabela nr 2

Lp.	Treść	2013	2014	2015	2016	2017
1.	Ilość budynków w całości należących do gminy	143	143	141	138	133
	Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (wspólnotowe)	145	145	148	149	151
2.	Ilość lokali ogółem	1107	1102	1094	1079	1054
	w tym:					
	- . lokali socjalnych	82	99	118	137	158
	- pomieszczenia tymczasowe	1	2	2	6	6
	- lokali w budynkach komunalnych	403	385	360	327	301
3.	- lokali komunalnych w Wspólnotach mieszkaniowych	621	616	614	609	589
	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m ²	55.756	55.232	54.300	52.894	51.080
	w tym:					
	- .lokali socjalnych	2.668	2.920	3.436	3.975	4.584
	- pomieszczenia tymczasowe	34	51	51	162	162
	- lokali w budynkach komunalnych	21.419	20.732	19.386	17.608	16.208
	- lokali komunalnych w Wspólnotach Mieszkaniowych	31.635	31.529	31.427	31.149	30.126

W przedstawionej prognozie ilościowej – stworzenie zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych nastąpi w drodze:

1. zrealizowania modułowej zabudowy kontenerowej przy ul. Nowotki (4 pomieszczenia tymczasowe),
2. wskazania w istniejącym zasobie gminy budynków położonych poza centrum miasta, o niskim standardzie, w których zwalniane lokale będą wynajmowane wyłącznie jako lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe,
3. przekształcania lokali mieszkalnych spełniających kryteria jakościowe na lokale socjalne, w tym ustalenie dolnych i górnych kryteriów jakościowych lokalu socjalnego:

a) dolne kryteria jakościowe - spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, piec węglowy, lub grzejnik akumulacyjny, posiadający dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu poza budynkiem oraz zapewniający co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę (minimalny techniczny standard lokalu socjalnego),

b) górne kryteria jakościowe - spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodociągowo - kanalizacyjną, piec węglowy lub ogrzewanie etażowe c.o. w budynku typu barak, pomieszczenie wc i łazienki w lokalu, zapewniający co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę (maksymalny techniczny standard lokalu socjalnego).

Przedstawionych zasad nie stosuje się do lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie położonych w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych. Powyższe nie dotyczy lokali już wynajmowanych.

Zakłada się zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poprzez kontynuowanie podnajmu lokali mieszkalnych od innych właścicieli. W chwili obecnej Gmina podnajmuje od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej 37 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.708 m².

3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2013- 2017

Bieżący monitoring budynków pod kątem ich zużycia jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitałnych. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców. Stan techniczny oceniany jest na podstawie analizy wpisów w książce obiektu oraz dokonywanych przeglądów technicznych,

Większość budynków w zasobach gminnych liczy ponad 65 lat. Budynki wybudowane przed 1945 r. stanowią 71% zasobu. Stopień zużycia przekracza 50 %. Nieco wyższy standard posiadają gminne lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z których 32 % to budynki wybudowane po 1960 r. lub po kapitałnym remoncie.

Zasób mieszkaniowy gminy wyposażony jest w całości w instalacje: wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne. Instalacje gazowe dla potrzeb przygotowania posiłków posiada 92% lokali.

Dominuje tradycyjny indywidualny system ogrzewania lokali w postaci pieców węglowych, dotyczy to 58% ogółu zasobu mieszkaniowego. Pozostały zasób wyposażony jest w system ogrzewania etażowego lub ogrzewania centralnego zasilanego z sieci osiedlowych.

Stan techniczny zasobu wskazuje, iż w chwili obecnej nie ma budynków wymagających rozbiórki. W zakresie wymagającym wykonania remontu kapitałnego i konieczności wykwaterowania lokatorów kwalifikuje się budynek mieszkalny przy ul. Kopernika 7. W większości budynki wymagają remontów: pokryć dachowych, elewacji, klatek schodowych, instalacji technicznych oraz bieżących napraw wynikających z eksploatacji budynku. Prognozę zmian stanu technicznego przedstawia Tabela nr 3

Tabela nr 3

Rok	Ilość budynków ogółem	w tym stan budynków			
		Dobry /liczba budynków/	zadowalający /liczba budynków/	nie- zadowalający /liczba budynków/	zły /liczba budynków/
2013	143	56	44	42	1
2014	143	59	43	41	-
2015	141	61	42	38	-
2016	138	60	41	37	-
2017	133	58	40	35	-

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- Stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw
- Stan zadowalający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych).
- Stan niezadowalający – drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagające napraw lub wymiany (np. balkony, elewacja, wymiana pokrycia dachu, przebudowa kominów, wymiana instalacji).
- Stan zły - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagające wymiany lub generalnej naprawy.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Stopień zużycia funkcjonalnego i technicznego budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji. Utrzymanie zasobu w stanie technicznej sprawności oraz dochodzenie do założonych standardów budynków i lokali komunalnych, według wstępnych ocen, wymaga około 70 % zasobów mieszkaniowych remontów o różnym zakresie rzeczowym. Mając na uwadze powyższe, za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. W pierwszej kolejności wykonywane będą prace remontowe polegające na usuwaniu awarii i naprawie instalacji, których zły stan techniczny może powodować zagrożenia dla użytkowników (instalacje elektryczne, gazowe), ponadto dotyczy:

1. awarii instalacji wodno-kanalizacyjnych,
2. awarii instalacji grzewczych
3. naprawy uszkodzonych pokryć dachowych.

Nakłady i plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 20013-2017

Tabela nr 4

Lp.	Rodzaj robót	Wartość nakładów i planowane nakłady w tysiącach złotych/ rok:				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Roboty dekarские	150	148	142	145	150
2.	Roboty elektryczne	52	50	49	44	40
3.	Roboty zduńskie	55	55	55	50	50
4.	Roboty stolarskie	180	185	184	175	170
5.	Roboty ogólnobudowlane	265	267	266	289	318
6.	Roboty instalacyjne wod-kan, gazowe	106	118	123	120	118
7.	Konserwacja i drobne naprawy	119	121	115	110	107
8.	Budowa oczyszczalni przydomowych i zbiorników bezodpł.	24	27	32	32	20
9.	Fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	115	125	134	135	142
10.	Remont części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	110	112	118	129	135
Razem		1176	1208	1218	1229	1250

Do najpilniejszych potrzeb z zakresu remontów kapitalnych i modernizacji należą zadania zmierzające do wstrzymania degradacji technicznej, poprawy estetyki budynków z ukierunkowaniem na:

1. kontynuowanie programu odnawiania elewacji budynków na terenie miasta,
2. wykonanie napraw głównych pokryć dachowych z przebudową kominów,
3. kontynuowanie programu likwidacji nieekonomicznych kotłowni osiedlowych,
4. remont i malowanie klatek schodowych.

W związku z zakończonym procesem inwestycyjnym dotyczącym budowy sieci kanalizacyjnej na terenie miasta, podłączono do sieci z wyjątkiem jednego, wszystkie budynki tworzące zasób mieszkaniowy gminy. Wykonanie przyłącza kanalizacyjnego do sieci kanalizacyjnej budynku mieszkalnego przy ul. Zagórskiej 30, ze względu na jego lokalizację na obrzeżach miasta, było ekonomicznie nieuzasadnione. Budynek w chwili obecnej posiada zbiornik bezodpływowy na nieczystości płynne.

Stan techniczny lokali mieszkalnych i ich wyposażenie na terenach wiejskich, wymaga w ciągu najbliższych lat przeprowadzenia modernizacji zwłaszcza w zakresie uporządkowania gospodarki ściekowej. W okresie objętym analizą zakłada się budowę oczyszczalni przydomowych i zbiorników bezodpływowych w budynkach położonych na terenie wsi.

Przyjmuje się, iż w lokalach gminnych posiadających pomieszczenia wspólnego użytkowania (kuchnie, łazienki, WC), po ustaleniu możliwości techniczno – funkcjonalnych ich usamodzielnienia, prowadzone będą prace modernizacyjne, w celu uzyskania pełnowartościowych, samodzielnych lokali mieszkalnych.

Remonty i modernizacje budynków oraz lokali należących do Gminy będą realizowane z różnicy wynikającej z wpływów z tytułu czynszów oraz kosztów utrzymania nieruchomości, kosztów zaliczek na fundusz remontowy i kosztów zarządu nieruchomościami.

Koszty remontów budynków wspólnot mieszkaniowych wynikające z posiadanych przez Gminę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, są pokrywane w szczególności z :

- 1) środków zgromadzonych przez Gminę na funduszu remontowym,
- 2) środków pochodzących z wpłat jednorazowych

Nakłady i plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali tworzących zasób gminy, oraz zaliczek na fundusz remontowy i nakładów na remont części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w okres obowiązywania programu przedstawiono w Tabeli nr 4.

III. Planowana sprzedaż

Mając na uwadze dotychczasową dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych oraz ilość złożonych przez najemców w bieżącym roku wniosków o wykup lokalu mieszkalnego, na potrzeby niniejszego planu przyjęto, że w latach 2013-2017, sprzedaż lokali utrzyma się w wysokości 5 lokali mieszkalnych w latach 2013-2014 z tendencją wzrostu w kolejnych.

Zakładaną sprzedaż w latach 2013 – 2017 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ilustruje Tabela nr 5

Tabela nr 5

Lp.	Rok sprzedaży	Planowana sprzedaż lokali (szt.)
1.	2013	5
2.	2014	5
3.	2015	8
4.	2016	15
5.	2017	25

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

A Zasady polityki czynszowej

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do zapewnienia dostatecznych wpływów środków finansowych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym.
2. Do ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, uprawniony jest Burmistrz Trzebiatowa.
3. Burmistrz Trzebiatowa wykonując postanowienia zawarte w pkt 1 i 2 będzie kierował się przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz następującymi zasadami:
 - 1) Stawka bazowa czynszu w poszczególnych latach ustalana będzie na podstawie planowanych na dany rok kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy.
 - 2) Wzrost stawki czynszu nie może być wyższy niż 20 % w skali roku
 - 3) Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki bazowej.
 - a) czynniki podwyższające:

- lokal wyposażony w łazienkę	+ 10%,
- lokal wyposażony w W.C. do wyłącznego użytku	+ 10%
- lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	+ 10%
- lokal zlokalizowany w budynku położonym w strefie I	+ 10%
- lokal położony na pierwszym, drugim, trzecim piętrze	+ 5%
- lokal znajduje się w bud. w którym przeprowadzono termomodernizację	+ 20%
- lokal znajduje się w budynku wybudowanym po 2000 r.	+ 20%
- lokal usytuowany w budynku stanowiącym własność Gminy , w którym przeprowadzono remont kapitalny po 2000 r.	+ 20%
 - b) czynniki obniżające

- lokal w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego	- 20%
- lokal w budynku tymczasowym (barak)	- 10%
- lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	- 5%
- lokal bez kuchni – mieszkanie jednoizbowe	- 20%
- lokal z kuchnią wspólną dla więcej niż jednego lokalu mieszkalnego	- 15%
- lokal nie jest wyposażony w instalację gazową	- 10%
- lokal w budynku z kanalizacją lokalną (szambo)	- 10%
- lokal zlokalizowany w budynku położonym w strefie II	- 10%
 - 4) W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników obniżających, o których mowa w pkt.3, ppkt.3 lit. b, łączna obniżka nie może przekroczyć 40 % stawki bazowej.
 - 5) Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku.
4. Przez użyte w uchwale określenia i znaki rozumie się:
 - a) podnajemca - osoba, która zawarła umowę podnajmu z Gminą,
 - b) łazienka - wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego bojlera itp.),
 - c) w.c. - doprowadzona do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacja wodociągowo-kanalizacyjna, umożliwiająca podłączenie muszli sedesowej spłuczki, dotyczy to również w.c. przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem do wyłącznego użytku najemcy,

- d) centralne ogrzewanie - ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną z kotłowni lokalnej, bądź ogrzewanie etażowe,
 - e) budynek przeznaczony do remontu kapitalnego – oznacza budynek przeznaczony do remontu kapitalnego na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego lub ekspertyzy technicznej sporządzonej przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności .
 - f) strefa I - obejmuje miasto Trzebiatów, Mrzeżyno, Rogowo
 - g) strefa II - obejmuje tereny wiejskie
 - h) termomodernizacja – oznacza wykonane w budynku docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych
 - i) (+) wzrost stawki czynszu o podany wskaźnik procentowy,
 - j) (-) obniżka stawki czynszu o podany wskaźnik procentowy.
5. W przypadku lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m², oddawanych w najem według zasad określonych w uchwale nr XLIV/468/02 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 kwietnia 2002r, stawka wyjściowa czynszu najmu w przetargu nie może być niższa od najwyższej stosowanej w tym czasie dla lokalu o najwyższym standardzie
 6. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona według kryteriów określonych w pkt.3, ppkt.3, litera a, za uprzednim wypowiedzeniem zgodnie z art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
 7. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona według kryteriów określonych w pkt.3, ppkt.3 , lit. b
 8. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu wartości użytkowej lokalu, to zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu i naliczenie nowego czynszu może nastąpić tylko wówczas, gdy wynajmujący zwrócił najemcy koszt ulepszenia. Każda zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu wymaga dokonania odpowiedniego zapisu w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu podpisanym przez obie strony.
 9. Podstawą dokonania podwyżki lub zniżki stawki czynszu, o których mowa w pkt.6 i pkt.7 jest protokół potwierdzający fakt, o którym mowa w powołanych przepisach.
 10. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
 11. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe, nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
 12. Ustala się opłatę za najem pomieszczeń gospodarczych związanych z najmem lokalu mieszkalnego w wysokości 15% stawki bazowej za 1m² powierzchni. Nie dotyczy to pomieszczeń przynależnych (piwnica)
 13. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

B. Warunki obniżania czynszu

1. Na wniosek najemców lub podnajemców, stawka czynszu może być obniżona gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:
 - 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
 - 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego, gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
 - 3) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu

4) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych

2 Obniżki czynszu będą udzielane najemcom lub podnajemcom lokali mieszkalnych, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym - 225% najniższej emerytury;

2) w gospodarstwie wieloosobowym - 150% najniższej emerytury.

3 W zależności od wielkości dochodu, skala obniżek czynszu określona została w Tabeli Nr 6 i 7

Progi dochodowe uprawniające do obniżki dla gospodarstw wieloosobowych

Tabela nr 6

Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym	Wysokość obniżki
do 70% najniższej emerytury	70%
do 100% najniższej emerytury	50%
do 125% najniższej emerytury	35%
do 150% najniższej emerytury	25%

Progi dochodowe uprawniające do obniżki dla gospodarstw jednoosobowych

Tabela nr 7

Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie jednoosobowym	Wysokość obniżki
do 100% najniższej emerytury	70%
do 150% najniższej emerytury	50%
do 200% najniższej emerytury	35%
do 225% najniższej emerytury	20%

4. Stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal wynajmowany jako socjalny

5. Obniżki czynszu najmu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

6. Najemcy lub podnajemcy ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązani są przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. Przyznana obniżka czynszu nie ulega zmianie przez okres 12 miesięcy pomimo zmiany

czynników, które miały wpływ na jej zastosowanie.

Najemcy lub podnajemcy tracą prawo do przyznanej obniżki czynszu w przypadku utraty tytułu prawnego do lokalu.

7. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
8. W razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, wynajmujący może żądać od najemcy lub podnajemcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez te osoby oraz innych członków ich gospodarstwa domowego.
9. Wynajmujący może odmówić uwzględnienia wniosku najemcy lub podnajemcy o obniżenie czynszu jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, się występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, iż jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony.
10. Jeżeli najemca lub podnajemca złożył deklarację niezgodną z prawdą, obowiązany będzie zwrócić wynajmującemu 200% nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.
11. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemców lub podnajemców, którzy:
 - 1) nie złożyli deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
 - 2) zalegają z opłatami za używanie lokalu, chyba że podjęli aktywność w zakresie uregulowania zadłużenia, lub zawarli z Gminą stosowne porozumienia dotyczące sposobu spłaty długu;
 - 3) pobierają dodatek mieszkaniowy
 - 4) opłacają czynsz socjalny,
 - 5) opłacają czynsz za pomieszczenie tymczasowe,
 - 6) odmówili przyjęcia zaproponowanego przez administratora lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania,
 - 7) nie dostarczyli na żądanie zaświadczenia, o którym mowa w pkt. 8
12. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca lub podnajemca w czasie jej obowiązywania:
 - 1) nie realizuje porozumienia z wynajmującym, o których mowa w pkt.11 , ppkt.2,
 - 2) zalega z opłatami za używanie lokalu w czasie obowiązywania obniżki więcej niż dwa okresy płatnicze,
 - 3) uzyska dodatek mieszkaniowy
13. Szczegółowy tryb postępowania w sprawie udzielania obniżek czynszu określa Burmistrz Trzebiatowa zarządzeniem.
14. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym najemcom

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przywydywanie zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Zakład Budynków Komunalnych „Trzebiatów” Sp. z o.o. w Trzebiatowie. Zadaniem podmiotu zarządzającego jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, zgodnie z umową o zarządzanie w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem i utrzymanie jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie.

W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, Zakład Budynków Komunalnych „Trzebiatów” Sp. z o.o. zarządza lokalami będącymi własnością Gminy.

Nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2013 -2017

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne, pomieszczenia tymczasowe
2. wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność gminy,

Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel

Utrzymanie lokali będących w administrowaniu Zakładu Budynków Komunalnych „Trzebiatów” Sp. z o.o. finansowane będzie do wysokości wpływów z czynszów. Na każdy następny rok przewiduje się wzrost czynszów i wpływów zgodnie z zasadami polityki czynszowej.

Źródła finansowania w latach 2013-2017:

Tabela nr 8

Lp.	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	Wpływy w tysiącach złotych w roku:				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	wpływy z najmu lokali mieszkalnych, socjalnych pomieszczeń tymczasowych	2309	2402	2474	2548	2629
2.	wpływy z najmu lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych	156	142	137	98	78
3.	Razem	2465	2544	2611	2646	2707

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Wysokość wydatków w latach 2013-2017

Tabela nr 9

Lp.	Rodzaj wydatków	Przewidywana wysokość wydatków w latach (tys. zł. /rok)				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	831	864	907	916	945
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	1176	1208	1218	1229	1250
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	458	472	486	501	512
4.	Razem	2465	2544	2611	2646	2707

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

A Gmina stwarza i popiera tworzenie warunków dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez;

1. umożliwianie zamiany mieszkań pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a najemcami lub użytkownikami zajmującymi lokale w innych zasobach, a także z właścicielami lokali,
2. promowanie zamiany mieszkań w celu dostosowania warunków mieszkaniowych najemców do możliwości finansowych,
3. dokonywanie podziałów dużych lokali mieszkalnych na mniejsze,
4. przeznaczenie lokali o obniżonym standardzie, po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych najemców, na lokale socjalne,
5. wyrażanie zgody na adaptację pomieszczeń gminnych na lokale mieszkalne.
6. wyrażanie zgody i poparcie dla nadbudów i modernizacji pomieszczeń mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
7. wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym,
8. skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów

przez Zakład Budynków Komunalnych Trzebiatów Sp. z o. o., poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności,

9. realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego, a także poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach,
10. stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia,
12. wydzielenie z mieszkaniowego zasobu Gminy pomieszczeń tymczasowych w związku z nowelizacją ustawy nakładającej na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem,

B. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

W wyniku przeprowadzonej ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Kopernika 7, stwierdzono konieczność wyłączenie budynku z użytkowania z uwagi na zagrożenie zdrowia i życia. W związku z powyższym Gmina zobowiązana jest do zapewnienia lokalu zamiennego dla jednego najemcy. W chwili obecnej toczy się postępowanie dotyczące wykonania zalecenia. Budynek po opróżnieniu zostanie przeznaczony do remontu kapitalnego w 2013 r. Na podstawie dokonanych przeglądów, wynikających z przepisów Prawa Budowlanego, jak również innych dokumentów określających stan techniczny stwierdzono, iż w okresie objętym planem nie występuje konieczność zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali stanowiących zasób gminy.

C. Planowana sprzedaż lokali

Przywiduje się, że planowana sprzedaż lokali w pierwszych dwóch latach opracowanego planu utrzyma się na dotychczasowym poziomie, z tendencją wzrostu w kolejnych latach ilości sprzedanych lokali. W celem zwiększenia zainteresowania najemców nabywaniem lokali, proponuje się podjęcie przez Gminę działań, zmierzających do poprawy standardu lokali położonych w centrum miasta, obejmującego Rynek i przyległe główne ciągi komunikacyjne. Jednocześnie proponuje się wyjście do najemców z ofertami sprzedaży lokali w budynkach w których sprzedano stosunkowo duży procent lokali.