

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZAPLINKU

z dnia 2020 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr XXVIII/258/16 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 29 grudnia 2016 r.
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czaplunek na lata
2017-2021**

Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 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 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Czaplunku uchwala, co następuje:

§ 1.

W załączniku do uchwały Nr XXVIII/258/16 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czaplunek na lata 2017-2021 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2017 r. poz. 594) wprowadza się następujące zmiany:

- w §9 – dodaje się pkt 7 o brzmieniu: „ 7) w których w okresie 3 lat poprzedzających datę złożenia wniosku o wykup lokalu były poniesione przez Gminę Czaplunek bądź ZNM sp. z o.o. nakłady remontowe lub modernizacyjne o wartości przekraczającej 10 000 zł”.

- § 13 otrzymuje brzmienie: „ 1. Do wniosków o wykup lokali mieszkalnych, stanowiących całość przedmiotu najmu złożonych przez najemców do dnia 31 grudnia 2021 r. określa się następujące zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z póź. zm.):

a) w wysokości 80% - w budynkach wybudowanych do dnia 31.12.1945 r.,

b) w wysokości 70% - w budynkach wybudowanych od dnia 01.01.1946 do dnia 31.12.1989 r.

2. Wysokość bonifikaty, o której mowa w pkt. 1 ulega zwiększeniu o 2% w stosunku do osób, które złożą pisemną deklarację o zrzeczeniu się wszelkich roszczeń z tytułu wypłaty kaucji mieszkaniowej.

3. 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 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami:

a) w wysokości 80% - w budynkach wybudowanych do 31.12.1945 r.,

b) w wysokości 70% - w budynkach wybudowanych od dnia 01.01.1946 r. do dnia 31.12.1989 r.,

c) w wysokości 80% - w budynkach położonych na terenach wiejskich”.

- § 16 otrzymuje brzmienie: „1. W przypadku sprzedaży zajmowanego lokalu, istnieje możliwość rozłożenia ceny za nabywany lokal na 10 rat rocznych, przy czym wartość pierwszej raty nie może być niższa niż 30% ceny lokalu, a jej płatność musi nastąpić przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu w wysokości 3% w stosunku rocznym.

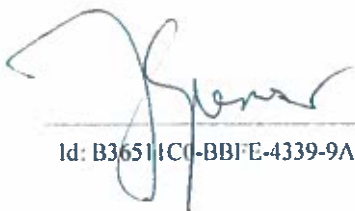
2. Sprzedaż na rynku wtórnym zakupionego z bonifikatą od gminy lokalu przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy powodować będzie anulowanie bonifikaty i zapłatę za lokal wg ceny ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę.”

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czaplunka.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Kowalski', is written over a horizontal line.

UZASADNIENIE

Projekt uchwały dotyczy zmiany uchwały nr XXVIII/258/16 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czaplunek na lata 2017-2021. Uchwała ma na celu zbycie lokali gminnych najstarszych, które wymagają największych nakładów remontowych za mniejszą wartość, natomiast lokale nowsze pozostają w zasobie mieszkaniowym gminy.

Sporządziła
Edyta Jawdyńska
Inspektor ds. obrotu nieruchomościami

**UCHWAŁA NR XXVIII/258/16
RADY MIEJSKIEJ W CZAPLINKU**

z dnia 29 grudnia 2016 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czaplinek na lata 2017
– 2021.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 poz. 446, 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 2016 r. poz. 1610) Rada Miejska w Czaplunku uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowego zasobem Gminy Czaplinek na lata 2017-2021 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

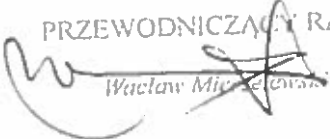
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czaplinka.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr VIII/94/11 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 29 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czaplinek na lata 2011-2016 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 130, poz. 2370) zmieniona: uchwałą Nr XI/149/11 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/94/11 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 29 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czaplinek na lata 2011-2016 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 130, poz. 2371); uchwałą Nr XVII/221/12 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 24 maja 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/94/11 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 29 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czaplinek na lata 2011-2016 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1429); uchwałą Nr XXI/255/12 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 27 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/94/11 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 29 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czaplinek na lata 2011-2016 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2268) oraz uchwałą Nr XLIII/536/14 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/94/11 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 29 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czaplinek na lata 2011-2016 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3798).

§ 4.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Wacław Mielczewski

Załącznik do Uchwały Nr XXVIII/258/16

Rady Miejskiej w Czaplunku

z dnia 29 grudnia 2016 r.

Rozdział 1.

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. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplunek wchodzi 326 lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych.

Komunalne zasoby mieszkaniowe według stanu na 31 grudnia 2015 r.:

Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje:

276 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 11800 m². W tym:

- 92 mieszkania w 17 budynkach stanowiących w 100% własność Gminy,
- 177 mieszkań w 75 budynkach w wspólnotach mieszkaniowych,
- 7 mieszkań w 6 budynkach w innym zarządzie niż komunalnym.

Z ogólnej liczby mieszkań na terenie miasta wydzielono 23 lokale socjalne.

- 12 lokali socjalnych w budynku przy ul. Mickiewicza,
- 11 lokali utworzonych w wyniku przekwalifikowania z lokalu komunalnego.

Na terenie gminy:

- 50 mieszkań komunalnych w 33 budynkach w 18 miejscowościach, w tym: 6 mieszkań przekwalifikowanych na lokale socjalne.

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 2017-2021 wynosi 338 lokali mieszkalnych, w tym 28 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 pozyskane przez Spółkę w drodze adaptacji oraz przekwalifikowane 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.

3. Przewidywana adaptacja, przekwalifikowanie nieruchomości na lokale socjalne w latach 2017-2021 realizowanych ze środków Gminy:

Tabela nr 1.

Lp.	Rok budowy	Liczba lokali
1.	2017	1
2.	2018	1
3.	2019	1
4.	2020	1
5.	2021	1
	Ogółem:	5

4. Przewidywany wzrost ilości mieszkań komunalnych realizowanych przez gminę:

Tabela nr 2.

Lp.	Rok budowy	Liczba lokali	
		Nowo budowanych	Uzyskanych w ramach adaptacji
1.	2017	-	0
2.	2018	-	0
3.	2019	-	2
4.	2020	-	2
5.	2021	-	3
	Ogółem:	0	7

§ 2.

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

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.

Są to budynki o różnorodnej konstrukcji i standardzie – ze ścianami murowanymi, stropami, kłatkami 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 nieuszczelnność 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 niepogorszonego 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.

Budynki mieszkalne na terenach wiejskich, zwłaszcza te przejęte przez Gminę od Agencji Nieruchomości Rolnych, znajdują się w złym stanie technicznym i wymagają poniesienia znacznych nakładów finansowych na remonty.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2017 - 2021

§ 3.

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

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 będących w dzierżawie 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.

Tabela nr 3.

Rodzaj Remontu	Ilość do wykonania 2017-2021
Remonty dachów	6
Remont elewacji	5
Remont balkonów	1
Malowanie klatek schodowych	4
Przebudowa pieców kaflowych	50
Wymiana stolarki okiennej	130
Wymiana drzwi	30
Wymiana instalacji wod.-kan.	10
Wymiana instalacji gazu	12
Remonty instalacji centralnego ogrzewania	10

Podłączenie centralnego ogrzewania zamiast pieców kaflowych	6
Wymiana instalacji elektrycznej	17

§ 4.

W związku z ograniczonymi możliwościami finansowymi gminy ustala się następujące priorytety w przeprowadzeniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy:

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

§ 5.

Wysokość niezbędnych środków na potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego wynosi 2.150.000 zł, z czego na poszczególne lata przypada:

- 1) 2017 – 400.000,-zł,
- 2) 2018 – 400.000,-zł,
- 3) 2019 – 500.000,-zł,
- 4) 2020 - 450.000,-zł,
- 5) 2021 - 400.000,-zł.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6.

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek w trybie bezprzetargowym, będzie kontynuowana zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Czaplinku podjętymi na podstawie przepisów określonych w ustawach:

- 1) z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892),
- 2) z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn.zm.).

§ 7.

Lokale mieszkalne nabyte przez Gminę w drodze darowizny lub spadku albo przekazane nieodpłatnie na własność Gminy na zasadzie odrębnych przepisów, mogą być sprzedawane w drodze przetargu nieograniczonego.

§ 8.

W przypadku braku zgody na kupno lokalu przez najemcę, Gmina może systematycznie wносить lokale lub całą nieruchomość aportem do Zarządu Nieruchomościami Miejskimi Spółki z.o.o. w Czaplunku.

§ 9.

W latach 2017-2021 wyłącza się ze sprzedaży niżej wymienione lokale:

- 1) położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 2) w których gmina dokonała adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania, przed upływem 25 lat od jej dokonania,
- 3) w budynkach wybudowanych lub nabytych przez gminę przed upływem 25 lat od daty oddania tych budynków do użytku, z wyłączeniem budynków, w których już nastąpiła sprzedaż lokali,
- 4) w nieruchomościach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje inne cele niż mieszkaniowe,
- 5) socjalne,
- 6) położone w budynkach: w Czaplunku: ul. Mickiewicza 3, ul. Długa 6, ul. Staszica 3, ul. Drahimska 3a oraz w Kluczewie: ul. Białego Orła 25.

§ 10.

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

§ 11.

Warunkiem sprzedaży jest nie zaleganie przez najemcę z opłatami czynszowymi.

§ 12.

W najbliższych latach, tj. do 2021 roku, nie należy spodziewać się zdecydowanego wzrostu sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do lat poprzednich, ze względu na wysokość cen rynkowych mieszkań i brak bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

Tabela nr 4.

rok	planowana sprzedaż lokali
2017	8
2018	5
2019	1
2020	1
2021	1

§ 13.

Do wniosków o wykup lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych, stanowiących całość przedmiot najmu złożonych przez najemców do dnia 30 czerwca 2017 r. znajdują zastosowanie postanowienia uchwały Nr VIII/94/11 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 29 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czaplunek na lata 2011-2016 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 130, poz. 2370, z późn. zm.).

§ 14.

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

§ 15.

Koszty zawarcia umowy i związane z tym koszty sądowe pokrywa nabywca lokalu.

§ 16.

W przypadku sprzedaży zajmowanego lokalu, istnieje możliwość rozłożenia ceny za nabywany lokal maksymalnie 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.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 17.

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 wspólnych nieruchomości i terenów przyległych do nieruchomości, energię elektryczną na części wspólnej, ubezpieczenia, oraz opłaty publiczno – prawne chyba, że są one pokrywane bezpośrednio przez najemcę.

§ 18.

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.

§ 19.

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.

§ 20.

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.

§ 21.

Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 22.

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.

§ 23.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) lokale socjalne;
- 3) za tymczasowe pomieszczenia.

§ 24.

Przyjmuje się zasadę, że czynsz nie przekroczy 2,3% kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Za podstawę wartości odtworzeniowej przyjmuje się wartość ustaloną przez Wojewodę Zachodniopomorskiego.

§ 25.

Dążąc do urealnienia stawek czynszu na poziomie umożliwiającym osiągnięcie środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym i w perspektywie osiągnięcia czynszu na poziomie 2,3% wartości odtworzeniowej, regulacja stawek czynszu odbywać się będzie raz w roku na bazie wskaźnika kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (przeciętnego kosztu budowy na terenie województwa Zachodniopomorskiego) ogłoszonego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego w miesiącu kwietniu.

§ 26.

Wzrost stawki bazowej czynszu w latach 2017-2021 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 5.

Ustala się stawki bazowe czynszu w latach:	
2017	2,18 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2018	2,21 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2019	2,24% wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2020	2,27 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2021	2,30 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni

§ 27.

Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal mieszkalny bez centralnego ogrzewania 5%
- 2) lokal mieszkalny bez instalacji wodociągowej 5%
- 3) lokal mieszkalny bez instalacji kanalizacyjnej 5%
- 4) lokal mieszkalny bez łazienki 5%
- 5) lokal mieszkalny bez w.c 5%
- 6) lokal mieszkalny w budynku przeznaczonym do rozbiórki prawomocną decyzją właściwego organu 10%
- 7) lokal mieszkalny w budynku przeznaczonym do remontu z wyprowadzeniem lokatorów 10%

§ 28.

Objaśnienia czynników obniżających wartość czynszu:

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

- 2) przez instalację kanalizacyjną w lokalu mieszkalnym rozumie się wykonanie instalacji kanalizacyjnej na koszt wynajmującego,
- 3) 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.),
- 4) przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z kotłowni lokalnych (osiedlowych lub budynkowych), a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego,
- 5) obniżenie stawki czynszu z uwagi na brak wc ma miejsce wówczas, gdy wc znajduje się poza budynkiem (wspólne lub indywidualne).

§ 29.

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

§ 30.

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie mają zastosowania dla lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

§ 31.

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

Ustala się następujące czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu:

- 1) lokal mieszkalny wyposażony w c.o. etażowe 10%
- 2) lokal mieszkalny wyposażony w c.o. z kotłowni centralnej 25%
- 3) lokal mieszkalny wyposażony w c.o. z kotłowni centralnej z ciepłą wodą 30%

§ 32.

Na terenach wiejskich obowiązuje stawka czynszu 5,19 zł miesięcznie za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Ww. stawka czynszu najmu może być podnoszona raz w roku maksymalnie o 1/3 różnicy pomiędzy stawką bazową dla miasta Czaplinek, a stawką bazową dla terenów wiejskich, obowiązującymi w dniu 30 września roku poprzedzającego podniesienie stawki czynszu na terenach wiejskich.

Rozdział 5.

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

§ 33.

W skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi 276 mieszkań komunalnych w mieście oraz 50 mieszkań komunalnych na terenach wiejskich.

Zasadniczym celem działania ZNM Sp. z o.o. jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w nieogorszonej formie technicznej.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 34.

Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. Wpływy z czynszów za wynajem komunalnych lokali mieszkalnych,
2. Wpływy z czynszów za wynajem komunalnych lokali użytkowych,

3. Dofinansowanie z budżetu Gminy Czaplinek,
4. Inne dofinansowania zewnętrzne,
5. Kredyty bankowe.

Rozdział 7.
Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 35.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 6.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	Wydatki inwestycyjne
2017	100	150	400	50	0
2018	100	150	400	60	0
2019	100	150	500	60	0
2020	120	170	450	50	0
2021	120	170	400	50	0

Rozdział 8.

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

§ 36.

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

- 1) w przypadku zamian lokali między lokatorami należy umożliwić dokonywanie tych zamian lokatorom nie posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych,
- 2) osobą, z którą lokal ma być zamieniony, może być inny mieszkaniec Gminy Czaplinek, który zobowiąże się do zapłaty zaległości czynszowych dłużnika,
- 3) preferowanie zamian lokali większych na mniejsze, posiadające obniżony standard wyposażenia, w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych,

§ 37.

Umożliwianie adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych (suszarni, strychów) przez potencjalnych zainteresowanych na ich koszt.

§ 38.

W szczególnie uzasadnionych okolicznościach uzasadniających zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych Gmina będzie zawierała umowy najmu lokali mieszkalnych, stanowiących własność innych osób fizycznych i prawnych.

§ 39.

W okresie objętym programem planuje się sprzedaż 16 lokali mieszkalnych, zgodnie z zapisami w tabeli nr 4.

WODNICZĄCY IZBY
Wacław Mierzejewski