UCHWAŁA NR XXXI/247/26
RADY MIEJSKIEJ W KARLINIE

z dnia 23 października 2026 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino na lata 2026 - 2031

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 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Karlinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino na lata 2026 – 2031", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karlina.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXIII/345/21 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 26 kwietnia 2021 r.
w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino na lata 2021-2026.

§ 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 XXXI/247/26
Rady Miejskiej w Karlinie
z dnia 23 października 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KARLINO
NA LATA 2026 – 2031

K A R L I N O 2026

Spis treści **Strona**

1. **Wprowadzenie** …… 3
2. **Rozdział I** Stan aktualny oraz prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2026-2031…….. 3 - 7
3. **Rozdział II** Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2026-2031…… 7 - 10
4. **Rozdział III** Planowana sprzedaż lokali …… 11
5. **Rozdział IV** Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu…… 11 - 13
6. **Rozdział V** Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokalami wynajmowanymi przez gminę od innych właścicieli…….. 13 - 15
7. **Rozdział VI** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową gminy…….. 15 - 17
8. **Rozdział VII** Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy…….. 17 - 20

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino na lata 2026-2031 zawiera założenia i kierunki działania organów Gminy Karlino związane z realizacją gospodarki mieszkaniowej.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino jest:

1) tworzenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Karlino,
2) poprawa warunków zamieszkania najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karlino i podnajemców lokali wynajmowanych przez Gminę Karlino od Karlińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o.,
3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino.

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 2023 r. poz. 725);
2) KTBS – należy przez to rozumieć Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Karlinie;
3) czynszu - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lub podnajmu lokalu;
4) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Karlino;
5) programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karlino na lata 2026-2031.

Rozdział I
Stan aktualny oraz prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2026-2031

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje:

1) 94 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 4 035,69 m², zlokalizowane w budynkach stanowiących w 100% własność gminy;
2) 265 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 11 848,08 m², stanowiących własność gminy i zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy, według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. wchodzi 359 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 15 883,77 m^2.

Niezależnie od lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gmina dysponuje również 173 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 8 230,71 m², wynajmowanymi od KTBS i podnajmowanymi osobom fizycznym. Lokale te nie wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Lokale zostały utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. W ramach przyjętego modelu gmina wynajmuje lokale od KTBS, a następnie podnajmuje je osobom fizycznym spełniającym warunki określone w obowiązujących przepisach i zasadach najmu.

Łącznie gmina dysponuje 532 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 24 114,48 m², z czego 359 lokali stanowi mieszkaniowy zasób gminy, natomiast 173 lokale są wynajmowane od KTBS i podnajmowane osobom fizycznym.

Szczegółową strukturę lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji gminy przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Struktura zasobu mieszkań w dyspozycji gminy - stan na 31.12.2025 r.

Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość lokali w dyspozycji gminy	Udział w stosunku do wszystkich lokali [%]	Powierzchnia użytkowa gminnych lokali [m^2]	Udział w stosunku do ogólnej powierzchni lokali gminnych [%]
Budynki będące w 100 % własnością gminy	22	94	17,67	4 035,69	16,74
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których zlokalizowane są lokale gminy	103	265	49,81	11 848,08	49,13
Budynki KTBS, w których zlokalizowane są lokale wynajmowane przez gminę i podnajmowane osobom fizycznym	8	173	32,52	8230,71	34,13
Razem	133	532	100,00	24 114,48	100,00

Szczegółowy wykaz budynków KTBS, w których znajdują się lokale wynajmowane przez gminę przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Wykaz budynków wynajmowanych przez gminę od KTBS – stan na 31.12. 2025 r.

Adres budynku	Ilość gminnych lokali wynajmowanych przez gminę	Powierzchnia użytkowa lokali [m^2]
4-go Marca 6, Karlino	15	645,58
4-go Marca 6A, Karlino	1	40,89
Koszalińska 85D , Karlino	18	969,30
Koszalińska 85E, Karlino	22	1 161,48
Koszalińska 85F, Karlino	24	1 071,54
Koszalińska 85G, Karlino	26	1171,70
Koszalińska 85H, Karlino	28	1 271,82
Koszalińska 85K, Karlino	39	1 898,40
RAZEM	**173**	**8 230,71**

Aktualne wyposażenie lokali będących w dyspozycji gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Aktualne wyposażenie lokali będących w dyspozycji gminy – stan na 31.12. 2025 r.

Wyszczególnienie	Ilość lokali
Lokale wyposażone w ogrzewanie z sieci miejskiej	197
Lokale wyposażone w instalację gazową	22
Lokale wyposażone w kotły lub piece na paliwa stałe (c.o. etażowe)	150
Lokale wyposażone w piece kaflowe	253

Lokale z ogrzewaniem podłogowym wodnym	33
Lokale z ogrzewaniem elektrycznym	2
Lokale wyposażone w ciepłą wodę z sieci miejskiej	193
Lokale bez łazienki	5
WC poza lokalem	6

Analiza wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych wskazuje na zróżnicowany standard zasobu pozostającego w dyspozycji gminy. Istotna część lokali korzysta z ogrzewania z miejskiej sieci ciepłowniczej – dotyczy to 197 lokali. Jednocześnie w znacznej części zasobu nadal funkcjonują indywidualne źródła ciepła, w tym kotły lub piece na paliwa stałe oraz piece kaflowe. W ogrzewanie podłogowe wodne wyposażone są 33 lokale, natomiast ogrzewanie elektryczne posiadają 2 lokale. Dostęp do ciepłej wody użytkowej z miejskiej sieci ciepłowniczej posiadają 193 lokale. Instalacja gazowa znajduje się w 22 lokalach.

Większość lokali posiada podstawowe wyposażenie sanitarne. Nadal jednak w zasobie występuje 5 lokali bez łazienki oraz 6 lokali, w przypadku których WC znajduje się poza lokalem. Lokale o obniżonym standardzie sanitarnym powinny być w miarę możliwości technicznych i finansowych sukcesywnie modernizowane, w szczególności poprzez poprawę warunków sanitarnych oraz zmianę sposobu ogrzewania na rozwiązania bardziej efektywne i ograniczające emisję zanieczyszczeń.

Dane dotyczące poszczególnych elementów wyposażenia nie sumują się do ogólnej liczby lokali, ponieważ jeden lokal może być jednocześnie wykazany w kilku kategoriach, np. posiadać instalację gazową, określony system ogrzewania oraz dostęp do ciepłej wody z sieci.

W związku z planami budowy kolejnych budynków mieszkalnych w Karlinie oraz remontu pustostanów przez KTBS z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielanego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych zakłada się, że do 2031 r. utrzymana zostanie tendencja wzrostowa liczby lokali wynajmowanych przez gminę od KTBS. Natomiast liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy będzie się zmniejszać z uwagi na planowane przekazanie budynków (pustostanów) do KTBS oraz sprzedaż lokali na rzecz najemców.

Szczegółowe informacje dotyczące prognozy wielkości oraz stanu technicznego lokali przedstawiono w tabelach na 4 i 5 poniżej. Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy. Plany związane z budową lub remontem pustostanów mogą ulec zmianie w zależności od możliwości pozyskania finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat.

Tabela nr 4. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2026-2031.

ROK (prognoza wielkości na koniec roku)	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ogólna liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy	350	336	331	326	321	316
w tym liczba lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego	84	81	80	78	75	73
w tym liczba tymczasowych pomieszczeń	7	8	9	12	13	15
w tym liczba pozostałych lokali mieszkalnych	259	247	242	236	233	228
Liczba lokali w stanie technicznym dobrym	116	114	112	115	118	123

Liczba lokali w stanie technicznym średnim	175	172	171	165	161	153
Liczba lokali w stanie technicznym złym	59	50	48	46	42	40

Tabela nr 5. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego lokali wynajmowanych przez gminę od KTBS na lata 2026-2031.

ROK (prognoza wielkości na koniec roku)	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ogólna liczba lokali wynajmowanych przez gminę od KTBS i podnajmowanych osobom fizycznym	173	181	224	235	278	278
w tym liczba lokali podnajmowanych w ramach najmu socjalnego	-	-	-	-	-	-
w tym liczba pozostałych lokali mieszkalnych	173	181	224	235	278	278
Liczba lokali w stanie technicznym dobrym	173	181	224	235	278	278
Liczba lokali w stanie technicznym średnim	-	-	-	-	-	-
Liczba lokali w stanie technicznym złym	-	-	-	-	-	-

Objaśnienia do tabel nr 4 i 5:

1) Przez lokale w stanie technicznym dobrym rozumie się lokale położone w budynku znajdującym się w należytym stanie technicznym, bez widocznego zużycia i uszkodzeń. Nie zachodzi potrzeba wykonania znacznych prac remontowych.

2) Przez lokale w stanie technicznym średnim rozumie się lokale położone w budynku, którego stan techniczny nie zagraża bezpieczeństwu mienia lub środowiska, jednakże występuje zużycie i uszkodzenia wymagające przeprowadzenia w najbliższym czasie remontu lub wymiany co najmniej jednego z elementów budynku tj. pokrycie dachowe, konstrukcja, instalacje, stolarka okienna, elewacja.

3) Przez lokale w stanie technicznym złym rozumie się rozumie się lokale położone w budynku wymagającym wykonania remontu generalnego.

W latach 2026–2031 przewiduje się stopniowe zmniejszanie liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie z przyjętą prognozą liczba ta zmniejszy się z 350 lokali w 2026 r. do 316 lokali w 2031 r., tj. o 34 lokale.

W okresie objętym programem przewiduje się stopniowe zmniejszenie liczby lokali wykorzystywanych w ramach najmu socjalnego – z 84 lokali w 2026 r. do 73 lokali w 2031 r. Zmiana ta wynika przede wszystkim z przewidywanego ograniczenia zapotrzebowania na lokale przeznaczone do najmu socjalnego oraz możliwości przeznaczania części z nich, po ustaniu dotychczasowego najmu socjalnego, na realizację najmu na czas nieoznaczony (tzw. najmu komunalnego). Jednocześnie prognozuje się wzrost liczby tymczasowych pomieszczeń z 7 w 2026 r. do 15 w 2031 r. Zwiększenie ich liczby związane jest przede wszystkim z koniecznością zabezpieczenia odpowiedniej liczby pomieszczeń na potrzeby wykonywania wyroków sądowych orzekających eksmisję bez przyznania osobom eksmitowanym uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Utrzymywanie odpowiedniej liczby tymczasowych pomieszczeń ma umożliwić gminie sprawną realizację obowiązków związanych z wykonywaniem takich orzeczeń.

Prognoza wskazuje jednocześnie na stopniową poprawę struktury technicznej mieszkaniowego zasobu gminy. Liczba lokali znajdujących się w złym stanie technicznym ma zmniejszyć się z 59 w 2026 r. do 40 w 2031 r., tj. o 19 lokali. Spadek przewidywany jest również w odniesieniu do lokali w średnim stanie technicznym – ze 175 do 153 lokali. Liczba lokali znajdujących się w dobrym stanie

technicznym będzie początkowo nieznacznie malała – ze 116 w 2026 r. do 112 w 2028 r. – natomiast od 2029 r. przewiduje się jej wzrost, do 123 lokali w 2031 r. Zmiany te będą efektem planowanych remontów i modernizacji zasobu.

Równolegle do zmian zachodzących w mieszkaniowym zasobie gminy przewiduje się zwiększanie liczby lokali wynajmowanych przez gminę od KTBS i następnie podnajmowanych osobom fizycznym. Liczba tych lokali wzrośnie ze 173 w 2026 r. do 278 w 2030 r. i zgodnie z prognozą utrzyma się na tym poziomie w 2031 r. Oznacza to zwiększenie liczby lokali pozostających w dyspozycji gminy w tej formule o 105 lokali w stosunku do 2026 r.

Wszystkie lokale wynajmowane od KTBS przewiduje się utrzymać w dobrym stanie technicznym. W całym okresie objętym prognozą nie zakłada się występowania w tej grupie lokali znajdujących się w średnim lub złym stanie technicznym.

Przyjęty kierunek zmian wskazuje na stopniowe przekształcanie struktury lokali pozostających w dyspozycji gminy. Zmniejszaniu własnego mieszkaniowego zasobu gminy towarzyszyć będzie zwiększanie liczby lokali pozyskiwanych poprzez ich wynajem od KTBS. Pozwoli to na zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców przy jednoczesnym ograniczaniu udziału lokali wymagających znacznych nakładów remontowych.

Uwzględniając łącznie mieszkaniowy zasób gminy oraz lokale wynajmowane od KTBS, liczba lokali pozostających w dyspozycji gminy wyniesie odpowiednio: 523 lokale w 2026 r., 517 w 2027 r., 555 w 2028 r., 561 w 2029 r., 599 w 2030 r. oraz 594 lokali w 2031 r. Oznacza to, że pomimo prognozowanego zmniejszenia własnego zasobu mieszkaniowego gminy, w perspektywie całego okresu objętego programem nastąpi wzrost ogólnej liczby lokali, którymi gmina będzie mogła dysponować w celu realizacji zadań mieszkaniowych.

Rozdział II
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2026-2031

W celu utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w należytym stanie technicznym konieczne jest systematyczne podejmowanie działań remontowych i modernizacyjnych zmierzających do zachowania substancji budowlanej oraz znajdujących się w budynkach instalacji i urządzeń technicznych.
Podstawowymi celami planowanych działań remontowych i modernizacyjnych są w szczególności:

1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków i lokali oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
2) zapobieganie pogarszaniu się stanu technicznego zasobu;
3) sukcesywne usuwanie istniejących nieprawidłowości i skutków zużycia technicznego budynków;
4) poprawa standardu technicznego i użytkowego lokali;
5) poprawa efektywności energetycznej budynków;
6) ograniczanie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobu;
7) poprawa estetyki budynków i ich otoczenia.

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy charakteryzują się zróżnicowanym wiekiem, konstrukcją oraz stopniem zużycia technicznego. Budynek w Mierzynie, oddany do

użytkowania w 2019 r., w którym znajdują się lokale wykorzystywane w ramach najmu socjalnego, znajduje się w dobrym stanie technicznym. Dobrym stanem technicznym charakteryzuje się również część starszych budynków, które w poprzednich latach zostały poddane kompleksowym remontom i modernizacjom.

Największe potrzeby remontowe dotyczą przede wszystkim starszej części zasobu, w szczególności budynków wybudowanych przed 1950 r. Ich wiek, zastosowane technologie budowlane oraz wieloletnia eksploatacja powodują konieczność sukcesywnego wykonywania remontów i modernizacji. Dotyczy to zwłaszcza dachów i kominów, elewacji, klatek schodowych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz instalacji wewnętrznych. Istotnym kierunkiem działań pozostaje również poprawa efektywności energetycznej budynków oraz stopniowe ograniczanie wykorzystania przestarzałych i wysokoemisyjnych źródeł ogrzewania.

Stan techniczny budynków i lokali będących w dyspozycji gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. przedstawiono w tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Stan techniczny budynków i lokali będących w dyspozycji gminy - stan na 31.12.2025 r.

Wyszczególnienie	Stan techniczny	Budynki mieszkalne	Lokale położone w budynku będące w dyspozycji gminy
		szt.	szt.
Budynki będące w 100 % własnością gminy	dobry	6	46
	średni	5	19
	zły	12	29
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których zlokalizowane są lokale gminy	dobry	28	71
	średni	62	161
	zły	13	33
Budynki z lokalami wynajmowanymi przez gminę od KTBS i podnajmowanymi osobom fizycznym	dobry	8	173
	średni	-	-
	zły	-	-

Analiza stanu technicznego wskazuje na występowanie istotnych potrzeb remontowych, przede wszystkim w części mieszkaniowego zasobu stanowiącego własność gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale gminne. Szczególnej uwagi wymagają budynki i lokale zakwalifikowane do złego oraz średniego stanu technicznego.

Działania gminy w latach 2026–2031 będą ukierunkowane w pierwszej kolejności na wykonywanie robót niezbędnych ze względu na bezpieczeństwo użytkowania budynków, zabezpieczenie ich przed dalszą degradacją oraz usuwanie awarii. W dalszej kolejności realizowane będą remonty i modernizacje służące poprawie standardu użytkowego lokali oraz efektywności energetycznej budynków.

Zakres potrzeb remontowych poszczególnych budynków i lokali określany będzie na podstawie ich rzeczywistego stanu technicznego, w szczególności wyników okresowych kontroli stanu technicznego

budynków, ekspertyz i opinii technicznych, stwierdzonych awarii oraz bieżącej oceny stopnia zużycia poszczególnych elementów budynków i instalacji.

Analizę potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiono w tabeli nr 7, natomiast planowane nakłady finansowe na remonty i modernizacje w latach 2026–2031 przedstawiono w tabeli nr 8.

Tabela nr 7. Analiza potrzeb wynikających ze stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy – stan na 31.12.2025 r.

ZAKRES ROBÓT	Liczba budynków stanowiących własność gminy wymagająca przeprowadzenia robót	Liczba lokali stanowiących własność gminy wymagająca przeprowadzenia robót
Wymiana stolarki okiennej i/lub drzwiowej	8	50
Wymiana lub remont dachu, kominów	11	
Remont elewacji	10	
Remont klatki schodowej	10	
Naprawa/wymiana instalacji elektrycznej	16	115
Naprawa/wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	16	80
Naprawa/wymiana pieców, instalacji c.o., roboty zduńskie		100
Remont podłóg, ścian, sufitów	7	85

Tabela nr 8. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2026-2031.

ZAKRES ROBÓT	Wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie robót (zł)					
	2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	25 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Wymiana oraz remonty dachów, kominów i elewacji	250 000	250 000	300 000	300 000	300 000	350 000
Remonty lokali przed zasiedleniem	200 000	200 000	225 000	225 000	250 000	275 000
Naprawa/wymiana instalacji elektrycznej i domofonowej	10 000	10 000	15 000	15 000	20 000	20 000
Naprawa/wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	50 000	50 000	75 000	75 000	100 000	100 000
Wymiana pieców, roboty zduńskie	75 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Remonty klatek schodowych	200 000	250 000	250 000	300 000	300 000	300 000
RAZEM	**810 000**	**860 000**	**965 000**	**1 015 000**	**1 070 000**	**1 145 000**

Zidentyfikowane potrzeby remontowe wskazują, że największy zakres prac w lokalach dotyczy naprawy lub wymiany instalacji elektrycznych, instalacji wodno-kanalizacyjnych, pieców i instalacji centralnego ogrzewania, robót zduńskich oraz remontów podłóg, ścian i sufitów. Potrzeby dotyczą również wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. W odniesieniu do budynków konieczne będzie prowadzenie prac obejmujących w szczególności dachy, kominy, elewacje, klatki schodowe oraz instalacje.

Plan finansowy na lata 2026–2031 zakłada stopniowe zwiększanie środków przeznaczanych na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu gminy. W 2026 r. przewiduje się na ten cel 810 000 zł, natomiast w 2031 r. – 1 145 000 zł. Łączna planowana wartość nakładów w całym okresie objętym programem wynosi 5 865 000 zł**.**

Największą część planowanych wydatków stanowić będą remonty dachów, kominów i elewacji, remonty klatek schodowych oraz remonty lokali przed ponownym zasiedleniem. Sukcesywnie finansowane będą również prace związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych oraz wymianą pieców i wykonywaniem robót zduńskich.

Zakres rzeczowy prac wykonywanych w poszczególnych latach będzie dostosowywany do rzeczywistych potrzeb wynikających ze stanu technicznego zasobu, stopnia pilności poszczególnych robót oraz możliwości finansowych gminy. Przy realizacji remontów i modernizacji gmina będzie również dążyła do pozyskiwania dostępnych środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.

Remonty części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale stanowiące własność gminy, realizowane będą zgodnie z decyzjami podejmowanymi przez właściwe wspólnoty mieszkaniowe, w szczególności na podstawie przyjmowanych przez nie planów gospodarczych i remontowych. Gmina jako właściciel lokali i członek wspólnot mieszkaniowych, będzie uczestniczyła w finansowaniu tych prac poprzez ponoszenie przypadających na nią kosztów, w tym wpłat na fundusze remontowe.

Lokale wynajmowane przez gminę od KTBS i podnajmowane osobom fizycznym nie wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Obowiązki związane z remontami tych lokali i budynków realizowane są stosownie do zasad wynikających z zawartych umów najmu. Budynki KTBS, w których znajdują się lokale pozostające w dyspozycji gminy, zostały wybudowane w latach 2013–2024 i według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. znajdują się w dobrym stanie technicznym.

W okresie objętym programem nie zakłada się zmniejszenia mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku rozbiórki budynków mieszkalnych. Prognozowane zmniejszenie liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynikać będzie z innych zmian w strukturze zasobu, w szczególności ze sprzedaży lokali, zgodnie z przyjętymi przez gminę zasadami gospodarowania nieruchomościami.

Rozdział III
Planowana sprzedaż lokali

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

Celem sprzedaży lokali jest:
1) pozyskiwanie środków na remonty zasobu i nowe budownictwo,
2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

W latach 2022 – 2025 sprzedano 35 lokali. W związku z udzielaniem korzystnych bonifikat przy sprzedaży lokali na rzecz najemców stworzono warunki sprzyjające wykupowi lokali. Szczegóły dotyczące sprzedanych lokali przedstawiono w tabelach nr 9 i 10.

Tabela nr 9. Liczba sprzedanych lokali na terenie gminy w latach 2022-2025.

2022		2023		2024		2025	
Ilość	Pow. użytkowa w m^2	Ilość	Pow. użytkowa w m^2	Ilość	Pow. użytkowa w m^2	Ilość	Pow. użytkowa w m^2
11	577,82	4	202,91	8	412,00	12	524,35

Tabela nr 10. Wpływy ze sprzedaży mieszkań na terenie gminy w latach 2022 – 2025 w zł.

2022	2023	2024	2025
206 318,50	100 926,35	216 216,00	289 079,50

Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawiono w tabeli nr 11.

Tabela nr 11. Planowana liczba i powierzchnia sprzedaży mieszkań w latach 2026 – 2031.

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali	Ogółem powierzchnia użytkowa sprzedawanych lokali w m^2 (przy średniej pow. 40 m^2)
1	2026	7	280
2	2027	5	200
3	2028	5	200
4	2029	5	200
5	2030	5	200
6	2031	5	200

Rozdział IV
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania bazowej stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Karlina w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale. Bazowa stawka czynszu w poszczególnych latach ustalana będzie na podstawie planowanych kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy i przychodów z opłat za używanie lokali, przedłożonych przez jednostkę zarządzającą mieszkaniowym zasobem gminy w terminie do dnia 31 października danego roku, na rok

następny. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania przez gminę zasobu lokali mieszkalnych, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych gminy.

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, cieplną 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,
9) najmu lokali przez gminę od innych właścicieli.

Czynsz ustala się metodą stawki bazowej, która polega na przyjęciu stawki wyjściowej odnoszącej się do 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, a następnie jej różnicowaniu (procentowo) dla poszczególnych lokali w oparciu o czynniki podwyższające i obniżające.
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 czynników podwyższających i obniżających.
Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu przedstawiono w tabeli nr 12.

Tabela nr 12. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	Zwyżka w %	Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	Zniżka w %
Ciepła woda użytkowa dostarczana do lokalu z ciepłowni lub kotłowni lokalnej	+15 %	Lokal położony w budynku, usytuowanym poza granicami administracyjnymi miasta Karlino	-5 %
Centralne ogrzewanie z ciepłowni lub kotłowni lokalnej	+20 %	Lokal na strychu	-5 %
Centralne ogrzewanie gazowe przez kocioł dwufunkcyjny (centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa)	+35 %	Lokal bez łazienki/WC	-10 %
Centralne ogrzewanie etażowe na opał stały z ciepłą wodą z bojlera	+25 %		
Centralne ogrzewanie etażowe na opał stały	+15 %		
Ciepła woda z bojlera elektrycznego	+10 %		
Lokal położony w budynku wybudowanym w latach 1965-1989	+10 %		
Lokal położony w budynku wybudowanym w latach 1990-2010	+20 %		
Lokal położony w budynku wybudowanym po roku 2010	+50 %		

Lokal położony w budynku, w którym w okresie ostatnich 15 lat przeprowadzono generalny remont co najmniej jednego z następujących elementów części wspólnych: 1) dachu, 2) elewacji, 3) fundamentów, 4) klatki schodowej.	+10 % (za remont każdego elementu części wspólnej)		
Sprzątanie klatki schodowej w budynku wielorodzinnym na koszt gminy jako właściciela lokalu	+10%		

Wysokość stawki czynszu za najem 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego w ramach najmu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia ustala w drodze zarządzenia Burmistrza Karlina. Do czynszu najmu socjalnego lokalu i najmu tymczasowego pomieszczenia nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu.

Z wnioskiem o obniżkę czynszu ze względu na niskie dochody mogą występować najemcy lub podnajemcy lokali, z którymi zawarto umowę najmu lub podnajmu na czas nieoznaczony.

Najemca lub podnajemca ubiegający się o obniżkę czynszu jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy lub podnajemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu, określone w odrębnej uchwale podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy.

Obniżki czynszu nie stosuje się do najemcy lub podnajemcy, który:

1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki zalega z opłatami za używanie lokalu, chyba że zaległość ta została przez wynajmującego rozłożona na raty lub wynajmujący odroczył termin jej spłaty, a najemca lub podnajemca dokonuje spłat zaległości w określonych przez wynajmującego terminach;
2) pobiera dodatek mieszkaniowy;
3) podnajmuje osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny;
4) utracił tytuł prawny do lokalu.

Na skutek udzielonej obniżki czynsz w wynajmowanym lokalu nie może być niższy od czynszu za najem socjalny lokalu o powierzchni użytkowej odpowiadającej powierzchni użytkowej lokalu, którego dotyczy obniżka czynszu.

Rozdział V
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokalami wynajmowanymi przez gminę od innych właścicieli

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz obsługę lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych osobom fizycznym

prowadzi właściwa jednostka budżetowa gminy – Zakład Gospodarki Komunalnej, w zakresie powierzonych jej zadań.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

1) prowadzenie ewidencji budynków i lokali oraz bieżącą aktualizację danych dotyczących zasobu;
2) monitorowanie stanu technicznego budynków i lokali oraz określanie potrzeb remontowych i modernizacyjnych;
3) sporządzanie planów remontów i modernizacji oraz ich realizację w odniesieniu do budynków stanowiących własność gminy;
4) zawieranie, zmianę, wypowiadanie i rozwiązywanie umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
5) zawieranie, zmianę, wypowiadanie i rozwiązywanie umów podnajmu lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli;
6) bieżącą obsługę najemców i podnajemców w zakresie wynikającym z obowiązków gminy jako wynajmującego lub podnajmującego;
7) naliczanie czynszu, opłat związanych z używaniem lokali oraz innych należności wynikających z zawartych umów;
8) monitorowanie terminowości regulowania należności oraz prowadzenie działań windykacyjnych;
9) prowadzenie spraw związanych z opróżnianiem lokali, realizacją wyroków eksmisyjnych oraz gospodarowaniem tymczasowymi pomieszczeniami;
10) rozpatrywanie wniosków dotyczących wykonywania przez najemców ulepszeń, adaptacji lub innych zmian w lokalach oraz wyrażanie zgody na ich wykonanie, jeżeli zgoda taka jest wymagana;
11) podejmowanie innych czynności niezbędnych do prawidłowego i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest właścicielem lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych (art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), administrowanie lokalami stanowiącymi własność gminy prowadzone jest przez Zakład Gospodarki Komunalnej, natomiast zarządzanie nieruchomością wspólną odbywa się na zasadach określonych w przepisach dotyczących własności lokali oraz zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

Gmina jako właściciel lokali i członek wspólnoty mieszkaniowej, uczestniczy w podejmowaniu decyzji dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną, ponosi przypadające na nią koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz dokonuje wpłat na fundusz remontowy.

Remonty i modernizacje nieruchomości wspólnych realizowane są zgodnie z uchwałami właściwych wspólnot mieszkaniowych, w szczególności na podstawie przyjętych planów gospodarczych i remontowych oraz w granicach środków finansowych przeznaczonych przez wspólnoty na ten cel.

W odniesieniu do lokali wynajmowanych przez gminę od KTBS i podnajmowanych osobom fizycznym Zakład Gospodarki Komunalnej wykonuje czynności związane w szczególności z zawieraniem i obsługą umów podnajmu, naliczaniem należności, prowadzeniem windykacji oraz bieżącą obsługą podnajemców. Zakres obowiązków dotyczących utrzymania, napraw i remontów lokali wynajmowanych od KTBS określają zawarte umowy najmu oraz obowiązujące przepisy.

Przy zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy dąży się w szczególności do racjonalnego wykorzystania posiadanych lokali, utrzymania ich w należytym stanie technicznym, poprawy standardu technicznego i użytkowego, ograniczania kosztów utrzymania zasobu, zmniejszania poziomu zadłużenia najemców oraz sprawnego przygotowywania zwalnianych lokali do ponownego zasiedlenia.

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zasadniczych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Dopuszcza się wprowadzanie zmian organizacyjnych i usprawnień służących zwiększeniu efektywności zarządzania zasobem, poprawie obsługi mieszkańców oraz racjonalizacji kosztów jego utrzymania.

Rozdział VI
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową gminy

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy:

1) budżet gminy, w tym dochody z czynszów z tytułu wynajmowania i podnajmowania lokali oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i innych pomieszczeń lub ich części,
2) środki zewnętrzne, w tym środki z budżetu państwa.

Koszty 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) koszty najmu lokali przez gminę od innych właścicieli,
5) kredyty i pożyczki,
6) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych, zasądzone, lecz nieściągnięte należności czynszowe,
7) koszty remontów bieżących budynków i lokali,
8) koszty rozbiórek budynków lub ich części,
9) koszty inwestycyjne.

Znacznym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. Ściągalność zaległości czynszowych w ostatnich latach przedstawiono w tabeli na 13.

Tabela nr 13. Ściągalność zaległości czynszowych w okresie 2021-2025

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Ściągalność zaległości z tytułu korzystania z lokali – mieszkaniowy zasób gminy [%]	96,21	94,56	96,24	97,99	100,30
Ściągalność zaległości z tytułu korzystania z lokali – lokale	99,90	99,00	100,00	98,00	96,00

podnajmowane przez gminę osobom fizycznym [%]					

Na zadłużenia najemców występujące głównie w mieszkaniowym zasobie gminy 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 oraz brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców.

W celu utrzymania ściągalności czynszów na wysokim poziomie zarządca prowadzi działania windykacyjne oraz monitoruje na bieżąco stany zadłużeń.

Prognozowane na lata 2026-2031 koszty utrzymania budynków i lokali gminnych oraz koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych 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. na termomodernizację, środków z Unii Europejskiej oraz środków z innych źródeł.

Prognozę wydatków na gospodarkę mieszkaniową gminy przedstawiają tabele nr 14 i 15.

Tabela nr 14. Prognoza kosztów związanych z mieszkaniowym zasobem gminy w zł.

Rok	Razem koszty	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	Koszty inwestycyjne
2026	5 482 666	3 632 320	360 000	1 040 346	450 000
2027	6 240 000	3 820 000	360 000	1 060 000	1 000 000
2028	26 018 200	3 943 200	415 000	1 110 000	20 550 000
2029	14 825 200	4 110 200	415 000	1 200 000	9 100 000
2030	26 577 600	4 257 600	470 000	1 250 000	20 600 000
2031	6 966 000	4 521 000	495 000	1 300 000	650 000

Tabela nr 15. Prognoza kosztów związanych z lokalami wynajmowanymi przez gminę od KTBS i podnajmowanymi osobom fizycznym w zł.

ROK	Koszty najmu lokali od KTBS [zł]
2026	1 452 333
2027	1 635 000
2028	1 700 000
2029	2 000 000
2030	2 100 000
2031	2 500 000

Na potrzeby prognozy kosztów związanych z mieszkaniowym zasobem gminy przedstawionym w tabeli nr 14 wydatki określone w planie remontów i modernizacji zostały podzielone na koszty remontów i modernizacji oraz koszty inwestycyjne. Do kosztów inwestycyjnych zaliczono planowane wydatki związane z wymianą oraz remontami dachów, kominów i elewacji, a także remontami klatek schodowych. Pozostałe wydatki określone w planie remontów i modernizacji, obejmujące wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remonty lokali przed zasiedleniem, naprawę i wymianę instalacji elektrycznych, domofonowych i wodno-kanalizacyjnych oraz wymianę pieców i roboty zduńskie, ujęto w kosztach remontów i modernizacji lokali i budynków. Dodatkowo do kosztów inwestycyjnych wliczono koszty budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Karlinie oraz koszty generalnych remontów i modernizacji budynków mieszkalnych (pustostanów). Jedna z inwestycji jest obecnie realizowana przez KTBS. Planuje się, że realizatorem kolejnych inwestycji także będzie KTBS. Na realizację przedsięwzięć gmina planuje pozyskać finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat.

Nowe budownictwo mieszkaniowe, które gmina realizować będzie za pomocą KTBS, finansowane będzie poprzez:

1) finansowe wsparcie z Banku Gospodarstwa Krajowego,
2) środki finansowe z budżetu gminy,
3) środki finansowe z budżetu KTBS,
4) inne dostępne zewnętrzne źródła finansowania.

Przychody z czynszów i innych opłat związanych z korzystaniem z lokali wynajmowanych i podnajmowanych przez gminę przedstawia tabela nr 16.

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

Rok	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Przychody – mieszkaniowy zasób gminy [zł]	2 670 000	2 720 000	2 810 000	2 850 000	2 890 000	3 010 000
Przychody – lokale podnajmowane przez gminę osobom fizycznym [zł]	1 220 000	1 260 000	1 350 000	1 650 000	1 700 000	2 000 000

Rozdział VII
Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Podstawowym celem działań podejmowanych przez gminę w okresie obowiązywania programu będzie racjonalne i efektywne wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy, poprawa jego stanu technicznego oraz dostosowanie struktury lokali pozostających w dyspozycji gminy do rzeczywistych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Działania te będą prowadzone z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy, stanu technicznego budynków i lokali, potrzeb osób oczekujących na pomoc mieszkaniową oraz sytuacji rodzinnej i możliwości finansowych obecnych najemców.

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmować będą w szczególności:

1) systematyczne prowadzenie remontów, modernizacji i bieżących napraw budynków i lokali, mających na celu utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym, zapobieganie jego dalszej degradacji oraz stopniowe podnoszenie standardu technicznego i użytkowego;
2) podejmowanie działań zmierzających do poprawy efektywności energetycznej budynków, ograniczania kosztów ich eksploatacji oraz sukcesywnego ograniczania stosowania przestarzałych i wysokoemisyjnych źródeł ogrzewania;
3) racjonalne gospodarowanie zwalnianymi lokalami poprzez ich możliwie szybkie przygotowywanie do ponownego zasiedlenia i ponowne kierowanie do najmu lub podnajmu;
4) odzyskiwanie lokali opuszczonych, niezamieszkałych lub użytkowanych bez tytułu prawnego, w przypadkach i na zasadach określonych obowiązującymi przepisami, w celu ich ponownego wykorzystania na realizację zadań mieszkaniowych gminy;
5) prowadzenie i wspieranie zamian lokali, umożliwiających dostosowanie powierzchni, standardu, położenia oraz kosztów utrzymania lokalu do aktualnej sytuacji rodzinnej, zdrowotnej i finansowej gospodarstwa domowego;
6) umożliwianie, w uzasadnionych przypadkach i na zasadach określonych w obowiązujących przepisach oraz zawartych umowach, wykonywania przez najemców ulepszeń w lokalach służących poprawie ich standardu technicznego i użytkowego;
7) dostosowywanie struktury wykorzystywania lokali do aktualnych potrzeb mieszkaniowych, w tym przeznaczanie lokali na najem socjalny, najem lub podnajem na czas nieoznaczony oraz tymczasowe pomieszczenia, stosownie do istniejącego zapotrzebowania i obowiązków gminy;
8) prowadzenie bieżącego monitoringu należności z tytułu najmu i podnajmu lokali oraz podejmowanie działań zmierzających do ograniczania powstawania i narastania zadłużenia;
9) prowadzenie skutecznej windykacji należności czynszowych i innych opłat związanych z używaniem lokali, z uwzględnieniem możliwości stosowania przewidzianych prawem form spłaty zadłużenia;
10) podejmowanie działań umożliwiających najemcom posiadającym trudności w regulowaniu kosztów utrzymania lokalu zamianę zajmowanego mieszkania na lokal o powierzchni i kosztach utrzymania bardziej odpowiadających ich możliwościom finansowym;
11) wyłączanie z użytkowania lokali lub budynków, których stan techniczny uniemożliwia dalszą bezpieczną eksploatację, oraz podejmowanie decyzji o ich remoncie, modernizacji, przebudowie, sprzedaży albo – w uzasadnionych przypadkach – rozbiórce;
12) wykorzystywanie dostępnych instrumentów finansowego wsparcia, w tym środków pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz innych źródeł zewnętrznych, na remonty, modernizacje, przebudowę oraz tworzenie nowych lokali służących realizacji zadań mieszkaniowych gminy;
13) pozyskiwanie dodatkowych lokali mieszkalnych poprzez ich wynajem od innych właścicieli i podnajmowanie osobom fizycznym, jeżeli rozwiązanie takie będzie uzasadnione potrzebami mieszkaniowymi gminy oraz będzie korzystne pod względem organizacyjnym i ekonomicznym;
14) współpracę z KTBS w zakresie tworzenia nowych lokali mieszkalnych i zwiększania liczby mieszkań pozostających w dyspozycji gminy;
15) racjonalizację struktury własnościowej zasobu, w tym sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadkach, w których dalsze utrzymywanie własności gminnej nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego.

Istotnym elementem racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026–2031 będzie prowadzenie zamian lokali. Zamiany służyć będą w szczególności lepszemu dostosowaniu wielkości i standardu zajmowanego lokalu do liczby osób w gospodarstwie domowym oraz możliwości finansowych najemców i podnajemców. Działania te mają umożliwić efektywniejsze wykorzystanie posiadanego zasobu, a jednocześnie ograniczać ryzyko powstawania zadłużenia wynikającego z nadmiernych kosztów utrzymania lokalu w stosunku do możliwości finansowych gospodarstwa domowego.

Przy dokonywaniu zamian lokali uwzględniane będą w szczególności:
1) liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego;
2) powierzchnia i standard dotychczas zajmowanego lokalu;
3) wysokość kosztów związanych z utrzymaniem lokalu;
4) możliwości finansowe gospodarstwa domowego;
5) możliwość efektywniejszego wykorzystania zwalnianego lokalu na potrzeby innych gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową.

W przypadku lokali wymagających znacznych nakładów każdorazowo analizowana będzie zasadność ekonomiczna przeprowadzenia remontu, z uwzględnieniem stanu technicznego budynku, przewidywanych kosztów prac, możliwego okresu dalszego użytkowania oraz innych możliwych sposobów zagospodarowania nieruchomości.

Szczegółowe warunki dokonywania zamian lokali oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa odrębna uchwała rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Niezależnie od działań dotyczących gospodarowania istniejącym mieszkaniowym zasobem gminy, w okresie obowiązywania programu podejmowane będą działania służące zwiększeniu możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz poszerzaniu oferty mieszkaniowej na terenie gminy.

Działania, o których mowa powyżej, obejmować będą w szczególności:
1) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz udzielanie bonifikat, na zasadach i w wysokości określonych w odrębnych uchwałach właściwych organów gminy;
2) prowadzenie odpowiedniej polityki przestrzennej, sprzyjającej rozwojowi budownictwa mieszkaniowego, w tym przygotowywanie i udostępnianie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
3) wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez KTBS oraz współpracę w zakresie tworzenia nowych lokali mieszkalnych przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
4) pozyskiwanie środków zewnętrznych przeznaczonych na tworzenie, remontowanie, modernizowanie i poprawę efektywności energetycznej zasobu mieszkaniowego;
5) zapewnianie lokali zamiennych w przypadkach, w których konieczność czasowego lub trwałego opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu wynika z prowadzonych remontów, modernizacji, stanu technicznego budynku lub innych okoliczności przewidzianych przepisami prawa;

6) podejmowanie współpracy z podmiotami realizującymi przedsięwzięcia mieszkaniowe, jeżeli współpraca ta będzie służyła zwiększeniu dostępności mieszkań dla mieszkańców gminy.

W okresie objętym programem zakłada się kontynuowanie współpracy z KTBS jako jednego z istotnych instrumentów realizacji polityki mieszkaniowej gminy. Pozyskiwanie lokali poprzez ich wynajem od KTBS pozwala na zwiększanie liczby mieszkań pozostających w dyspozycji gminy bez konieczności tworzenia całego zasobu wyłącznie poprzez budowę lub nabywanie lokali na własność.
Zgodnie z przyjętą prognozą liczba lokali wynajmowanych przez gminę od KTBS i podnajmowanych osobom fizycznym ma wzrosnąć ze 173 lokali w 2026 r. do 270 lokali w 2030 r. i utrzymać się na tym poziomie w 2031 r.

Jednocześnie przewiduje się stopniową racjonalizację struktury mieszkaniowego zasobu gminy. Działania te będą polegały między innymi na ograniczaniu utrzymywania lokali i nieruchomości, których dalsza eksploatacja jest ekonomicznie nieuzasadniona, oraz koncentrowaniu środków finansowych na zasobie, który może być efektywnie wykorzystywany w dłuższej perspektywie. Zmniejszaniu liczby lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy będzie towarzyszyło zwiększanie liczby lokali pozyskiwanych w formule najmu od KTBS. Pozwoli to na utrzymanie, a w dalszej perspektywie zwiększenie liczby lokali pozostających w dyspozycji gminy, przy jednoczesnej poprawie ich struktury technicznej i użytkowej.

Realizacja działań określonych w niniejszym rozdziale będzie uzależniona od rzeczywistych potrzeb mieszkaniowych, możliwości organizacyjnych i finansowych gminy, dostępności zewnętrznych źródeł finansowania oraz zmian przepisów prawa dotyczących gospodarki mieszkaniowej.