

UCHWAŁA Nr XIX/150/2011
Rady Miasta Szczecinek
z dnia 28 grudnia 2011r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Szczecinek na lata 2012-2016”**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266; z 2006r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007r. Nr 128 poz. 902 i Nr 173 poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz.13 oraz z 2011r. Nr 224, poz.1342) Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek na lata 2012-2016” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Tracą moc:

- a) uchwała Nr X/76/07 Rady Miasta Szczecinek z dnia 28 maja 2007r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek na lata 2007 – 2013”
- b) uchwałą nr XLII/462/10 Rady Miasta Szczecinek z dnia 1 marca 2010r. w sprawie zmian w „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek na lata 2007-2013”.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

§ 4

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

Przewodniczący Rady Miasta

Mirosław Wacławski

**Załącznik do uchwały Nr XIX/150/2011 Rady Miasta Szczecinek
z dnia 28 grudnia 2011r.**



**Wieloletni Program
Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Miasta Szczecinek
na lata 2012 - 2016**

Szczecinek, grudzień 2011.

Rozdział 1.
Założenia ogólne.

§ 1.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek na lata 2012 –2016 wytycza kierunki i zadania Miasta w zakresie gospodarki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2.

1. Ilekroć w programie mowa jest o:
 - 1) **Mieście** - należy przez to rozumieć Gminę – Miasto Szczecinek
 - 2) **szczecineckiej wspólnotcie samorządowej** – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców Szczecinka;
 - 3) **mieszkaniowym zasobie Miasta** – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Miasta albo miejskich osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Miasta, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zasoby wybudowane wg formuły Towarzystwa Budownictwa Społecznego.
 - 4) **lokatorze lub najemcy** – należy przez to rozumieć osobę będącą użytkownikiem lokalu mieszkalnego;
 - 5) **zarządzającym** – należy przez to rozumieć zarządcę lub administratora nieruchomości, któremu na zasadzie odrębnej umowy Burmistrz Miasta Szczecinek powierzył zarządzanie lub administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
 - 6) **wynajmującym** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną zarządzającą lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;

7) **budynku lub lokalu komunalnym** - należy przez to rozumieć budynek lub lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;

8) **wartości użytkowej lokalu mieszkalnego** – należy przez to rozumieć stan techniczny, walory funkcjonalne oraz stopień wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia;

9) **lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal przeznaczony do użytkowania na cele inne niż mieszkalne;

10) **remontu częściowym** – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych mających na celu przywrócenie wartości technicznej i użytkowej określonego elementu lub elementów budynku lub lokalu;

11) **remontu gruntownym** – należy przez to rozumieć remont kompleksowy budynku, który może być połączony z modernizacją (przebudową pomieszczeń z wyposażeniem w nowe instalacje i urządzenia techniczne i zmianą funkcji);

12) **samowolnej modernizacji lokalu** – należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu w rozumieniu art. 6d ustawy, wprowadzone bez zgody wynajmującego;

13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.);

14) **KPS** - należy rozumieć Komisję Problemów Społecznych Rady Miasta w Szczecinku;

15) **lokalu mieszkalnym docelowym** – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, nie będący lokalem socjalnym ani pomieszczeniem tymczasowym, wynajmowanym w oparciu o zasady wynajmowania lokali określone uchwałą Rady Miasta;

16) **lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal, nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

17) **łazience** – należy przez to rozumieć pomieszczenie spełniające następujące warunki:

a) wydzielone trwałymi ścianami, do którego doprowadzona jest instalacja wodno – kanalizacyjna umożliwiająca podłączenie urządzeń sanitarnych, instalacja ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu;

b) posiadające wodoszczelną posadzkę;

c) wyposażone w przewód wentylacyjny, a także w przewód spalinowy jeżeli do podgrzania wody ma służyć urządzenie gazowe zamontowane w tym pomieszczeniu;

18) **wc** – należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie, wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej, spłuczki i umywalki, oraz posiadające posadzkę wodoszczelną. Pomieszczenie wc może być położone poza obrębem lokalu;

19) **poddaszu** – należy przez to rozumieć ostatnie piętro położone bezpośrednio pod dachem spadzistym;

20) **suterenie** – należy przez to rozumieć płytką piwnicę, której powierzchnia podłogi leży niżej, niż powierzchnia otaczającego budynek terenu;

21) **pomieszczeniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące

się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;

22) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni,

23) **noclegowni** - należy przez to rozumieć budynek lub wyodrębnione części budynku, przeznaczone do udzielania noclegu osobom bezdomnym, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania noclegowni;

24) **domu dla bezdomnych** - należy przez to rozumieć budynek lub wyodrębnione części budynku, przeznaczone do udzielania całodobowego schronienia osobom bezdomnym, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania domu dla bezdomnych;

25) **mieszkanium chronionym** - należy przez to rozumieć mieszkanie, które zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną; jest formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę (zgodnie z art. 54 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. 2009 r. Nr 175, poz. 1362, z zm.);

26) **mieszkaniach rówieśniczych** – należy przez to rozumieć budynek lub wyodrębnioną część budynku, w którym znajdują się mieszkania przeznaczone dla osób w wieku powyżej 60 lat lub młodszych jeśli z przyczyn zdrowotnych i społecznych wymagają opieki osób drugich;

27) **mieszkanium interwencyjnym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, w którym zapewnia się doraźne schronienie bezdomnym kobietom, bezdomnym rodzinom z dziećmi oraz ofiarom przemocy domowej jeżeli ze względu na zagrożenie życia bądź zdrowia nie mogą przebywać w dotychczasowym miejscu zamieszkania lub znalazły się w innej sytuacji kryzysowej;

28) **schronisku** – należy przez to rozumieć lokalny ośrodek wsparcia zapewniający tymczasowe miejsce pobytu osobom, które z różnych przyczyn nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie bezpiecznego schronienia;

29) **Banku** - należy przez to rozumieć Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. z siedzibą w Warszawie;

30) **towarzystwie budownictwa społecznego (TBS)** - należy przez to rozumieć towarzystwo utworzone w formie sp. z o.o., spółki akcyjnej lub spółdzielni osób prawnych, którego przedmiotem działania jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu (zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, ze zm.);

31) **cenie stałej** - należy przez to rozumieć wartości skalkulowane, na podstawie stałej wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, tj. wartość 3 560 zł., ustaloną przez Wojewodę, w obwieszczeniu z dnia 26 września 2011r.;

2. Wszelkie dane i wielkości dotyczące mieszkaniowego zasobu Miasta, jeżeli nie wskazano tego inaczej, dotyczą stanu na dzień 30.09.2011r.

Rozdział 2.

Zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

§ 3.

1. Miasto zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne na zasadach w niej ustalonych, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, w sposób określony w uchwale Rady Miasta Szczecinek, w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 Ustawy.

2. Zadania, o których mowa w pkt. 1 Miasto wykonuje głównie na bazie własnego zasobu mieszkaniowego, w razie potrzeby również na bazie lokali wynajętych od innych właścicieli, a także lokali wybudowanych w formule TBS.

3. Miasto zabezpiecza również, odpowiednie do swoich możliwości finansowych, środki na pokrycie nakładów na remonty budynków i lokali oraz na nowe inwestycje mieszkaniowe.

4. Miasto uczestniczy również w realizacji i eksploatacji obiektów przeznaczonych na schroniska dla bezdomnych, noclegownie, mieszkania chronione i inne.

5. Miasto realizuje także budowę dróg lokalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą ze środków własnych, przy udziale środków spółek miejskich, a także z pozyskanych, dodatkowych źródeł finansowania.

§ 4.

Realizacja zadań wymienionych w § 3 przebiegać będzie poprzez:

- 1) Wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego.
- 2) Budowę budynków mieszkalnych, lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych mieszkań chronionych, schronisk dla bezdomnych, noclegowni finansowanych:
 - a) z budżetu Miasta,
 - b) ze środków pomocowych pozyskiwanych przez Miasto,
 - c) ze środków własnych innych inwestorów z udziałem środków Miasta na zasadach określonych w oddzielnych umowach.
- 3) Remonty gruntowne polegające na przebudowie pomieszczeń lub budynków niemieszkalnych na mieszkalne finansowane jak w pkt 2.
- 4) Zamiany nieruchomości gruntowych i innych na budynki lub lokale mieszkalne.
- 5) Pozyskiwanie lokali mieszkalnych do zasiedlenia: w zasobach wybudowanych w formule TBS, w zasobach spółdzielczych, w zasobach Skarbu Państwa albo w zasobach prywatnych, na zasadzie wykupu, wynajmu, użyczenia lub partycypacji w kosztach budowy w sposób określony w umowach.
- 6) Współpracę z organizacjami pozarządowymi reprezentującymi osoby lub środowiska, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w § 3 pkt 1.
- 7) Wspieranie inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez podmioty działające w rozumieniu ustawy o wolontariacie i organizacjach pożytku publicznego.

Rozdział 3.

Ważniejsze dane demograficzne.

§ 5.

Według danych Urzędu Miasta - BIP na dzień 31.12.2010 roku Miasto Szczecinek liczyło 40 022 mieszkańców. Liczba zawartych w 2010 roku małżeństw to 545, na dzień 30.09.2011 liczba ta wynosiła 411.

§ 6.

1. Na początku 2011r. wg danych GUS liczba mieszkań ogółem w Szczecinku wynosiła 14 816 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 882 525 m².

2. W liczbie przedstawionej powyżej 2 339 mieszkań o powierzchni użytkowej 117 953,32 m², stanowiło zasób Miasta Szczecinek, co odpowiada ok. 15,8% ogółu mieszkań w Szczecinku.

3. W zasobach Miasta, o których mowa w pkt. 2 zamieszkiwało około 7 005 osób, co stanowi 17,5% ogółu ludności Szczecinka.

4. Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w Szczecinku wynosiła 59,57 m², co w przeliczeniu na 1-go mieszkańca odpowiada 22,05 m². Przeciętna powierzchnia jednego mieszkania w zasobach Miasta wynosiła 50,43 m² – 16,84 m² na osobę.

Rozdział 4.

Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek.

§ 7.

1. Wg stanu na dzień 30.09.2011r. na przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta oczekiwało łącznie 1 027 gospodarstw domowych, w tym:

1) 200 gospodarstw domowych na lokale socjalne, w tym:

a) 10 zgodnie z opinią KPS lub decyzji Burmistrza Miasta;

b) 190 na podstawie wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego (obcy zarząd 36 gospodarstw; zasób Miasta – 154);

2) 37 gospodarstw domowych na pomieszczenia tymczasowe (wyroki sądowe bez prawa do lokalu socjalnego);

3) 79 gospodarstw domowych na lokale zamienne;

4) 711 gospodarstw domowych na lokale docelowe.

2. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w ilości 1 027 mieszkań wynika z ilości zarejestrowanych wniosków, z uwzględnieniem aktualizacji wniosków na lokale docelowe dokonanej na dzień 02.10.2008r.

3. Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta każdego roku wzrasta średnio o 160 wniosków, na które składają się:

1) 30 wniosków – lokale zamienne (w tym 16 oczekujących na zamianę);

2) 30 wniosków – lokale socjalne/pomieszczenia tymczasowe;

3) 100 wniosków – lokale docelowe (do remontu).

4. Na przestrzeni lat 2010-2011 średnioroczny uzysk lokali z tzw. „ruchu ludności” mieszkaniowego zasobu Miasta wyniósł 74 lokale. Średnioroczne przeznaczenie do ponownego zasiedlenia wyniosło 67 lokali. Pozostała ilość lokali z uzysku nie podlega ponownemu zasiedleniu na skutek zmiany ich przeznaczenia (głównie wykwaterowania ze względu na stan techniczny oraz ze względu na realizację planów zagospodarowania przestrzennego Miasta).

5. Z 67 lokali pozyskanych do ponownego zasiedlenia rozdysponowano je jak niżej:

1) lokale zamienne – 24 (wykwaterowanie z budynków do rozbiórki lub przebudowy);

2) lokale socjalne – 10 (eksmisje na podstawie prawomocnych wyroków);

3) lokale docelowe – 33 (w tym 2 lokale dla wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych, 2 lokale dla osób dotkniętych kalectwem lub inwalidztwem, 2 lokale dla osób znajdujących się w szczególnych przypadkach losowych).

6. Na podstawie danych, o których mowa powyżej, zapotrzebowanie na mieszkania komunalne w kolejnych latach przedstawia tabela nr 1.

Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne w latach 2012-2016.

Tabela nr 1.

lp	rodzaje mieszkań	średnie z lat 2010 i 2011: zapotrzebowanie // uzysk z ruchu ludności	x	potrzeby narastająco stan na 30.09.2011	przyrost w danym roku					razem narastająco stan na 31.12.2016	wskaźnik zaspokojenia potrzeb %
					2 012	2 013	2 014	2 015	2 016		
1.	socjalne / pom. tymczasowe	30	potrzeby	237	30	30	30	30	30	387	x
		10	realizacja	x	10+6*	10+ 6*	10+6* +30**	10+6*	10+6* +30**	140	36%
2.	zamienne	30	potrzeby	79	30	30	25	25	20	209	x
		24	realizacja	x	22	20	18	16	14	90	43%
3.	docelowe	100	potrzeby	711	100	100	100	100	100	1 211	x
		33	realizacja	x	32	31	30	29 +30***	28	180	15 %
razem		160	potrzeby	1 027	160	160	155	155	150	1 807	x
		67	ogółem realizacja	x	70	67	94	91	88	410	23%

Legenda do tabeli nr 1 :

* lokale pozyskane w budynkach przekwalifikowanych na budynki socjalne

** lokale socjalne nowowwybudowane

*** lokale komunalne nowowwybudowane

potrzeby - dane poglądowe; przyrosty w kolejnych latach, założono na poziomie zarejestrowanym w latach 2010-2011 i na podstawie przewidywań;

realizacja - oznacza sumę lokali wynikającą z uzysku lokali z tzw. „ruchu ludności” i nowo wybudowanych lokali oraz lokali uzyskanych z przekwalifikowania budynków.

7. Przedstawiając w tabeli nr 1 prognozę potrzeb mieszkaniowych jak i ich realizację uwzględniono:

1) wydzielenie, z mieszkaniowego zasobu Miasta, grupy budynków komunalnych i przeznaczenie ich w całości na budynki socjalne. W okresie objętym prognozą pozyskanych zostanie w ten sposób 30 lokali socjalnych.

2) budowę budynków socjalnych obejmujących łącznie 60 lokali, inwestycja realizowana będzie w oparciu o rządowy program wsparcia finansowego z funduszu dopłat tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych;

3) budowę budynku komunalnego obejmującego 30 lokali;

4) wykorzystanie do ponownego zasiedlenia pozyskanych z ruchu ludności w zasobie mieszkaniowym Miasta około 67 lokali rocznie.

8. Powyżej opisane założenia pozwolą na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na poziomie 23% w okresie objętym programem.

Rozdział 5.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 8.

1. Według stanu na 30 września 2011r. liczba mieszkań stanowiących zasób Miasta wynosiła ogółem 2 302 lokali o powierzchni użytkowej 115 776,87 m² z tego:

1) 631 mieszkań o powierzchni użytkowej 30 479,38 m² usytuowanych w budynkach stanowiących własność Miasta lub ZGM TBS Sp. z o.o.

2) 1 671 mieszkań o powierzchni 85 297,49 m² położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta lub Spółki ZGM TBS.

Wielkość zasobu Miasta opisaną powyżej obrazuje tabela nr 2.

Mieszkaniowy zasób Miasta Szczecinek.

Tabela nr 2.

Lp.	forma własności	ilość budynków	lokale mieszkalne	
			ilość	powierzchnia w m ²
1.	lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta -100% własność ZGM TBS Sp. z o.o. i Miasta Szczecinek	108	631	30 479,38
2.	lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta wchodzące w skład wspólnot mieszkaniowych	278	1 671	85 297,49
	Razem		2 302	115 776,87

2. W ostatnich 10 latach Miasto powiększyło mieszkaniowy zasób tylko o 174 lokale w tym:

1) budynki komunalne:

- Koszalińska 17-19-21 – 30 lokali
- Kościuszki 59 AB – 62 lokale

2) budynki socjalne:

- Polna 45 A-D – 8 lokali w tym 7 lokali socjalnych
- Polna 47 – 12 w tym 10 lokali socjalnych
- Polna 47 A-G – 62 lokale socjalne

3. Z przedstawionych w tabeli nr 2 zasobów wydzielono 154 lokale socjalne, pozostałe w ilości 2 148 są lokalami docelowymi, wynajmowanymi na czas nieoznaczony.

4. Mieszkaniowy zasób Miasta pod względem wiekowym jest dosyć stary. Przed 1946 rokiem wybudowano 102 budynki, a 18 przed 1900 rokiem. Oznacza to, że okres ich eksploatacji oscyluje wokół 100 lat, a w 18 budynkach przekracza nawet 110 lat. Jeżeli dodać wieloletnie zaniedbania w zakresie wykonywania remontów tych zasobów z powodu niedostatecznych nakładów na ich utrzymanie w sprawności technicznej, zasoby te są w znacznym stopniu zdegradowane. Również większość budynków wspólnot mieszkaniowych z lokalami stanowiącymi zasób Miasta zostało wybudowanych przed II wojną światową. Dane dotyczące budynków i lokali komunalnych z podziałem na okresy użytkowania przedstawiają tabele nr 3 i nr 4.

5. Przywrócenie wartości użytkowej tym zasobom wymaga bardzo dużych nakładów finansowych. Dla wielu z tych budynków remont gruntowny jest już ekonomicznie nieopłacalny. Z drugiej zaś strony większość starych budynków jest zlokalizowana w strefie ścisłego nadzoru konserwatora zabytków, którego wytyczne często ograniczają ich modernizację, przebudowę lub rozbiórkę.

Podział budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta ze względu na czasookres użytkowania (bez wspólnot mieszkaniowych).

Tabela nr 3.

lp.	rok budowy	okres eksploatacji w latach	ilość budynków stanowiących własność bez wspólnot	liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Przed 1900	ponad 110	18	114	5 367,22
2.	1901-1945	od 110 do 66	84	342	18 285,69
3.	1946-1959	od 65 do 52	0	0	0
4.	1960-1999	od 51 do 12	1	1	95,20
5.	2000-2011	od 11	5	174	6 731,27
Razem			108	631	30 479,38

Podział budynków – wspólnot mieszkaniowych (z lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Miasta) ze względu na czasookres użytkowania.

Tabela nr 4.

lp.	rok budowy	okres eksploatacji w latach	ilość budynków wspólnot	liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Przed 1900	ponad 110	24	127	6 711,41
2.	1901-1945	od 110 do 66	195	833	47 331,40
3.	1946-1959	od 65 do 52	5	39	1 672,06
4.	1960-1999	od 51 do 12	54	672	29 582,62
5.	2000-2011	od 11	0	0	0
Razem			278	1 671	85 297,49

Rozdział 6.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 9.

1. Przeprowadzone w latach ubiegłych przeglądy techniczne budynków i lokali komunalnych potwierdzają, że zasoby te są w znacznym stopniu wyeksploatowane. Stan techniczny budynków to jeden z najważniejszych i najpilniejszych problemów. Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków oraz osobom trzecim.

2. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty o charakterze zachowawczym, w szczególności są to:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków,
- 2) remonty elementów konstrukcyjnych budynków,
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- 4) zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych,
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6) termomodernizacja budynków.

3. Ocenę stopnia wyeksploatowania poszczególnych elementów budynków przedstawiają tabele nr 5 i 6.

Szacunkowa ocena stanu technicznego elementów budynków komunalnych.

Tabela nr 5.

lp.	wyszczególnienie elementów budynku	udział w koszcie budowy %	szacunkowa ocena zużycia elementów %	udział technicznego zużycia elementów budynków %
		a	b	c = (a x b)
1	Fundamenty, mury podziemia, izolacja przeciwwilgociowa	21,50	75	16,1
2	Mury nadziemia, ścianki działowe, ściany zewnętrzne	18,84	70	13,2
3	Dach z pokryciem, kominy, opierzenia blacharskie	15,62	25	3,9
4	Tynki zewnętrzne, kolorystyka elewacji	3,38	75	2,5
5	Stropy i schody, tarasy, balkony	12,27	59	7,2
6	Stolarka okienna i drzwiowa	5,41	60	3,2
7	Tynki i okładziny wewnętrzne	2,13	53	1,1
8	Podłogi i posadzki	11,70	58	6,8
9	Instalacje i urządzenia elektryczne	1,95	58	1,1
10	Instalacje ciepłej i zimnej wody	0,61	78	0,5
11	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne	1,60	59	0,9
12	Instalacje i urządzenia gazowe	0,02	70	0,01
13	Urządzenia grzewcze	4,97	45	2,2
razem		100,00		58,7

Szacunkowa ocena stanu technicznego elementów budynków wspólnot mieszkaniowych nieruchomości.

Tabela nr 6.

lp.	wyszczególnienie elementów budynku	udział w koszcie budowy %	szacunkowa ocena zużycia elementów %	udział technicznego zużycia elementów budynków %
		a	b	c = (a x b)
1	Fundamenty, mury podziemia, izolacja przeciwwilgociowa	21,50	60	12,9
2	Mury nadziemia, ścianki działowe, ściany zewnętrzne	18,84	51	9,6
3	Dach z pokryciem, kominy, opierzenia blacharskie	15,62	20	3,1
4	Tynki zewnętrzne, kolorystyka elewacji	3,38	65	2,2
5	Stropy i schody, tarasy, balkony	12,27	55	6,7
6	Stolarka okienna i drzwiowa	5,41	45	2,4
7	Tynki i okładziny wewnętrzne	2,13	40	0,9
8	Podłogi i posadzki	11,70	50	5,9
9	Instalacje i urządzenia elektryczne	1,95	51	1,0
10	Instalacje ciepłej i zimnej wody	0,61	48	0,3
11	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne	1,60	59	0,9
12	Instalacje i urządzenia gazowe	0,02	55	0,01
13	Urządzenia grzewcze	4,97	40	2,0
razem		100,00		47,9

4. Analizując dane zawarte w tabelach nr 5 i 6 wynika, że średni stopień zużycia technicznego budynków wspólnot mieszkaniowych nieruchomości jest blisko o 11%

niższy niż budynków stanowiących w 100% zasób komunalny. Na taki stan rzeczy istotny wpływ ma ilość i zakres wykonywanych remontów we wspólnotach mieszkaniowych nieruchomości, które chętnie korzystają z prawnych możliwości finansowania remontów poprzez kredyty inwestycyjne. Przedstawione w obu tabelach dane pozwalają również na ustalenie priorytetów w zakresie remontów poszczególnych elementów budynków, obejmujące w szczególności: izolacje murów z osuszeniem i odgrzybieniem, docieplenia ścian zewnętrznych z odnowieniem elewacji, pokrycia dachowe, instalacje wewnętrzne, ogrzewanie lokali, a także naprawy bieżące i konserwacje.

§ 10.

1. Analizując docelowo potrzeby remontowe oraz posługując się wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego, obliczono potrzebne nakłady na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Miasta posługując się wzorem:

Wzór nr 1.

$$N = Puż. \times Wsk. \times Sn$$

gdzie:

N - nakłady na określony rodzaj remontu,

Puż. - powierzchnia użytkowa budynków i lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do określonego rodzaju remontu,

Wsk. - wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego z wyłączeniem miasta Szczecin, który wg Obwieszczenia Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 26 września 2011 roku wynosi 3 560 zł. (obowiązuje od 01.10.2011 do 31.03.2012),

Sn - wskaźnik nakładów opłacalnych (dla napraw bieżących i konserwacji – max. 3%, dla remontów częściowych – max.30%, dla remontów gruntownych – max. 70%),

2. Szczegółowy podział nakładów na potrzeby remontowe przedstawia tabela nr 7.

Szacunkowe potrzeby remontowe w zasobach mieszkaniowych Miasta Szczecinek (w cenach stałych).

Tabela nr 7.

lp.	wyszczególnienie	powierzchnia zasobów (m ²)	powierzchnia zasobów objęta naprawami	Wsk. (w zł.)	Sn	nakłady w zł
1.	nakłady na przeglądy techniczne i konserwacje	115 776,87	100%	3 560	~ 0,55%	2 258 200
Ogółem potrzeby na przeglądy techniczne i konserwacje w latach 2012-2016						2 258 200
2.	nakłady na drobne remonty	39 364,14	34%	3 560	3%	4 204 100
3.	nakłady na remonty częściowe budynków i lokali	65 992,82	57%	3 560	30%	70 480 300
4.	nakłady na remonty gruntowne budynków połączone z modernizacją	10 419,92	9%	3 560	70%	25 966 400
Ogółem aktualne potrzeby remontowe (2.+3.+4.)						100 650 800
rok		2012	2013	2014	2015	2016
nakłady na przeglądy techniczne i konserwacje		415 300	432 700	450 900	469 800	489 500

Z analizy szacunkowej zasobów pod względem stanu technicznego wynika, że wysokość nakładów na remonty, zgodnie z aktualnymi potrzebami, kształtuje się na

poziomie 100 650 800 zł. Nakłady dla zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków na przeglądy techniczne i konserwacje w okresie objętym programem powinny kształtować się na poziomie 2 258 200 zł.

3. Wartości w tabeli nr 7 przedstawiają:

1) nakłady na przeglądy techniczne i konserwacje (których realizacja jest ustawowym obowiązkiem) w okresie objętym programem zostanie wykonana w 100%;

2) nakłady na remonty opisane w poz. 2, 3 i 4 tabeli na ogólną kwotę 100 650 800 zł. są odzwierciedleniem aktualnych potrzeb remontowych zapewniających prawidłową i pełną renowację zasobów mieszkaniowych Miasta (budynków i lokali mieszkalnych).

4. Biorąc jednak pod uwagę realne możliwości finansowe 100%-owa realizacja zadań remontowych, w czasie objętym programem nie jest możliwa.

5. Określenie potrzeb finansowych związanych z utrzymaniem zasobów wskazuje na konieczność zabezpieczania odpowiednich środków, jakie w poszczególnych latach należy przeznaczać na ten cel. Tabela nr 17 określa planowane wpływy i wydatki związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Miasta i wskazuje na wysokość środków w danym roku, które są niezbędne do prawidłowego utrzymania zasobu Miasta i wykonania najpilniejszych remontów, ulepszeń i modernizacji.

6. Plan finansowania i realizacji potrzeb remontowych przedstawiono w tabeli nr 19.

Rozdział 7. Sprzedaż lokali.

§ 11.

1. Zbywanie lokali mieszkaniowego zasobu Miasta odbywa się na zasadach określonych przepisami Uchwały Nr XXII/223/08 Rady Miasta Szczecinek z dnia 3 lipca 2008 r. w sprawie ustalenia zasad i trybu sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Miasta Szczecinek oraz Uchwał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników ZGM TBS Sp. z o. o. w Szczecinku w sprawie zasad zbywania lokali.

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców stosuje się bonifikaty w wysokości określonej w uchwałach.

3. Sprzedaży nie podlegają lokale socjalne, lokale wynajęte na czas trwania stosunku pracy, inne lokale wynajęte na czas oznaczony, a także lokale usytuowane w budynkach w całości przeznaczonych na budynki socjalne, o których była mowa § 7.

4. Systematyczna sprzedaż mieszkań zmniejsza mieszkaniowy zasób Miasta, co potwierdza konieczność wydzielenia z tego zasobu budynków i lokali nie podlegających sprzedaży, w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych części społeczeństwa o najniższej kondycji finansowej. Tabela nr 8 zawiera wykaz niezbywalnych budynków komunalnych, tj. takich w których lokale wyłączone są ze sprzedaży. Sprzedaży nie będą podlegać również lokale położone w budynkach mieszkalnych, które będą wybudowane w okresie obowiązywania niniejszego programu.

Wykaz budynków komunalnych wyłączonych ze sprzedaży .

Tabela nr 8.

lp.	Adres
1.	Koszalińska 17, 19, 21
2.	Kościuszki 59

5. W budynkach, w których pozostał tylko jeden lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu miasta, podejmowane będą działania zmierzające do jego zbycia. Zgodnie z zasadami zbywania lokali mieszkalnych pierwszeństwo w nabyciu takiego lokalu przysługiwać będzie najemcy. W przypadku odmowy najemcy i nie skorzystaniu

z prawa pierwokupu, otrzyma on propozycję lokalu zamiennego. Odmowa przyjęcia lokalu zamiennego nie wstrzymuje procesu zbycia lokalu.

§ 12.

1. Założenia dotyczące sprzedaży zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2012 – 2016 przedstawia tabela nr 9.

Plan sprzedaży lokali docelowych w latach 2012 – 2016

Tabela nr 9.

lp.	Mieszkaniowy zasób Miasta Szczecinek, lokale wg formy własności	Sprzedaż lokali stan na 30.09.2011r.	Ilość mieszkań do zbycia ogółem stan na 30.09.2011	sprzedaż w latach					razem	Wskaźnik sprzedaży w % (10:4)
				2012	2013	2014	2015	2016		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	100% własność ZGM TBS Sp. z o.o. lub Miasta Szczecinek	3	494	4	4	4	4	4	20	4,05
2	Lokale we wspólnotach mieszkaniowych	29	1 654	36	36	36	36	36	180	10,88
Razem:		32	2 148	40	40	40	40	40	200	9,31

2. W zależności od zainteresowania najemców zakupem lokali komunalnych na własność dane zawarte w tabeli nr 9 mogą ulec zmianie.

Rozdział 8.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalania stawek czynszu.

§ 13.

1. Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Miasta, zmierzające do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z wpływami z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

2. W celu zrównoważenia wpływów i wydatków, o czym mowa w pkt 1, przewiduje się stopniowy wzrost stawki czynszu bazowego, od 1 lipca każdego roku, tak aby docelowo stawka czynszu w skali roku, osiągnęła ustawową granicę 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

3. Dla aktualnie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonego dla województwa zachodniopomorskiego, w wysokości 3 560 zł., miesięczna stawka czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu wynosi 8,90 zł./m². Ze względu na jej wysokość jak i obecną sytuację ekonomiczną – gospodarczą, w latach objętych programem ustala się maksymalny wzrost stawki bazowej, do poziomu 2,7 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

§ 14.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta (za wyjątkiem lokali socjalnych), wysokość stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, wyliczana jest indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie stawki bazowej czynszu i czynników ją obniżających.

2. Stawka bazowa czynszu w tej samej wysokości obowiązuje dla każdego lokalu.

3. W zależności od standardu lokalu, stawka bazowa czynszu podlega obniżeniu, na podstawie czynników określonych w tabeli nr 10.

Wykaz czynników obniżających stawkę bazową czynszu lokali.

Tabela nr 10.

poz.	czynniki obniżające wartość użytkową lokali	wskaźnik obniżający stawkę bazową w %
1.	W budynkach wybudowanych przed 1960 rokiem, jeżeli budynki te nie przeszły gruntownego remontu dachu i elewacji z całkowitą lub częściową termomodernizacją*	5
2.	Z ogrzewaniem na opał stały lub inny**	10
3.	Brak gazu sieciowego ***	10
4.	Brak łazienki	10
5.	WC poza lokalem:	5-10
a)	WC przynależne do jednego lokalu	5
b)	WC wspólne usytuowane w budynku lub poza budynkiem	10
6.	Modernizacja wykonana przez najemcę****	10
7.	Sutereny lub poddasze	10

Legenda do tabeli nr 10 :

* zniżka nie dotyczy budynków, które przeszły gruntowny remont dachu i elewacji wraz z dociepleniem obejmującym więcej niż 50% powierzchni ścian zewnętrznych budynku.

** zniżka nie dotyczy lokali usytuowanych w budynkach podłączonych do miejskiej sieci ciepłej lub lokali wyposażonych w ogrzewanie gazowe.

*** zniżka nie dotyczy lokali usytuowanych w budynkach wybudowanych lub gruntownie przebudowanych po 1960 roku.

**** zniżka udzielana jest na okres pięciu lat i dotyczy lokalu, w którym najemca dokonał modernizacji lokalu na własny koszt, za zgodą i na podstawie warunków wydanych przez wynajmującego oraz po protokolarnym odbiorze wykonanych robót pod warunkiem, że wykonana modernizacja podwyższa wartość użytkową lokalu i ustaje prawo do udzielania obniżki określonej w tabeli (poz. 2, 3, 4 lub 5).

4. Maksymalna obniżka nie może przekroczyć 45% stawki bazowej.

5. W oparciu o czynniki obniżające stawkę bazową czynszu, strukturę obecnie obowiązujących stawek przedstawia poniższa tabela nr 11.

Struktura mieszkaniowego zasobu Miasta wg standardu lokalu mieszkalnego na dzień 30 września 2011 r.

Tabela nr 11.

lp.	wyszczególnienie	ilość lokali	powierzchnia użytkowa m ²	stawka w zł za m ²	wartość czynszu za m-c
1.	Lokale z pełną stawką czynszu-5,76zł/m ²	660	28 662,76	5,76	165 097
2.	Lokale z obniżoną stawką o 5%	221	11 869,03	5,47	64 924
3.	Lokale z obniżoną stawką o 10%	57	2 795,85	5,18	14 483
4.	Lokale z obniżoną stawką o 15%	563	34 457,80	4,90	168 843
5.	Lokale z obniżoną stawką o 20%	36	1 929,02	4,61	8 893
6.	Lokale z obniżoną stawką o 25%	267	14 710,84	4,32	63 551
7.	Lokale z obniżoną stawką o 30%	90	4 285,49	4,03	17 271
8.	Lokale z obniżoną stawką o 35%	83	4 098,46	3,74	15 328
9.	Lokale z obniżoną stawką o 40%	73	3 074,17	3,46	10 637
10.	Lokale z obniżoną stawką o 45%	16	744,45	3,17	2 360
11.	Lokale z obniżoną stawką o 50%	13	528,63	2,88	1 522
11.	Lokale socjalne stawka czynszu 1,02zł/m ²	154	5 249,34	1,02	5 354
18.	Lokale objęte systemem komercyjnym	3	271,78	6,02	1 636
19.	Pustostany (w tym lokale: w trakcie remontu, w budynkach do rozbiórki, przeznaczone do sprzedaży)	66	3 099,25	0	0
Razem		2 302	115 776,87	średnia roczna 4,66	539 809

6. Z tabeli nr 11 wynika, że 28,7% mieszkaniowego zasobu Miasta tj. 660 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 28 662,76 m² stanowią lokale o pełnym standardzie. Pozostałą część stanowią lokale o obniżonej wartości użytkowej. Utrzymanie w sprawności technicznej tak dużej liczby lokali mieszkalnych o niskiej wartości użytkowej ma określone konsekwencje finansowe, zarówno po stronie dochodów z opłat za wynajem lokali (niższe wpływy czynszowe), jak też po stronie wydatków (wyższe nakłady na eksploatację).

7. Dla lokali o pełnym standardzie od 01.07.2011 r. obowiązuje stawka bazowa w wysokości 5,76zł./m².

8. Średnia stawka czynszu w zasobie mieszkaniowych Miasta na podstawie arytmetycznego wyliczenia wynosi 4,66zł./m² i stanowi 81 % stawki bazowej.

9. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi obecnie 1,02zł./m² i stanowi 35 % najniższej stawki czynszu w zasobie. Zgodnie z ustawą stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta. Obecnie najniższa stawka to 2,88 zł., której 50% stanowi 1,44 zł.

§ 15.

1. Poglądowy wzrost stawki bazowej czynszu w latach 2012-2016 przedstawia tabela nr 12, w której jako podstawę do ustalenia wysokości stawek czynszu w poszczególnych latach przyjęto stałą wartość wskaźnika przeliczeniowego w wysokości 3 560zł./m². Rzeczywisty wzrost stawki bazowej czynszu będzie wyliczany zgodnie z obowiązującą w kolejnych latach wartością wskaźnika przeliczeniowego, w oparciu o wzór nr 2.

Wzór nr 2.

$$C_t = C_{(t-1)} + \frac{W_t - C_{(t-1)}}{5 - (t-1)}$$

gdzie:

C_t - stawka bazowa czynszu;

C_(t-1) - stawka bazowa czynszu okresu poprzedniego;

W_t - (W_{skt} x 2,7%)/12 -stawka miesięcznego czynszu odpowiadająca w skali roku 2,7% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę; w okresie od 01.10.2011 do 31.03.2012 wskaźnik przeliczeniowy ustalony w wysokości 3 560zł./m²;

t - nr okresu obliczeniowego (bieżący rok), t = 1, 2, 3, 4, 5;

t-1 - nr poprzedniego okresu obliczeniowego (poprzedni rok);

2. W nawiązaniu do zapisów § 14 pkt 9, wysokość czynszu dla lokali socjalnych będzie aktualizowana w kolejnych latach zgodnie z wzorem nr 3.

Wzór nr 3.

$$S_t = S_{(t-1)} + \frac{1/2 NS_t - S_{(t-1)}}{5 - (t-1)}$$

gdzie:

S_t - stawka czynszu dla lokali socjalnych;

S_(t-1) - stawka czynszu dla lokali socjalnych okresu poprzedniego;

NS_t - stawka najniższego miesięcznego czynszu (w danym okresie);

t - nr okresu obliczeniowego (bieżący rok), t = 1, 2, 3, 4, 5;

t-1 - nr poprzedniego okresu obliczeniowego (poprzedni rok);

3. Tabele nr 12 i nr 13 przedstawiają poglądowy wzrost stawek czynszu, w której jako podstawę do ustalenia wysokości stawek czynszu w poszczególnych latach przyjęto stałą wartość wskaźnika przeliczeniowego w wysokości 3 560zł./m². Rzeczywisty wzrost

stawki bazowej czynszu będzie wyliczany zgodnie z obowiązującą w kolejnych latach wartością wskaźnika przeliczeniowego.

Aktualizacje stawek czynszu bazowego przy założeniu ceny stałej.

Tabela nr 12.

rok	t	przy założeniu Wsk_t i $W_t = const.$			C_t	
		$C_{(t-1)}$	Wsk_t	$W_t = (Wsk_t \times 2,7\%)/12$		
C_0	2011	0			5,76	
C_1	2012	1	5,76	3 560	8,01	6,21
C_2	2013	2	6,21	3 560	8,01	6,66
C_3	2014	3	6,66	3 560	8,01	7,11
C_4	2015	4	7,11	3 560	8,01	7,56
C_5	2016	5	7,56	3 560	8,01	8,01

Aktualizacje stawek czynszu socjalnego przy założeniu ceny stałej.

Tabela nr 13.

rok	t	$S_{(t-1)}$	C_t	$NS_t = C_t - (C_t \times 45\%)$	S_t	
C_0	2011	0			1,02	
C_1	2012	1	1,02	6,21	3,42	1,16
C_2	2013	2	1,16	6,66	3,66	1,33
C_3	2014	3	1,33	7,11	3,91	1,54
C_4	2015	4	1,54	7,56	4,16	1,81
C_5	2016	5	1,81	8,01	4,41	2,21

4. Tabele nr 14 i nr 15 obrazują pogładowy, nominalny i procentowy wzrost stawek czynszu w kolejnych latach obowiązywania programu, odpowiednio dla lokali stałych (docelowych, zamiennych) i dla lokali socjalnych.

Wzrost stawek bazowych czynszu rok do roku oraz w stosunku do stałej wielkości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia $1m^2$ powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na poziomie 3 560 zł.

Tabela nr 14.

wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016
stawka bazowa czynszu w zł.	5,76	6,21	6,66	7,11	7,56	8,01
udział % w stosunku do czynszu docelowego = $8,01zł./m^2/m-c$	72%	78%	83%	89%	94%	100%
udział w stosunku do wielkości wskaźnika odtworzeniowego $3560zł./m^2$	1,94%	2,09%	2,24%	2,40%	2,55%	2,70%
wzrost stawek czynszu w zł. (rok do roku)		0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
wzrost stawek czynszu w % (rok do roku)		7,81%	7,25%	6,76%	6,33%	5,95%

Wzrost stawek czynszu w lokalach socjalnych rok do roku oraz w stosunku do najniższej stawki czynszu obowiązującej w zasobie Miasta dla lokali stałych.

Tabela nr 15.

wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016
stawka czynszu w lokalach socjalnych w zł.	1,02	1,16	1,33	1,54	1,81	2,21
udział % w stosunku do najniższego czynszu	35%	34%	36%	39%	44%	50%
wzrost w zł. rok do roku		0,14	0,17	0,21	0,27	0,40
wzrost w % rok do roku		13,7%	14,7%	15,8%	17,5%	22,1%

§ 16.

1. Sukcesywny wzrost stawek bazowych czynszu za lokale mieszkalne, tworzące mieszkaniowy zasób Miasta, w coraz większym stopniu będzie pokrywać niezbędne wydatki związane z prawidłowym utrzymaniem budynków i lokali.

2. Polityka czynszowa w zakresie lokali socjalnych zakłada, że stawki czynszu za lokal socjalny powinny stopniowo wzrastać tak, aby w 2016 roku osiągnąć poziom w wysokości połowy najniższego czynszu, obowiązującego dla lokali stałych. Obecnie stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 35% stawki najniższego czynszu.

3. Przewidywane wpływy z czynszów przedstawiono w tabeli nr 16 na podstawie stawek zaprojektowanych w tabeli nr 14 i 15.

Symulacja wpływów z czynszu w cenach stałych w latach 2012-2016.

Tabela nr 16.

lp.	lokale - stawka czynszu	Ilość lokali		pow. użyt. m ²		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
						wartość czynszu		wartość czynszu		wartość czynszu		wartość czynszu		wartość czynszu		wartość czynszu	
1	pełna	660	28,7%	28 663	24,8%	5,76	165 097	6,21	177 996	6,66	190 894	7,11	203 792	7,56	216 690	8,01	229 589
2	obniżona o 5%	221	9,6%	11 869	10,3%	5,47	64 924	5,90	70 027	6,33	75 131	6,75	80 116	7,18	85 220	7,61	90 323
3	obniżona o 10%	57	2,5%	2 796	2,4%	5,18	14 483	5,59	15 629	5,99	16 747	6,40	17 893	6,80	19 012	7,21	20 158
4	obniżona o 15%	563	24,5%	34 458	29,8%	4,90	168 843	5,28	181 937	5,66	195 031	6,04	208 125	6,43	221 564	6,81	234 658
5	obniżona o 20%	36	1,6%	1 929	1,7%	4,61	8 893	4,97	9 587	5,33	10 282	5,69	10 976	6,05	11 671	6,41	12 365
6	obniżona o 25%	267	11,6%	14 711	12,7%	4,32	63 551	4,66	68 553	5,00	73 554	5,33	78 409	5,67	83 410	6,01	88 412
7	obniżona o 30%	90	3,9%	4 285	3,7%	4,03	17 271	4,35	18 642	4,66	19 970	4,98	21 342	5,29	22 670	5,61	24 042
8	obniżona o 35%	83	3,6%	4 098	3,5%	3,74	15 328	4,04	16 558	4,33	17 746	4,62	18 935	4,91	20 123	5,21	21 353
9	obniżona o 40%	73	3,2%	3 074	2,7%	3,46	10 637	3,73	11 467	4,00	12 297	4,27	13 127	4,54	13 957	4,81	14 787
10	obniżona o 45%	16	0,7%	744	0,6%	3,17	2 360	3,42	2 546	3,66	2 725	3,91	2 911	4,16	3 097	4,41	3 283
11	obniżona o 50%	13	0,6%	529	0,5%	2,88	1 522	3,11	1 644	3,33	1 760	3,56	1 882	3,78	1 998	4,01	2 120
12	socjalna	154	6,7%	5 249	4,5%	1,02	5 354	1,16	6 089	1,33	6 982	1,54	8 084	1,81	9 501	2,21	11 601
13	komercyjna	3	0,1%	272	0,2%	6,02	1 636	6,21	1 688	6,66	1 810	7,11	1 932	7,56	2 055	8,01	2 177
14	pustostany	66	2,9%	3 099	2,7%	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
razem		2 302	100%	115 777	100%	4,66	539 899	5,03	582 363	5,40	624 929	5,77	667 524	6,14	710 968	6,52	754 868
ogółem		wpływy roczne (pomniejszone o wartość wynikającą ze sprzedaży lokali) w tys. zł					6 344	6 674	7 050	7 409	7 755	8 091					

4. W okresie będącym przedmiotem niniejszego opracowania stawka bazowa czynszu będzie ustalana w oparciu o wzór nr 2, zdefiniowany w § 15 i będzie aktualizowana z mocą obowiązującą od 1 lipca każdego roku.

5. W okresie obowiązywania niniejszego programu stawka czynszu dla lokali socjalnych będzie ustalana w oparciu o wzór nr 3, zdefiniowany w § 15 i będzie aktualizowana z mocą obowiązującą od 1 lipca każdego roku.

6. ZGM TBS Spółka z o.o. na podstawie polityki czynszowej jest zobowiązany do 31 stycznia każdego roku objętego programem, wnioskować o zmianę stawek czynszu.

7. Stawki czynszu do dnia 28 lutego każdego roku objętego programem ustala Burmistrz Miasta Szczecinek, w drodze stosownego zarządzenia.

§ 17.

1. Burmistrz Miasta Szczecinek może, na wniosek najemcy, złożony za pośrednictwem wynajmującego, obniżyć stawkę czynszu obowiązującą dla danego lokalu.

2. Zasady obniżania stawek czynszu będą miały zastosowanie z chwilą osiągnięcia stawki bazowej na poziomie 3% wartości kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w skali roku, wyliczonej na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego ustalonego w drodze obwieszczenia Wojewody Zachodniopomorskiego.

3. Obniżki, o których mowa w pkt 1 i 2 mogą być udzielane najemcom, których miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury, w kwartale poprzedzającym złożenie wniosku o obniżkę;

2) w gospodarstwie wieloosobowym 75% najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym złożenie wniosku o obniżkę.

4. Obniżki określone w pkt 3 mogą być udzielone na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta Szczecinek może udzielać obniżek na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

5. Szczegółowy tryb postępowania w sprawie udzielania obniżek czynszu zostanie określony zarządzeniem Burmistrza Miasta Szczecinek, z zastrzeżeniem zapisu pkt 2.

Rozdział 9.

Zasady zarządzania budynkami i lokalami mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 18.

1. Gospodarowanie i zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta powierzone Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. sprawowane będzie nadal przez tę Spółkę na warunkach określonych w umowie dzierżawy zawartej z Miastem, na podstawie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603 ze zmianami). Do obowiązków Spółki należy zarządzanie mieniem komunalnym Miasta, wykonywanie zadań w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych w sprawności technicznej i użytkowej, gospodarowanie zasobem lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych a także lokali użytkowych i garaży. W ramach nałożonych przez Miasto obowiązków Spółka pobiera opłaty czynszowe, prowadzi ewidencję tych opłat oraz windykacje należności.

2. Zgodnie z umową, o której mowa w pkt 1 Spółka wykonuje również obowiązki wynajmującego, w ramach których zawiera stosowne umowy najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, a także umowy poddzierżawy gruntów stanowiących własność Miasta.

3. Do obowiązków Spółki należy także prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego Miasta oraz opracowywanie i przedstawianie danych dla potrzeb sprawozdawczości statystycznej Miasta.

Rozdział 10.

Wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.

§ 19.

1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynkami wspólnot mieszkaniowych nieruchomości z udziałem Spółki obejmują w szczególności:

1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;

- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody i odprowadzanie ścieków - w części dotyczącej nieruchomości wspólnej;
- 3) wydatki na przeglądy techniczne wymagane przepisami prawa;
- 4) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 5) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 6) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

2. Środki na pokrycie opłat niezależnych płatnych za pośrednictwem wynajmującego stanowią odrębną pozycję kosztów.

3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach wynikać będą z uchwał właścicieli lokali poszczególnych Mieszkaniowych Wspólnot Nieruchomości.

§ 20.

1. Planowane wpływy i wydatki na pokrycie kosztów zarządzania budynkami i lokalami komunalnymi, planowane nakłady na remonty, modernizacje, ulepszenia budynków i lokali komunalnych oraz plan wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (wpłaty właścicielskie na rachunki wspólnot mieszkaniowych) określa tabela nr 17.

Planowane wpływy i wydatki na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w oparciu o środki finansowe pochodzące z gospodarki czynszowej ZGM TBS Sp. z o.o. i innych źródeł.

Tabela nr 17.

lp.	wyszczególnienie	planowane przychody i koszty (w tys.zł.)					razem
		2012	2013	2014	2015	2016	
I.	Wpływy ogółem (poz.1+2)	8 178	8 617	9 042	9 457	9 865	45 159
1.	Wpływy z czynszów	7 877	8 303	8 715	9 116	9 510	43 521
a	lokale mieszkalne	6 674	7 050	7 409	7 755	8 091	36 979
b	lokale użytkowe	813	847	883	920	959	4 422
c	garaże	331	345	359	374	390	1 799
d	komórki	59	61	64	67	70	321
2.	Wpływy inne (ogródki, tereny i pozost. przychody)	301	314	327	341	355	1 638
II.	Nakłady ogółem (poz.3+4+5)	13 462	13 952	14 352	14 813	15 235	71 814
3.	Koszty zarządu mieszk. zasobem Miasta*	3 755	3 913	4 077	4 248	4 426	20 419
4.	Koszty bież. utrzymania budynków w tym:	4 340	4 358	4 376	4 395	4 415	21 884
a	koszty napraw bieżących konserwacji i przeglądów	415	433	451	470	490	2 259
b	pozostałe koszty utrzymania budynków **	3 925	3 925	3 925	3 925	3 925	19 625
5.	Nakłady remontowe, w tym.	5 367	5 681	5 899	6 170	6 394	29 511
a	remonty bud. i lok.stanowiących zasób Miasta	1 500	1 656	1 810	1 962	2 112	9 040
b	modernizacje i ulepszenia budynków i lokali	1 252	1 300	1 250	1 250	1 200	6 252
c	środki przekazywane na fundusze remontowe do wspólnot mieszk. zgodnie z udziałem zasobu Miasta	2 615	2 725	2 839	2 958	3 082	14 219
III.	Wynik (poz. I. - II.)	-5 284	-5 335	-5 310	-5 356	-5 370	-26 655

IV.	Wynik po uwzględnieniu źródeł finansowania	-137	-206	-154	-70	0	-567
1.	Źródła finansowania:	5 147	5 129	5 156	5 286	5 370	26 088
a	wynagrodzenie ZGM TBS Sp. z o.o. z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi	1 762	1 836	1 913	1 993	2 077	9 581
b	zbycie niefinansowych aktywów trwałych ZGM TBS Sp. z o.o.	1 440	1 200	1 100	1 050	1 000	5 790
c	amortyzacja i nieumorzona część zbytego majątku ZGM TBS Sp. z o.o.	1 252	1 300	1 250	1 250	1 200	6 252
d	dofinansowanie z budżetu Miasta	500	600	700	800	900	3 500
e	program WFOŚ - likwidacja niskich emisji	193	193	193	193	193	965

Legenda do tabeli nr 17 :

- * koszty administracyjne związane z działalnością Spółki ZGM TBS, m.in.: wynagrodzenia; składki ZUS; usługi kurierskie, pocztowe, łączności; amortyzacja; podatki, opłaty: skarbowe, sądowe, składki obowiązkowe, PFRON; media: c.o., wod.-kan., wywóz nieczystości, energia elektryczna; usługi informatyczne, internetowe w tym konserwacja sprzętu; usługi prawne; zakup: wyposażenia, materiałów w tym materiałów biurowych; ubezpieczenie; usługi bankowe;
 - ** pozostałe koszty utrzymania budynków składają się m.in. z następujących kosztów: udział we wspólnocie – eksploatacja; amortyzacja; utrzymanie czystości terenów; podatek od nieruchomości, energia elektryczna; ubezpieczenie zasobów; podatki, opłaty: sądowe, skarbowe; koszty utrzymania zieleni, inwentaryzacje.
2. Przychody z tytułu czynszów nie pokrywają kosztów związanych z utrzymaniem zasobu, co oznacza konieczność dofinansowania gospodarki mieszkaniowej z budżetu Miasta. Dlatego też planuje się dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej na poziomie 500, 600, 700, 800 i 900 tys. zł w kolejnych latach obowiązywania programu (2012-2016).
3. Faktyczną wysokość środków na finansowanie nakładów w poszczególnych latach określi uchwała budżetowa Miasta Szczecinek na dany rok.
4. Na deficyt środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek wpływają:
- 1) zbyt niskie przychody czynszowe, których stawka bazowa nie osiąga 3% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych;
 - 2) duże obciążenia z tytułu udziału właścicielskiego we wspólnotach mieszkaniowych nieruchomości (fundusz remontowy i eksploatacja);
 - 3) wysoki stopień zużycia technicznego budynków, co przekłada się na wysoki koszt utrzymania zasobów;
 - 4) powiększający się zasób lokali socjalnych, którego bieżące utrzymanie generuje znaczną stratę finansową;
 - 5) stosunkowo duża grupa lokatorów niepłacących lub nieregularnie opłacających czynsz za mieszkanie.

Rozdział 11.

Program inwestycji mieszkaniowych.

§ 21.

1. Z uwagi na potrzeby mieszkaniowe szczecineckiej wspólnoty samorządowej ustala się następujące priorytety:

- 1) Lokale socjalne:
 - a) potrzeby realizacji wyroków sądowych,
 - b) dla rodzin wymagających pomocy ze strony Miasta (o bardzo niskich dochodach i mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe).
- 2) Lokale zamienne:
 - a) wynikające z potrzeby wykwaterowań ze względu na zły stan techniczny budynków i lokali,
 - b) realizacja zamian lokali w ramach wielopłaszczyznowego programu zamiany lokali mieszkalnych.
- 3) Lokale dla osób ubiegających się o mieszkania docelowe (gospodarstwa domowe o niskich dochodach).
- 4) Lokale chronione, noclegownie, schroniska, mieszkania rówieśnicze, mieszkania interwencyjne dla ofiar przemocy, bezdomnych kobiet, kobiet z dziećmi, itp.

2. Zadania wynikające z założonych priorytetów będą realizowane m.in. poprzez nowe inwestycje.

§ 22.

1. Realizacja pierwszego z priorytetów wymienionych w § 21 Miasto zamierza finansować przy udziale środków z Funduszu Dopłat na zasadach określonych w ustawie z dnia 08.12.2006 o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz.1844 ze zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Budownictwa w sprawie z szczegółowego trybu i terminów składania i rozpatrywania wniosku o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych, treści wniosku, kryteriów jego oceny, jego oceny, wzoru formularza rozliczenia udzielonego wsparcia oraz minimalnych wymagań w zakresie wyposażenia, jakie muszą spełniać pozyskane lokale mieszkalne (Dz. U. Nr 52 poz. 346 z 23.03.2007r.ze zm.).

2. Inwestycje związane z tworzeniem lokali socjalnych w oparciu o finansowe środki z Funduszu Dopłat mogą następować poprzez:

- 1) budowę;
- 2) remont;
- 3) przebudowę;
- 4) zmianę sposobu użytkowania;
- 5) kupno.

3. W roku 2014 i 2016 planowana jest inwestycja związana z budową ogółem 60-ciu lokali socjalnych (tabela nr 18 i 19).

4. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta, 10 z odzyskiwanych lokali będzie przeznaczonych w każdym roku na lokale socjalne.

§ 23.

Mieszkania chronione, mieszkania rówieśnicze, noclegownie, schroniska, mieszkania interwencyjne dla ofiar przemocy, bezdomnych kobiet, kobiet z dziećmi, itp. Miasto zamierza realizować z udziałem środków, o których mowa w § 28, a także na zasadach określonych w §§ 3 i 4, a do czasu zrealizowania nowych inwestycji mieszkania dla potrzeb Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej będą wskazywane na bazie istniejącego zasobu poprzez pozyskanie opuszczanych lokali i ich przystosowanie do istniejących w danym momencie potrzeb.

§ 24.

1. Zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych szczecineckiej wspólnoty samorządowej Miasto zamierza realizować zarówno poprzez nowe inwestycje, jak i wykorzystanie istniejących zasobów Miasta.

2. Budowa budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 1 może być realizowana we współpracy z partnerami prywatnymi oraz instytucjami finansowymi, np. w formule PPP, poprzez finansowanie przez stronę trzecią, a także poprzez wykup przez Bank wierzycelności wobec samorządu terytorialnego lub komunalnych spółek prawa handlowego, itp.

§ 25.

1. W ramach realizacji potrzeb mieszkaniowych w okresie 2012-2016 Miasto zamierza oddać do użytku nowo wybudowane lokale:

- 1) socjalne - 60 mieszkań,
- 2) docelowe - 30 mieszkań.

2. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego przewiduje się w latach 2012-2016 zadysponować:

- 1) lokale socjalne - 80
- 2) lokale zamienne - 90
- 3) lokale docelowe -150, w tym:

- lokale dla osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze – 10,
- dla osób dotkniętych, kalectwem lub inwalidztwem – 10,
- lokale osobom znajdującym się w szczególnych przypadkach losowych – 10.

§ 26.

1. Strategia Rozwoju Miasta Szczecinek na lata 2008-2017 w karcie projektu 3.6.2. zakłada rewitalizację śródmieścia Szczecinka. Realizacja zadania opiera się na przeprowadzeniu kompleksowych remontów, modernizacji zabudowy i przestrzeni publicznych, rewaloryzacji zabytków na wybranym obszarze w powiązaniu z rozwojem gospodarczym i społecznym. Wykonanie zadania warunkowane jest pozyskaniem funduszy strukturalnych UE, które stanowią ok.75% ogólnych nakładów (20 200 tys. zł.).

§ 27.

Plan inwestycji mieszkaniowych w latach 2012 – 2016.

Tabela nr 18.

lp.	Wyszczególnienie	Zadania na lata 2012 - 2016	Planowane wydatki
I. Zadania ujęte w Strategii Rozwoju Miasta.			
1.	Strategia Rozwoju Miasta 2008-2017 (karta projektu 3.6.1)	Budowa lokali mieszkalnych - PPP i lokali zastępczych	do ustalenia
2.	Strategia Rozwoju Miasta 2008-2017 (karta projektu 3.6.2)	Odnowa społeczna i architektoniczna terenu objętego Lokalnym Programem Rewitalizacji	20 200 000 (łącznie koszt całego projektu)
II. Zadania planowane, nie ujęte w Strategii Rozwoju Miasta.			
1.	Lokale socjalne - 60 lokali	W 2014 i 2016 roku planuje się budowę* ogółem 60 lokali socjalnych; szacunkowe koszty określono przy założeniach: cena w zł./ m ² – 2 500, średnia wielkość lokalu 35 m ² ; 60 lokali x 35m ² x 2 500zł.= 5 250 000zł.	5 250 000
2.	Lokale docelowe – 30 lokali	W 2015r. planuje budowę* 30 lokali mieszkalnych, szacunkowe koszty określono przy założeniach: cena w zł./ m ² – 3 000, średnia wielkość lokalu 50 m ² ; 30 lokali x 50m ² x 3 000zł.= 4 500 000zł.	4 500 000

Legenda do tabeli nr 18 :

* budowa nowych budynków lub przebudowa istniejących.

1. Budowa nowych lokali socjalnych będzie sfinansowana w 70%. z budżetu Miasta i w 30%. z Funduszu Dopłat Banku BGK (na podstawie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych i rozporządzenia do tej ustawy).

2. Finansowanie inwestycji mieszkaniowej obejmującej 30 lokali docelowych jest planowane w części ze środków Miasta, a w części ze środków ZGM TBS Sp. z o.o. (z zysku ze zbycia majątku spółki - lokali i gruntów).

Rozdział 12.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 28.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą :

1) **środki ZGM TBS Sp. z o.o.**, między innymi z wpływów z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, z opłat z tytułu najmu i dzierżawy budynków użytkowych i

terenów osiedlowych, wynagrodzenia z tytułu zarządzania WMN, z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych składników majątkowych;

2) **środki Miasta**, przeznaczane na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu Miasta w kolejnych latach oraz na finansowanie nowych inwestycji – budowy lokali socjalnych i docelowych;

3) **środki pomocowe** - zewnętrzne: kredyty, środki pozyskiwane przez Miasto z funduszy programów samorządowych i rządowych bądź z Unii Europejskiej, w tym.:

a) **dopłata Banku** - wynikająca z rządowego programu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych; realizując budowę nowych lokali socjalnych Miasto może uzyskać dofinansowanie w wysokości 30% kosztów przedsięwzięcia;

b) **dopłata WFOŚ** – w związku z Programem ochrony powietrza dla Miasta Szczecinek, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej uruchomił program wspomagający finansowanie inwestycji polegających na likwidacji źródeł niskiej emisji. Zakłada się, że przyłączanie wielolokalowych budynków do systemu grzewczego Miejskiej Energetyki Ciepłej będzie w 40%. finansowane poprzez dopłatę WFOŚ.

2. Założenia w zakresie finansowania zadań objętych programem przedstawiono w tabeli nr 19.

§ 29.

Plan finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 – 2016 w tys. zł.

Tabela nr 19.

lp.	Zadanie	finansujący	2012	2013	2014	2015	2016	Razem	ogółem
1.	Koszty zarządu mieszk. zasobem Miasta	ZGM TBS Miasto	3 755 0	3 913 0	4 077 0	4 248 0	4 426 0	20 419 0	20 419
2.	Koszty bieżącego utrzymania budynków, w tym:	ZGM TBS Miasto	4 340 0	4 358 0	4 376 0	4 395 0	4 415 0	21 884 0	21 884
a	koszty napraw bieżących konserwacji i przeglądów	ZGM TBS Miasto	415 0	433 0	451 0	470 0	490 0	2 259 0	2 259
b	pozostałe koszty utrzymania budynków i nieruchomości wspólnych	ZGM TBS Miasto	3 925 0	3 925 0	3 925 0	3 925 0	3 925 0	19 625 0	19 625
3.	Koszty remontów: drobne, częściowe, gruntowne z modern., w tym fundusz remontowy	ZGM TBS Miasto Dopłata WFOŚ	4 674 500 193	4 888 600 193	5 006 700 193	5 177 800 193	5 301 900 193	25 046 3 500 965	29 511
4.	Nowe inwestycje:	ZGM TBS Miasto Dopłata Banku	0 0 0	0 0 0	0 2 625 788	1 600 2 900 0	0 2 625 788	1 600 8 150 1 576	11 326
b	lokale socjalne (w tym pom.tymczasowe)	ZGM TBS Miasto Dopłata Banku			2 625 788		2 625 788	0 5 250 1 576	6 826
c	lokale docelowe budowane	ZGM TBS Miasto				1 600 2 900		1 600 2 900	4 500
5.	Razem	ZGM TBS Miasto Dopłata Banku Dopłata WFOŚ	12 769 500 0 193	13 159 600 0 193	13 459 3 325 788 193	15 420 3 700 0 193	14 142 3 525 788 193	68 949 11 650 1 576 965	83 140
6.	Ogółem nakłady ze wszystkich źródeł finansowania		13 462	13 952	17 765	19 313	18 648	83 140	x

1. W tabeli nr 7, zamieszczonej w § 10, określono potrzeby remontowe ogółem na wartość 100 650 800 zł. Zestawiając te dane z wartością 29 512 000 zł. wynikającą z tego tytułu w tabeli nr 19 wynika, że w wyniku realizacji niniejszego programu ogólne potrzeby remontowe zostaną zrealizowane w niewiele ponad 29%.

2. Wysokość środków finansowych planowanych w tabeli nr 19 może ulec zmianie, w miarę pozyskiwania środków z innych źródeł finansowania, w szczególności z kredytów preferencyjnych lub dopłat z programów wspierających budowę mieszkań na wynajem zwłaszcza mieszkań socjalnych, które są najpilniejsze.

3. Realizacja zadań remontowych na poziomie nie niższym niż zakładany w niniejszym programie wskazuje, że przez okres ok. 20 lat możliwa jest pełna renowacja zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 13.

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

§ 30.

1. Miasto w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, będzie podejmować działania polegające na:

1) pozyskiwaniu większej liczby lokali socjalnych, poprzez typowanie budynków komunalnych (będących własnością Miasta), o niepełnym standardzie i przekwalifikowywanie ich na budynki socjalne,

2) umożliwianie najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta dostosowania zajmowanych lokali do ich aktualnych potrzeb i możliwości finansowych, poprzez pomoc w zamianie mieszkania komunalnego oraz intensyfikację działań w ramach Wielopłaszczyznowego programu zamian lokali mieszkalnych zatwierdzonego Zarządzeniem nr 35/08 Burmistrza Miasta Szczecinek z dnia 7 marca 2008r.

2. Miasto będzie aktywnym kreatorem i uczestnikiem lokalnego rynku mieszkaniowego i będzie kształtować taką politykę mieszkaniową, aby stworzyć warunki do działania dla wszystkich podmiotów zainteresowanych rozwojem mieszkalnictwa w Szczecinku.

3. Ze względu na zły stan techniczny oraz zgodnie z zapisami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego budynki mieszkalne zasobu Miasta będą przeznaczane do wykwaterowania lub do rozbiórki.

4. Na jakość gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta pośrednio będą także wpływać działania związane z szeroko rozumianą polityką mieszkaniową, polegające m.in. na:

1) przydzielaniu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych o powierzchni użytkowej przypadającej na członka gospodarstwa domowego nie większej niż 7 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie przekraczającej 20 m², w sytuacji gdy lokal jest wyposażony w co najmniej trzy elementy techniczne mające wpływ na wysokość stawki czynszu;

2) uregulowaniu stanu prawnego lokali mieszkalnych, w których najemcy wykonali samowolną modernizację lokalu (bez zgody wynajmującego) i nie uzyskali w wyznaczonym terminie jego ostatecznej akceptacji, np. w formie protokołu odbioru prac;

3) podejmowaniu innych działań, których omawianie wykracza poza ramy niniejszego programu.

Rozdział 14.
Postanowienia końcowe.

§ 31.

Realizacja zadań określonych w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Szczecinek na lata 2012-2016 jest ściśle skorelowana z narzędziami, na które składają się:

1) polityka czynszowa doprowadzająca stawkę czynszu bazowego w skali roku do poziomu odpowiadającego 2,7% wartości kosztu otworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

2) właściwe gospodarowanie istniejącym zasobem (optymalne zagospodarowanie pustostanów, pomoc przy dokonywaniu zamian lokali mieszkalnych, wzmocnienie działań windykacyjnych);

3) nowe inwestycje (obejmujące tworzenie mieszkań socjalnych i docelowych) oraz wykonywanie niezbędnych remontów, ulepszeń i modernizacji budynków i lokali komunalnych;

4) rewitalizacja sposobem zewnętrznego finansowania remontów w najstarszej, zabytkowej części zasobu (budynki zlokalizowane w centrum Miasta);

5) dążenie do zrównoważenia kosztów bieżącego utrzymania budynków przychodami działalności podstawowej (koszty te obejmują: eksploatację, drobne naprawy, konserwacje, przeglądy techniczne, wynagrodzenie zarządu oraz remonty i modernizacje);

6) uruchomienie środków z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska w ramach Programu Ochrony Powietrza dla Miasta Szczecinek, na dofinansowanie zadań związanych z włączaniem budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej i likwidację ogrzewania na opał stały (niskiej emisji).

§ 32.

W wyniku kompleksowej realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Szczecinek na lata 2012-2016 gospodarka mieszkaniowa ulegnie poprawie poprzez:

1) zaspokojenie średnio 23% ogółu potrzeb mieszkaniowych szczecineckiej wspólnoty samorządowej w zakresie dostarczania lokali socjalnych (36%), zamiennych (43%) oraz docelowych (15%) w okresie obowiązywania programu;

2) polepszenie stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowego zasobu Miasta;

3) osiągnięcie w 2016 roku stawki bazowej czynszu na poziomie 2,7% wartości odtworzeniowej, a w kolejnych latach, aktualizowanie czynszu docelowo do 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalanego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego;

4) zwiększenie pokrycia kosztów bieżącego utrzymania budynków przychodami działalności podstawowej (zmniejszenie deficytu);

5) doprowadzenie do prawidłowej eksploatacji oraz utrzymania budynków i lokali mieszkalnych w stanie nie pogorszonym;

6) realizację nowych inwestycji mieszkaniowych, w celu zaspokajania potrzeb szczecineckiej wspólnoty samorządowej (w szczególności związanych z budownictwem socjalnym).

§ 33.

1. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w planie finansowym ZGM TBS Sp. z o. o. i w budżecie Miasta Szczecinek w poszczególnych latach obowiązywania niniejszego programu.

2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Szczecinek na lata 2012-2016 może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkości przyjętych w nim wskaźników.