

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”**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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) Rada Miasta Szczecinek uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek na lata 2007-2013” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Wiesław Suchowiejko

ZAŁĄCZNIKI



WIELOLETNI PROGRAM
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Szczecinek
na lata 2007 - 2013.

Szczecinek, maj 2007.

Rozdział 1.

Założenia ogólne.

§ 1.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek na lata 2007 – 2013” 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) niezbędną zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2.

1. Ilekroć w programie mowa jest o:

- 1) **Mieście** bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć – Miasto Szczecinek
- 2) **szczecineckiej wspólnoty 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 stanowiący własność 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) **remoncie częściowym** – należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu przywrócenie wartości technicznej i użytkowej określonego elementu lub elementów budynku lub lokalu;

- 11) **remontie 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) **ustawie** bez bliższego określenia – 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 roku Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami);
- 13) **KPS** - należy rozumieć Komisję Problemów Społecznych Rady Miasta w Szczecinku;
- 14) **lokalu mieszkalnym docelowym** - lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, nie będącym lokalem socjalnym ani pomieszczeniem tymczasowym wynajmowanym w oparciu o zasady wynajmowania lokali określone uchwałą Rady Miasta;
- 15) **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;
- 16) **pomieszczeniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć takie pomieszczenie, które powinno: posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu (urządzenia te mogą znajdować się poza budynkiem), posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne, posiadać możliwość ogrzewania i nie zawilgocone przegrody budowlane, zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków;
- 17) **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,
- 18) **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;
- 19) **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;
- 20) **mieszkańiu 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. Nr 64, poz. 593, z późn. zm.);
- 21) **mieszkańiach 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 drugih.
- 22) **mieszkańiu 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.
- 23) **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.
- 24) **Banku** - należy przez to rozumieć Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. z siedzibą w Warszawie;

- 25) **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, z późn. zmianami).
- 26) **cenie stałej**- należy przez to rozumieć wartości skalkulowane w czasie, na podstawie stałej wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych; dla celów niniejszego programu przyjmuje się wartość 2 500 zł., ustaloną przez Wojewodę, w obwieszczeniu z dnia 21 września 2006r.
2. Wszelkie dane dotyczące mieszkaniowego zasobu Miasta, jeżeli nie wskazano tego inaczej, dotyczą stanu na dzień 31.12.2006r.

Rozdział 2.

Zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

§ 3.

1. Miasto na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, osób niepełnosprawnych, wychowanków domu dziecka i osób znajdujących się w szczególnych wypadkach losowych.
2. Miasto uczestniczy w realizacji i eksploatacji obiektów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych takich jak budynki z mieszkaniami docelowymi, socjalnymi, schroniska dla bezdomnych, noclegownie, mieszkania chronione i inne.
3. Miasto wyznacza tereny pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne oraz zapewnia dogodne warunki nabywania gruntów budowlanych.
4. Miasto realizuje budowę dróg lokalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą ze środków własnych, przy udziale środków spółek miejskich oraz w miarę pozyskiwania dodatkowych źródeł finansowania wspiera budowę pozostałej infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym.

§ 4.

Realizacja zadań wymienionych w § 3 przebiegać będzie poprzez:

- 1) Wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego.
- 2) Budowę budynków mieszkalnych, lokali socjalnych, mieszkań chronionych, schronisk dla bezdomnych, noclegowni finansowanych:
 - a) z budżetu Miasta,
 - b) ze środków pomocowych pozyskiwanych przez Miasto,
 - c) ze środków własnych inwestorów z udziałem 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, 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.

1. Według danych GUS na dzień 31.12.2005 roku Miasto Szczecinek liczyło 39 058 mieszkańców. Przyrost naturalny utrzymywał się na poziomie –1,2 osoby na 1000 mieszkańców. Liczba zawieranych małżeństw kształtowała się na poziomie 5,2 na każdy tysiąc mieszkańców.

§ 6.

1. Na początek 2006r. liczba mieszkań ogółem w Szczecinku wynosiła 14 110 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 828 590 m²

2. W liczbie przedstawionej w pkt 1. 2 839 mieszkań o powierzchni użytkowej 144 452 m², stanowiło zasób Miasta Szczecinek, co odpowiada ok. 20% ogółu mieszkań w Szczecinku.

3. W zasobach Miasta, o których mowa w pkt 2 zamieszkiwało około 9 120 osób, co stanowi 23% ogółu ludności Szczecinka.

4. Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w Szczecinku wynosiła 58,51 m², co w przeliczeniu na 1-go mieszkańca odpowiada 21,2 m². W zasobach Miasta natomiast, przeciętna powierzchnia jednego mieszkania wynosiła 50,70 m² - 15,8 m² na osobę.

5. Na **dzień 31 grudnia 2006 roku liczba mieszkań stanowiących zasób Miasta wynosiła ogółem 2 730 lokali o powierzchni 138 439 m²**, z których 933 mieszkania położone są w budynkach stanowiących własność Miasta i ZGM TBS Sp. z o.o., zaś 1 797 (co stanowi 65,5% mieszkań zasobu Miasta) o powierzchni użytkowej 91 653 m² położonych jest w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta i ZGM-TBS Sp. z o.o.

§ 7.

1. Wg stanu na dzień 31.12.2006 na przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta, zgodnie ze złożonymi wnioskami, oczekiwało łącznie 2 393 gospodarstw domowych, w tym:

- 1) 166 gospodarstw domowych na lokale socjalne, w tym:
 - a) 11 zgodnie z opinią KPS i na jej podstawie decyzją Burmistrza Miasta;
 - b) 155 na podst. wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego (obcego zarządu 30 gospodarstw; z zasobu Miasta- 125);
- 2) 27 gospodarstw domowych na pomieszczenia tymczasowe wyroki sądowe bez prawa do lokalu socjalnego;
- 3) 80 gospodarstw domowych na lokale zamienne;
- 4) 2 120 gospodarstw domowych - lokale docelowe;

2. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w ilości 2 393 mieszkania jest wielkością skumulowaną na przestrzeni ostatnich lat. Dlatego też, do dalszego opracowania przyjęto że:

- 1) ilość gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie, wyszczególnionych w poz. 1, 2, 3 jest wielkością aktualną i wymaga 100% realizacji;
- 2) ilość gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie docelowe, wykazanych w poz. 4. pkt 1, należy zrealizować do 60%, tj. do 1 272 mieszkań.

3. Na zmniejszenie ogólnej liczby wpływa jednoczesna wielokierunkowość działań podejmowana przez zainteresowanych w związku z długookresowym oczekiwaniem na realizację wniosków.

4. Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta każdego roku wzrasta średnio o 172 mieszkania, na które składają się:

- 1) 30 wniosków - (z tyt. wykwaterowań) - lokale zamienne;
- 2) 39 wniosków - lokale socjalne;
- 3) 9 eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego -pomieszczenia tymczasowe;
- 4) około 94 wniosków - lokale docelowe.

5. Na przestrzeni lat 2005 – 2006 średnioroczny uzysk lokali z tzw. „ruchu ludności”

mieszkaniowego zasobu Miasta wyniósł 47 lokali. Średnioroczne przeznaczenie do ponownego zasiedlenia wyniosło 38 lokali. Pozostała ilość lokali z uzysku nie podlega ponownemu zasiedleniu na skutek zmiany decyzji o ich przeznaczeniu (głównie wykwaterowania ze względu na stan techniczny oraz ze względu na realizację planu zagospodarowania przestrzennego Miasta).

6. Z istniejącego zasobu Miasta, biorąc pod uwagę roczny uzysk 38 lokali do ponownego zasiedlenia przewiduje się rocznie zadysponować:

- 1) lokale zamienne -10 (wykwaterowanie z budynków do rozbiórki lub przebudowy)
- 2) lokale socjalne -10 (w tym:5 lokali eksmisje z obcego zasobu,
5 lokali eksmisje z zasobu Miasta)
- 3) lokale chronione - 1
- 4) lokale docelowe -17 (w tym: 1 lokal dla potrzeb MOPS –dot. środowisk, w których prowadzona jest praca socjalna na zasadach „kontraktu socjalnego”, 2 lokale dla wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych, 2 lokale dla osób dotkniętych chorobą, kalectwem lub inwalidztwem; 2 lokale osobom znajdującym się szczególnych przypadkach losowych).

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

Zapotrzebowanie na nowe mieszkania komunalne w latach 2007- 2013.

Tabela nr 1.

lp	rodzaje mieszkań	średnie z lat 2005 i 2006: zapotrzebowanie // uzysk z ruchu ludności	x	potrzeby narastające co stan na 31.12. 2006	przyrost w danym roku						razem narastająco stan na 31.12. 2013	wskaźnik zaspokojenia potrzeb %	
					2 007	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012			2 013
1.	socjalne	48	potrzeby	193	46	42	38	34	30	26	21	430	x
		10	realizacja	x	10+60	10+60	10+60	10+45	10+45	10+45	10+45	430	100 %
2.	zamienne	30	potrzeby	80	10	10	10	10	15	15	15	165	x
		10	realizacja	x	10	10	10+70*	10+25**	10	10	10	165	100 %
3.	docelowe	94	potrzeby	1 272	90	86	82	78	74	70	66	1 818	x
		x	uzysk z lokali socjalnych	x	56	56	56	44	44	44	44	344	19 %
		17	realizacja	x	17	17+52***	17	17+48***	17+35**	17+35**	17	289	18 %
razem		172	potrzeby	1 545	146	138	130	122	119	111	102	2 413	x
		37+1	ogółem realizacja	x	153	205	223	199	161	161	126	1 228	51 %

Legenda do tabeli nr 1:

* nowa inwestycja-„koszarowiec” dla lokatorów DMR;

** nowa inwestycja (np. PPP);

*** lokale budowane w formule TBS;

potrzeby - ze względu na skumulowane w chwili obecnej ilości dot. potrzeb, dane wyjściowe są tylko pogładowe; w kolejnych latach, w miarę ich zaspokajania roczne przyrosty potrzeb ulegają zmniejszeniu.

realizacja - oznacza sumę lokali wynikającą z uzysku lokali z tzw. „ruchu ludności” i nowo wybudowanych mieszkań;

uzysk z lokali socjalnych - to, przyjęty na poziomie 80% uzysk lokali z istniejącego zasobu powstały w wyniku realizacji inwestycji związanych z tworzeniem lokali socjalnych;

ogółem realizacja - oznacza sumę lokali wynikającą z uzysku lokali z tzw. „ruchu ludności” , nowo wybudowanych mieszkań i uzysku z lokali socjalnych

8. Z tabeli nr 1 wynika, że

- 1) lokale socjalne – są zadaniem priorytetowym i potrzeby w tym zakresie, z końcem 2013 zostaną w pełni zaspokojone (70 lokali z uzysku oraz 360 nowo wybudowanych lokali);
- 2) lokale zamienne – potrzeby w tym zakresie, na koniec 2013r., planuje się zaspokoić w 100%. W tym celu zostanie zasiedlonych 70 lokali z uzysku oraz wybudowanych 95 nowych mieszkań;
- 3) lokale docelowe- ogólna realizacja potrzeb na poziomie 633 lokali mieszkalnych w 2013 roku zaspokaja je na poziomie 37%. Należy opracować program obejmujący budowę nowych mieszkań docelowych. Realizacja potrzeb na poziomie określonym w niniejszym programie pozwoli, w okresie ok. 20 lat, na zabezpieczenie potrzeb w 100%. Oznacza to, że wówczas potrzeby, wpływające wnioski, będą realizowane na bieżąco, bez wieloletniego oczekiwania.

Na koniec 2013 Miasto będzie dysponować **625 nowymi lokalami** (w tym 100 mieszkań wybudowanych w formule TBS), które w ok. 26% będą zaspokajały ogólne potrzeby. Pozostała realizacja potrzeb będzie się odbywać poprzez gospodarowanie istniejącym zasobem mieszkaniowym (uzysk z tzw. „ruchu ludności” oraz uzysk mieszkań w wyniku realizacji inwestycji związanych z tworzeniem lokali socjalnych). Rozwiązywanie problemu potrzeb mieszkaniowych w Szczecinku będzie zatem wymagało podejmowania długofalowych działań oraz znacznych nakładów na jego realizację również w następnych okresach programowania.

Rozdział 4.

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

§ 8.

1. Według stanu na 31 grudnia 2006r. liczba mieszkań stanowiących zasób Miasta wynosiła ogółem 2 730 lokali o powierzchni użytkowej 138 439 m² z tego:

- 1) 933 mieszkań o powierzchni użytkowej 46 786 m² usytuowanych w budynkach stanowiących własność Miasta lub ZGM-TBS Sp. z o.o.
- 2) 1 797 mieszkań o powierzchni 91 653 m² położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta lub Spółki ZGM-TBS.

2. W **ostatnich 10 latach Miasto powiększyło mieszkaniowy zasób tylko o 84 lokale** (30 lokali w nowo wybudowanym budynku ul. Koszalińska 17-19-21, 20 lokali socjalnych powstałych w wyniku adaptacji budynków koszarowych przy ul. Polnej oraz 34 przejęte od PKP). Wielkość zasobu Miasta opisaną w pkt 1 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. lub Miasta Szczecinek	165	933	46 785,94
2.	lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta wchodzące w skład wspólnot mieszkaniowych	x	1 797	91 652,79
	Razem	x	2 730	138 438,73

3. W opisanych wyżej zasobach Miasta wyodrębniono 118 lokali socjalnych, pozostałe w ilości 2 612 są zamieszkane na czas nieoznaczony.

4. Znaczącą ilość budynków wybudowano przed 1946 rokiem, a 20 z nich przed 1900 rokiem. Oznacza to, że okres ich eksploatacji oscyluje wokół 100 lat, a w 46 budynkach nawet ten

okres przekracza. 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 zużyte i zdegradowane. Dane dotyczące budynków i lokali komunalnych z podziałem na okresy użytkowania przedstawia tabela nr 3.

5. Przywrócenie wartości użytkowej tym zasobom wymaga poniesienia bardzo dużych nakładów finansowych. Dla znacznej części 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 uniemożliwiają ich rozbiórkę lub przebudowę.

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 1907	ponad 100	46	271	13 342
2.	1907-1926	od 99 do 80	88	383	21 361
3.	1927-1946	od 79 do 60	23	97	5 716
4.	1947-2006	od 59 do 1	8	182	6 367
Razem			165	933	46 786

Rozdział 5.

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. Ocenę stopnia wyeksploatowania poszczególnych elementów budynków przedstawia tabela nr 4.

Szacunkowa ocena stanu technicznego elementów budynków komunalnych.

Tabela nr 4.

lp.	wyszczególnienie elementów budynku	udział w koszcie budowy budynku %	szacunkowa ocena zużycia elementu w %	udział zużycia technicznego elementów budynków %
		a	b	c=(a x b)
1.	Fundamenty, mury podziemia, izolacja przeciwwilgociowa	21,50	80	17,2
2.	Mury nadziemia, ścianki działowe, ściany zewnętrzne	18,84	70	13,2
3.	Dach z pokryciem, kominy, opierzenia blacharskie	15,62	30	4,7

4.	Tynki zewnętrzne, kolorystyka elewacji	3,38	80	2,7
5.	Stropy i schody, tarasy, balkony	12,27	62	7,6
6.	Stolarka okienna i drzwiowa	5,41	65	3,5
7.	Tynki i okładziny wewnętrzne	2,31	54	1,2
8.	Podłogi i posadzki	11,70	60	7,0
9.	Instalacje i urządzenia elektryczne	1,95	60	1,2
10.	Instalacje ciepłej i zimnej wody	0,61	80	0,5
11.	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne	1,60	60	1,0
12.	Instalacje i urządzenia gazowe	0,02	80	0,1
13.	Urządzenia grzewcze	4,97	45	2,2
Razem		100,00	x	62,1

Z tabeli nr 4 wynika, że ogólny, średni stopień zużycia technicznego budynków przekracza 62 %. Z tabeli nr 4 wynikają również priorytety 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.

$$N = Puż. \times Wsk. \times Sn$$

w którym:

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, który wg Obwieszczenia Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 21 września 2006 roku wynosi 2 500 zł., (stan na 31.12.2006r.)

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

2. Z analizy szacunkowej zasobów pod względem stanu technicznego, opierając się na wynikach dokonanych przeglądów wynika, że wysokość nakładów na remonty, zgodnie z aktualnymi potrzebami, kształtuje się na poziomie **96 180 575 zł.** Nakłady dla zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków na przeglądy techniczne i konserwacje powinny kształtować się na poziomie 3 460 975 zł. rocznie, co w rozpatrywanym okresie siedmioletnim daje wartość **24 226 825 zł.**

Szczegółowy podział nakładów na poszczególne remonty przedstawia poniższa tabela.

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

Tabela nr 5.

	wyszczególnienie	powierzchnia zasobów (m ²)	powierzchnia zasobów objęta naprawami	Wsk. (w zł.)	Sn	nakłady w zł
1.	nakłady na przeglądy techniczne i konserwacje (ponoszone corocznie)	138 439	100%	2 500	1%	3 460 975

Ogółem potrzeby na przeglądy techniczne i konserwacje w latach 2007-2013						24 226 825
2.	nakłady na drobne remonty	31 841	23%	2 500	3%	2 388 075
3.	nakłady na remonty częściowe budynków i lokali	92 754	67%	2 500	30%	69 565 598
4.	nakłady na remonty gruntowne budynków połączone z modernizacją	13 844	10%	2 500	70%	24 226 825
Ogółem aktualne potrzeby remontowe (2.+3.+4.)						96 180 575

Wartości w tabeli nr 5 przedstawiają:

- 1) nakłady na przeglądy techniczne i konserwacje mieszkaniowego zasobu Miasta powinny być ponoszone corocznie; dotyczą całości zasobu mieszkaniowego. W wyniku kalkulacji elementów składowych, ustalono wskaźnik nakładów na poziomie 1%. Nakłady te dotyczą kosztów ponoszonych przede wszystkim na przeglądy budynków wymagane prawem budowlanym (techniczne, gazowe, kominiarskie, elektryczne) .
- 2) nakłady na drobne remonty obejmują 23% ogólnej powierzchni zasobów.
- 3) nakłady na remonty częściowe budynków i lokali mieszkalnych to wartość 69 566 tys. zł. – obejmują 67% powierzchni zasobu mieszkaniowego.
- 4) nakłady na remonty gruntowne budynków połączone z modernizacją dotyczą 10% zasobów mieszkaniowych Miasta;

Razem remonty drobne, częściowe i gruntowne (podpunkt 2, 3 i 4 z tabeli nr 5) wymagają nakładów w wysokości 96 181 tys. zł.

Ww. nakłady są niezbędne w celu prawidłowej, pełnej renowacji zasobów mieszkaniowych Miasta.

3. Biorąc pod uwagę potrzeby finansowe niezbędne do utrzymania sprawności technicznej zasobów, polityka czynszowa w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Miasta musi zakładać osiągnięcie, do 2013 roku stawki bazowej czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej. Pozwoli to w kolejnych latach na podnoszenie nakładów, proporcjonalnie do uzyskiwanych przychodów z czynszów, a tym samym utrzymanie zasobów zapobiegając ich dalszej degradacji.

Szczegółowe zasady polityki czynszowej zostały opisane w rozdziale 7.

§ 11.

1. Uwzględniając wielkość niezbędnych potrzeb finansowych na przeglądy techniczne, remonty i modernizacje budynków przyjęto, że w latach objętych niniejszym programem, nakłady na ich realizację powinny kształtować się na poziomie nie niższym niż przedstawione w tabeli nr 6.

Plan nakładów w cenach stałych (tys. zł) na remonty i konserwację budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta na lata 2007 – 2013.

Tabela nr 6.

lp.	wyszczególnienie	wykonanie za rok 2006	Potrzeby remontowe ogółem wg tabeli nr 5	nakłady na remonty w latach							ogółem nakłady w latach 2007-2013	wskaźnik zaspokojenia potrzeb 12:4 %
				2007 wg.pl. fin.	2008	2009	2010	2011	2012	2013		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	przeglądy techniczne i konserwacje	1 702	24 227	1 501	1 548	1 637	1 720	1 844	1 965	2 075	12 290	51%
2.	remonty: drobne, częściowe i gruntowne z modernizacją	2 673	96 181	2 499	2 591	2 738	2 879	3 085	3 288	3 472	20 552	21%

3. Razem – z budżetu ZGM-TBS (planowane z wpływów czynszowych)		4 375	120 408	4 000	4 139	4 375	4 599	4 929	5 253	5 547	32 842	27%
4.	potrzeby na podst. tabeli nr 5 pkt. 1			3 461	3 461	3 461	3 461	3 461	3 461	3 461	24 227	100%
5.	Deficyt na przeglądy techniczne i konserwacje - brakujące środki wynikające z zał. stopnia zaspok. potrzeb na poziomie 100% od 2008r.			0	1 913	1 824	1 741	1 617	1 496	1 386	9 977	41 %
6.	potrzeby na podst. tabeli nr 5 pkt. 2-4			4 809	4 809	4 809	4 809	4 809	4 809	4 809	33 663	35%
7.	Deficyt na remonty drobne, częściowe i gruntowne-brakujące środki wynik. z zał. stopnia zaspok. potrzeb na poziomie 35% od 2008r.			0	2 218	2 071	1 930	1 724	1 521	1 337	10 801	11%
8.	Łączny deficyt środków do pokrycia z budżetu Miasta i ze źródeł zewnętrznych.			0	4 131	3 895	3 671	3 341	3 017	2 723	20 778	17 %

2. **Przeglądy techniczne i konserwacje są zadaniami, które zgodnie z ustawą Prawo budowlane są obligatoryjne.** Z tabeli nr 6 wynika, że ZGM-TBS Spółka z o.o. z własnych środków jest w stanie zabezpieczyć tylko w 51% nakłady na te zadania w całym okresie programowania. Od 2008 roku zakłada się 100% realizację przeglądów technicznych i konserwacji. W związku z tym, niezbędne nakłady na ten cel w latach 2008-2013 (kwota 9 977 tys. zł.) należałoby zabezpieczyć w budżecie Miasta lub ze źródeł zewnętrznych.

3. Środki finansowe na remonty drobne, częściowe i gruntowne z modernizacją, po uwzględnieniu nakładów Spółki ZGM-TBS zaspokajają ogólne potrzeby na poziomie 21%. W perspektywie 7 letniej jest to poziom niewystarczający dla gruntownego odtworzenia sprawności zasobu mieszkaniowego. Realizacja przedmiotowych remontów na poziomie ok. 35% ogólnych potrzeb, pozwoliłaby w okresie ok. 20 lat, na kompleksową modernizację całego zasobu mieszkaniowego Miasta. Od 2008 roku zakłada się 35% realizację remontów drobnych, częściowych i gruntownych z modernizacją. W związku z tym, niezbędne nakłady na ten cel w latach 2008-2013 (kwota 10 801 tys. zł.) należałoby zabezpieczyć w budżecie Miasta lub ze źródeł zewnętrznych.

4. Faktyczną wysokość środków na finansowanie nakładów w poszczególnych latach określi uchwała budżetowa Miasta Szczecinek na dany rok.

5. Szczegółowe źródła finansowania opisano w rozdziale 11 i tabeli nr 15.

Rozdział 6. Sprzedaż lokali.

§ 12.

1. Sprzedaż mieszkań z zasobu Miasta będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawach: z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami) i z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami) oraz na podstawie uchwał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. w Szczecinku i uchwał Rady Miasta Szczecinek określających zasady zbywania lokali mieszkalnych.

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców stosuje się bonifikaty w sposób określony w uchwałach.

3. Szczegółowe zasady udzielania bonifikaty określa uchwała Rady Miasta nr V/34/07 z dnia 15.01.2007 w sprawie ustalania zasad i trybu sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych w domach stanowiących własność Miasta Szczecinek.

4. Bonifikaty, o których mowa w pkt 2 i 3 nie mają zastosowania do lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wybudowanych po 01.01.2000r. oraz do lokali, które podlegały remontom gruntownym wykonanym po 01.01.2000r.

5. Sprzedaży nie podlegają lokale socjalne, lokale wynajęte na czas trwania stosunku pracy, inne lokale wynajęte na czas oznaczony.

6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Miasta lub Zgromadzenie Wspólników może odstąpić od zapisów zawartych w pkt. 3 i 4 niniejszego paragrafu.

§ 13.

Założenia dotyczące sprzedaży zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2007 – 2013 przedstawia tabela nr 7.

Plan sprzedaży lokali komunalnych w latach 2007 – 2013

Tabela nr 7.

lp.	wyszczególnienie	Wykonanie sprzedaży za rok 2006	ilość mieszkań do zbycia ogółem	sprzedaż w latach							razem	wskaźnik sprzedaży 12:4 %
				2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Lokale mieszkalne w zasobach Miasta	91	2 385	90	90	90	90	90	90	90	630	26,4

W zależności od zainteresowania nabywaniem lokali komunalnych na własność przez najemców, dane zawarte w tabeli nr 7 mogą ulegać zmianie.

Rozdział 7.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 14.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, wysokość stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się w zależności od ilości czynników obniżających tę wartość.

2. Czynniki obniżające standard podstawowy wartości użytkowej lokalu oraz wskaźniki mające wpływ na wysokość stawki czynszu przedstawia tabela nr 8.

Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz wskaźniki obniżające stawkę czynszu dla lokalu o standardzie podstawowym.

Tabela nr 8.

lp.	czynniki obniżające wartość użytkową lokali	wskaźnik obniżający stawkę maksymalną %
1.	W budynkach o pełnym standardzie i nie spełniających norm cieplnych	5
2.	Brak c.o. z sieci	10
3.	Brak gazu	10
4.	Brak łazienki	10
5.	WC poza lokalem:	5-15
	a)WC przynależne do jednego gosp. domowego	5
	b)WC wspólne na korytarzu	10
	c)WC poza budynkiem	15
6.	Do rozbiórki	5
7.	Sutereny lub poddasze	10

3. Maksymalna obniżka nie może przekroczyć 50% stawki bazowej.

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

**Struktura mieszkaniowego zasobu Miasta wg standardu lokalu
mieszkalnego na dzień 31 grudnia 2006 r.**

Tabela nr 9.

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- 3,21zł/m ²	470	21 721	3,21	69 724
2.	Lokale z obniżoną stawką o 5%	446	18 963	3,05	57 994
3.	Lokale z obniżoną stawką o 10%	24	1 248	2,89	3 605
4.	Lokale z obniżoną stawką o 15%	32	1 661	2,73	4 840
5.	Lokale z obniżoną stawką o 20%	774	47 616	2,57	123 856
6.	Lokale z obniżoną stawką o 25%	14	715	2,41	1 721
7.	Lokale z obniżoną stawką o 30%	339	18 704	2,25	42 901
8.	Lokale z obniżoną stawką o 35%	102	4 862	2,09	10 232
9.	Lokale z obniżoną stawką o 40%	122	5 720	1,93	11 256
10.	Lokale z obniżoną stawką o 45%	86	3 556	1,77	6 503
11.	Lokale z obniżoną stawką o 50%	22	982	1,61	1 576
12.	Lokale z obniżoną stawką o 55%	14	651	1,44	1 093
13.	Lokale z obniżoną stawką o 60%	4	174	1,28	223
14.	Lokale z obniżoną stawką o 65%	1	48	1,12	54
15.	Lokale socjalne stawka czynszu 0,32zł/m ²	118	4 209	0,32	1 351
17.	Lokale „przejęte od PKP”	32	1 374	3,51	4 830
18.	Lokale objęte systemem komercyjnym	16	1 613	5,44	8 776
19.	Pustostany;82 w bud. przezn. do wykwater. z uwagi na zły stan techn. i niegodną lokalizację	103	4 131	0	0
Razem		2 730	138 439	średnia roczna 2,57	350 753

5. Z tabeli nr 9 wynika, że 17,2% mieszkaniowego zasobu Miasta tj. 470 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 21 721 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 (wpływy z czynszów kształtują się poniżej kosztów ich utrzymania), jak też po stronie wydatków (wymagają większych nakładów na eksploatację).

6. Dla lokali o pełnym standardzie obowiązuje stawka bazowa- 3,21zł/m².

7. Średnia stawka czynszu w zasobach mieszkaniowych miasta na podstawie danych księgowych wynosi 2,57zł/m².

8. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi obecnie 0,32zł/m² (wg ustawy stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta – obecnie najniższa stawka to 1,12zł; 50% stanowi-0,56zł).

§ 15.

1. Zadaniem polityki czynszowej Miasta w latach 2007-2013 jest takie kształtowanie stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, aby **dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej**. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta, obejmujące koszty eksploatacji, drobne naprawy, konserwacje, przeglądy techniczne, wynagrodzenie zarządu oraz remonty i modernizacje.

2. Stawki czynszu określone w dotychczasowych przepisach będą obowiązywały do czasu zatwierdzenia nowych stawek przez Burmistrza Miasta Szczecinek, na podstawie niniejszego programu. Pierwsza aktualizacja stawek czynszu powinna nastąpić od 01.10.2007.

§ 16.

1. Założenia dotyczące wzrostu stawki bazowej czynszu w latach 2007-2013 przedstawia tabela nr 10, w której jako podstawę do ustalenia wysokości stawek czynszu w poszczególnych latach przyjęto poniższy wzór:

wzór nr 2.

$$C_t = C_{(t-1)} + \frac{W_t - C_{(t-1)}}{7 - (t-1)}$$

C_t - stawka bazowa czynszu;

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

W_t - $(W_{skt} \times 3\%) / 12$ - stawka miesięcznego czynszu odpowiadająca 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego (obowiązująca w danym okresie) kosztu odtworzenia $1m^2$ powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę, w skali roku;

t - nr okresu obliczeniowego (bieżący rok);

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

W nawiązaniu do § 14 pkt 8, wysokość czynszu dla lokali socjalnych należy zaktualizować przy pomocy poniższego wzoru:

wzór nr 3.

$$S_t = S_{(t-1)} + \frac{1/2 NS_t - S_{(t-1)}}{7 - (t-1)}$$

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);

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

Brak danych dot. wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia $1m^2$ w przyszłych latach nie pozwala na dokładne wyliczenie przyszłej (np. dla 2013r.) stawki bazowej czynszu .

2. Poniżej tabela nr 10 przedstawia projekt stawek czynszu w dwóch wariantach. W pierwszym wariantcie przy założeniu stałej wartości wskaźnika przeliczeniowego w czasie, a w drugim przy założeniu wzrostu o 120 zł. wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia $1m^2$ powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w każdym roku (wielkości poglądowe).

Aktualizacje stawek czynszu w oparciu o wzór nr 2.

Tabela nr 10.

		przy założeniu $W_t = \text{const.}$				przy zał. W_t wzrasta corocznie o 120zł				
rok	t	$C_{(t-1)}$	W_{skt}	$W_t = (W_{skt} \times 3\%) / 12$	C_t	$C_{(t-1)}$	W_{skt}	$W_t = (W_{skt} \times 3\%) / 12$	C_t	
C_0	2006	0	2500	6,25	3,21		2380	5,95	3,21	
C_1	2007	1	3,21	2500	6,25	3,64	3,21	2500	6,25	3,64
C_2	2008	2	3,64	2500	6,25	4,08	3,64	2620	6,55	4,13
C_3	2009	3	4,08	2500	6,25	4,51	4,13	2740	6,85	4,67
C_4	2010	4	4,51	2500	6,25	4,95	4,67	2860	7,15	5,29
C_5	2011	5	4,95	2500	6,25	5,38	5,29	2980	7,45	6,01
C_6	2012	6	5,38	2500	6,25	5,82	6,01	3100	7,75	6,88
C_7	2013	7	5,82	2500	6,25	6,25	6,88	3220	8,05	8,05

2. Tabela nr 11 przedstawia procentowy wzrost stawek bazowych czynszu.

Procentowy wzrost stawek bazowych czynszu w stosunku do stałej w czasie wielkości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni mieszkalnej na poziomie 2 500zł.

Tabela nr 11.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
udział % czynszu w stosunku do czynszu docelowego =6,25 zł./m ² /m-c (3% wysokości wskaźnika kosztu odtworzenia 1m2 pow. użyt. budynków mieszkalnych/12 mies.)	51%	58%	65%	72%	79%	86%	93%	100%
Wysokość czynszu w zł/m-c	3,21	3,63*	4,06	4,50	4,94	5,38	5,81	6,25
% wzrostu czynszu rok do roku		13,08%	11,85%	10,84%	9,78%	8,91%	7,99%	7,57%

*zwiększona wartość czynszu w 2007r. może obowiązywać po zatwierdzeniu programu w ustawowych terminach ich wprowadzenia.

§ 17.

1. Polityka czynszowa zakłada, że stawki czynszu bazowego (maksymalnego) powinny stopniowo wzrastać tak, aby w 2013 roku osiągnąć poziom w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Poprzez sukcesywny wzrost tych stawek, wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, tworzące mieszkaniowy zasób Miasta, w coraz większym stopniu będą pokrywać niezbędne wydatki związane z prawidłowym utrzymaniem budynków i lokali komunalnych.

2. Przewidywane wpływy z czynszów przedstawiono w tabeli nr 12 na podstawie stawek zaprojektowanych w tabeli nr 10 (wariant nr 1, w cenach stałych)

Symulacja wpływów z czynszu w cenach stałych w latach 2007-2013.

Tabela nr 12.

Lp.	wyszczególnienie	ilość lokali	pow. użyt. m ²	2006 wartość czynszu	2007 wartość czynszu	2008 wartość czynszu	2009 wartość czynszu	2010 wartość czynszu	2011 wartość czynszu	2012 wartość czynszu	2013 wartość czynszu
1.	Lok. z pełną stawką czynszu	470	21 721	3,21 69 724	3,64 79 064	4,08 88 622	4,51 97 962	4,95 107 519	5,38 116 859	5,82 126 416	6,25 135 756
2.	Lok. z obniżoną stawką o 5%	447	19 018	3,05 58 004	3,46 65 801	3,88 73 788	4,28 81 395	4,70 89 383	5,11 97 180	5,53 105 167	5,94 112 965
3.	Lok. z obniżoną stawką o 10%	24	1 248	2,89 3 607	3,28 4 093	3,67 4 580	4,06 5 067	4,46 5 566	4,84 6 040	5,24 6 540	5,63 7 026
4.	Lok. z obniżoną stawką o 15%	34	1 774	2,73 4 843	3,09 5 482	3,47 6 156	3,83 6 794	4,21 7 468	4,57 8 107	4,95 8 781	5,31 9 420
5.	Lok. z obniżoną stawką o 20%	785	48 230	2,57 123 952	2,91 140 351	3,26 157 231	3,61 174 112	3,96 190 993	4,30 207 391	4,66 224 754	5,00 241 152
6.	Lok. z obniżoną stawką o 25%	14	715	2,41 1 723	2,73 1 952	3,06 2 188	3,38 2 417	3,71 2 653	4,04 2 889	4,37 3 125	4,69 3 353
7.	Lok. z obniżoną stawką o 30%	347	19 093	2,25 42 959	2,55 48 686	2,86 54 605	3,16 60 333	3,47 66 252	3,77 71 980	4,07 77 707	4,38 83 626
8.	Lok. z obniżoną stawką o 35%	103	4 904	2,09 10 249	2,37 11 622	2,65 12 995	2,93 14 368	3,22 15 790	3,50 17 164	3,78 18 537	4,06 19 910
9.	Lok. z obniżoną stawką o 40%	124	5 844	1,93 11 280	2,18 12 741	2,45 14 319	2,71 15 838	2,97 17 358	3,23 18 877	3,49 20 397	3,75 21 917

10. Lok. z obniżoną stawką o 45%	90	3 683	1,77	6 520	2,00	7 367	2,24	8 251	2,48	9 135	2,72	10 019	2,96	10 903	3,20	11 787	3,44	12 671
11. Lok. z obniżoną stawką o 50%	22	982	1,61	1 581	1,82	1 787	2,04	2 003	2,26	2 219	2,48	2 435	2,69	2 642	2,91	2 858	3,13	3 074
12. Lok. z obniżoną stawką o 55%	17	756	1,44	1 089	1,64	1 240	1,84	1 392	2,03	1 535	2,23	1 687	2,42	1 830	2,62	1 982	2,81	2 125
13. Lok. z obniżoną stawką o 60%	4	174	1,28	223	1,46	254	1,63	284	1,80	313	1,98	345	2,15	374	2,33	405	2,50	435
14. Lok. z obniżoną stawką o 65%	1	48	1,12	54	1,27	61	1,43	69	1,58	76	1,73	83	1,88	90	2,04	98	2,19	105
15. Lokale socjalne	118	4 209	0,32	1 347	0,37	1 557	0,43	1 810	0,50	2 105	0,59	2 483	0,71	2 988	0,87	3 662	1,10	4 630
17. Lokale „przejęte od PKP” Lok. objęte systemem komercyjnym	32	1 374	3,51	4 823	3,99	5 482	4,08	5 606	4,51	6 197	4,95	6 801	5,38	7 392	5,82	7 997	6,25	8 588
18. Lok. objęte systemem komercyjnym	16	1 613	5,44	8 775	6,17	9 952	6,92	11 162	7,64	12 323	8,39	13 533	9,12	14 711	9,86	15 904	10,59	17 082
19. Pustostany 82 w bud. przezn. do wykwater. z uwagi na stan techn. i niezgodną lokalizację	82	3 052	0,00	0	0,00	0	0,58	1 770	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
razem	2730	138 439	2,53	350 753	2,87	397 492	3,23	446 831	3,56	492 189	3,90	540 368	4,24	587 417	4,59	636 117	4,94	683 835
		wpływy rocznie		4 209 036		4 769 904		5 361 972		5 906 268		6 484 416		7 049 004		7 633 404		8 206 020

3. W okresie będącym przedmiotem niniejszego opracowania stawka bazowa czynszu będzie ustalana w oparciu o wzór nr 2, o którym mowa w punkcie 1, § 16 i będzie aktualizowana z mocą obowiązującą od 1 lipca każdego roku.

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

5. Stawki czynszu do dnia 28 lutego każdego roku objętego programem, zatwierdza Burmistrz Miasta.

6. Terminy, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą aktualizacji stawek czynszu w 2007r. Procedura aktualizacji stawki czynszu bazowego w 2007 r. nastąpi niezwłocznie po zatwierdzeniu programu w ustawowych terminach ich wprowadzenia.

§ 18.

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

2. Zasady obniżania stawek czynszu, o których mowa w pkt 1, będą miały zastosowanie z chwilą osiągnięcia stawki bazowej na poziomie 3% wartości kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w skali roku.

3. Obniżka, o której mowa w pkt 1 może być udzielana na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta Szczecinek może udzielać obniżek na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

4. Szczegółowy tryb postępowania w sprawie udzielania obniżek czynszu zostanie określony zarządzeniem Burmistrza Miasta Szczecinek.

Rozdział 8.

Zasady zarządzania budynkami i lokalami mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 19.

1. Zarządzanie budynkami i lokalami komunalnymi powierzone jest ZGM TBS Sp. z o. o. w sposób określony w umowie o zarządzanie zawartej z Miastem, w zgodności z przepisami ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603 z późn. zmianami) i Kodeksem Cywilnym, a także innymi przepisami prawa.

§ 20.

1. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy określają przepisy, o których mowa w § 18, pkt 2, ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 roku Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami) oraz przepisy szczególne związane z działalnością zarządcy nieruchomości.

2. Sposób ustalania i wysokość wynagrodzenia oraz zasady płatności za wykonywanie zarządu strony określają w umowie o zarządzanie.

Rozdział 9.

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

§ 21.

1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków komunalnych, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody - 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.

§ 22.

1. Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządzania budynków i lokali komunalnych, planowane nakłady na remonty częściowe budynków i lokali komunalnych oraz plan wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta, określa tabela 13

Planowane przychody i koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta (w tys. zł.) w oparciu o środki pochodzące z gospodarki czynszowej ZGM-TBS Sp. z o.o.

nr
Tabela 13.

lp.	wyszczególnienie	wykonanie 2006	planowane przychody i koszty						
			2007 wg. planu finans.	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1	Przychody z czynszów ogółem w tym:	5 661	5 909	6 437	6 979	7 526	8 068	8 593	9 160
a	lokale mieszkalne	4 272	4 278	4 791	5 318	5 850	6 377	6 887	7 438
b	lokale użytkowe	863	1 189	1 189	1 189	1 189	1 189	1 189	1 189
c	garaże	238	248	248	248	248	248	248	248
d	komórki	68	70	70	70	70	70	70	70
e	inne	220	124	139	154	169	184	199	215
2	Wynagr. z tyt..zarządzania wspólnotami	1 359	1 338	1 338	1 398	1 398	1 509	1 509	1 509
3	Przychody ogółem (poz.1+2)	7 020	7 247	7 775	8 377	8 924	9 577	10 102	10 669
4	Koszty zarządu mieszk.zasobem Miasta*	2 695	2 749	2 831	2 916	3 003	3 093	3 186	3 282
5	Koszty bież.utrzymania budynków w tym:	2 919	2 810	2 921	3 088	3 245	3 479	3 708	3 915
a	koszty napraw bież. konserw.i przegl.	1 702	1 501	1 548	1 637	1 720	1 844	1 965	2 075
b	pozostałe koszty utrzymania budynków	1 217	1 309	1 373	1 451	1 525	1 635	1 743	1 840
6	Koszty remontów w tym.	2 673	2 499	2 591	2 738	2 879	3 085	3 288	3 472
a	remonty bud. i lok.stanowiących własność Miasta i ZGM-TBS	1 025	850	881	931	979	1 049	1 118	1 180
b	fundusz remont. przek. do wspólnot mieszk. za udział Miasta lub ZGM-TBS we wspólnotach	1 648	1 649	1 710	1 807	1 900	2 036	2 170	2 292
7	Ogółem koszty (poz. 4+5+6)	8 287	8 058	8 343	8 742	9 127	9 657	10 182	10 669

8	Wynik (poz. 3 - 7)	-1 267	-811	-568	-365	-203	-80	-80	0
---	--------------------	--------	------	------	------	------	-----	-----	---

*(ilość lokali ogółem –ilość lokali TBS/ilość lokali ogółem) x koszty ogólnego zarządu 2 812 291,39
 2006r-(3876/4045)x 2 812 291,39=2 694 974

2. Opierając się na całkowitej wartości przychodu i kosztu (z tabeli nr 13), różnica wynosi - 1 267 tys. zł., a w przeliczeniu na **1m² ogólnej powierzchni -0,61zł./m-c.**

3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta powinna zawierać uchwała budżetowa na dany rok.

Rozdział 10.

Program inwestycji mieszkaniowych.

§ 23.

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) pod potrzeby wykwaterowań ze względu na planowane inwestycje.
- 3) Lokale dla osób ubiegających się o mieszkania docelowe (gospodarstwa domowe o niskich dochodach).
- 4) Lokale chronione, noclegownie, schroniska, mieszkania rówieśnicze, mieszkanie interwencyjne dla ofiar przemocy, bezdomnych kobiet, kobiet z dziećmi, itp.

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

§ 24.

1. Realizacja pierwszego z priorytetów wymienionych w § 23 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) 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.).

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 latach 2007-2013 nastąpi szereg inwestycji związanych lokalami socjalnymi, szczegóły w tabelach nr 1, 13 i 15.

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

§ 25.

W celu zapewnienia lokali zamiennych dla lokatorów podlegających wykwaterowaniu nastąpi przebudowa budynku użytkowego na lokale mieszkalne przy ul. Kościuszki (przebudowa czterokondygnacyjnego budynku koszarowego o kubaturze 11 867,3m³ na budynek mieszkalny wielorodzinny-ok. 70 lokali mieszkalnych (zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym Miasta Szczecinek zadanie oznaczono kodem 08) oraz wygenerowane zostaną lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez min. realizację zamian lokali zamieszkałych.

§ 26.

1. Mieszkania chronione, mieszkania rówieśnicze, noclegownie, schroniska, mieszkanie interwencyjne dla ofiar przemocy, bezdomnych kobiet, kobiet z dziećmi, itp. Miasto zamierza realizować z udziałem środków, o których mowa w § 32 rozdziału 11 źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, a także na zasadach określonych w rozdziale 2 § 4, a do czasu zrealizowania nowych inwestycji mieszkania dla potrzeb MOPS będą wskazywane na bazie istniejącego zasobu poprzez pozyskanie opuszczanych lokali i ich przystosowanie do istniejących w danym momencie potrzeb.

§ 27.

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 będzie realizowana we współpracy z partnerami prywatnymi oraz instytucjami finansowymi, np. w formule PPP, poprzez finansowanie przez stronę trzecią, a także poprzez wykup przez Bank wiarytelności wobec samorządu terytorialnego - spółek komunalnych, itp.

§ 28.

1. W ramach realizacji potrzeb mieszkaniowych Miasto zamierza oddać w okresie 2007-2013 do użytku 625 nowo wybudowanych lokali, z tego:

- 1) lokali socjalnych - 360
- 2) lokali zamiennych - 95
- 3) lokali docelowych - 160 (w tym: 100 lokali wybudowanych w formule TBS)
- 4) lokali chronionych - 10 (będą budowane w ramach mieszkań docelowych, z których wyznaczane będą mieszkania chronione lub inne dla potrzeb MOPS)

2. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego przewiduje się w latach 2007-2013 zadysponować:

- 1) lokale socjalne - 70
- 2) lokale zamienne - 70
- 3) lokale docelowe - 119 w tym : lokale dla potrzeb MOPS – 7 (dotyczy środowisk, w których prowadzona jest praca socjalna na zasadach „kontraktu socjalnego”), lokale dla osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze - 14, dla osób dotkniętych chorobą, kalectwem lub inwalidztwem-14, lokale osobom znajdującym się w szczególnych przypadkach losowych -14.
- 4) lokale chronione - 7.

§ 29.

1. W ramach nowych inwestycji w latach 2007-2013 realizowane będą potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej w oparciu o formułę TBS.

Miasto będzie partycypować kosztach budowy mieszkań w budynkach powstających w formule TBS w ramach inwestycji mieszkaniowych:

- 1) budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (52 lokale mieszkalne, 6 lokali użytkowych) oznaczonych „C”, „D” wraz z budynkiem garażowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu osiedla i rozbiórka ruin budynku powojkowego zlokalizowanego w Szczecinku przy ul. Kosińskiego-Polnej, na terenie działek nr 22/5, 22/6, 22/7, 9, 21 w obrębie 08- I ETAP;
- 2) budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (48 lokali mieszkalnych) oznaczonych „A”, „B” wraz z budynkiem garażowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną zagospodarowaniem terenu osiedla zlokalizowanych w Szczecinku przy ul. Kosińskiego – Polnej na terenie działek nr 22/8, 22/9, w obrębie 08-II ETAP

§ 30.

Wieloletni Plan Inwestycyjny Miasta Szczecinek w zadaniu o kodzie nr 53 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.)

Rozpoczęcie inwestycji 2008r., zakończenie 2013r.

§ 31.

Plan inwestycji mieszkaniowych w latach 2007 – 2013 w tys. zł.

Tabela nr 14.

lp.	wyszczególnienie	wydatki w latach w tys. zł.						razem	
		2007	2008	2009	2010	2011	2012		2013
I. Zadania ujęte w WPI lub w budżecie Miasta /Spółki ZGM-TBS									
1.	Przebudowa budynku koszarowego na lokale mieszkalne- 70 lokali ; ul. Kościuszki/Rozbiórka budynku DMR ul. Słowiańska 21b (WPI kod zad. 08)	100	2 000	3 000					5 100
2.	Budowa lokali mieszkalnych - PPP i mieszkań chronionych 95 lokali (WPI kod zad. 54 i 20) - przygotowanie dokumentacji*	125	100	100	100	25lokali	35lokali	35lokali	425
3.	Budowa noclegowni i lokali zastępczych (WPI kod zad. 55)		50	750					800
4.	Budowa mieszkań na wynajem - wg formuły TBS; ul. Kosińskiego-Polna		7 118 52 lokale		6 225 48 lokali				13 343
5.	Rewitalizacja śródmieścia Szczecinka (WPI kod zad. 53)		200	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	20 200
6.	Łącznie I.	225	9 468	7 850	10 325	4 000	4 000	4 000	39 868
II. Zadania nowe, nie ujęte w WPI lub w budżecie Miasta /Spółki ZGM-TBS									
1.	Przebudowa na lokale socjalne: a)ul.Winniczna 22-11 lokali, Winniczna 28-9 lokali; razem 20 lokali b)Winniczna 24-26-15 lokali, Armii Krajowej 17-10				470		1 575		4 125
						480		1 600	

	lokali; razem 25 lokali								
2.	Lokale socjalne ul. Polna segmenty**- 60 lokali	3 780							3 780
3.	Lokale socjalne lokalizacja do uzgodnienia*** - segmenty-razem 255 lokali		3 780 60 lokali	3 780 60 lokali	2 835 45 lokali	2 835 45 lokali	1 620 25 lokali	1 575 20 lokali	16 425
4.	Łącznie II.	3 780	3 780	3 780	3 305	3 315	3 195	3 175	24 330
	OGÓŁEM I + II	4 005	13 248	11 630	13 630	7 315	7 195	7 175	64 198

Legenda do tabeli nr 14:

* koszt wykonania wyłącznie dokumentacji finansowania inwestycji (WPI zad.54) w formule PPP lub

innej (np. finansowanie przez stronę trzecią, wykup wierzytelności wobec jednostek samorządu terytorialnego lub spółek komunalnych przez Bank;

** kalkulacja kosztu budowy lokali socjalnych- segmenty = śr. pow. 35m² x 1 800zł/m² x ilość lokali ;

***nowe lokalizacji inwestycji w Mieście Szczecinek lub okolicach np. Skotniki

1. W celu realizacji w kolejnych latach zadania priorytetowego - lokale socjalne, Miasto może przeznaczyć następujące tereny: ul. Bagienna (pomiędzy ul. Winniczną i Lipową); ul. Zamkowa 2, ul. Jana Pawła (oberża), ul. Kaszubska, ul. Zielona/ul. Zaułek, ul. Limanowskiego (naprzeciw Podimedu), ul. E. Plater. Tereny te wymagają indywidualnych przygotowań do inwestycji, tj. dokonania niezbędnych wyburzeń istniejących obiektów, podziałów geodezyjnych, itp.

2. Finansowanie budowy nowych lokali socjalnych oraz przebudowy budynków – pustostanów na lokale socjalne będzie następowało ze środków preferencyjnych Banku-Fundusz Dopłat (na podstawie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych i rozporządzenia do tej ustawy) i niezbędnego wkładu środków własnych określonych w tabeli nr 15.

Rozdział 11.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 32.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą :

- 1) **środki Miasta pochodzące z budżetu**, między innymi z wpływów z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, z opłat z tytułu najmu i dzierżawy budynków użytkowych i terenów osiedlowych, z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych składników majątkowych Miasta;
- 2) **środki pomocowe-zewnętrzne**: kredyty, środki pozyskiwane przez Miasto z funduszy programów rządowych bądź z Unii Europejskiej;
- 3) **środki własne ZGM-TBS Sp. z o. o.**, wspólnot mieszkaniowych i organizacji pozarządowych.

2. Założenia w zakresie finansowania zadań objętych programem przedstawiono w tabeli nr 15. Mogą one 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.

§ 33.

Plan finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007 – 2013 w tys. zł.

Tabela nr 15.

lp	Zadanie	podział środków	2006 wyk.	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem
1.	Koszty zarządu mieszk. zasobem Miasta	ZGM-TBS Miasto	2 695 0	2 749 0	2 831 0	2 916 0	3 003 0	3 093 0	3 186 0	3 282 0	23 755 0
2.	Koszty bież. utrzymania budynków w tym:	ZGM-TBS Miasto	2 919 0	2 810 1 960	2 921 1 913	3 088 1 824	3 245 1 741	3 479 1 617	3 708 1 496	3 915 1 386	26 085 9 977
a	koszty napraw bieżących konserwacji i przeglądów	ZGM-TBS Miasto	1 702 0	1 501 1 960	1 548 1 913	1 637 1 824	1 720 1 741	1 844 1 617	1 965 1 496	2 075 1 386	13 992 9 977
b	pozostałe koszty utrzymania budynków	ZGM-TBS Miasto	1 217 0	1 309 0	1 373 0	1 451 0	1 525 0	1 635 0	1 743 0	1 840 0	12 093 0
3.	Koszty remontów: drobne, częściowe, gruntowne z modern.	ZGM-TBS Miasto	2 673 0	2 499 0	2 591 2 218	2 738 2 071	2 879 1 930	3 085 1 724	3 288 1 521	3 472 1 337	23 225 10 801
4.	Nowe inwestycje:	ZGM-TBS	276	264	601	262	131	0	0	0	1 534
		Kredyt KFM	0	1 530	2 589	2 662	1 331	0	0	0	8 112
		Miasto	404	4 199	3 859	6 399	3 697	3 244	3 398	3 380	28 580
		Fundusz Dopłat	0	756	771	981	708	621	797	795	5 429
		Partycypacja	0	793	500	0	0	0	0	0	1 293
		Fundusze UE	0	0	1 500	5 250	3 000	3 000	3 000	3 000	18 750
		PPP/inne	0	0	0	0	3 125	4 375	4 375	0	11 875
		PRFON	0	50	0	0	0	0	0	0	50
a	lokale socjalne - przebudowa	ZGM-TBS									
		Miasto					329	336	1 102	1 120	2 887
		Fundusz Dopłat 30%*					141	144	473	480	1 238
b	lokale socjalne - nowe inwestycje - segmenty	ZGM-TBS									
		Miasto		3 024	3 024	3 024	2 268	1 908	1 296	1 260	15 804
		Fundusz Dopłat 20%*		756	756	756	567	477	324	315	3 951
b	lokale zamienne	ZGM-TBS									
		Miasto		100	500	750					1 350
		fundusze UE			1 500	2 250					3 750
c	lokale docelowe budowane wg formuły TBS	ZGM-TBS	276	264	601	262	131				1 534
		Kredyt KFM		1 530	2 589	2 662	1 331				8 112
		Miasto	404	1 000		1 000					2 404
		partycypacja		793	500						1 293
g	lokale docelowe i mieszkania chronione	ZGM-TBS									
		Miasto		75	100	100	100				375
		PPP/inne					3 125	4 375	4 375		11 875
		PFRON		50							50
e	noclegownie i lokale zastępcze	ZGM-TBS									
		Miasto			35	525					560
		Fundusz Dopłat 30%*			15	225					240
f	rewitalizacja śródmieścia	ZGM-TBS									
		Miasto			200	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	5 200
		fundusze UE				3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	15 000

5.	razem (od 1 do 4)	ZGM-TBS	8 563	8 322	8 944	9 004	9 258	9 657	10 182	10 669	74 599
		Miasto	404	4 199	7 990	10 294	7 368	6 585	6 415	6 103	49 358

Legenda do tabeli nr 15:

* wysokość finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat uzależnione jest m.in. od inwestora (gmina, związek gminny, organizacje pożytku publicznego, TBS), rodzaju inwestycji (budowa, remont/przebudowa, zmiana sposób użytkowania, kupno) i celu przedsięwzięcia (lokale socjalne, noclegownie i domy dla bezdomnych, mieszkania chronione). W zależności od odpowiedniego wariantu (inwestor, rodzaj inwestycji, cel) można uzyskać wsparcie finansowe w wysokości nie przekraczającej 20%, 30% albo 40% kosztów przedsięwzięcia.

Rozdział 12.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

§ 34.

1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta, powinno ulec poprawie głównie w zakresie racjonalnego wykorzystywania istniejącego zasobu.

2. Przewiduje się udzielanie pomocy (poprzez uruchomienie wielopłaszczyznowego programu) przy dokonywaniu zamian lokali mieszkalnych z przyczyn: ekonomicznych danej rodziny, ze względu na powierzchnię zajmowanego przez nią lokalu, jak i w związku z prowadzoną windykacją należności lub egzekucją.

3. Działania związane z zamianami lokali mieszkalnych opisano w rozdziale 3 i 10.

4. Szczegółowe zapisy dot. sprzedaży lokali zawiera rozdział 6.

Rozdział 13.

Postanowienia końcowe.

§ 35.

1. Realizacja zadań określonych w Wieloletnim Planie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Szczecinek na lata 2007-2013 jest ściśle skorelowana z narzędziami, na które składają się:

- 1) polityka czynszowa doprowadzająca w krótkim okresie stawkę czynszu bazowego do poziomu odpowiadającego 3% wartości kosztu otworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 2) właściwe gospodarowanie istniejącym zasobem (pomoc przy dokonywaniu zamian lokali, wzmocnienie działań windykacyjnych).
- 3) nowe inwestycje (w szczególności obejmujące tworzenie mieszkań socjalnych-zaspokojenie potrzeb, poprawa windykacji należności);
- 4) rewitalizacja sposobem zewnętrznego finansowania remontów w najstarszej, zabytkowej części zasobu (budynki zlokalizowane w centrum Miasta);
- 5) zrównoważenie kosztów bieżącego utrzymania budynków przychodami działalności podstawowej (koszty te obejmują: eksploatację, drobne naprawy, konserwacje, przeglądy techniczne, wynagrodzenie zarządu oraz remonty i modernizacje);
- 6) wykorzystanie środków unijnych określonych w Regionalnym Programie Operacyjnym Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2007-2013, w ramach priorytetu rozwój społeczeństwa informacyjnego, związane z wdrożeniem nowego, zintegrowanego, elektronicznego systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek przez Spółkę ZGM-TBS, umożliwiającego efektywne gromadzenie i przetwarzanie informacji o budynkach, lokalach mieszkalnych i najemcach na potrzeby techniczno-eksploatacyjne, ekonomiczne i finansowe.

§ 36.

W wyniku kompleksowej realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Szczecinek na lata 2007-2013 ulegnie poprawie gospodarka mieszkaniowa poprzez:

- 1) Zaspokojenie około 50% potrzeb mieszkaniowych szczecineckiej wspólnoty samorządowej .
- 2) Polepszenie stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowego zasobu Miasta.
- 3) Osiągnięcie stawki bazowej czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, a w kolejnych latach utrzymanie wyznaczonego wskaźnika zgodnie z ceną wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (obecna stawka bazowa czynszu to 1,42% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych).
- 4) Zrównoważenie kosztów bieżącego utrzymania budynków przychodami działalności podstawowej.
- 5) Doprowadzenie do prawidłowej eksploatacji i utrzymania budynków/lokali mieszkalnych w stanie nie pogorszonym.
- 6) Realizację nowych inwestycji mieszkaniowych, w celu zaspokajania potrzeb szczecineckiej wspólnoty samorządowej (również związanych z budownictwem socjalnym).

§ 37.

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.

2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkości przyjętych w nim wskaźników.