

UCHWAŁA NR XXXIV/309/2016

Rady Miasta Szczecinek

z dnia 19 grudnia 2016 roku

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Szczecinek na lata 2017-2021”**


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 2016r. poz. 1610) Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek na lata 2017-2021” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

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

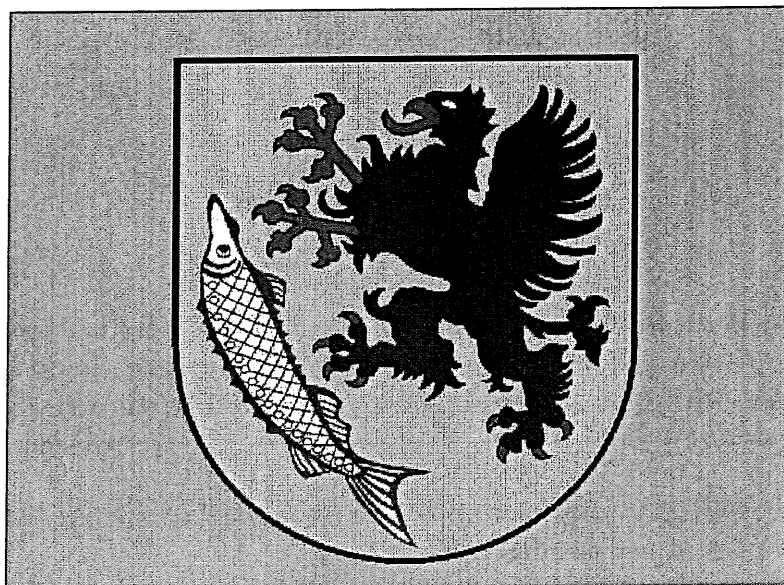
Przewodnicząca Rady Miasta


Katarzyna Dudź

Załącznik do uchwały Nr XXXIV/309/2016

Rady Miasta Szczecinek

z dnia 19 grudnia 2016 roku



Wieloletni Program

Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem

Miasta Szczecinek

na lata 2017 - 2021

Szczecinek, grudzień 2016r.

Rozdział 1. Założenia ogólne.

§ 1.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek na lata 2017-2021 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 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;
 - 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) **remontie częściowym** – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych 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** – 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 2016r. poz. 1610);

13) **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;

14) **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;

15) **lokalu samodzielnym** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych;

16) **lokalu niesamodzielnym** – należy przez to rozumieć izbę lub zespół izb niespełniających wymogów definicji lokalu samodzielnego, o której mowa w pkt 15;

17) **izbie** – należy przez to rozumieć pokój, kuchnię;

18) **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;

19) **wc** – należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie, wyposażone w instalacje wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, oraz posiadające posadzkę wodoszczelną. Pomieszczenie wc może być położone poza obrębem lokalu, co nie ma wpływu na jego samodzielność;

20) **ustępie splukiwanym** – należy przez to rozumieć urządzenie zamontowane w obrębie lokalu, splukiwane wodą bieżącą tj. podłączone do wodociągu i kanalizacji;

- 21) **aneksie sanitarnym** – należy przez to rozumieć część pomieszczenia (kuchni, pokoju, przedpokoju) wydzieloną bądź nie, w której zostały zamontowane urządzenia sanitarne: wanna lub kabina natryskowa;
- 22) **poddaszu** – należy przez to rozumieć ostatnie piętro położone bezpośrednio pod dachem spadzistym;
- 23) **suterenie** – należy przez to rozumieć kondygnację budynku lub jej część zawierającą pomieszczenia mieszkalne, w których poziom podłogi, w części lub w całości, znajduje się poniżej urządzonego terenu (gruntu);
- 24) **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;
- 25) **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;
- 26) **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;
- 27) **schroniska dla osób 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 schroniska dla osób bezdomnych;
- 28) **mieszkaniiu 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. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. 2016r. poz. 930, z późn. zm.);
- 29) **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 drugih;
- 30) **mieszkaniiu 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;
- 31) **Banku** - należy przez to rozumieć Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 32) **ZGM TBS** - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinku, którego 100% udziałowcem jest Miasto Szczecinek, a przedmiotem działalności budowanie

domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu oraz zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami;

33) **cenie stałej** - należy przez to rozumieć wartości skalkulowane, na podstawie stałej wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, tj. wartość 3 530 zł., ustaloną przez Wojewodę Zachodniopomorskiego w obwieszczeniu z dnia 28 września 2016r.;

2. Wszelkie dane i wielkości dotyczące mieszkaniowego zasobu Miasta, jeżeli nie wskazano tego inaczej, dotyczą stanu na dzień 30.09.2016r.

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 ust. 1 Miasto wykonuje na bazie własnego zasobu mieszkaniowego, a także na bazie lokali wynajętych od ZGM TBS Sp. z o.o. i innych właścicieli lokali.

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 osób bezdomnych, noclegownie, mieszkania chronione i inne.

§ 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 osób 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 ust. 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 koniec 2015 roku Miasto Szczecinek liczyło 38 119 mieszkańców.

§ 6.

1. Na początku 2016r. wg danych GUS, liczba mieszkań ogółem w Szczecinku wynosiła 15 159 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 939 218 m².

2. W liczbie przedstawionej powyżej 2 121 mieszkań o powierzchni użytkowej 105 915,08 m², stanowiło zasób Miasta Szczecinek, co odpowiada ok. 14 % ogółu mieszkań w Szczecinku.

3. W zasobach Miasta, o których mowa w ust. 2 zamieszkiwało około 5 237 osób, co stanowi 13,74% ogółu ludności Szczecinka.

4. Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w Szczecinku wynosiła 61,96m², co w przeliczeniu na 1-go mieszkańca odpowiada 24,64m². Przeciętna powierzchnia jednego mieszkania w zasobach Miasta wynosiła 49,94 m² – 20,22 m² na osobę.

Rozdział 4.

Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek.

§ 7.

Od dnia 01.05.2015r. obowiązuje uchwała Nr LII/473/2014 Rady Miasta Szczecinek z dnia 09.IX.2014r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015r. poz. 3547, z późn. zm.). Zgodnie z tą uchwałą wnioski o najem lokali złożone do dnia 30.04.2015r. straciły ważność z dniem 31.12.2015r. Począwszy od 2015r. w okresie od 01.05 do 31.07 każdego roku przyjmowane są wnioski, na podstawie których tworzy się listy osób oczekujących na lokale socjalne i lokale docelowe, obowiązujące w kolejnym roku. Aktualne zapotrzebowanie na lokale wynika z list obowiązujących w roku 2016 oraz z projektu listy na rok 2017, a także z ilości zarejestrowanych wniosków o zamianę, wyroków sądowych orzekających eksmisję z dotychczasowych lokali, a także z ilości lokali do wykwaterowania w związku z przeznaczeniem budynków do rozbiórki, modernizacji lub remontu.

1. Według stanu na dzień 30.09.2016r. na przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta oczekiwało łącznie 420 gospodarstw domowych:

- 1) 260 oczekujących na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe, w tym:
 - a) 34 wg listy obowiązującej w 2016r. oraz projektu listy tworzonej na rok 2017,
 - b) 201 w ramach realizacji wyroków z uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego,
 - c) 25 na pomieszczenia tymczasowe na podstawie wyroków orzekających eksmisję bez uprawnienia do lokalu socjalnego,
- 2) 160 gospodarstw domowych oczekujących na lokale zamienne i docelowe, w tym:
 - a) 89 wg listy obowiązującej w 2016r. oraz projektu listy utworzonej na rok 2017,
 - b) 34 w ramach zamiany,
 - c) 37 z budynków do wykwaterowania.

2. Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta, średniorocznie kształtuje się na poziomie 134 i przedstawia się następująco:

- 1) lokale docelowe - 51
- 2) lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe - 47,
- 3) lokale zamienne - 36.

3. Na przestrzeni lat 2015-2016 średnioroczny uzysk lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta z tzw. „ruchu ludności” wyniósł 60 lokali. Średnioroczne rozdysponowanie lokali do ponownego zasiedlenia wyniosło 56 lokali. Pozostała ilość lokali z uzysku nie podlegała ponownemu zasiedleniu na skutek zmiany przeznaczenia lub wyłączenia z eksploatacji (głównie wykwaterowania ze względu na stan techniczny oraz ze względu na realizację planów zagospodarowania przestrzennego Miasta) lub wymagała przebudowy i gruntownego remontu.

4. Rozdysponowanie 56 lokali przedstawia się następująco:

- 1) lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe - 21,
- 2) lokale zamienne - 15,
- 3) lokale docelowe - 20.

Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne w latach 2017-2021.

Tabela nr 1.

lp	rodzaje mieszkań	Średnie z lat 2015 i 2016 : zapotrzebowanie // uzysk- ponowne zasiedlenie	x	potrzeby stan na 30.09.2016	przyrost w danym roku					razem narastająco stan na 31.12.2021	wskaźnik zaspokojenia potrzeb %
					2 017	2 018	2 019	2 020	2 021		
1.	socjalne / pom. tymczasowe	47	potrzeby	260	47	47	47	47	47	495	x
		21	realizacja	x	11+25 ⁽¹⁾	21	21+30 ⁽³⁾	21	21+30 ⁽⁴⁾	180	36%
2.	zamienne	36	potrzeby	71	24	24	24	24	24	191	x
		15	realizacja	x	5+25 ⁽²⁾	15	15	15	15	90	47%
3.	docelowe	51	potrzeby	89	51	51	51	51	51	344	x
		20	realizacja	x	40	20	20	20	20	120	35 %
	razem	134	potrzeby	420	122	122	122	122	122	1 030	x
		56	ogółem realizacja	x	106	56	86	56	86	390	38%

Legenda do tabeli nr 1 :

- (1) - lokale socjalne w budynkach przekwalifikowanych w całości na budynki socjalne.
- (2) - lokale docelowe/zamienne w przebudowanym budynku pokoszarowym przy ul. Polnej 30.
- (3) - lokale socjalne w przebudowywanym budynku użytkowym na budynek socjalny przy ul. Piłskiej.
- (4) - lokale socjalne w nowo-planowanym budynku socjalnym.

potrzeby - dane poglądowe; przyrosty w kolejnych latach, założono na poziomie zarejestrowanym w latach 2015-2016 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.

5. 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 25 lokali socjalnych,

2) budowę budynków socjalnych obejmujących łącznie 60 lokali. Inwestycje realizowane będą w oparciu o rządowy program wsparcia finansowego z funduszu dopłat, na zasadach określonych w ustawie z dnia 08.12.2006r. o finansowym wsparciu tworzenia

lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2015r. poz. 833, z późn. zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 29.07.2009r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie stanowiących lokali socjalnych (Dz. U. z 2015r. poz. 210),

3) przebudowę budynku pokoszarowego na budynek mieszkalny obejmujący 25 lokali docelowych (komunalnych), realizowanego w oparciu o rządowy program wsparcia finansowego z funduszu dopłat, o którym mowa w pkt 2),

4) wykorzystanie do ponownego zasiedlenia 56 lokali rocznie, pozyskanych z ruchu ludności w zasobie mieszkaniowym Miasta.

6. Powyżej opisane założenia pozwolą na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na poziomie 38 % 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 dzień 30 września 2016r. liczba mieszkań stanowiących zasób Miasta wynosiła ogółem 2 121 lokali o powierzchni użytkowej 105 915,08 m² z tego:

1) 562 mieszkania o powierzchni użytkowej 26 507,12 m² usytuowanych w budynkach stanowiących własność Miasta lub ZGM TBS Sp. z o.o.,

2) 1 559 mieszkań o powierzchni 79 407,96 m² położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta lub ZGM TBS Sp. z o.o.

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 usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta Szczecinek, ZGM TBS Sp. z o.o.	88	562	26 507,12
2.	lokale wchodzące w skład wspólnot mieszkaniowych stanowiące własność Miasta Szczecinek, ZGM TBS Sp. z o.o.	280	1 559	79 407,96
	razem	368	2 121	105 915,08

uwaga: w tabeli nie ujęto 3 budynków (10 lokali mieszkalnych) - pustostanów, w stosunku do których to nieruchomości została wszczęta i jest prowadzona procedura sprzedaży.

2. W ostatnich 16 latach Miasto powiększyło mieszkaniowy zasób 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 lokali w tym 10 lokali socjalnych
- Polna 47 A-G - 62 lokale socjalne

3. Z przedstawionych w tabeli nr 2 zasobów wydzielono 220 lokali socjalnych z czego 127 lokali stanowi własność Miasta, 93 lokale Miasto wynajmuje od ZGM TBS Sp. z o.o.

Pozostałe w ilości 1 901 są lokalami docelowymi, wynajmowanymi na czas nieoznaczony.

4. Mieszkaniowy zasób Miasta stanowią w większości budynki wybudowane przed 1945r. tj. 12 budynków wybudowanych ponad 116 lat temu, 71 budynków ponad 71 lat temu, a jedynie 5 budynków wybudowanych w okresie ostatnich 16 lat.

Oznacza to, że okres ich eksploatacji oscyluje wokół 100 lat. Uwzględniając zatem ten okres jak i niedostateczne nakłady na ich utrzymanie w sprawności technicznej, budynki te są w znacznym stopniu zdegradowane. Dane dotyczące budynków i lokali komunalnych z podziałem na okresy użytkowania przedstawia tabela nr 3.

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 okres 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 116	12	73	3 793,39
2.	1900-1945	od 71 do 116	71	315	15 982,46
3.	1946-1959	od 57 do 70	0	0	0
4.	1960-1999	od 17 do 56	0	0	0
5.	2000-2016	do 16	5	174	6 731,27
Razem			88	562	26 507,12

6. Większość lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zlokalizowana jest w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Budynki te są remontowane w ramach środków gromadzonych na rachunkach wspólnot, dopłat z budżetu Miasta oraz kredytów inwestycyjnych. Pomimo porównywalnego okresu eksploatacji tych budynków i budynków, o których mowa w tabeli nr 3, ich stan techniczny uległ znacznej poprawie. Dane dotyczące omawianych budynków wspólnot mieszkaniowych z podziałem na okresy użytkowania przedstawia tabela nr 4.

Podział budynków – wspólnot mieszkaniowych (z lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Miasta) ze względu na okres 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 116	14	55	2 989,11
2.	1900-1945	od 71 do 116	204	817	46 427,41
3.	1946-1959	od 57 do 70	5	36	1 532,25
4.	1960-1999	od 17 do 56	57	651	28 459,19
5.	2000-2016	do 16	0	0	0
Razem			280	1 559	79 407,96

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 (ze szczególnym zwróceniem uwagi na stropy, nadproża oraz konstrukcje dachów i stan techniczny kominów),
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- 4) zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych,
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6) termomodernizacja budynków,
- 7) modernizacja lokali mieszkalnych podnosząca ich wartość użytkową.

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	21,5	65	14,0
2	Mury nadziemia, ścianki działowe, ściany zewnętrzne	18,84	68	12,8
3	Dach z pokryciem, kominy, opierzenia blacharskie	15,62	20	3,1
4	Tynki zewnętrzne, kolorystyka elewacji	3,38	70	2,4
5	Stropy i schody, tarasy, balkony	12,8	55	7,0
6	Stolarka okienna i drzwiowa	5,41	55	3,0
7	Tynki i okładziny wewnętrzne	2,13	52	1,1
8	Podłogi i posadzki	11,7	55	6,4
9	Instalacje i urządzenia elektryczne	1,95	57	1,1
10	Instalacje ciepłej i zimnej wody	0,49	77	0,8
11	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne	1,6	55	0,9
12	Instalacje i urządzenia gazowe	0,1	64	0,1
13	Urządzenia grzewcze	4,97	40	2,0
	razem	100,00		54,7

Szacunkowa ocena stanu technicznego elementów budynków wspólnot mieszkaniowych nieruchomości.

Tabela nr 6.

lp.	wyszczególnienie elementów budynku	udział w kosztach budowy %	szacunkowa ocena zużycia elementów %	udział technicznego zużycia elementów budynków %
		a	b	c = (a x b)
1	Fundamenty, mury podziemia, izolacja przeciwwilgociowa	21,50	55	11,8
2	Mury nadziemia, ścianki działowe, ściany zewnętrzne	18,84	45	8,5
3	Dach z pokryciem, kominy, opierzenia blacharskie	15,62	15	2,3
4	Tynki zewnętrzne, kolorystyka elewacji	3,38	60	2,0
5	Stropy i schody, tarasy, balkony	12,27	50	6,0
6	Stolarka okienna i drzwiowa	5,41	40	2,2
7	Tynki i okładziny wewnętrzne	2,13	40	0,9
8	Podłogi i posadzki	11,70	45	5,3
9	Instalacje i urządzenia elektryczne	1,95	45	0,9
10	Instalacje ciepłej i zimnej wody	0,49	45	0,5
11	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne	1,60	55	0,9
12	Instalacje i urządzenia gazowe	0,1	55	0,1
13	Urządzenia grzewcze	4,97	15	0,8
	razem	100,00		42,2

4. Analizując dane zawarte w tabelach nr 5 i 6 wynika, że średni stopień zużycia technicznego budynków wspólnot mieszkaniowych nieruchomości jest o 12,5% 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 oraz konstrukcje dachowe, elementy konstrukcyjne takie jak stropy, nadproża okienne i drzwiowe, fundamenty, 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:

$$\text{Wzór nr 1.} \quad N = \text{Puż.} \times \text{Wsk.} \times \text{Sn}$$

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 28 września 2016 roku wynosi 3 530 zł. (obowiązuje od 1 października 2016r. do 31 marca 2017r.),

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	105 915,08	100%	3 530	~0,6%	2 250 000
Ogółem potrzeby na przeglądy techniczne i konserwacje w latach 2017-2021						2 250 000
2.	nakłady na drobne remonty	51 843,35	49%	3 530	~3%	5 500 000
3.	nakłady na remonty częściowe budynków i lokali	46 153,49	43,5%	3 530	~30%	48 900 000
4.	nakłady na remonty gruntowne budynków połączone z modernizacją	7 918,24	7,5%	3 530	~70%	19 500 000
Ogółem aktualne potrzeby remontowe (2.+3.+4.)						73 900 000
rok		2017	2018	2019	2020	2021
nakłady na przeglądy techniczne i konserwacje		430 000	440 000	450 000	460 000	470 000

Z analizy szacunkowej zasobów pod względem stanu technicznego wynika, że wysokość nakładów na remonty, zgodnie z aktualnymi potrzebami, kształtuje się na poziomie 73 900 tys. zł. Nakłady dla zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków na przeglądy techniczne i konserwacje w okresie objętym programem powinny kształtować się na poziomie 2 250 tys. zł.

3. Wartości w tabeli nr 7 przedstawiają:

1) nakłady na przeglądy techniczne i konserwacje (których realizacja jest ustawowym obowiązkiem) - w okresie objętym programem zostaną wykonane w 100%,

2) nakłady na remonty opisane w poz. 2, 3 i 4 tabeli na ogólną kwotę 73 900 tys. zł. są odzwierciedleniem aktualnych potrzeb remontowych zapewniających prawidłową i pełną renowację zasobów mieszkaniowych Miasta (budynków i lokali mieszkalnych). Biorąc jednak pod uwagę realne możliwości finansowe 100%-owa realizacja zadań remontowych, w czasie objętym programem, nie jest możliwa.

4. 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.

5. Plan inwestycji mieszkaniowych w latach 2017-2021 określono w tabeli nr 18, natomiast plan finansowania gospodarki mieszkaniowej przedstawiono w tabeli nr 19.

Rozdział 7.
Sprzedaż lokali.

§ 11.

1. Zbywanie lokali mieszkaniowego zasobu Miasta odbywa się na zasadach określonych przepisami uchwały Nr XXI/185/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 22 lutego 2016r. w sprawie ustalenia zasad i trybu sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Miasta Szczecinek oraz uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników ZGM TBS Sp. z o. o. w Szczecinku Nr 07/NW/01/2016 z dnia 26 stycznia 2016r. w sprawie zasad i trybu sprzedaży:

1) lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w budynkach stanowiących własność ZGM TBS Sp. z o. o. w Szczecinku wraz z gruntami odpowiadającymi udziałowi sprzedawanych lokali w nieruchomości,

2) innych niż wymienionych w pkt 1 nieruchomości gruntowych, z późn. zm.

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

3. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale mieszkalne: w budynkach zlokalizowanych niezgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wykwaterowania, w budynkach nowo wybudowanych albo po wykonanej przebudowie lub gruntownym remoncie, gdy zakończenie robót nastąpiło po 01 stycznia 2000r., przez okres 25 lat od daty wydania pozwolenia na ich użytkowanie, w budynkach docelowo przeznaczonych w całości na budynki socjalne, w budynkach w których stan prawny nie jest uregulowany, oddane w najem na czas remontu lub modernizacji mieszkania poprzednio zajmowanego, oddane w najem na czas stosunku pracy, oddane w najem na czas oznaczony.

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 A-B
3.	Pólna 30 (budynek zostanie oddany do użytku w 2017r.)

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 skorzystania 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 2017–2021 przedstawia tabela nr 9.

Plan sprzedaży lokali docelowych w latach 2017 – 2021.

Tabela nr 9.

lp.	Mieszkaniowy zasób Miasta Szczecinek, lokale wg formy własności	Sprzedaż lokali stan na 30.09.2016r.	Ilość mieszkań do zbycia stan na 30.09.2016r.	sprzedaż w latach					razem	Wskaźnik sprzedaży w % (10:4)
				2017	2018	2019	2020	2021		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Lokale w budynkach stanowiących w 100% mieszkaniowy zasób miasta	0	389	2	2	2	2	2	10	2,06
2	Lokale we wspólnotach mieszkaniowych	13	1420	20	12	12	12	12	68	4,79
Razem:		13	1809	22	14	14	14	14	78	4,31

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. Dla zapewnienia właściwej eksploatacji mieszkaniowego zasobu Miasta stawka bazowa czynszu powinna docelowo osiągnąć 2,7 % wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, w skali roku.

2. Biorąc pod uwagę obecną sytuację ekonomiczno-gospodarczą ustala się zamrożenie wzrostu stawki bazowej w latach 2017 i 2018.

3. Począwszy od 1 lipca 2019r. i każdego kolejnego roku obowiązywania programu (tj. od 1 lipca 2019r., od 1 lipca 2020r. i od 1 lipca 2021r.) będzie następował wzrost stawki bazowej czynszu, tak aby docelowo, tj. do końca obowiązywania tego programu stawka ta osiągnęła granicę 2,7% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, w skali roku.

4. Dla aktualnie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonego dla województwa zachodniopomorskiego na okres od 01 października 2016r. do 31 marca 2017r. w wysokości 3 530 zł., miesięczna stawka czynszu na poziomie 2,7% wartości odtworzeniowej lokalu wyniesie 7,94 zł/m². Przy założeniu, że wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku nie ulegnie zmianie, stawka czynszu w takiej wysokości zostanie osiągnięta w ostatnim roku obowiązywania programu.

5. W przypadku zmian wysokości kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku, wysokość stawki bazowej czynszu będzie ustalana odpowiednio do jego wysokości, tak aby na koniec obowiązywania programu stawka bazowa czynszu osiągnęła 2,7 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² w skali roku.

§ 14.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta (za wyjątkiem lokali socjalnych), wysokość stawek czynszu za 1m² 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.

4. Najemcy przysługuje obniżka na okres 5 lat (określona w poz. 6 tabeli nr 10) za modernizację lokalu wykonaną przez najemcę i na jego koszt, podnosząca wartość użytkową lokalu mieszkalnego i powodująca wzrost stawki czynszowej - utracenie przez najemcę obniżek z tytułu wykonania łazienki, wc w lokalu, zmiany systemu grzewczego na ogrzewanie gazowe lub centralne z miejskiej sieci ciepłowniczej, lub też przebudowy lokalu niesamodzielnego, w wyniku której uzyska samodzielność.

Wykaz czynników obniżających stawkę bazową czynszu lokali.

Tabela nr 10.

poz.	czynniki obniżające wartość użytkową lokali	wskaźnik obniżający stawkę bazową - zniżka w %
1.	Lokalizacja w budynku wybudowanym przed 1960 rokiem.	5
2.	Ogrzewanie na opał stały lub inny.	10
3.	Brak łazienki:	5 albo 10
a)	aneks sanitarny (wanna, kabina prysznicowa)	5
b)	bez aneksu sanitarnego	10
4.	Brak wc w lokalu:	5 albo 10
a)	wc poza lokalem - przynależne do jednego lokalu	5
b)	wc poza lokalem - wspólne	10
5.	Lokal niesamodzielny.	5
6.	Modernizacja wykonana na koszt najemcy.	od 5 do 35
7.	Suterena.	10
8.	Poddasze.	10

Legenda do tabeli nr 10:

- do pozycji 1- zniżka nie dotyczy budynków, które przeszły gruntowny remont dachu i elewacji wraz z całkowitą lub częściową termomodernizacją (dociepleniem obejmującym więcej niż 50% powierzchni ścian zewnętrznych budynku),

- do pozycji 2- zniżka nie dotyczy lokali usytuowanych w budynkach podłączonych do miejskiej sieci ciepłej lub lokali wyposażonych w ogrzewanie gazowe,

- do pozycji 4 - zniżka nie przysługuje jeżeli w lokalu znajduje się ustęp splukiwany,

- do pozycji 6 - zniżka przysługuje przez okres 5 lat od momentu wykonania modernizacji przez najemcę w wysokości równoważnej sumie utraconych obniżek określonych w tabeli w poz. 2, 3, 4, 5.

- do pozycji 8 - zniżka przysługuje dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych na poddaszach nieużytkowych.

5. Maksymalna obniżka nie może przekroczyć 40 % stawki bazowej.

6. 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 2016r.

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-7,21zł/m ²	876	40 573,86	7,21	292 538
2.	Lokale z obniżoną stawką o 5%	383	22 075,91	6,85	151 220
3.	Lokale z obniżoną stawką o 10%	115	6 604,03	6,49	42 860
4.	Lokale z obniżoną stawką o 15%	232	13 578,05	6,13	83 233
5.	Lokale z obniżoną stawką o 20%	57	2 921,00	5,77	16 854
6.	Lokale z obniżoną stawką o 25%	82	4 389,36	5,41	23 746
7.	Lokale z obniżoną stawką o 30%	31	1303,27	5,05	6 582
8.	Lokale z obniżoną stawką o 35%	32	1 635,26	4,69	7 669
9.	Lokale z obniżoną stawką o 40%	10	434,99	4,33	1 884
10.	Lokale z obniżoną stawką o 45%	6	224,45	3,97	891
11.	Lokale socjalne stawka czynszu 1,99zł/m ²	220	7 595,69	1,99	15 115
12.	Lokale objęte systemem komercyjnym	1	90,77	8,50	772
13.	Lokale objęte czynszem indywidualnym	3	272,86	6,73	1 836
14.	Lokale objęte czynszem w trakcie rem.	12	664,96	6,40	4 256
15.	Pustostany (w tym lokale: w trakcie remontu, w budynkach do rozbiórki, przeznaczone do sprzedaży)	61	3 550,62	0	0
Razem		2 121	105 915,08	średnia roczna 6,13	649 456

7. Z tabeli nr 11 wynika, że 41,3% mieszkaniowego zasobu Miasta tj. 876 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 40 573,86 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 przychodów z opłat za wynajem lokali (niższe wpływy czynszowe), jak też po stronie wydatków (wyższe nakłady na eksploatację).

8. Dla lokali o pełnym standardzie od 01.07.2016r. obowiązuje stawka bazowa w wysokości 7,21 zł/m².

9. Średnia stawka czynszu w zasobie mieszkaniowych Miasta na podstawie arytmetycznego wyliczenia wynosi 6,13 zł/m² i stanowi 85 % stawki bazowej.

10. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi obecnie 1,99 zł/m² i stanowi 50 % 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 3,97 zł, której 50% stanowi 1,99 zł.

§ 15.

1. Poglądowy wzrost stawki bazowej czynszu w latach 2017-2021 przedstawia tabela nr 12, w której jako podstawę do ustalenia wysokości stawek czynszu w poszczególnych latach przyjęto stałą wartość wskaźnika przeliczeniowego w wysokości 3 530 zł/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.

$$C_0 = C_1 = C_2 = 7,21 \text{ zł/m}^2; \quad C_t = C_{(t-1)} + \frac{W_t - C_{(t-1)}}{3 - (t-3)} \quad \text{dla } t = 3, 4, 5.$$

gdzie:

- C_t - stawka bazowa czynszu; C_1 i C_2 stawka czynszu bez zmian wynosi 7,21zł/m², nie podlega kalkulacjom.
- $C_{(t-1)}$ - stawka bazowa czynszu okresu poprzedniego;
- W_t - $(W_{skt} \times 2,7\%)/12$ - 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 01.10.2016 do 31.03.2017 wskaźnik przeliczeniowy ustalony w wysokości 3 530zł/m²;
- t - nr okresu obliczeniowego (bieżący rok), $t = 1, 2, 3, 4, 5$ (odpowiednio: 2017, 2018, 2019, 2020, 2021).

2. W nawiązaniu do zapisów § 14 ust.10, wysokość czynszu dla lokali socjalnych będzie aktualizowana w kolejnych latach zgodnie ze wzorem nr 3. Poglądowy wzrost stawki czynszu socjalnego przedstawia tabela nr 13.

Wzór nr 3.

$$S_0 = S_1 = S_2 = 1,99 \text{ zł/m}^2; \quad S_t = S_{(t-1)} + \frac{1/2 NS_t - S_{(t-1)}}{3 - (t-3)} \quad \text{dla } t = 3, 4, 5.$$

gdzie:

- S_t - stawka czynszu dla lokali socjalnych; S_1 S_2 stawka czynszu stała wynosi 1,99zł/m², nie podlega kalkulacjom.
- $S_{(t-1)}$ - stawka czynszu dla lokali socjalnych okresu poprzedniego;
- NS_t - stawka najniższego miesięcznego czynszu (w danym okresie);
- t - nr okresu obliczeniowego (bieżący rok), $t = 1, 2, 3, 4, 5$ (odpowiednio: 2017, 2018, 2019, 2020, 2021).

Tabele nr 12 i nr 13 przedstawiają poglądowy wzrost stawek czynszu, w której jako podstawę do ustalenia wysokości stawek czynszu w latach 2019, 2020 i 2021 przyjęto stałą wartość wskaźnika przeliczeniowego w wysokości 3 530zł/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 =constans			C _t
		C _(t-1)	Wsk _t	W _t =(Wsk _t x 2,7%)/12	
C ₀	2016	0	3 203	7,21	7,21
C ₁	2017	1			7,21
C ₂	2018	2			7,21
C ₃	2019	3	7,21 3 530	7,94	7,45
C ₄	2020	4	7,45 3 530	7,94	7,70
C ₅	2021	5	7,70 3 530	7,94	7,94

Aktualizacje stawek czynszu socjalnego przy założeniu ceny stałej.

Tabela nr 13.

rok	t	S _(t-1)	C _t	NS t = C _t - (C _t x 40%)	C _t
C ₀	2016	0			1,99
C ₁	2017	1			1,99
C ₂	2018	2			1,99
C ₃	2019	3	1,99 7,45	4,47	2,07
C ₄	2020	4	2,07 7,70	4,62	2,19
C ₅	2021	5	2,19 7,94	4,76	2,38

4. Tabele nr 14 i nr 15 obrazują poglądowy, 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 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na poziomie 3 530 zł.

Tabela nr 14.

wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
stawka bazowa czynszu w zł.	7,21	7,21	7,21	7,45	7,70	7,94
udział % w stosunku do czynszu docelowego = 7,94 zł/m ² /m-c	91%	91%	91%	94%	97%	100%
udział w stosunku do wielkości wskaźnika odtworzeniowego 3 530 zł/m ²	2,45%	2,45%	2,45%	2,53%	2,62%	2,70%
wzrost w zł. rok do roku		0,00	0,00	0,24	0,25	0,24
wzrost w % rok do roku		0,0%	0,0%	3,3%	3,4%	3,1%

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	2016	2017	2018	2019	2020	2021
stawka czynszu w lokalach socjalnych w zł.	1,99	1,99	1,99	2,07	2,19	2,38
udział % w stosunku do połowy stawki najniższego czynszu	50%	46%	46%	46%	47%	50%
wzrost w zł. rok do roku		0,00	0,00	0,08	0,12	0,19
wzrost w % rok do roku		0,0%	0,0%	4,0%	5,8%	8,7%

§ 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 będą stopniowo wzrastać w latach 2019-2021 tak, aby w 2021 roku osiągnąć poziom w wysokości połowy najniższego czynszu, obowiązującego dla lokali stałych.

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 2017-2021.

Tabela nr 16.

lp.	lokale - stawka czynszu	Ilość lokali		pow. użytk. m ²		stawka czynszu		wartość czynszu		stawka czynszu		wartość czynszu		stawka czynszu		wartość czynszu	
						2017	2018	2019	2020	2021	2020	2021					
1	pełna	876	41,3%	40 574	38,3%	7,21	292 538	7,21	292 538	7,45	302 275	7,70	312 419	7,94	322 156		
2	obniżona o 5%	383	18,1%	22 076	20,8%	6,85	151 220	6,85	151 220	7,08	156 297	7,32	161 596	7,54	166 452		
3	obniżona o 10%	115	5,4%	6 604	6,2%	6,49	42 860	6,49	42 860	6,71	44 313	6,93	45 766	7,15	47 219		
4	obniżona o 15%	232	10,9%	13 578	12,8%	6,13	83 233	6,13	83 233	6,33	85 949	6,55	88 936	6,75	91 652		
5	obniżona o 20%	57	2,7%	2 921	2,8%	5,77	16 854	5,77	16 854	5,96	17 409	6,16	17 993	6,35	18 548		
6	obniżona o 25%	82	3,9%	4 389	4,1%	5,41	23 746	5,41	23 746	5,59	24 537	5,78	25 371	5,96	26 161		
7	obniżona o 30%	31	1,5%	1 303	1,2%	5,05	6 582	5,05	6 582	5,22	6 803	5,39	7 025	5,56	7 240		
8	obniżona o 35%	32	1,5%	1 635	1,5%	4,69	7 669	4,69	7 669	4,84	7 915	5,01	8 193	5,16	8 438		
9	obniżona o 40%	10	0,5%	435	0,4%	4,33	1 884	4,33	2 855	4,47	2 948	4,62	3 047	4,76	3 139		
10	obniżona o 45%	6	0,3%	224	0,2%	3,97	891	3,97	0	4,10	0	4,24	0	4,37	0		
11	lokale socjalne	220	10,4%	7 596	7,2%	1,99	15 115	1,99	15 115	2,07	15 723	2,19	16 635	2,38	18 078		
12	komercyjna	1	0,0%	91	0,1%	8,50	772	8,50	772	8,50	772	8,50	772	8,50	772		
13	indywidualna	3	0,1%	273	0,3%	6,73	1 836	6,73	1 836	6,73	1 836	6,73	1 836	6,73	1 836		
14	"w trakcie remontu	12	0,6%	665	0,6%	6,40	4 256	6,40	4 256	6,40	4 256	6,40	4 256	6,40	4 256		
15	pustostany	61	2,9%	3 551	3,4%	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0		
razem		2 121	100%	105 915	100%	6,13	649 456	6,13	649 536	6,34	671 033	6,55	693 845	6,76	715 953		
ogółem wpływy roczne (zaktualizowane o wartość wynikającą ze sprzedaży lokali, powstania nowych lokali oraz wypowiedzenia obniżek czynszu) w tys. zł						7 816	7 829	8 099	8 322	8 577							

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 2019 roku i odpowiednio lat następnych w okresie obowiązywania programu.

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 2019 roku i odpowiednio lat następnych w okresie obowiązywania programu.

6. ZGM TBS Spółka z o.o. na podstawie polityki czynszowej jest zobowiązany do 31 stycznia 2019 roku i każdego kolejnego roku objętego programem, wnioskować o zmianę stawek czynszu.

7. Począwszy od roku 2019 stawki czynszu do dnia 28 lutego każdego roku objętego programem ustala Burmistrz Miasta Szczecinek, w drodze stosownego zarządzenia.

§ 17.

1. Na wniosek najemców lub podnajemców o niskich dochodach wynajmujący będzie mógł zastosować obniżki czynszu, jednakże zasady obniżania czynszu będą miały zastosowanie z chwilą osiągnięcia stawki bazowej na poziomie 2,7 % wartości kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w skali roku, wyliczonej na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego ustalonego w drodze obwieszczenia Wojewody Zachodniopomorskiego.

2. Obniżki, o których mowa w ust. 1 będą mogły 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.

3. Obniżki określone w ust. 2 będą mogły być udzielone na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynajmujący będzie mógł udzielać obniżek na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

4. Szczegółowy tryb postępowania w sprawie udzielania obniżek czynszu zostanie określony zarządzeniem Burmistrza Miasta Szczecinek, z zastrzeżeniem zapisu ust. 1.

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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1774, z późn. zm.).

Do obowiązków ZGM TBS należy zarządzanie mieniem komunalnym Miasta, wykonywanie zadań w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych, użytkowych, garaży w sprawności technicznej i użytkowej. W ramach nałożonych przez Miasto obowiązków oraz zawartych umów ZGM TBS pobiera opłaty czynszowe, prowadzi ewidencję tych opłat oraz windykację należności, a także wykonuje obowiązki wynajmującego, w ramach których zawiera stosowne umowy lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz umowy poddzierżawy gruntów, stanowiących własność Miasta.

2. ZGM TBS gospodaruje również lokalami socjalnymi i pomieszczeniami tymczasowymi na podstawie zawartej z Miastem umowy zlecenia, w ramach której:

- 1) prowadzi ich ewidencję,
- 2) wskazuje je uprawnionym osobom,
- 3) zawiera, wypowiada i rozwiązuje umowy najmu zgodnie z zasadami i polityką mieszkaniową ustaloną w drodze stosownych uchwał Rady Miasta Szczecinek,
- 4) wykonuje wszelkie czynności związane z obowiązkami wynajmującego,
- 5) prowadzi windykację należności.

3. Do obowiązków ZGM TBS 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 nieruchomością wspólnymi.

§ 19.

1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynkami wspólnot mieszkaniowych nieruchomości z udziałem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta 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 Wspólnot Mieszkaniowych 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.

2. Przychody z tytułu czynszów nie pokrywają kosztów związanych z utrzymaniem zasobu, co oznacza konieczność dofinansowania gospodarki mieszkaniowej z budżetu Miasta i źródeł zewnętrznych.

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

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
		2017	2018	2019	2020	2021	
I.	Wpływy ogółem (poz.1+2)	9 539	9 574	9 844	10 067	10 322	49 346
1.	Wpływy z czynszów	8 929	8 964	9 234	9 457	9 712	46 296
a	lokale mieszkalne w tym lokale socjalne	7 816 214	7 829 232	8 099 258	8 322 303	8 577 360	40 643 1 367
b	lokale użytkowe	706	706	706	706	706	3 530
c	garaże	354	376	376	376	376	1 858
d	komórki	53	53	53	53	53	265
2.	Wpływy inne (ogródki, tereny i pozost. przychody)	610	610	610	610	610	3 050
II.	Nakłady ogółem (poz.3+4+5)	14 453	14 915	15 178	14 341	14 505	73 392
	w tym lokale socjalne	866	970	1 148	1 222	1 400	5 606
3.	Koszty zarządu mieszk.zasobem Miasta*	5 206	5 258	5 311	5 364	5 418	26 557
4.	Koszty bież.utrzymania budynków w tym:	3 907	3 917	3 927	3 937	3 947	19 635
a	koszty napraw bieżących konserwacji i przeglądów	430	440	450	460	470	2 250
b	pozostałe koszty utrzymania budynków **	3 477	3 477	3 477	3 477	3 477	17 385
5.	Nakłady remontowe, w tym.	5 340	5 740	5 940	5 040	5 140	27 200
a	remonty bud. i lok.stanowiących zasób Miasta fundusz remont. przek. do wspólnot mieszk. za udział	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	5 250
b	Miasta lub ZGM TBS we wspólnotach	2 540	2 540	2 540	2 540	2 540	12 700
c	bieżące modernizacje i ulepszenia budynków i lokali	1 050	1 150	1 250	1 350	1 450	6 250
d	likwidacja wc wspólnych i poza lokalem	100	100	100	100	100	500
e	budowa instalacji c.o./ likwidacja pieców na opał stały	600					600
f	głęboka termomodernizacja 5 budynków (w ramach RPO WZ 2014-2020 działanie 2.7)		900	1 000			1 900
III	Wynik (poz. I. - II.)	-4 914	-5 341	-5 334	-4 274	-4 183	-24 046
IV.	Wynik po uwzględnieniu źródeł finansowania	26	-201	-94	66	157	-46
1.	Źródła finansowania:	4 940	5 140	5 240	4 340	4 340	24 000
a	wynagrodzenie ZGM TBS Sp.z o.o. z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi	1 890	1 890	1 890	1 890	1 890	9 450
b	zbycie niefinansowych aktywów trwałych ZGM TBS Sp.zo.o.	1 200	1 000	1 000	1 000	1 000	5 200
c	amortyzacja i nieumorzona część zbytego majątku ZGM TBS Sp. zo.o.	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	7 250
d	środki pomocowe:	100	400	450			950
	w tym						
	- dofinansowanie z budżetu Miasta - likwidacja wc poza lokalem	100	100	100			300
	- pozostałe, np. kredyt bankowy		300	350			650
e	budowa instalacji c.o./ likwidacja pieców na opał stały- WFOŚiGW	300					300
f	głęboka termomodernizacja 5 budynków (RPO/ pomoc de minimis)		400	450			850

Legenda do tabeli nr 17 :

- * koszty administracyjne związane z działalnością 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.

4. Na deficyt środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek wpływają:

1) zbyt niskie przychody czynszowe, których stawka bazowa nie osiąga 2,7% 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) zbyt duża liczba lokali, o niskiej wartości użytkowej, których bieżące utrzymanie generuje stratę finansową (przychody czynszowe nie pokrywają kosztów),
- 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,
 - przeznaczenie budynków na budynki w całości socjalne,
 - b) zamiany z urzędu,
- 3) lokale dla osób ubiegających się o mieszkania docelowe (gospodarstwa domowe o niskich dochodach),
- 4) lokale chronione, noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych, 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. Realizację 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. z 2015r. poz. 833, z późn. zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie finansowego wsparcia na tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych, z dnia 29.07.2009r. (Dz. U. z 2015r. poz. 210).

2. Inwestycje związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, zgodnie z założonymi priorytetami, 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 2017- 2021 planowane są inwestycje związane z budową:

- 1) 25 lokali docelowych – zamiennych - 2017r. (Polna 30) - tabela nr 1, 18 i 19,

2) 60 lokali socjalnych (30 lokali w 2019r. - zmiana sposobu użytkowania budynku przy ul. Piłskiej i budowa 30 lokali w 2021r.).

4. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta, w 2017 roku zamierza się pozyskać 36 lokali socjalnych (w tym 25 lokali położonych w budynkach przeznaczonych w całości na budynki socjalne). W kolejnych latach obowiązywania programu po 21 lokali socjalnych rocznie.

§ 23.

Mieszkania chronione, mieszkania rówieśnicze, noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych, mieszkania interwencyjne dla ofiar przemocy, bezdomnych kobiet, kobiet z dziećmi, itp. Miasto zamierza realizować z udziałem środków, o których mowa w § 27 ust.1 pkt 3 lit.a, 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 ust.1 może być realizowana we współpracy z partnerami prywatnymi oraz instytucjami finansowymi, poprzez finansowanie przez stronę trzecią, a także poprzez wykup przez Bank wiarytelności wobec samorządu terytorialnego lub komunalnych spółek prawa handlowego, itp.

§ 25.

1. W ramach realizacji potrzeb mieszkaniowych w okresie 2017-2021 Miasto zamierza oddać do użytku nowo wybudowane lokale:

- 1) socjalne - 60 mieszkań,
- 2) zamienne - 25 mieszkań.

2. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego przewiduje się w latach 2017-2021 zadysponować:

- 1) lokale socjalne - 120 mieszkań,
- 2) lokale zamienne - 65 mieszkań,
- 3) lokale docelowe - 120 mieszkań.

§ 26.

Plan inwestycji mieszkaniowych w latach 2017-2021.

Tabela nr 18.

lp.	Wyszczególnienie	Zadania na lata 2017-2021	Planowane wydatki
1.	Lokale docelowe/ zamienne – 25 lokali	<ul style="list-style-type: none"> • W 2017r. ZGM TBS sp.z o.o. zakończy inwestycję i utworzy 25 lokali mieszkalnych dofinansowywanych w ramach Funduszu Dopłat BGK (Koszarowiec - przebudowa, ul.Polna w Szczecinku) 	3 833 000
2	Lokale socjalne – 60 lokali	<ul style="list-style-type: none"> • W 2019 i 2021 roku planuje się budowę ogółem 60 lokali socjalnych; szacunkowe koszty określono przy założeniach: cena w zł./ m² – 2 500, średnia wielkość lokalu 35 m²; 60 lokali x 35m² x 2 500zł.= 5 250 000zł. 	5 250 000
3.	Lokale mieszkalne - 7 budynków Miasta Szczecinek	<ul style="list-style-type: none"> • Głęboka termomodernizacja; RPO działanie 2.7 	2 644 000
4.	Lokale mieszkalne - 5 budynków Spółki ZGM TBS		1 900 000

1. Obecnie realizowana inwestycja pn. Przebudowa budynku pokoszarowego na budynek mieszkalny, wielorodzinny wraz z komunikacją i niezbędną infrastrukturą przy ul. Polnej w Szczecinku - działki 22/16 i 22/35 w obrębie 08, finansowana jest ze środków Miasta Szczecinek, Funduszu Dopłat oraz Spółki ZGM TBS. Inwestycja obejmuje 25 lokali mieszkalnych.

2. W 2019 roku planuje się przebudowę, z przeznaczeniem na lokale socjalne budynku przy ul. Piłskiej, w którym powstanie ok. 30 lokali socjalnych. Kolejna inwestycja dot. tworzenia lokali socjalnych w 2021 roku będzie odpowiedzią na duże zapotrzebowanie w zakresie lokali socjalnych.

3. Przebudowa budynku z przeznaczeniem na lokale socjalne będzie finansowana w 60% z budżetu Miasta i w 40% z Funduszu Dopłat Banku natomiast budowa nowych lokali socjalnych może być finansowana w 70% z budżetu Miasta i w 30% z Funduszu Dopłat BGK (na podstawie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych i rozporządzenia do tej ustawy).

4. W oparciu o środki z Regionalnego Programu Operacyjnego dla województwa zachodniopomorskiego na lata 2014-2020, w ramach działania 2.7 Modernizacja wielorodzinnych budynków mieszkaniowych planowana jest głęboka termomodernizacja 12 budynków (7 budynków Miasta Szczecinek zlokalizowanych przy ul. Armii Krajowej 17, Emilii Plater 15, Winniczna 18, 20, 22, 28 i 30 oraz 5 budynków Spółki ZGM TBS zlokalizowanych przy ul. Szkolnej 12, 16 i 19, ul. Armii Krajowej 13 i Szczecińskiej 31).

Rozdział 12.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 27.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą :

1) **środki ZGM TBS Sp. z o.o.**, między innymi z wpływów czynszowych i 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 schronisk dla osób bezdomnych; realizując budowę nowych lokali socjalnych Miasto może uzyskać dofinansowanie w wysokości do 50% kosztów kwalifikowanych przedsięwzięcia,

b) **dofinansowanie WFOŚiGW** – 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 części finansowane poprzez dopłatę WFOŚiGW.

c) środki z Regionalnego Programu Operacyjnego dla województwa zachodniopomorskiego na lata 2014-2020 pozyskane na głęboką termomodernizację budynków mieszkalnych.

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

§ 28.

Plan finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2021 w tys. zł.

Tabela nr 19.

lp.	Zadanie	finansujący	2017	2018	2019	2020	2021	razem	ogółem
1.	Koszty zarządu mieszk. zasobem Miasta	ZGM TBS Miasto	5 206 0	5 258 0	5 311 0	5 364 0	5 418 0	26 557 0	26 557
2.	Koszty bieżącego utrzymania budynków, w tym:	ZGM TBS Miasto	3 907 0	3 917 0	3 927 0	3 937 0	3 947 0	19 635 0	19 635
a	koszty napraw bieżących konserwacji i przeglądów	ZGM TBS Miasto	430 0	440 0	450 0	460 0	470 0	2 250 0	2 250
b	pozostałe koszty utrzymania budynków i nieruchomości wspólnych	ZGM TBS Miasto	3 477 0	3 477 0	3 477 0	3 477 0	3 477 0	17 385 0	17 385
3.	Koszty remontów: drobne, częściowe, gruntowne z modern., w tym fundusz remontowy i głęboka termomodernizacja 5 budynków ZGM TBS	ZGM TBS Miasto kredyt bankowy RPO Dopłata WFOŚiGW	4 940 100 0 0 300	4 940 100 300 400 0	5 040 100 350 450 0	5 040 0 0 0 0	5 140 0 0 0 0	25 100 300 650 850 300	26 550
4.	Nowe inwestycje:	ZGM TBS Miasto RPO Dopłata Banku	0 2 705 1 851 1 921	0 0 0 0	0 1 575 0 1 050	0 0 0 0	0 1 837 0 788	0 6 117 1 851 3 759	11 727
a	lokale socjalne (w tym pomieszczenia tymczasowe)	ZGM TBS Miasto Dopłata Banku			1 575 1 050		1 837 788	3 412 1 838	5 250
b	lokale docelowe budowane	ZGM TBS Miasto Dopłata Banku	1 912 1 921					0 1 912 1 921	3 833
c	lokale mieszkalne - 7 budynków Miasta - głęboka termomodernizacja	ZGM TBS Miasto RPO	793 1 851					0 793 1 851	2 644
5.	Razem	ZGM TBS Miasto kredyt bankowy Dopłata Banku RPO Dopłata WFOŚiGW	14 053 2 805 0 1 921 1 851 300	14 115 100 300 0 400 0	14 278 1 675 350 1 050 450 0	14 341 0 0 0 0 0	14 505 1 837 0 788 0 0	71 292 6 417 650 3 759 2 701 300	85 119
6.	Ogółem nakłady ze wszystkich źródeł finansowania		20 930	14 915	17 803	14 341	17 130	85 119	x

1. Koszty zarządu mieszkaniowym zasobem miasta oraz koszty bieżącego utrzymania budynków wykazane w lp. 1 i 2 tabeli nr 19 wynoszą w sumie 46 192 tys. zł. i mogą zostać w pełni zabezpieczone w pływów czynszowych, wykazanych w tabeli nr 17, oszacowanych na kwotę 46 296 tys. zł.

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, w tym zwłaszcza mieszkań socjalnych.

3. Realizacja zadań remontowych na poziomie nie niższym niż zakładany w niniejszym programie umożliwi pełną renowację zasobu mieszkaniowego w okresie 15 lat.

Rozdział 13.

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

§ 29.

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

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

2) umożliwianie najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta dostosowania zajmowanych lokali do ich aktualnych potrzeb i możliwości finansowych, poprzez zamiany lokali zgodnie z regulacjami zawartymi w obowiązującej od 1 maja 2015 roku uchwale Nr LII/473/2014 Rady Miasta Szczecinek z dnia 9 września 2014r. w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015r. poz. 3547, z późn. zm.).

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 i sprzedaży 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 i pomieszczeń tymczasowych o powierzchni użytkowej przypadającej na członka gospodarstwa domowego zgodnie z zapisami uchwały, o której mowa w ust. 1 pkt 2,

2) podejmowaniu innych działań, wykraczających poza ramy niniejszego programu.

5. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż 78 lokali mieszkalnych, zgodnie z zapisami w tabeli nr 9, a w uzasadnionych przypadkach także lokali uwolnionych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² lub lokali, o których mowa w § 11 ust. 5.

Rozdział 14.

Postanowienia końcowe.

§ 30.

Realizacja zadań określonych w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Szczecinek na lata 2017-2021 jest ściśle skorelowana z narzędziami, na które składają się:

1) polityka czynszowa doprowadzająca stawkę czynszu bazowego 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 i głęboka termomodernizacja budynków sposobem zewnętrznego finansowania remontów w zabytkowej części mieszkaniowego zasobu Miasta,

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

6) uruchomienie środków z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej 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).

§ 31.

W wyniku kompleksowej realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Szczecinek na lata 2017-2021 gospodarka mieszkaniowa ulegnie poprawie poprzez:

1) zaspokojenie średnio 38% ogółu potrzeb mieszkaniowych szczecineckiej wspólnoty samorządowej w zakresie dostarczania lokali socjalnych (36%), zamiennych (47%) oraz docelowych (35%) w okresie obowiązywania programu,

2) polepszenie stanu technicznego budynków i wartości użytkowej lokali mieszkaniowego zasobu Miasta,

3) osiągnięcie w 2021 roku stawki bazowej czynszu na poziomie 2,7% 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,

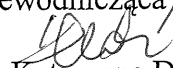
6) realizację nowych inwestycji mieszkaniowych, w celu zaspokajania potrzeb szczecineckiej wspólnoty samorządowej (w szczególności związanych z budownictwem socjalnym).

§ 32.

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 2017-2021 może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkości przyjętych w nim wskaźników.

Przewodnicząca Rady Miasta


Katarzyna Dudź