UCHWAŁA NR XXXVI/509/13
RADY MIEJSKIEJ W SŁUPSKU

z dnia 29 maja 2013 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XVI/209/11 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska w latach 2012 – 2016”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. l ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558,Nr 113, poz.984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz.327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281, Nr 149, poz. 887; z 2012 r. Nr 567; z 2013 r. Nr 153), art. 21 ust. l pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, Nr 69, poz. 626; z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 167 poz. 1193,Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173 poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 Nr 224 poz. 1342; z 2012 r. Nr 951)

Rada Miejska w Słupsku
uchwala, co następuje:

§ 1.

W załączniku do uchwały Nr XVI/209/11 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska w latach 2012 – 2016” wprowadza się następujące zmiany:

1. W § 5:

1) ust. 1 otrzymuje brzmienie: „1. Zakłada się, że w związku z ciągłą sprzedażą lokali Miasta na rzecz najemców, wydatki na remonty budynków komunalnych nie ulegną zmniejszeniu, ze względu na zakres prac przewidzianych do remontu. Zmaleje udział procentowy Miasta Słupska w wydatkach na utrzymanie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.”

2) tabela 21 w ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Tabela 21

Zakres prac remontowych	Planowane wydatki w poszczególnych latach w zł.				
	2012	2013	2014	2015	2016
Roboty remontowe budynków, w tym remonty bieżące i rozbiórki	2.100.000	2.510.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Remonty lokali	330.000	300.000	400.000	400.000	400.000
Zaliczki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	3.490.000	2.080.000	3.500.000	3.600.000	3.700.000
Razem:	**5.500.000**	**4.890.000**	**6.900.000**	**7.000.000**	**7.100.000**
Spłata kredytu zaciągniętego przez wspólnoty mieszkaniowe	1.500.000	1.500.000	1.700.000	1.800.000	1.900.000
Razem:	**7.390.000**	**6.390.000**	**8.600.000**	**8.800.000**	**9.000.000**

”.

2. Rozdział IV „Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w lokalach mieszkalnych” otrzymuje brzmienie:

„**Rozdział 4.**
ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU W LOKALACH MIESZKALNYCH

§ 7.

1. W lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w których wynajmującym jest Miasto Słupsk, ustala się wysokość obowiązujących stawek czynszu:

1) 4,46 zł/m^2 miesięcznie dla lokali znajdujących się w budynkach zbudowanych do 9 lipca 2001 r.

2) 5,82 zł/m^2 miesięcznie dla lokali znajdujących się w budynkach przy ul. Sołdka 7, 9, 11 oraz Herbsta 1A i 1B,

3) 6,15 zł/m^2 miesięcznie dla lokali znajdujących się w budynku przy ul Wiatracznej 5D,

4) 6,27 zł/m^2 miesięcznie dla lokali znajdujących się w budynkach przy ul. Wiatracznej 4 i 5C,

5) 1,40 zł/m^2 miesięcznie dla lokali powstałych w wyniku adaptacji strychów, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

2. Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać docelowo koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta oraz koszty jego niezbędnych remontów.

§ 8.

1. Zakłada się, począwszy od 2014 roku, coroczne podwyższanie do 10 % aktualnie stosowanych stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta.

2. Stawki czynszu, o których mowa w § 7 ust. 1 podwyższane będą w sposób określony w ust. 1 do poziomu nie wyższego jak 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 9.

1. Przyjmuje się następujące zasady ustalania zwyżek i zniżek stawek czynszu, o których mowa w § 7 ust. 1, w oparciu o tabelę nr 23. Tabela 23

Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	**Podstawa %**	**Usytuowanie budynku**		**Stan techniczny**		**Usytuowanie lokalu w budynku**	
		Korzystne	**niekorzystne**	**ponad - przeciętny**	**poniżej przeciętny**	**korzystne**	**niekorzystne**
Lokal o współczesnym standardzie, wyposażony w następujące instalacje i urządzenia techniczne: gaz z sieci miejskiej, centralne ogrzewania z sieci miejskiej, łazienka, wc.	100						
Lokal wyposażony w gaz z sieci miejskiej, łazienkę, wc, centralne ogrzewanie etażowe.	86						
Lokal wyposażony w gaz z sieci miejskiej, łazienkę, wc, z trzonem piecowym lub kominkowym.	73						
Lokal wyposażony w gaz z sieci miejskiej, bez łazienki lub wc, z jednym sposobem ogrzewania (c.o. etażowe lub trzon piecowy lub kominek lub ogrzewanie elektryczne).	59						
Lokal tylko z łazienką bądź wc lub z ujęciem wody i jednym	45						

sposobem ogrzewania							
Lokal bez wody i kanalizacji, z trzonem kuchennym lub jednym sposobem ogrzewania	31						

2. Wyjaśnienia do tabeli:

1) Usytuowanie budynku:

a) plus 10 % za korzystne: przy cichej ulicy, o mniejszym natężeniu ruchu pojazdów, zieleń w otoczeniu,

b) minus 10% za niekorzystne, tj. przy ruchliwej ulicy, brak w otoczeniu zieleni.

2) Stan techniczny budynku:

a) ponadprzeciętny:

- 0 % - budynek w wieku od 11 do 29 lat lub od 21 do 49 lat jeżeli jego wartość użytkowa wzrosła wskutek ulepszenia polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji,
- plus 5 % - budynek w wieku od 6 do 10 lat lub od 11 do 20 lat, jeżeli jego wartość użytkowa wzrosła wskutek ulepszenia polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji,
- plus 10 % - budynek nowo wybudowany do 5 lat lub do 10 lat jeżeli jego wartość użytkowa wzrosła wskutek ulepszenia polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji,

b) poniżej przeciętny:

- minus 5 % - budynek w wieku od 30 do 50 lat lub od 50 do 70 lat jeżeli jego wartość użytkowa wzrosła wskutek ulepszenia polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji,
- minus 10 % - budynki w wieku ponad 50 lat lub ponad 70 lat, jeżeli jego wartość użytkowa wzrosła wskutek ulepszenia polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji,
- minus 20 % budynki przeznaczone do rozbiórki. Warunkiem zastosowania zwyżki lub zniżki przy ocenie stanu technicznego budynku w przypadku dokonania ulepszenia jest wzrost jego wartości użytkowej (ewidencyjnej) po zakończeniu ulepszenia o co najmniej 30 % w stosunku do wartości przed ulepszeniem.

3) Usytuowanie lokalu w budynku:

a) plus 10 % za korzystne: zlokalizowane na I lub II piętrze bez względu na fakt, jeżeli I lub II piętro stanowi ostatnią kondygnację budynku, naświetlone, z widokiem na korzystne otoczenie,

b) minus 10 % za niekorzystne: zlokalizowane na parterze lub 3 i wyższym piętrze, w budynku bez windy, ciemne z widokiem na niekorzystne otoczenie (np. uciążliwy zakład przemysłowy, tzw. studnia itp.).

4) W lokalach wyposażonych w centralnie ciepłą wodę stawkę czynszu podwyższa się o 5 %.

2. Wprowadzenie przez najemcę ulepszeń w lokalu dopuszczalne jest tylko za zgodą zarządcy komunalnego zasobu i wyłącznie na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń.

3. Na czas trwania najmu lokalu przyznaje się najemcy prawo do zwrotu poniesionych nakładów na zajmowany lokal, poprzez obniżenie do 50 % czynszu najmu, o ile za zgodą i na warunkach określonych przez wynajmującego najemca wykonał w wynajmowanym lokalu następujące roboty budowlane:

1) modernizacja istniejącego źródła ciepła na źródło o niskiej emisji CO_2,

2) wydzielenie w lokalu pomieszczenia wc lub łazienki,

3) wymiana stolarki okiennej oraz drzwi zewnętrznych.

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje do czasu zwrotu kwot uznanych, wynikających z uzasadnionych nakładów, nie dłużej jednak niż do czasu trwania stosunku najmu.

§ 10.

Stawki czynszu dla lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

1. Wysokość stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego ustala się na poziomie 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta Słupsk.

2. Obniżki techniczno – użytkowe nie dotyczą czynszu w lokalach socjalnych i pomieszczeniach tymczasowych.

3. Najemcy lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego przysługuje uprawnienie, o którym mowa w § 9, ust. 3 i 4.”.

3. W § 12 ust. 3 tabela 25 otrzymuje brzmienie:

„Tabela 25

Źródła finansowania	2012	2013	2014	2015	2016	Razem
Dochody z gospodarki lokalami komunalnymi	14.000.000	15.000.000	15.500.000	16.600.000	17.800.000	80.700.000
Dochody ze sprzedaży lokali	4.500.000	4.200.000	4.200.000	4.200.000	4.200.000	21.000.000
Ogółem:	**18.500.000**	**19.200.000**	**19.700.000**	**20.800.000**	**22.000.000**	**101.700.000**

”.

4. § 13 otrzymuje brzmienie:

„§ 13. 1. Przewidywane wydatki w złotych na bieżące utrzymanie zasobu w 100 % komunalnego. Tabela 26

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016
Remonty	2.700.000	2.810.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000
Bieżąca eksploatacja	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.400.000	3.300.000
Wynagrodzenie zarządcy	4.000.000	4.000.000	3.900.000	3.800.000	3.700.000
Razem	**11.200.000**	**10.310.000**	**10.800.000**	**10.600.000**	**10.400.000**
Średnia pow. zasobu w m²	390.000	380.000	370.000	360.000	350.000

2. Przewidywane średnie koszty w złotych utrzymania 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali w budynkach komunalnych, w odniesieniu do polityki czynszowej zaproponowanej niniejszą uchwałą.

Tabela 27

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016
Remonty	7,00	7,40	9,20	9,40	9,71
Bieżąca eksploatacja	9,00	9,20	9,50	9,40	9,40
Wynagrodzenie zarządcy	10,30	10,50	10,50	10,60	10,60
Razem koszty	26,30	27,10	29,20	29,40	29,70
Średnia stawka czynszu	35,90	39,50	41,90	46,10	50,80
Różnica: stawka - koszty	9,60	13,20	12,70	16,70	21,10
% pokrycia w dochodach	136	115	144	157	171

3. Przewidywane wydatki w złotych na udział Miasta we wspólnotach mieszkaniowych.

Tabela 28

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016

Remonty	2.500.000	2.080.000	3.500.000	3.600.000	3.700.000
Bieżąca eksploatacja	3.500.000	3.500.000	3.600.000	3.700.000	3.800.000
Wynagrodzenie zarządcy	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000
Razem	7.800.000	7.390.000	8.900.000	9.100.000	9.300.000
Średnia pow. zasobu	260.000	250.000	240.000	230.000	220.000

4. Przewidywane średnie koszty w złotych utrzymania 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela 29

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016
Remonty	9,60	8,30	14,60	15,60	16,80
Bieżąca eksploatacja	13,50	14,00	15,00	16,00	17,30
Wynagrodzenie zarządcy	6,90	7,20	7,50	7,80	8,20
Razem koszty	**30,00**	**29,50**	**37,00**	**39,60**	**42,30**
Średnia stawka czynszu	38,90	39,50	41,90	46,10	50,90
Różnica: stawka - koszty	8,90	9,90	4,80	6,60	8,60
% pokrycia w dochodach	130	134	113	117	120

”.

5. Tabela 30 w § 14 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Tabela 30

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016
Budowa budynków mieszkalnych	2.416.000	500.000	2.012.986	0	0
Remonty/odnowienie budynków	400.000	0	1.300.000	1.300.000	1.300.000
Razem:	**2.816.000**	**500.000**	**3.012.986**	**1.300.000**	**1.300.000**

”.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Słupska.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Słupsku

Zdzisław Sołowin