UCHWAŁA NR XLVI/675/22
RADY MIEJSKIEJ W SŁUPSKU

z dnia 25 maja 2022 r.

w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska na lata 2022-2026”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172)

Rada Miejska w Słupsku
uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska na lata 2022–2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Słupska.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 13, który wchodzi w życie od dnia 1 stycznia 2023 roku.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Słupsku

Beata Chrzanowska

Załącznik do Uchwały Nr XLVI/675/22
Rady Miejskiej w Słupsku
z dnia 25 maja 2022 roku
w sprawie przyjęcia „Programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Słupska na lata 2022 – 2026.”

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska na lata 2022 – 2026

Spis treści

Rozdział 1 3

Wprowadzenie.

Postanowienia ogólne.

Rozdział 2 5

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2022-2026.

Rozdział 3 13

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

Rozdział 4 19

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Rozdział 5 22

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

Rozdział 6 24

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład komunalnego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach.

Rozdział 7 25

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Rozdział 8 28

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

Rozdział 9 31

Postanowienia końcowe.

Rozdział 1.

§ 1.

Wprowadzenie

Jednym z podstawowych zadań samorządów lokalnych jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Zadania gminy w obszarze gospodarki mieszkaniowej wynikają z Konstytucji RP, w której zapisano, że władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa oraz popierają działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Zasadniczym źródłem prawa są jednak ustawy szczególne.

Lokal mieszkalny jako jedno z najdroższych dóbr jest trudno osiągalny dla przeciętnego gospodarstwa domowego. Stawia to przed gminą wyzwania wymagające dużego zaangażowania, gdyż w oparciu o art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie zapewnia:

- lokale w ramach najmu socjalnego,
- lokale zamienne oraz,
- zaspokaja potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach.

W ramach prowadzonej polityki mieszkaniowej zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ww. ustawy gmina ma obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Ustala również zakres przedmiotowy tego dokumentu.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska na lata 2022-2026 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez Miasto polityki mieszkaniowej. Program ten, to kontynuacja polityki mieszkaniowej realizowanej przez Miasto w latach 2017-2021, której celem jest:

1) powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu pomieszczeń tymczasowych,
2) sukcesywna poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w zakresie:
   a) realizacji koniecznych remontów i modernizacji,
   b) zmiany sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze ograniczające zanieczyszczenia powietrza i poprawiające efektywność energetyczną nieruchomości mieszkalnych,
   c) likwidacji barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,
3) optymalne wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby lokali niezamieszkałych,
4) zwiększenie efektywności egzekwowania należności z tytułu korzystania z mieszkań oraz minimalizowanie zadłużenia,
5) optymalizacja struktury własnościowej budynków posiadających lokale Miasta, w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu,
6) usprawnienie wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ważny interes Miasta,
7) sukcesywne dostosowywanie wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców.

§ 2.

Postanowienia ogólne

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **Prezydencie Miasta**– należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Słupska,
2) **Mieście** – należy przez to rozumieć Miasto Słupsk,
3) **Programie** – należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Słupska na lata 2022 – 2026,
4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172),
5) **PGM** – należy przez to rozumieć Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Słupsku,
6) **STBS** (inaczej: Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe) – należy przez to rozumieć Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Słupsku ,
7) **mieszkaniowym zasobie Miasta** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Słupska określony w ustawie, o której mowa w pkt 4,
8) **budynku lub lokalu komunalnym** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność Miasta,
9) **lokalu niezamieszkałym** – należy przez to rozumieć lokal wolny, długotrwale niezamieszkały, wymagający kapitalnego remontu,
10) **podstawowej stawce czynszu** – należy przez to rozumieć stawkę czynszu przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu,
11) **wartości odtworzeniowej lokalu** – należy przez to rozumieć wartość, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy,
12) **gospodarstwie domowym o niskim dochodzie** – należy przez to rozumieć osoby, o których mowa w art. 4 ust. 2 ustawy, osiągające dochody uprawniające do zawarcia umowy na czas nieoznaczony.

§ 3.

Celem Programu jest określenie kierunków działania Miasta w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w ramach najmu socjalnego lokalu, lokali zamiennych oraz gospodarstw domowych osiągających niskie dochody,
2) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez polepszanie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i zatrzymanie procesu jego degradacji,
3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta.

§ 4.

Realizacja celów określonych w § 3 nastąpi m.in. poprzez:

1) zwiększenie dostępności lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przy uwzględnieniu w szczególności:

a) budownictwa mieszkaniowego,

b) wynajmu przez Miasto lokali od innych podmiotów,

c) zakupu budynków lub lokali,

2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta, w szczególności przy uwzględnieniu:

a) racjonalnej gospodarki remontowej wstrzymującej proces degradacji zasobu oraz zmierzającej do zmniejszania kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta – priorytetem winna być koncentracja środków na ten cel w budynkach należących do Miasta oraz najbardziej cennych architektonicznie,

b) sukcesywnej likwidacji zasobu substandardowego oraz barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób z niepełnosprawnościami,

c) poprawy efektywności energetycznej mieszkaniowego zasobu Miasta oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta poprzez promowanie rozwiązań związanych z:

- energią odnawialną,

- likwidacją ogrzewania na paliwo stałe (piecowego, etażowego węglowego) na rzecz ogrzewania z sieci miejskiej lub etażowego gazowego/elektrycznego,

- termomodernizacją budynków,

3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta przy uwzględnieniu m.in.:

a) usprawnienia procesu zamian lokali komunalnych, ze szczególnym uwzględnieniem zamian wielopłaszczyznowych,

b) zmiany struktury własnościowej nieruchomości z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zmierzającej do zmniejszenia kosztów jego utrzymania,

c) poprawy efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta,

d) zwiększenia zasobu lokali na najem socjalny lokalu i pomieszczeń tymczasowych.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2022-2026.

§ 5.

1. Mając na uwadze obowiązki Miasta wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się podejmowanie przez Miasto działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. Z uwagi na liczbę osób, które oczekują na pomoc Miasta w zakresie oddania im w najem lokalu komunalnego, mając jednocześnie na uwadze możliwości finansowe Miasta pozwalające na realizację nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające wprost z ustawy, dotyczące zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego lokalu, lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.

3. Zakłada się, że w okresie objętym niniejszym Programem - w miarę możliwości angażowania środków własnych i pozyskiwania na ten cel środków finansowych ze źródeł zewnętrznych - będą następować zmiany w liczbie lokali komunalnych tworzących mieszkaniowy zasób Miasta. Miasto

będzie utrzymywało zasób na takim poziomie, aby umożliwiał on zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

4. Znajomość stanu technicznego zasobu, z uwzględnieniem stopnia jego zużycia oraz wieku budynków, a także wymogów nałożonych na wynajmującego obowiązującymi przepisami prawa, wyznacza wielkość potrzeb i pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie zasobem.

5. Czynnikami mającymi wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, sposób jego użytkowania i utrzymania, rodzaj zabudowy oraz wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów w budżecie Miasta na dany rok.

6. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

7. Za sporządzanie oceny stanu technicznego oraz corocznych planów remontów budynków i lokali komunalnych odpowiedzialny jest zarządca budynków.

8. Obecną wielkość i aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta przedstawiają poniższe tabele i wykresy.

Tabela 1. Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Miasta i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.

Specyfikacja		Stan na 31 grudnia					2021/2017
		2017	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*(%)*
Liczba budynków ogółem:		**1150**	**1134**	**1115**	**1097**	**1068**	***93***
w tym:	komunalnych:	261	255	255	242	230	*88*
	we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta:	889	879	860	855	838	*94*

Wykres 1. Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Miasta i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.

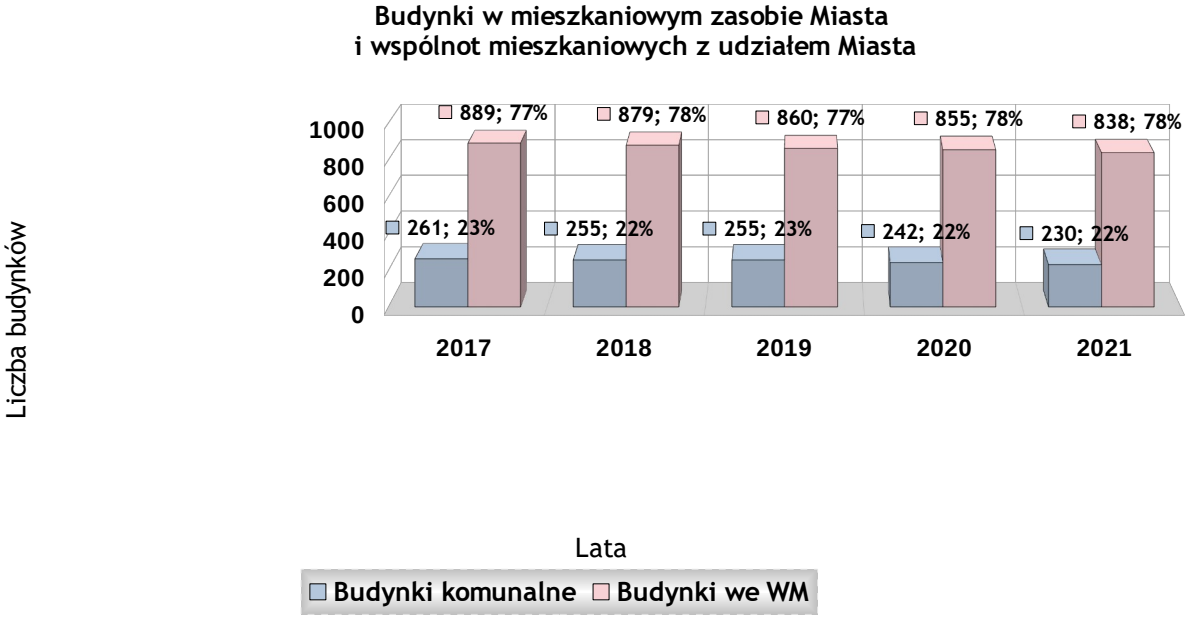


Tabela 2. Budynki komunalne wg daty budowy (wg stanu na 31 grudnia 2021 roku) wraz z ich powierzchnią użytkową.

Data budowy	Liczba budynków *(%)*		Liczba lokali *(%)*		Powierzchnia użytkowa (w m^2) *(%)*	
przed rokiem 1945	205	*89,13*	962	*55,26*	43 513	*55,89*
w latach 1945 - 1999	12	*5,22*	199	*11,43*	6 261	*8,04*
po roku 1999	13	*5,65*	580	*33,31*	28 082	*36,07*
Ogółem	**230**	***100,00%***	**1 741**	***100,00%***	**77 856**	***100,00%***

Wykres 2. Budynki komunalne wg daty budowy (wg stanu na 31 grudnia 2021 r.) wraz z ich powierzchnią użytkową.

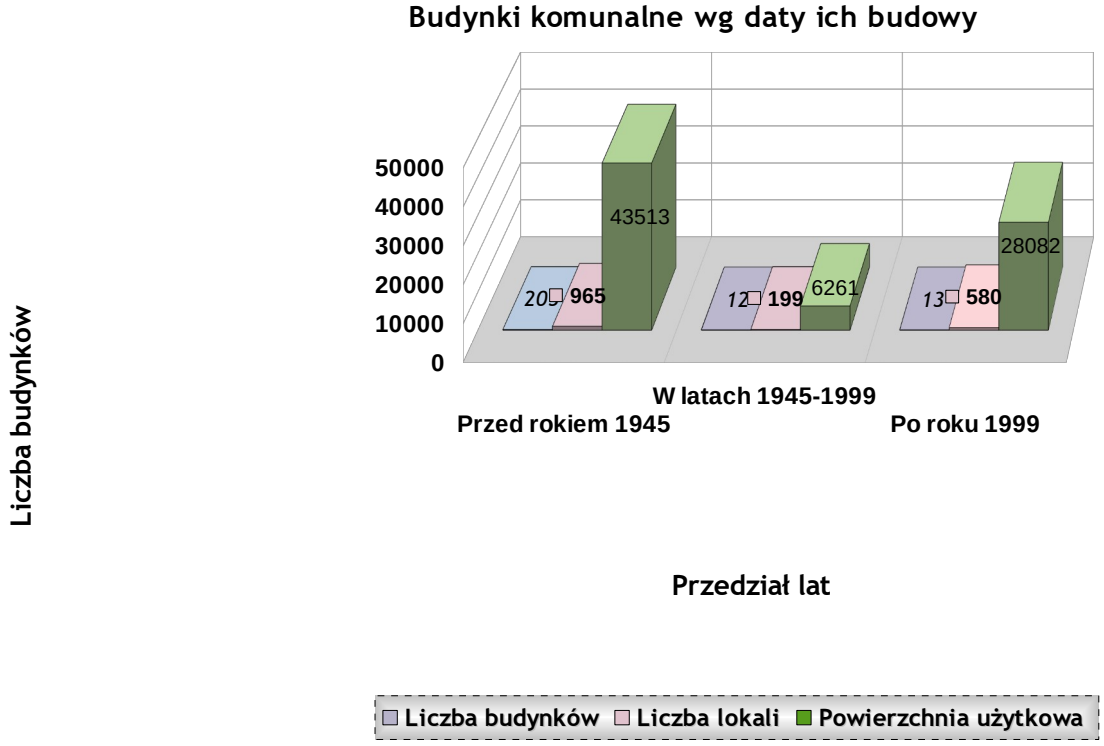


Tabela. 3. Lokale komunalne w budynkach wybudowanych po 1999 roku.

Rok budowy	Lokalizacja	Liczba lokali
2000	ul. Długosza 13F	20
2001	ul. Wiatraczna 5C	56
2002	ul. Wiatraczna 4	44
2004	ul. Grzybowa 2	40
2005	ul. Wiatraczna 5D	72
	ul. Księżnej Zofii 7	48
	ul. Księżnej Zofii 9	48
2006	ul. Księżnej Zofii 11	48
2009	ul. Herbsta 1A	48
	ul. Herbsta 1B	48
2014	ul. Mochnackiego 13	24
2015	ul. Mochnackiego 15	48
2020	ul. Dywizjonu 303 4D	36
Ogółem		**580**

Tabela 4. Lokale wynajmowane przez Miasto od innych podmiotów.

Rok budowy	Lokalizacja	Liczba lokali	Właściciel
2020	ul. Długa 30	33	STBS
Ogółem		**33**	

Tabela 5. Budynki wspólnot mieszkaniowych wg daty budowy, w których Miasto posiada lokale (wg stanu na 31 grudnia 2021 r.) wraz z ich powierzchnią użytkową.

Data budowy	Liczba budynków *(%)*		Liczba lokali komunalnych *(%)*		Powierzchnia użytkowa (w m^2) *(%)*	
przed rokiem 1945	741	*88,42*	2 707	*81,39*	136 965	*83,90*
w latach 1945 - 1999	97	*11,58*	619	*18,61*	26 274	*16,10*
po roku 1999	0	*0*	0	*0*	0	*0*
Ogółem	**838**	***100,00%***	**3 326**	***100,00%***	**163 239**	***100,00%***
średni udział Miasta w nieruchomości wspólnej – 37,8%						

Wykres 3. Budynki wspólnot mieszkaniowych wg daty budowy, w których Miasto posiada lokale (wg stanu na 31 grudnia 2020 r.) wraz z ich powierzchnią użytkową.

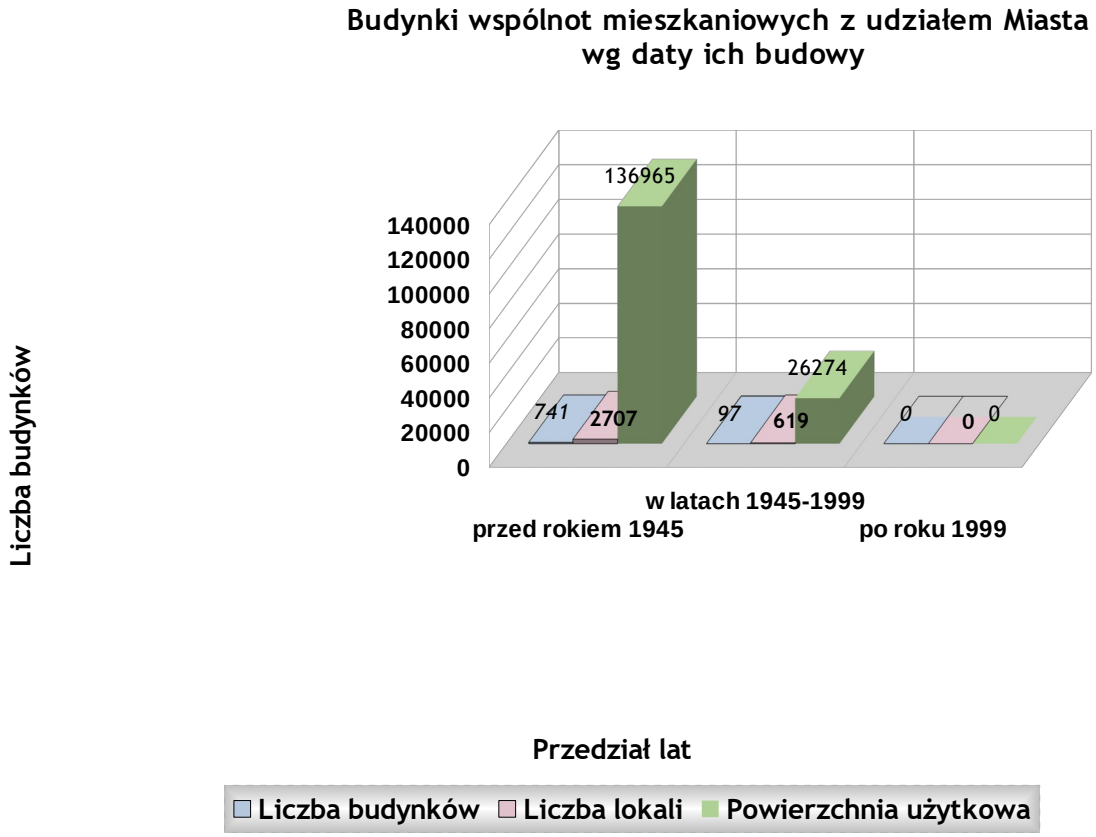


Tabela 6. Lokale w komunalnym zasobie Miasta Słupska ogółem.

Specyfikacja		Stan na 31 grudnia					2021/2017 (%)
		2017	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	
Liczba lokali ogółem:		**5 748**	**5 506**	**5 345**	**5 273**	**5 086**	***88***
w tym w budynkach:	komunalnych:	1 784	1 771	1 774	1 777	1 721	*96*
	wspólnot mieszkaniowych:	3 953	3 724	3 562	3 454	3 323	*82*
	użyteczności publicznej (szkoły):	11	11	9	9	9	*82*
	podnajmowane z zasobów STBS:	-	-	-	33	33	*100*
Powierzchnia użytkowa lokali ogółem (w m²)**:**		**276 169**	**263 134**	**255 115**	**250 907**	**242 337**	***88***
w tym w budynkach:	komunalnych:	79 911	79 206	79 234	79 429	77 423	*97*
	wspólnot mieszkaniowych:	195 752	183 422	175 489	169 752	163 188	*83*
	użyteczności publicznej (szkoły)**:**	506	506	392	392	392	*77*
	podnajmowane z zasobów STBS:	-	-	-	1 334	1 334	*100*

Tabela 7. Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w mieszkaniowym zasobie Miasta wraz z ich powierzchnią użytkową.

Specyfikacja		Stan na 31 grudnia					2021/2017 (%)
		2017	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	
Liczba lokali ogółem:		**5 192**	**4 957**	**4 814**	**4 774**	**4 629**	***89***
w tym w budynkach:	komunalnych:	1 455	1 444	1 449	1 459	1 430	*98*
	wspólnot mieszkaniowych:	3 726	3 502	3 356	3 273	3 157	*85*
	użyteczności publicznej (szkoły):	11	11	9	9	9	*82*
	podnajmowane z zasobów STBS:	-	-	-	33	33	*100*
Powierzchnia użytkowa lokali ogółem (w m²)**:**		**268 280**	**257 980**	**245 143**	**239 113**	**227 338**	***85***
w tym w budynkach:	komunalnych:	70 394	69 508	68 828	68 866	68 052	*97*
	wspólnot mieszkaniowych:	197 380	187 966	175 923	168 521	157 560	*80*
	użyteczności publicznej (szkoły)**:**	506	506	392	392	392	*77*
	podnajmowane z zasobów STBS:	-	-	-	1 334	1 334	*100*

Tabela 8. Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny lokalu w mieszkaniowym zasobie Miasta wraz z ich powierzchnią użytkową.

Specyfikacja		Stan na 31 grudnia					2021/2017 (%)
		2017	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	
Liczba lokali ogółem:		**556**	**549**	**531**	**499**	**457**	***82***
w tym w budynkach:	komunalnych:	329	327	325	318	291	*88*
	wspólnot mieszkaniowych:	227	222	206	181	166	*73*
Powierzchnia użytkowa lokali ogółem (w m²)**:**		**18 189**	**17 877**	**17 336**	**16 266**	**15 026**	***83***
w tym w budynkach:	komunalnych:	10 403	10 378	10 368	10 132	9 398	*90*
	wspólnot mieszkaniowych:	7 786	7 499	6 968	6 134	5 628	*72*

Wykres 4. Liczba lokali komunalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta w latach 2017-2021.

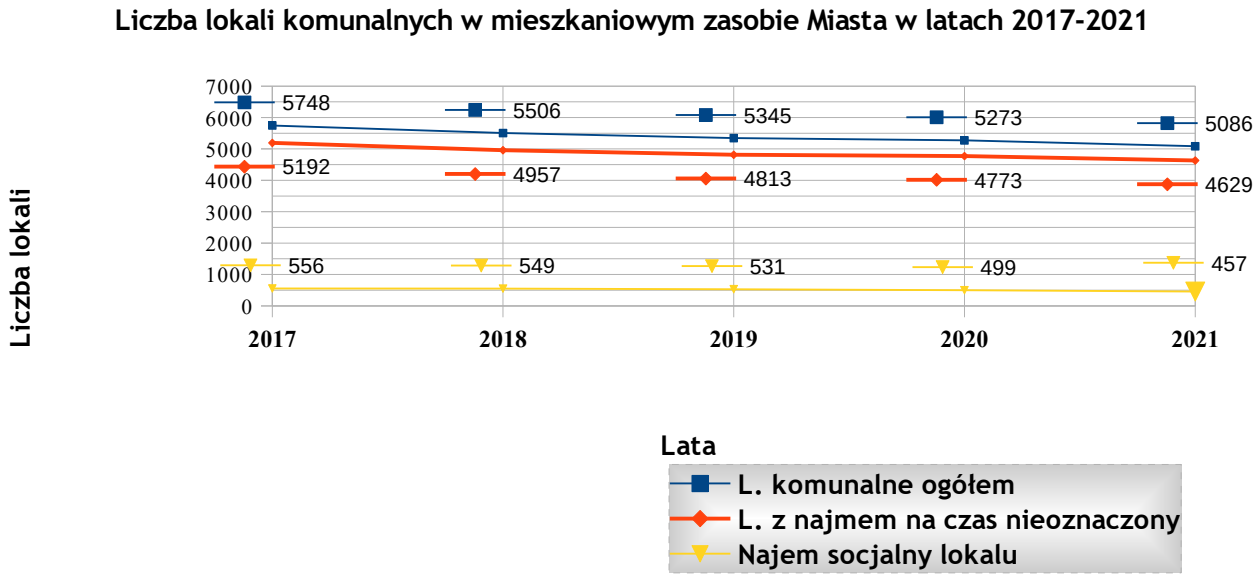


Tabela 9. Liczba pomieszczeń tymczasowych w mieszkaniowym zasobie Miasta wraz z ich powierzchnią użytkową.

Specyfikacja		Stan na 31 grudnia					2021/2017 (%)
		2017	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	
Liczba pomieszczeń tymczasowych ogółem:		**28**	**30**	**29**	**23**	**23**	*82*
w tym w budynkach:	komunalnych:	23	24	22	20	20	*87*
	wspólnot mieszkaniowych:	5	6	7	3	3	*60*
Powierzchnia użytkowa pomieszczeń tymczasowych ogółem (w m²)**:**		**578**	**621**	**596**	**484**	**484**	*84*
w tym w budynkach:	komunalnych:	506	540	493	433	433	*86*
	wspólnot mieszkaniowych:	72	81	103	51	51	*71*

Tabela 10. Ocena stanu technicznego budynków komunalnych.

Klasyfikacja stanu technicznego budynku		Kryterium oceny budynku
bardzo dobry	*poniżej 10 %*	Budynki o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10%, wybudowane po roku 1999 lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media (np. centralne ogrzewanie, centralną ciepłą wodę użytkową).
dobry	*10 % do 20 %*	Budynki o stopniu zużycia nieprzekraczającym 20%, dobrze utrzymane i konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym.
średni	*20 % do 70 %*	Budynki o stopniu zużycia nieprzekraczającym 70%, utrzymane należycie, gdzieniegdzie występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu użytkowników lokali. Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze pojedynczych elementów obiektu.
zły	*powyżej 70 %*	Budynki o stopniu zużycia przekraczającym 70%. Elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia, okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną. Wymagany jest kompleksowy remont lub przeznaczenie budynku do rozbiórki.

Tabela 11. Stan techniczny budynków komunalnych Miasta wg stanu na 30 czerwca 2021 roku.

Stan techniczny budynków komunalnych	Liczba budynków	Udział % w liczbie budynków komunalnych ogółem
bardzo dobry	24	9,88
dobry	23	9,47
średni	13	5,35
zły	182	75,30
Ogółem	**242**	**100**

Tabela 12. Wyposażenie lokali komunalnych.

Rodzaj wyposażenia	Liczba lokali	% udział	Liczba lokali	% udział
	Stan na 01.01.2017 r.	Stan na 01.01.2017 r.	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2021 r.
instalacja wodociągowa	6 044	100	5 044	100
instalacja kanalizacyjna	6 044	100	5 044	100
instalacja gazowa *	5 380	89	4 558	90
instalacja centralnego ogrzewania	1 862	31	1 781	35
instalacja ciepłej wody użytkowej	1 169	19	1 225	24
ogrzewanie etażowe (gazowe, elektryczne lub na paliwo stałe)	565	9	1 264	25
ogrzewanie piecowe	3 606	60	2 025	40

* instalacja gazowa lub alternatywnie instalacja elektryczna kuchenek

9. Powiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta może być realizowane w szczególności poprzez:

1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego,
2) pozyskiwanie lokali poprzez ich zakup od różnych podmiotów, w tym np. od właścicieli na rynku wtórnym lub spółdzielni mieszkaniowych,
3) nabywanie budynków niemieszkalnych i ich adaptacja na cele mieszkalne,
4) adaptację budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne.

10. W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim.

11. W ramach racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta zakłada się odzyskiwanie pojedynczych lokali o niepełnym standardzie (położonych przede wszystkim w budynkach stanowiących własność Miasta) poprzez wskazywanie dotychczasowym najemcom pełnostandardowych lokali mieszkalnych i przeznaczanie zwalnianych mieszkań w ramach najmu socjalnego lokalu.

12. Dopuszcza się, aby w miarę możliwości Miasto podejmowało współpracę z innymi podmiotami na wybudowanie budynków mieszkalnych. Na ten cel Miasto może przeznaczać tereny własne.

13. Znaczącym czynnikiem wpływającym na uszczuplenie mieszkaniowego zasobu Miasta pozostaje konieczność wykwaterowania nieruchomości znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikający z powyższego obowiązek zapewnienia innych lokali lokatorom zajmującym mieszkania w takich budynkach.

Rozdzia 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 6.

1. Z uwagi na regulacje ustawowe Miasto podejmuje działania prowadzące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. Do zadań tych należą przede wszystkim:

1) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu oraz realizacja listy mieszkaniowej osób oczekujących na najem socjalny lokalu,
2) zapewnianie lokali zamiennych,
3) zapewnianie pomieszczeń tymczasowych,
4) zapewnianie lokali osobom, które opuściły rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka oraz inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą,
5) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach ubiegających się o najem lokalu na czas nieoznaczony.

3. Lokale komunalne mogą być w pierwszej kolejności wskazywane gospodarstwom domowym zamieszkującym w obszarze rewitalizacji w przypadku konieczności realizacji działań wynikających z Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta.

4. Podstawą działań w zakresie udostępniania lokali z zasobu Miasta są przepisy uchwały Rady Miejskiej w Słupsku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Słupska. Uchwała będzie aktualizowana stosownie do zmieniających się potrzeb i uwarunkowań prawnych, w tym także w celu uwzględniania zapisów niniejszego Programu.

5. Potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych oraz prognozę ich zaspokajania przedstawiają tabele 13-16.

Tabela 13. Wykaz gospodarstw domowych oczekujących na listach mieszkaniowych na najem socjalny lokalu i na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony (wg stanu na 31 grudnia 2021 roku).

Gospodarstwo						
	1 os.	**2 os.**	**3 os.**	**4 os.**	**wieloos.**	**Ogółem**
/ Najem socjalny lokalu /						
Z listy oczekujących	134	45	57	22	5	**263**
Z wyroków sądowych	141	85	85	50	67	**428**
Z rodzin zastępczych, rodzinnych domów dziecka oraz innych placówek opiekuńczo- wychowawczych	80	7	2	0	0	**89**
Ogółem	355	137	144	72	72	**780**
/ Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony /						
Z listy oczekujących	58	72	70	73	27	**300**

Tabela 14. Liczba gospodarstw domowych, w stosunku do których komornik sądowy może zarządać wskazania przez Miasto pomieszczenia tymczasowego (wg stanu na 31 grudnia 2021 roku).

Gospodarstwo						
	1 os.	**2 os.**	**3 os.**	**4 os.**	**wieloos.**	**Ogółem**
/ Tymczasowe pomieszczenia /						
Z wyroków sądowych bez wskazania lokalu przeznaczonego na najem socjalny	86	30	7	2	1	**126**

Tabela 15. Wyroki sądowe o eksmisję do realizacji (wg stanu na 31 grudnia 2021 roku).

Właściciel lokalu	Wyroki sądowe do realizacji	
	z prawem do najmu socjalnego lokalu	bez prawa do najmu socjalnego lokalu
Miasto	386	110
Słupska Spółdzielnia Mieszkaniowa „CZYN”	3	0
Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOLEJARZ”	9	2
Agencja Mienia Wojskowego	7	1
Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2	1
Polskie Koleje Państwowe S.A.	5	2
Osoby prywatne	16	10
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom nad Słupią”	0	0
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowa”	0	0
Ogółem	**428**	**126**

Tabela 16. Gospodarstwa domowe ubiegające się o najem lokalu komunalnego wg stanu na 30 czerwca 2021 roku.

Najem socjalny lokalu

30.06.2021	184	Przedział wiekowy	Liczba gosp.dom.
Gosp. 1 os.	84		
		18-25	13
		26-35	18
		36-45	24
		46-55	8
		56-65	13
		powyżej 65	8
Samotny rodzic z dziećmi	70	Przedział wiekowy	Liczba gosp.dom.
		18-25	15
		26-35	22
		36-45	17
		46-55	13
		56-65	2
		powyżej 65	1
Małżeństwo / konkubinat z dziećmi	30	Przedział wiekowy	Liczba gosp.dom.
		18-25	4
		26-35	11
		36-45	8
		46-55	6
		56-65	1
		powyżej 65	0

Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony

30.06.2021	351	Przedział wiekowy	Liczba gosp.dom.
Gosp. 1 os.	134		
		18-25	22
		26-35	33
		36-45	29
		46-55	14
		56-65	19
		powyżej 65	17
Samotny rodzic z dziećmi	111	Przedział wiekowy	Liczba gosp.dom.
		18-25	12
		26-35	35
		36-45	32
		46-55	15
		56-65	8
		powyżej 65	9
Małżeństwo / konkubinat z dziećmi	106	Przedział wiekowy	Liczba gosp.dom.
		18-25	13
		26-35	45
		36-45	28
		46-55	12
		56-65	8
		powyżej 65	0

6. Wg stanu na 30 czerwca 2021 roku liczba gospodarstw domowych ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta wynosiła **535**. Strukturę gospodarstw z podziałem na najem socjalny lokalu i na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony przedstawia tabela 16.

§ 7.

1. Miasto gospodaruje mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz do racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.

2. W oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków określane będą szczegółowo potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Miasta na każdy rok kalendarzowy, tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Miasta na kolejny rok.

3. Aktualne potrzeby remontowe, plan remontów oraz nakłady na odnowienie mieszkaniowego zasobu Miasta przedstawiają poniższe tabele.

Tabela 17. Potrzeby remontowe zasobu komunalnego (budynki będące w 100% własnością Miasta, lokale w tych budynkach oraz lokale komunalne we wspólnotach).

Lp.	Zakres robót	Potrzeby remontowe
1	Wymiana stolarki budowlanej	**4 300 000**
2	Roboty zduńskie	**4 600 000**
3	Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o.	**5 500 000**
4	Wymiana instalacji elektrycznych	**5 500 000**
5	Konserwacja i inne naprawy (*)	**5 500 000**
6	Roboty ogólnobudowlane w budynkach i lokalach komunalnych	**10 000 000**
7	Roboty dekarskie	**1 750 000**
8	Rozbiórki i zabezpieczenia budynków	**14 500 000**
9	Przeglądy budowlane	**1 500 000**
10	Nadzór robót budowlanych	**2 300 000**
11	Wykonanie niezbędnych projektów budowlanych	**1 000 000**
12	Montaż i wymiana wodomierzy wraz ze zdalnym odczytem	**3 500 000**
13	Remont lokali niezamieszkałych	**18 200 000**
14	Remont klatek schodowych	**10 500 000**
15	Wymiana sposobu ogrzewania na ekologiczne w lokalach komunalnych	**69 000 000**
16	Odnowienie komunalnego zasobu Miasta Słupska (termomodernizacja)	**34 000 000**
17	Rewitalizacja podwórek i placów gminnych	**10 000 000**
Razem		**201 650 000**

***** zakres prac konserwatorskich obejmuje: bieżącą konserwację, konserwację instalacji c.o., konserwację wind, przeglądy instalacji gazowych, przeglądy instalacji elektrycznych, przeglądy ogólnobudowlane

Tabela 18. Struktura wydatków na fundusz remontowy we Wspólnotach Mieszkaniowych w latach 2022-2026 – zgodnie z posiadanym udziałem Miasta.

	2022	2023	2024	2025	2026	Razem
Struktura wydatków na fundusz remontowy we WM	6 200 000	7 884 000	9 460 000	11 500 000	13 600 000	**48 644 000**

Tabela 19. Plan odnowienia mieszkaniowego zasobu Miasta zgodnie z wieloletnią prognozą finansową na lata 2021-2040.

Zakres robót	**Potrzeby remontowe**					
	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Razem**
	Nakłady *(w zł)*	**Nakłady** *(w zł)*	**Nakłady** *(w zł)*	**Nakłady** *(w zł)*	**Nakłady** *(w zł)*	**Nakłady** ***(w zł)***
1. Odnowienie komunalnego zasobu Miasta Słupska	2 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	**14 000 000**
2. Rewitalizacja podwórek i placów gminnych	500 000	1 200 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	**5 900 000**
3. Modernizacja sposobu podgrzania wody w lokalach komunalnych	200 000	300 000	-	-	-	**500 000**
4. Wymiana sposobu ogrzewania na ekologiczne w lokalach komunalnych	300 000	500 000	500 000	500 000	500 000	**2 300 000**
Ogółem	**3 000 000**	**5 000 000**	**4 900 000**	**4 900 000**	**4 900 000**	**22 700 000**

Tabela 20. Nakłady finansowe na realizację robót remontowych budynków i lokali komunalnych.

Lp	Zakres robót	Niezbędne nakłady					
		2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Razem**
		Nakłady (w zł)	*Nakłady* (w zł)	*Nakłady* (w zł)	*Nakłady* (w zł)	*Nakłady* (w zł)	***Nakłady*** (w zł)
1	Wymiana stolarki budowlanej	50 261	600 000	720 000	870 000	1 040 000	**3 280 261**
2	Roboty zduńskie	315 044	600 000	720 000	870 000	1 040 000	**3 545 044**
3	Wymiana instalacji wod.-kan., c.o.	316 363	720 000	860 000	1 050 000	1 250 000	**4 196 363**
4	Wymiana instalacji elektrycznych	248 421	720 000	860 000	1 050 000	1 250 000	**4 128 421**
5	Konserwacja i inne naprawy (*)	450 000	600 000	720 000	870 000	1 040 000	**3 680 000**
6	Roboty ogólnobudowlane w budynkach i lokalach komunalnych	299 098	1 200 000	1 440 000	1 700 000	2 070 000	**6 709 098**
7	Roboty dekarskie	150 813	240 000	290 000	350 000	410 000	**1 440 813**
8	Rozbiórki i zabezpieczenia budynków	10 000	1 800 000	2 160 000	2 600 000	3 110 000	**9 680 000**
9	Przeglądy budowlane	170 000	180 000	220 000	260 000	310 000	**1 140 000**
10	Nadzór robót budowlanych	190 000	300 000	360 000	430 000	520 000	**1 800 000**
11	Wykonanie niezbędnych projektów budowlanych	50 000	120 000	140 000	173 000	210 000	**693 000**
12	Montaż i wymiana wodomierzy wraz ze zdalnym odczytem	0	480 000	580 000	690 000	830 000	**2 580 000**
13	Remont lokali niezamieszkałych	150 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	**14 150 000**
14	Remont klatek schodowych	0	1 000 000	1 100 000	1 450 000	1 650 000	**5 200 000**
15	Zobowiązania Miasta z tytułu usług remontowych dotyczących zasobu komunalnego wykonanych w IV kwartale – płatności w I kwartale roku następnego	200 000	-	-	-	-	**200 000**
	Razem	**2 600 000**	**12 060 000**	**13 670 000**	**15 863 000**	**18 230 000**	**62 423 000**

* zakres prac konserwatorskich /pkt 5 tabeli / obejmuje: bieżącą konserwację, konserwację instalacji c.o., konserwację wind, przeglądy instalacji gazowych, przeglądy instalacji elektrycznych, przeglądy ogólnobudowlane,

** nakłady na 2022 r. zgodne z uchwałą budżetową; zmiana nakładów następować będzie w zależności od pilnych potrzeb zasobu i możliwości budżetu Miasta

4. W okresie objętym Programem zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta, zarówno w budynkach Miasta jak i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.

5. Działania zmierzające do poprawy stanu technicznego zasobu i warunków zamieszkujących w nim lokatorów będą dotyczyć:

1) remontów budynków i lokali,
2) modernizacji lokali nieposiadających pomieszczeń higieniczno – sanitarnych w obrębie lokalu, poprzez likwidację WC poza lokalem,
3) zmiany sposobu ogrzewania, w tym przede wszystkim likwidacji ogrzewania na paliwo stałe na rzecz podłączenia nieruchomości do miejskiej sieci ciepłowniczej, wykonania ogrzewania etażowego gazowego lub elektrycznego,
4) zwiększenia energooszczędności budynków mieszkalnych z uwzględnieniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
5) rozbiórek budynków, których remont ze względu na stan techniczny jest ekonomicznie nieuzasadniony lub ze względu na plany inwestycyjne Miasta.

6. Priorytetem przy realizacji remontów nieruchomości będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku. W dalszej kolejności podejmowane działania służyć będą podnoszeniu warunków zamieszkiwania (w szczególności zwiększeniu efektywności energetycznej budynków w ramach modernizacji budynków i lokali), przystosowaniu budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób starszych lub niepełnosprawnych oraz zagospodarowaniu przestrzeni publicznej wpisującej się w proces rewitalizacji obszarów Miasta.

7. Priorytetem przy realizacji remontów lokali będzie remont lokali niezamieszkałych i sukcesywne przekazywanie ich do zasiedlenia. Liczbę lokali niezamieszkałych w zasobie przedstawia tabela 21.

Tabela 21. Lokale niezamieszkałe oraz przeznaczone do wykwaterowania w mieszkaniowym zasobie Miasta.

1.	Liczba lokali niezamieszkałych wymagających przeprowadzenia remontu przez Miasto lub przez przyszłego najemcę	199
2.	Liczba lokali niezamieszkałych przeznaczonych do sprzedaży w 2022 r.	16
3.	Planowany remont lokali niezamieszkałych w 2022 roku z dofinansowaniem z BGK	10
4.	Liczba lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wyłączonych z zasobu ze względu na stan techniczny, w tym:	
4.1.	Liczba lokali niezamieszkałych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki	148
4.2.	Liczba pozostałych lokali w budynkach do rozbiórki, przeznaczonych do wykwaterowania oraz niespełniających standardu lokalu mieszkalnego (regulacja stanów prawnych)	155
Liczba lokali niezamieszkałych oraz przeznaczonych do wykwaterowania w mieszkaniowym zasobie Miasta ogółem		**528**

Rozdział 4.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 8.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności:

1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
4) dochody ze sprzedaży nieruchomości,
5) dotacje,
6) inne środki w tym: z Funduszu Dopłat BGK, środki budżetowe, kredyty, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, fundusze Unii Europejskiej.

2. W okresie obowiązywania Programu w gospodarce mieszkaniowej należy dążyć do zrównoważenia struktury dochodów z wydatkami.

3. Partycypacja Miasta w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 9.

1. Aby osiągnąć cele określone w niniejszym Programie, zmierzające do zwiększenia dostępności lokali komunalnych oraz poprawy stanu technicznego zasobu i warunków zamieszkujących w nim lokatorów, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.

2. Wydatki na cele, o których mowa w Programie winny kształtować się na poziomie przedstawionym w tabeli nr 22 z zastrzeżeniem, że wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników m. in. takich jak sytuacja finansowa Miasta, dostęp do środków zewnętrznych, wysokość inflacji, mogą ulec zmianom.

Tabela 22. Koszty gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026.

L.p.	Zadanie	2022	2023	2024	2025	2026
/ Remonty /		**8 800 000,00**	**12 884 000,00**	**14 960 000,00**	**17 500 000,00**	**20 100 000,00**
1	Remont budynków i lokali komunalnych	2 600 000,00	5 000 000,00	5 500 000,00	6 000 000,00	6 500 000,00
2	Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	6 200 000,00	7 884 000,00	9 460 000,00	11 500 000,00	13 600 000,00
/ Inwestycje /		**15 054 747,00**	**12 389 772,00**	**6 900 000,00**	**6 400 000,00**	**6 400 000,00**
1	Odnowienie komunalnego zasobu mieszkaniowego	2 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00
2	Rewitalizacja podwórek i placów gminnych na terenie Miasta Słupska	500 000,00	1 200 000,00	1 400 000,00	1 400 000,00	1 400 000,00
3	„Łamiemy bariery, łączymy pokolenia - rewitalizacja obszaru Podgrodzia, Starego Miasta i Śródmieścia Miasta Słupska”	754 747,00	1 160 000,00	-	-	-
4	Termomodernizacja budynków komunalnych wraz z podłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej – wkład własny do projektu „Zintegrowane inwestycje terytorialne” (Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027)	-	-	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
5	Modernizacja sposobu podgrzania wody użytkowej w lokalach komunalnych	200 000,00	300 000,00	-	-	-
6	Wymiana sposobu ogrzewania w lokalach komunalnych	300 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00
7	* Budowa zespołu budynków komunalnych A, B i C przy ul. Płowieckiej/Długiej	11 300 000,00	6 229 772,00	-	-	-
8	Budowa budynku komunalnego – projekt techniczny wraz z montażem finansowym	-	-	500 000,00	-	-
/ Bieżąca eksploatacja i administracja /		****20 630 736,00**	**22 687 910,00**	**24 942 710,00**	**27 397 114,00**	**29 851 916,00**
1	Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach Miasta	12 031 000,00	13 200 000,00	14 500 000,00	16 000 000,00	17 500 000,00
2	Koszty eksploatacji we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta	4 000 000,00	4 500 000,00	5 000 000,00	5 500 000,00	6 000 000,00
3	Koszty zarządzania mieniem miasta (budynki, lokale i tereny - z windykacją należności)	4 467 670,00	4 850 000,00	5 300 000,00	5 750 000,00	6 200 000,00
4	Koszty najmu i zarządzania lokalami mieszkalnymi przy ul. Długiej 30 wynajmowanych od STBS	132 066,00	137 910,00	142 710,00	147 114,00	151 916,00
	WYDATKI OGÓŁEM	**44 485 483,00**	**47 961 682,00**	**46 802 710,00**	**51 297 114,00**	**56 351 916,00**

***** łączne nakłady finansowe na budowę wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ulicy Płowieckiej/Długiej wyniosą **19 918 438,00 zł -** realizacja zadania w latach 2021-2023 z dofinansowaniem z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 15 463 274,74 zł

****** wartość wydatków wg przyjętego planu na 2022 r

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta

§ 10.

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Słupsku.

2. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta będzie w szczególności:

1) zracjonalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta,
2) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta,
3) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta,
4) pozyskanie środków na inwestycje mieszkaniowe Miasta.

3. Obowiązujące zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych, w trakcie funkcjonowania Programu, będą podlegały analizom i ocenom, a w razie potrzeby będą dokonywane ich zmiany.

4. Działania Miasta mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem należy ukierunkowywać na sprzedaż mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

5. Miasto przy realizacji selektywnej sprzedaży będzie m. in.:

1) realizowało proces wycofywania udziału Miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jego własnością. Miasto do osiągnięcia tego celu może skorzystać również z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty, z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal,
2) realizowało sprzedaż:
   a) lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których posiada mniejszościowy udział,
   b) lokali w budynkach Miasta, w których gospodarowanie nieruchomością jest ekonomicznie nieuzasadnione.

6. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione, a w szczególności ostatnie wolne lokale mieszkalne w budynkach wspólnotowych i lokale o powierzchni powyżej 80m², jeżeli ich zasiedlanie przez Miasto jest nieracjonalne z punktu widzenia gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

7. Lokale mieszkalne nabyte przez Miasto w drodze darowizny lub spadku mogą być sprzedawane

w drodze przetargu nieograniczonego.

8. Prezydent w uzasadnionych przypadkach może odmówić sprzedaży lokali, w szczególności, gdy sprzedaż byłaby sprzeczna z interesem Miasta.
9. Zasadne jest posiadanie przez Miasto niezbywalnego zasobu mieszkaniowego, wydzielonego w drodze zarządzenia Prezydenta, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych części gospodarstw domowych osiągających niskie dochody oraz w celu realizacji wyroków eksmisyjnych, zobowiązujących Miasto do wskazania lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu.

Tabela 23. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta w latach 2017-2021.

Lata	Sprzedaż lokali	
	Liczba sprzedanych lokali	Dochód Miasta ze sprzedaży *(w zł)*
2017	177	2 791 443
2018	216	2 764 778
2019	152	2 652 394
2020	107	3 649 200
2021	114	6 652 090
OGÓŁEM	**766**	**18 509 905**

10. W latach 2017-2021 sprzedanych zostało łącznie 766 lokali mieszkalnych. Liczba sprzedanych lokali w latach 2017-2021 wynikała z korzystnych bonifikat określonych w uchwale Nr XXII/387/20 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 września 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXII/383/16 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Słupsk.

11. Prognozę sprzedaży lokali komunalnych w okresie objętym Programem przedstawia tabela 24.

Tabela 24. Prognoza sprzedaży lokali komunalnych w latach 2022 – 2026.

Rok	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	Wpływy ze sprzedaży *(w zł)*
2022	150	3 700 000
2023	130	3 200 000
2024	110	2 700 000
2025	110	2 700 000
2026	100	2 500 000
OGÓŁEM	**600**	**14 800 000**

12. W latach 2022-2026 zaplanowano sprzedaż 600 lokali mieszkalnych. Prognozę sprzedaży sporządzono na podstawie danych obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych w latach poprzednich.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład komunalnego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach

§ 11.

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających w szczególności na celu:

1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości,
2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
4) bieżące administrowanie nieruchomością,
5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

2. W procesie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta uczestniczą:

1) Prezydent,
2) właściwe wydziały Urzędu Miejskiego w Słupsku, nadzorujące i kontrolujące działalność podmiotu odpowiedzialnego za zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta,
3) PGM odpowiedzialne za zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta, zgodnie z zawartą umową.

3. PGM w oparciu o odrębnie zawartą umowę o świadczenie szczegółowo opisanych usług, wykonuje czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta.

4. Dopuszcza się możliwość zmiany formy organizacyjnej zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

5. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta będą wynikały z monitoringu oraz prowadzonych analiz i zmierzać będą m.in. do:

1) stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
2) zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem Miasta,
3) zabezpieczenia interesów Miasta we wspólnotach mieszkaniowych, w tym wzmocnienia systemu kontroli i nadzoru właścicielskiego nad realizacją podejmowanych decyzji.

Rozdział 7.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12.

1. Miasto Słupsk prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

2. Zadaniem polityki czynszowej w latach 2022-2026 jest kształtowanie stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w taki sposób, aby zmierzać do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszu docelowo winny pokrywać m.in. koszty związane z eksploatacją zasobu, wynagrodzeniem zarządcy oraz koszty bieżących remontów i poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

3. Do czasu osiągnięcia dochodów z czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania zasobu mieszkaniowego, różnica pomiędzy faktycznymi potrzebami finansowymi, a wpływami z czynszów będzie uwzględniana w planach budżetowych Miasta.

4. Ustala się trzy stawki podstawowe czynszu:

1) dla lokali w budynkach wybudowanych do 09.07.2001 r.,
2) dla lokali w budynkach wybudowanych po 09.07.2001 r.,
3) dla lokali usytuowanych w budynku przy ul. Grzybowej 2 w Słupsku.

5. Podstawowe stawki czynszu ustala Prezydent Miasta w formie zarządzenia.

§ 13.

1. Przy naliczaniu czynszu wprowadza się czynniki obniżające i czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu zgodnie z tab. 25.

Tabela 25. Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu.

Czynniki wpływające na obniżenie podstawowej stawki czynszu		**wielkość obniżki [%]**
A.	**Ze względu na położenie budynku**	
A.1.	W strefie peryferyjnej Miasta Słupska obejmującej ulice: Sportowa (za wiaduktem)	5%
B.	**Ze względu na położenie lokalu w budynku**	
B.1.	Lokal położony w suterenie	10%
B.2.	Lokal położony na parterze	5%
B.3.	Lokal położony na 3 piętrze lub wyżej (bez windy)	5%
C.	**Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje (oraz ich stan)**	
C.1.	WC poza lokalem	5%
C.2.	Lokal bez łazienki	5%
C.3.	Lokal z ogrzewaniem piecowym	10%
C.4.	Lokal z ogrzewaniem etażowym na paliwo stałe, elektryczne lub gazowe	5%
C.5.	Lokal bez instalacji gazowej (nie dotyczy nowych budynków wyposażonych w kuchnie elektryczne lub indukcyjne)	5%
C.6.	Lokal bez centralnej ciepłej wody lub z kotłowni lokalnej	5%
D.	**Ze względu na wiek budynku i stan techniczny budynku**	
D.1.	Budynek w wieku od 30 do 50 lat	5%
D.2.	Budynek w wieku powyżej 50 lat	10%
D.3.	Budynek przeznaczony do rozbiórki ze względu na stan techniczny	20%
	Czynniki wpływające na podwyższenie podstawowej stawki czynszu	**wielkość zwyżki [%]**
Z.1.	Budynek w wieku do 10 lat	20%
Z.2.	Budynek w wieku od 10 do 20 lat	10%
Z.3.	Lokale w budynkach po wykonaniu prac remontowych polegających na ociepleniu ścian budynku lub wymianie pokrycia dachowego wraz z jego ociepleniem lub zmianie systemu ogrzewania, wprowadza się zwyżkę na okres 10 lat od wykonania co najmniej jednej z w/w prac remontowych	5%
Z.4.	Lokale w budynkach wyposażonych w windę (poza parterem)	3%

2. Wysokość stawki czynszu za najem socjalny lokalu oraz stawki czynszu za tymczasowe pomieszczenie ustala się na poziomie 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta dla lokali, dla których wynajmującym jest Miasto.

3. W przypadku wskazania do zasiedlenia lokalu przeznaczonego do remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę, nie nalicza się czynszu na czas remontu wskazany w umowie o remont na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy z zastrzeżeniem, że w uzasadnionych przypadkach zarządca może ten termin wydłużyć.

4. Stawkę czynszu za lokale powstałe z adaptacji strychu ustala się wg zasad obowiązujących w Programie, zgodnie z aktualnym wyposażeniem lokalu, z zastrzeżeniem warunków zawartych w umowach o ulepszenie.

5. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego dokonał w lokalu ulepszeń polegających na wymianie stolarki okiennej lub drzwi zewnętrznych, bądź podłóg to rozliczenie nakładów poniesionych na remont nastąpi wyłącznie po przekazaniu przez najemcę do dyspozycji Wynajmującego lokalu po ustaniu stosunku najmu. Szczegółowe warunki rozliczeń określi umowa.

6. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu wartości użytkowej lokalu poprzez wydzielenie w lokalu pomieszczenia WC lub łazienki to zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu i naliczenie nowej stawki czynszu następuje po protokolarnym odbiorze wykonanych prac przez wynajmującego. Rozliczenie nakładów poniesionych na remont nastąpi wyłącznie po przekazaniu przez najemcę do dyspozycji Wynajmującego lokalu po ustaniu stosunku najmu. Szczegółowe warunki rozliczeń określi umowa.

7. W przypadku gdy najemca we własnym zakresie i za zgodą Wynajmującego dokona trwałej zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na ekologiczny system ogrzewania, przysługuje mu możliwość ubiegania się o dotację z budżetu Miasta Słupska. Zmiana systemu ogrzewania nie spowoduje zmiany standardu lokalu wpływającego na stawkę czynszu przez okres 10 lat od daty protokolarnego odbioru wykonanych prac przez Wynajmującego.

8. Najemcom lokali, którym obniżono czynsz najmu w związku z wykonaniem robót budowlanych, o których mowa w ust. 5-7, przed wejściem w życie Programu, czynsz najmu naliczony zostanie wg zasad obowiązujących w Programie, z zastrzeżeniem warunków zawartych w umowach o ulepszenie lokalu.

§ 14.

1. Niezależnie od czynników obniżających i czynników podwyższających wartość użytkową lokalu, o których mowa w § 13, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, w przypadku, gdy czynsz przekroczy poziom 2,5 % wartości odtworzeniowej, wprowadza się obniżki dochodowe z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Przyznanie dodatku mieszkaniowego wyklucza możliwość ubiegania się o obniżkę dochodową.

3. Warunki uprawniające do otrzymania obniżek dochodowych:

1) obniżka następuje wyłącznie na wniosek najemcy posiadającego umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6;
2) obniżka przysługuje lokatorom, których:
   a) średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w § 12 Uchwały Nr XXXI/509/21 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Słupska,
   b) normatywna powierzchnia użytkowa lokalu z zastrzeżeniem pkt 3 nie może przekroczyć 35 m^2/osobę w przypadku gospodarstwa 1-osobowego, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię normatywną o 5 m^2,

3) obniżka przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż 5 %;

4) zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m^2, jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba z niepełnosprawnościami poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają zespoły ds. orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz o zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,

5) z obniżki może skorzystać użytkownik lokalu, któremu Wynajmujący wypowiedział umowę najmu z uwagi na zaległości w opłatach, w przypadku, gdy przez okres 6 miesięcy od podpisania ugody realizuje jej postanowienia. Niedotrzymanie warunków ugody skutkuje odstąpieniem od udzielonej obniżki,

6) utrata tytułu prawnego do lokalu skutkuje utratą prawa do obniżki,

7) stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu nie może być niższa niż stawka czynszu ustalonego dla lokalu objętego najmem socjalnym lokalu.

4. Zasady i tryb składania i rozpatrywania wniosków o obniżkę czynszu określa ustawa.

Rozdział 8.

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

§ 15.

Polityka zamian

1. Ważnym instrumentem w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2022 – 2026 będzie polityka zamian lokali.

2. Politykę zamian należy prowadzić w taki sposób, aby realizowała ona cel racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

3. Głównym celem systemu zamian lokali komunalnych będzie sukcesywne odzyskiwanie zadłużenia wobec Miasta oraz likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkujących i dochodami tych gospodarstw domowych.

4. Zamiany lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta prowadzone będą przy zachowaniu następujących warunków:

1) prowadzenia zamian w oparciu o aktualizowaną bazę danych zawierającą ewidencję:

   a) lokali zadłużonych,

   b) lokali zajmowanych przez byłych najemców, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję,

c) lokali i budynków przeznaczonych do prywatyzacji, w tym lokali, których dotychczasowi najemcy nie są zainteresowani nabyciem lokalu,

d) lokali niesamodzielnych;

2) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali;

3) sprawne kojarzenie uczestników zamian;

4) monitorowanie przebiegu czynności związanych z zamianami;

5) współpraca z STBS w celu realizacji systemu zamian.

5. Uczestnikami systemu zamian mogą być:

1) najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,

2) najemcy lokali mieszkalnych niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, z wyłączeniem najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych,

3) osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,

4) właściciele lokali.

6. W ramach systemu zamian lokali, który może mieć charakter wielopłaszczyznowy dokonywana będzie zamiana lokali obejmująca w każdym przypadku co najmniej jeden lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Słupska oraz inne dowolne lokale zgłoszone do zamiany na warunkach określonych w obowiązujących przepisach.

7. Zgłoszenie lokalu do zamiany bądź złożenie wniosku o zamianę lokalu nie powoduje powstania roszczenia o dokonanie zamiany.

§ 16.

Wspieranie działań z zakresu pomocy społecznej

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w tym przede wszystkim o powierzchni użytkowej powyżej 80 m^2 mogą być przeznaczane na realizację innych zadań Gminy, niż zadania własne polegające na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w tym na potrzeby realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Przekazanie lokalu na zadania określone w ust.1 wymaga uzyskania pozytywnej opinii Wydziału Zdrowia i Spraw Społecznych Urzędu Miejskiego w Słupsku oraz zgody Prezydenta.

§ 17.

Współpraca z STBS

1. Zakłada się, iż w latach 2022 – 2026 zadania z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasto może realizować poprzez współpracę z STBS.

2. Współpraca ta może być realizowana m.in. poprzez współudział w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego poprzez wnoszenie do Spółki aportem nieruchomości lub poprzez podwyższanie

kapitału Spółki w formie pieniężnej.

3. STBS będzie sukcesywnie wyodrębniał własność lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej Szafranka 14, 16 i 18. Środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczy wyłącznie na inwestycje mieszkaniowe.

4. Przy planowaniu realizacji budownictwa mieszkaniowego przez STBS w oparciu o środki własne STBS i własne środki budżetowe Miasta, uznaje się za konieczne ubieganie się o pomoc z budżetu państwa na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów o finansowym wsparciu tworzenia lokali.

5. W celu realizacji powyższych zamierzeń zawierane będą porozumienia pomiędzy STBS a Miastem.

6. W ramach współpracy z STBS zakłada się zwiększenie wykorzystania lokali STBS poprzez:

1) zasiedlanie lokali STBS pozyskanych do dyspozycji Miasta,
2) zwiększenie liczby odzyskanych lokali komunalnych, które będą zwalniać lokatorzy przeprowadzający się w ramach zamiany do lokali należących do STBS w celu poprawy swoich warunków mieszkaniowych. W latach 1999-2021 Miasto Słupsk w ramach zamian odzyskało 100 lokali komunalnych.

7. STBS będzie aktywnie uczestniczyło w realizacji zadań związanych z rewitalizacją Miasta.

§ 18.

Rewitalizacja zasobu mieszkaniowego

W ramach działań w obszarze rewitalizacji Miasta należy dążyć do:

1) koncentracji geograficznej wsparcia i dostosowania go do lokalnych uwarunkowań i potrzeb,
2) podnoszenia poziomu zaangażowania mieszkańców w utrzymanie zasobu mieszkaniowego i przestrzeni wewnątrz kwartałów,
3) uzupełniania pierzei zabudową mieszkaniową, ewentualnie z użytkowymi parterami,
4) zwiększania atrakcyjności przestrzeni publicznych Miasta zapewniających m.in. komfort, bezpieczeństwo, wygodę,
5) wykorzystywania programów rewitalizacji jako narzędzia pozyskiwania środków zewnętrznych,
6) zaangażowania kapitału zewnętrznego w realizację programu rewitalizacji w aspektach obejmujących politykę mieszkaniową,
7) przygotowania nowych i rozwoju istniejących programów miejskich wspierających inicjatywy oddolne.

§ 19.

Przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym terenów zewnętrznych nieruchomości

W latach 2022-2026 kierunkami działań, zmierzającymi do przekazywania wspólnotom mieszkaniowym terenów zewnętrznych na poprawę warunków będą:

1) porządkowanie stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Miasta,
2) włączanie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych, a w efekcie przeniesienie części kosztów dotychczas ponoszonych przez Miasto na ich faktycznych użytkowników,
3) ustanawianie niezbędnych służebności,
4) przekazywanie gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości w formie przewidzianej prawem.

§ 20.

Inne działania w zakresie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

1. W celu likwidacji niesamodzielnych lokali i innych wolnych pomieszczeń podejmowane będą działania zmierzające do ich usamodzielnienia lub zmiany przeznaczenia.

2. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta w okresie obowiązywania niniejszego Programu planuje się również:

1) windykację należności Miasta poprzez wykorzystywanie wszystkich działań przewidzianych prawem,
2) dokonywanie eksmisji, przede wszystkim z lokali o wysokim standardzie technicznym,
3) dokonywanie eksmisji w miejscu - w przypadku osób, którym sąd orzekł nakaz eksmisji z uprawnieniami do najmu socjalnego lokalu, gdy działanie takie będzie zgodne z racjonalnym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta,
4) stosowanie technologii energooszczędnych - w przypadku remontów i inwestycji w mieszkaniowym zasobie Miasta,
5) ograniczanie zasiedlania na prawach najmu socjalnego lokalu, lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
6) kontynuowanie działań zmierzających do zmniejszenia liczby lokali wymagających remontu poprzez proponowanie ich przyszłym najemcom do remontu - na własny koszt i we własnym zakresie,
7) odzyskiwanie lokali poprzez bieżący monitoring najmu,
8) kontynuowanie działań w zakresie negocjowania wysokości odszkodowań należnych właścicielom mieszkań z tytułu niedostarczenia przez Miasto lokali na najem socjalny w celu zminimalizowania kwot wypłacanych odszkodowań.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 21.

1. Realizacja zadań określonych w Programie jest ściśle skorelowana z narzędziami, na które składają się:

1) polityka czynszowa,
2) nowe inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego, w tym z uwzględnieniem współpracy z STBS,
3) optymalne zagospodarowanie lokali niezamieszkałych,
4) wykonanie niezbędnych remontów, ulepszeń i modernizacji budynków i lokali komunalnych,
5) dokonywanie wielopłaszczyznowych zamian lokali,
6) wzmacnianie działań windykacyjnych,
7) skupienie działań inwestycyjno – remontowych w obszarze rewitalizacji,
8) wychodzenie ze wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, poprzez sprzedaż lokali.

2. Zadania objęte Programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Miasta Słupska, w planie finansowym STBS w poszczególnych latach obowiązywania niniejszego Programu.

3. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki mające wpływ na jego realizację.