



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 20 stycznia 2017 r.

Poz. 249

UCHWAŁA NR XXXIV/408/2016 RADY MIEJSKIEJ W SŁUPSKU

z dnia 28 grudnia 2016 r.

w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska w latach 2017-2021”

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 2016 r., poz. 446, poz. 1579) 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 2016 r. poz. 1610)

Rada Miejska w Słupsku uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska w latach 2017– 2021”, 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.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Słupsku

Beata Chrzanowska

Załącznik do uchwały Nr XXXIV/408/16
Rady Miejskiej w Słupsku
z dnia 28 grudnia 2016 roku
w sprawie przyjęcia „Programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Słupska w latach 2017 - 2021.”

**Program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska
w latach 2017 - 2021**

Spis treści

Rozdział 1	3
Wprowadzenie.	
Postanowienia ogólne.	
Rozdział 2	5
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2017-2021, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.	
Rozdział 3	6
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.	
Rozdział 4	8
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.	
Rozdział 5	8
Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.	
Rozdział 6	9
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	10
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.	
Rozdział 8	13
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.	
Rozdział 9	16
Postanowienia końcowe.	
Wykaz załączników	17

Rozdział 1.

§ 1.

Wprowadzenie

Na samorządach lokalnych w Polsce spoczywa obowiązek zapewnienia mieszkań gospodarstwom domowym, które z niezależnych od siebie przyczyn nie są w stanie samodzielnie zaspokoić uzasadnionych potrzeb mieszkaniowych. Dotyczy to gospodarstw o niskich dochodach, w tym również tych, które z powodu różnych dysfunkcji wymagają wsparcia. Gmina jako podstawowa jednostka samorządowa zobowiązana jest także do realizacji zadań związanych z ustawowym obowiązkiem zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych. Do zadań gminy należą także działania mające na celu utrzymywanie w odpowiednim stanie technicznym posiadanych zasobów mieszkaniowych. Niestety, budżety gminne nie są w stanie pokryć wszystkich niezbędnych wydatków w tym zakresie. Konieczność zaspokajania lokalnych potrzeb mieszkaniowych w warunkach bardzo ograniczonej wielkości środków budżetowych, które gmina może przeznaczać na ten cel, wymaga przemyślanych decyzji i racjonalnie podjętych działań.

Zadania gminy na płaszczyźnie gospodarki mieszkaniowej ustanowione są w polskim systemie prawnym w aktach różnego rzędu, począwszy od Konstytucji RP, w której określono, iż władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Zapisy Konstytucji przekładają się na zapisy ustawy z o samorządzie gminnym, która wskazuje, iż zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zasadniczym źródłem prawa w zakresie wykonywania przez gminy tych zadań są jednak ustawy szczególne.

W kwestii mieszkalnictwa podstawowym aktem prawnym jest ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z jej zapisami gmina jest zobligowana do realizacji zadań, o których mowa na wstępie.

Z niniejszej ustawy wynika również obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na co najmniej 5 lat. Okres taki uznaje się za najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska na lata 2017-2021 jest dokumentem, który określa zasady oraz cele prowadzonej przez Miasto polityki mieszkaniowej. Konieczność podejmowania ujętych w Programie działań determinuje przeprowadzona analiza stanu wyjściowego. Na jej podstawie zostały określone cele Programu, mierniki ich realizacji oraz efekty planowanych działań.

§ 2.

Postanowienia ogólne.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Słupska,
- 2) Mieście - należy przez to rozumieć Miasto Słupsk,
- 3) PGM - należy przez to rozumieć Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Słupsku,
- 4) STBS - należy przez to rozumieć Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Słupsku,
- 5) Programie - należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Słupska w latach 2017 - 2021,

- 6) 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 2016 r. poz. 1610),
- 7) mieszkaniowym zasobie Miasta - należy przez to rozumieć ogół lokali stanowiących własność Miasta,
- 8) budynku lub lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność Miasta,
- 9) pustostanie - należy przez to rozumieć lokal długotrwale niezamieszkały, wymagający kapitalnego remontu,
- 10) czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
- 11) podstawowej stawce czynszu - należy przez to rozumieć stawkę czynszu przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu,
- 12) wartości odtworzeniowej lokalu - należy przez to rozumieć wartość, o której mowa w art. 9 ust. 8 Ustawy,
- 13) wskaźniku przeliczeniowym Wojewody - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalony na okres 6-ciu miesięcy przez Wojewodę i ogłaszany w drodze obwieszczenia w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym.

§ 3.

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

- 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób pozostających w niedostatku i 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 socjalnych i lokali mieszkalnych przy uwzględnieniu w szczególności:
 - a) budownictwa mieszkaniowego,
 - b) wynajmu przez Miasto lokali od innych podmiotów,
 - c) zakupu 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 na budynkach należących do Miasta oraz najbardziej cennych architektonicznie,
 - b) sukcesywnej likwidacji zasobu substandardowego,
 - 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,
 - 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) wydzielenia zasobu lokali socjalnych, bez których nie można skutecznie realizować polityki mieszkaniowej Miasta.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2017-2021, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 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 wzrastającą liczbę osób, które oczekują na pomoc Miasta w zakresie oddania im w najem lokalu komunalnego, mając jednocześnie na uwadze możliwości finansowe Miasta na realizację nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające wprost z Ustawy, dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i 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 go na takim poziomie, aby umożliwiał on zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
4. Obecną wielkość i aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta oraz prognozę jego zmian przedstawia załącznik nr 1.
5. 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.
6. W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim.
7. 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 na lokale socjalne.
8. Dopuszcza się, aby w miarę możliwości Miasto zawierało porozumienia na wybudowanie budynków mieszkalnych. Na ten cel Miasto może przeznaczać tereny własne.
9. Znaczącym czynnikiem wpływającym na uszczuplenie mieszkaniowego zasobu Miasta pozostaje konieczność wykwaterowania nieruchomości znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikający z powyższego obowiązek zapewnienia innym lokatorom zajmującym mieszkania w takich budynkach.

Rozdział 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) powiększanie zasobu lokali socjalnych,
 - 2) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
 - 3) zapewnianie lokali zamiennych,
 - 4) zapewnianie pomieszczeń tymczasowych,
 - 5) zapewnianie lokali osobom, które opuściły rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo - wychowawczą,
 - 6) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych:
 - a) pozostających w niedostatku - w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu socjalnego,
 - b) osiągających niskie dochody - w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego.
3. Lokale komunalne mogą być 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 uwzględnienia zapisów niniejszego Programu.
5. Potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych oraz prognozę ich zaspokojenia przedstawia załącznik nr 2.

§ 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. 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.
 3. Czynniki 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.
 4. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.
 5. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych planów remontów budynków i lokali komunalnych odpowiedzialny jest zarządca budynków.
-

6. W oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków określone 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.

7. Aktualny stan techniczny budynków komunalnych, potrzeby remontowe, plan remontów oraz nakłady na odnowienie mieszkaniowego zasobu Miasta przedstawia załącznik nr 3.

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

9. 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.

10. 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) oraz zagospodarowaniu przestrzeni publicznej wpisującej się w proces rewitalizacji obszarów Miasta.

11. Priorytetem przy realizacji remontów lokali będzie remont pustostanów i sukcesywne przekazywanie ich do zasiedlenia. Liczbę pustostanów w zasobie oraz nakłady niezbędne na ich remont przedstawia załącznik nr 3.

Rozdział 4.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.

§ 8.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) czynsze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe,
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
- 4) dochody ze sprzedaży nieruchomości,
- 5) dotacje,
- 6) inne środki (np. z Funduszu Doptat, kredyty, 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 jak w załączniku nr 4 z zastrzeżeniem, że wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników m.in. takich jak sytuacja finansowa Miasta i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.

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 zamienny,
- 2) realizowało sprzedaż:
 - a) lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których posiada mniejszościowy udział,
 - b) lokali w budynkach Miasta 1-3 lokalowych, w których gospodarowanie nieruchomością jest ekonomicznie nieuzasadnione, po wcześniejszym wytypowaniu budynków do sprzedaży w drodze zarządzenia Prezydenta, które wymagają największych nakładów finansowych na remont.

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 może odmówić sprzedaży lokali w uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Miasta.

9. Zasadne jest posiadanie przez Miasto niezbywalnego zasobu mieszkaniowego, wydzielonego w drodze zarządzenia Prezydenta, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych części społeczeństwa pozostającego w niedostatku, osiągającego niskie dochody oraz w celu realizacji wyroków eksmisyjnych, zobowiązujących Miasto do wskazania lokalu socjalnego.

10. Prognozę sprzedaży lokali komunalnych w okresie objętym Programem przedstawia załącznik nr 5.

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 Miasta, 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 odrębną 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. Polityka czynszowa Miasta zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.
2. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych Miasta.
3. Zakłada się coroczne podwyższanie podstawowych stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta do 10 %.
4. Stawki czynszu podwyższane będą w sposób określony w ust. 3 do poziomu nie wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.
5. Decyzję w sprawie ustalenia podstawowych stawek czynszu podejmuje Prezydent w formie zarządzenia.

§ 13.

1. Przyjmuje się następujące zasady ustalania zwyżek i zniżek stawek czynszu, o których mowa w § 12 ust. 3.

Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	Podstawa (%)	Usytuowanie budynku		Stan techniczny		Usytuowanie lokalu w budynku	
		korzystne	niekorzystne	ponadprzeciętny	poniżej przeciętnej	korzystne	niekorzystne
Lokal o współczesnym standardzie, wyposażony w następujące instalacje i urządzenia techniczne: gaz/energia elektryczna z sieci miejskiej, centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, łazienka, wc.	100						
Lokal wyposażony w gaz/energia elektryczna 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).	60						
Lokal tylko z łazienką bądź wc lub z ujęciem wody i jednym sposobem ogrzewania.	50						

2. Wyjaśnienia do tabeli:

1) usytuowanie budynku:

<i>korzystne:</i>	cicha ulica o mniejszym natężeniu ruchu pojazdów, zielen w otoczeniu	plus 10%
<i>niekorzystne:</i>	przy ruchliwej ulicy, brak zieleni w otoczeniu	minus 10%

2) stan techniczny budynku:

<i>ponadprzeciętny</i>	budynek w wieku od 11 do 29 lat	0%
	budynek w wieku od 6 do 10 lat	plus 5%
	budynek w wieku do 5 lat	plus 10%
<i>poniżej przeciętnej</i>	budynek w wieku od 30 do 50 lat	minus 5%
	budynek w wieku ponad 50 lat	minus 10%
	budynek przeznaczony do rozbiórki	minus 20%

<i>Uwaga:</i>	Z tytułu wykonania prac remontowych polegających na ociepleniu ścian budynku lub wymianie pokrycia dachowego wraz z jego ociepleniem lub zmianie systemu ogrzewania, wprowadza się zwyżkę stanu technicznego plus 5% na okres 10 lat od wykonania co najmniej jednej z w/w prac remontowych.	plus 5%
---------------	--	---------

3) usytuowanie lokalu w budynku:

<i>korzystne</i>	zlokalizowany na I lub II piętrze, naświetlone, z widokiem na korzystne otoczenie	plus 10%
<i>niekorzystne</i>	zlokalizowane na parterze lub III i wyższym piętrze, ciemne, z widokiem na niekorzystne otoczenie (np. uciążliwy zakład przemysłowy lub tzw. studnia itd.)	minus 10%

3. W lokalach wyposażonych w centralną ciepłą wodę użytkową, podstawową stawkę czynszu podwyższa się o 5%.

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

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

- 1) wymiana istniejącego źródła ciepła na źródło o niskiej emisji CO₂ - gazowe lub elektryczne,
- 2) wydzielenie w lokalu pomieszczenia wc lub łazienki,
- 3) wymianę stolarki okiennej lub drzwi zewnętrznych, bądź podłóg.

6. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 5, przysługuje do czasu zwrotu kwot uznanych przez zarządcę lokalu, wynikających z uzasadnionych nakładów, nie dłużej jednak niż do czasu trwania stosunku najmu lokalu.

7. Ustala się, że z wnioskiem o obniżkę czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal przekroczy 3% wartości odtworzeniowej.

8. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidzianej w odrębnej uchwale podjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 Ustawy.

§ 14.

1. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta.

2. Stawkę czynszu za lokal powstały z adaptacji strychu ustala się w wysokości najniższego czynszu ustalonego dla lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Miasta, przy czym obowiązuje ona tylko najemców, którzy dokonali adaptacji strychu na własny koszt i we własnym zakresie.

3. Zniżki i zwwyżki techniczno-użytkowe nie dotyczą czynszu w lokalach socjalnych i pomieszczeniach tymczasowych oraz w lokalach, o których mowa w ust. 2, powstałych w wyniku adaptacji strychu.

4. Najemcy lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego przysługuje uprawnienie, o którym mowa w § 13, ust. 5 i 6.

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 w latach 2017 - 2021 będzie polityka zamian.

2. Dopuszcza się prowadzenie polityki zamian w taki sposób, aby realizowała potrzeby Miasta w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

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 mieszkalnych prowadzone będą przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) prowadzenia zamian w oparciu o aktualizowaną bazę danych, w tym 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 wchodzących w skład innego zasobu jak Miasto Słupsk, z wyjątkiem najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych,
- 3) osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 4) właściciele lokali.

6. W ramach systemu zamian lokali dokonywana będzie zamiana lokali obejmująca w każdym przypadku co najmniej jeden lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Słupska oraz inny dowolny lokal zgłoszony 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 m² mogą być przeznaczane 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 oraz zgody Prezydenta.

§ 17.**Likwidacja lokali niesamodzielnych**

W celu likwidacji niesamodzielnych lokali podejmowane będą działania zmierzające do:

- 1) włączania powierzchni wspólnego przedpokoju do powierzchni klatki schodowej, co będzie skutkowało powstaniem samodzielnych lokali mieszkalnych w rozumieniu ustawy o własności lokali,
- 2) scalania mieszkań z częściami wspólnymi oraz:
 - a) przeznaczania ich do sprzedaży w drodze przetargu, w szczególności w przypadku powierzchni użytkowej powyżej 80 m², o ile mieszkania te położone są w budynkach wspólnotowych i w kontekście gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta brak jest zasadności ich zasiedlenia gospodarstwami domowymi z list oczekujących lub brak jest zasadności ich zasiedlenia w kontekście racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta,
 - b) przeznaczania połączonych w wyniku scalenia lokali na lokale zamienne dla rodzin wieloosobowych, a także - w przypadku wystąpienia takiej potrzeby - na cele społeczne.

§ 18.**Współpraca z STBS**

1. Zakłada się, iż w latach 2017 - 2021 część zadań z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasto będzie realizowało poprzez współpracę z STBS.

2. Współpraca ta może być realizowana m.in. poprzez współdziałanie w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego.

3. 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 do lokali należących do STBS w celu poprawy swoich warunków mieszkaniowych.
4. W celu realizacji powyższych zamierzeń zawierane będą porozumienia pomiędzy STBS a Miastem.
5. 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.
6. Wstępny montaż finansowy działań Miasta w tym zakresie przedstawia załącznik nr 6, z zastrzeżeniem, że wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i mogą ulec zmianom w zależności od czynników m.in. takich jak: sytuacja finansowa Miasta, dostęp do środków zewnętrznych, zastosowane rozwiązania technologiczne.
7. STBS będzie aktywnie uczestniczyło w realizacji zadań związanych z rewitalizacją Miasta.

§ 19.

Rewitalizacja zasobu mieszkaniowego

1. 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 kwartałowych,
 - 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, np. Zielone Podwórka Słupska.

§ 20.

Przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych

W latach 2017-2021 kierunkami działań, zmierzającymi do przekazywania wspólnotom mieszkaniowym terenów zewnętrznych po obrysie terenów przylegających 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.

§ 21.**Inne działania w zakresie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta**

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 lokalu socjalnego i możliwe będzie dokonanie zmiany statusu lokalu mieszkalnego na lokal socjalny,
- 4) stosowanie technologii energooszczędnych - w przypadku remontów i inwestycji w mieszkaniowym zasobie Miasta,
- 5) ograniczanie zasiedlania na prawach do lokalu socjalnego, 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 socjalnych na realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję. Działania te dają szansę na zmniejszenie kwot wypłaconych odszkodowań.

Rozdział 9.**Postanowienia końcowe.****§ 22.**

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

- 1) polityka czynszowa zakładająca coroczne podwyższanie podstawowych stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta do 10%,
- 2) nowe inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego, z uwzględnieniem współpracy z STBS,
- 3) optymalne zagospodarowanie pustostanów,
- 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.

§ 23.

1. W wyniku kompleksowej realizacji Programu gospodarka mieszkaniowa ulegnie poprawie poprzez:
 - 1) wybudowanie przez STBS dla potrzeb Miasta ok. 50 lokali z wykorzystaniem środków Spółki, środków budżetu Miasta oraz z uwzględnieniem wsparcia z Banku Gospodarstwa Krajowego. Lokale te zostaną zasiedlone w wyniku zamiany przez lokatorów mieszkaniowego zasobu Miasta, a wielopłaszczyznowe zamiany docelowo spowodują utworzenie w zasobie ok. 50 lokali socjalnych,

- 2) zaspokojenie średnio 27% ogółu potrzeb mieszkaniowych słupskiej wspólnoty samorządowej na koniec obowiązywania Programu;
- 3) remont wszystkich (90) pustostanów i przekazanie ich do zasiedlenia,
- 4) odnowienie ok. 9 budynków komunalnych (tj. ok. 4% ogółu budynków będących własnością Miasta, znajdujących się w złym stanie technicznym),
- 5) zwiększenie dynamiki zamian lokali o ok. 40%, tj. z ok. 60 rocznie na ok.90 rocznie.

2. Prognozowane dane w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta przedstawia załącznik nr 6.

§ 24.

1. Zadania objęte Programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Miasta Słupska, w planie finansowym STBS w poszczególnych latach obowiązywania niniejszego Programu.
2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki mające wpływ na jego realizację.

WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

do „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska w latach 2017 - 2021”

Zał. 1	Stan mieszkaniowego zasobu Miasta Słupska i prognoza jego zmian w latach 2017 - 2021
Zał. 2	Potrzeby mieszkaniowe Miasta
Zał. 3	Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta, potrzeby remontowe oraz plan remontów na lata 2017 - 2021
Zał. 4	Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne
Zał. 5	Prognoza sprzedaży lokali komunalnych w latach 2017 - 2021
Zał. 6	Priorytetowe zadania

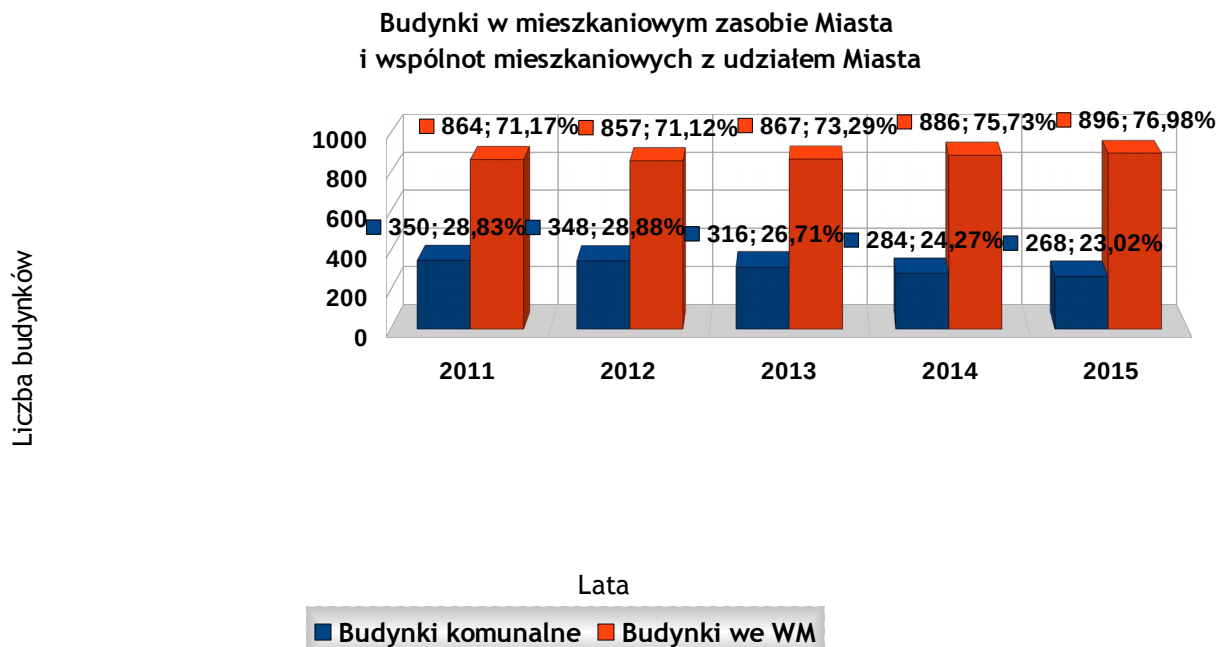
Załącznik nr 1
do Programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Miasta Słupska w latach
2017 - 2021

**Stan mieszkaniowego zasobu Miasta Słupska
i prognoza jego zmian w latach 2017 - 2021**

1. Budynki w mieszkaniowym zasobie Miasta i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.

Specyfikacja		Stan na 31 grudnia					2015/2011 (%)
		2011	2012	2013	2014	2015	
Liczba budynków ogółem:		1214	1205	1183	1170	1164	96
w tym:	komunalnych:	350	348	316	284	268	77
	we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta:	864	857	867	886	896	104

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



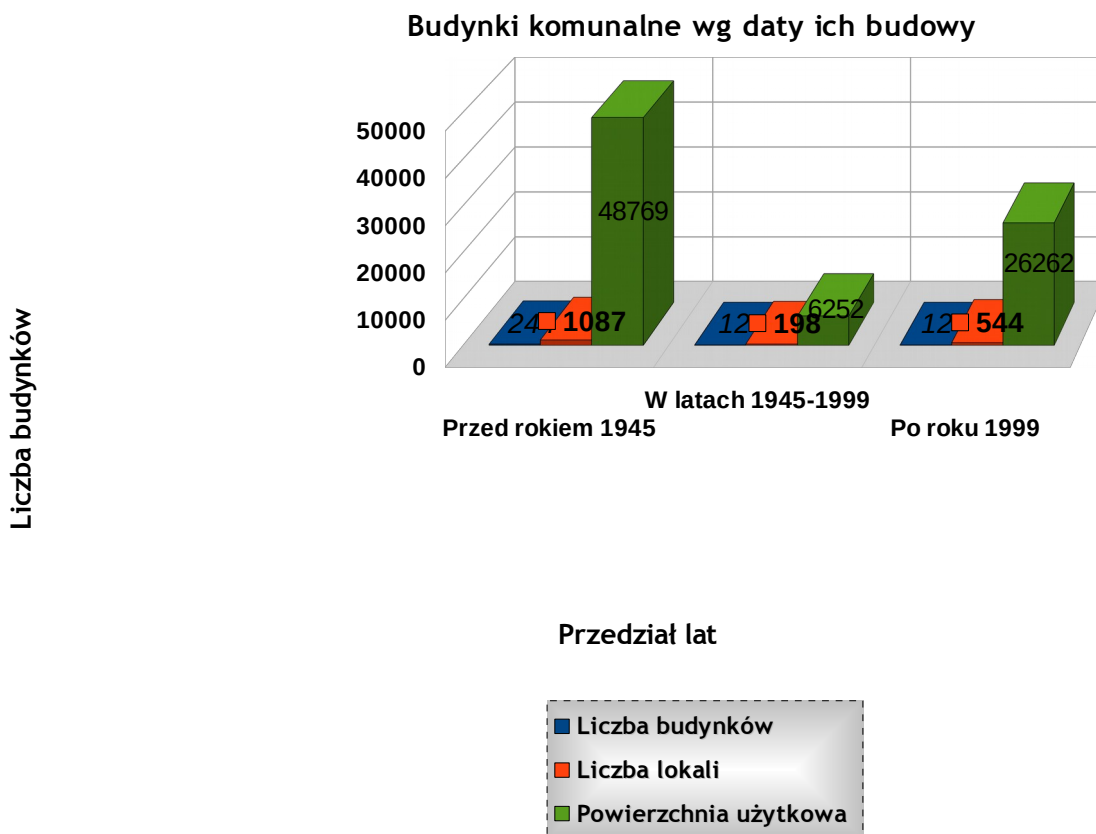
Wykres 1. Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Miasta i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.

2. Budynki w mieszkaniowym zasobie Miasta z uwzględnieniem daty ich budowy.

1) budynki komunalne

Data budowy	Liczba budynków (%)		Liczba lokali (%)		Powierzchnia użytkowa (w m ²) (%)	
przed rokiem 1945	244	91%	1 087	59,00%	48 769	60,00%
w latach 1945 - 1999	12	4,50%	198	11,00%	6 252	8,00%
po roku 1999	12	4,50%	544	30,00%	26 262	32,00%
Ogółem	268	100,00%	1 829	100,00%	81 283	100,00%

Tabela 2. Budynki komunalne wg daty budowy (wg stanu na 31 grudnia 2015 r.) wraz z ich powierzchnią użytkową.



Wykres 2. Budynki komunalne wg daty budowy (wg stanu na 31 grudnia 2015 r.) wraz z ich powierzchnią użytkową.

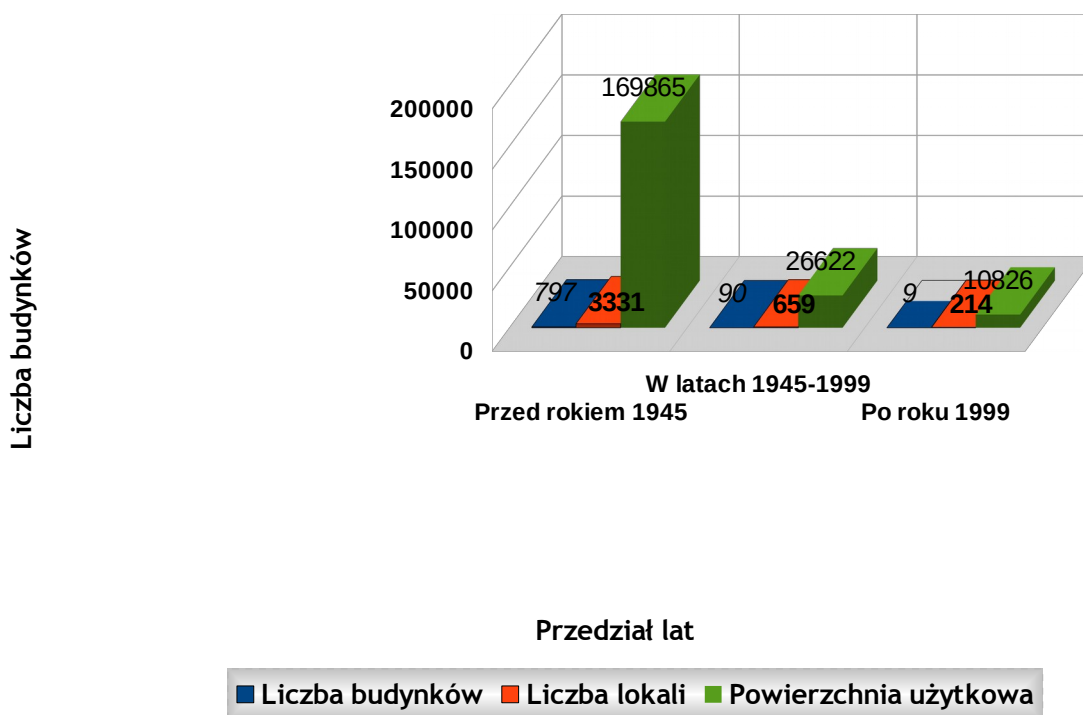
2) budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta

Data budowy	Liczba budynków (%)		Liczba lokali komunalnych (%)		Powierzchnia użytkowa (w m ²) (%)	
przed rokiem 1945	797	89,00%	3 331	79,00%	169 865	82,00%
w latach 1945 - 1999	90	10,00%	659	16,00%	26 622	13,00%
po roku 1999	9	1,00%	214	5,00%	10 826	5,00%
Ogółem	896	100,00%	4 204	100,00%	207 313	100,00%

średni udział Miasta w nieruchomości wspólnej - 40,00%

Tabela 3. Budynki wspólnot mieszkaniowych wg daty budowy, w których Miasto posiada lokale (wg stanu na 31 grudnia 2015 r.) wraz z ich powierzchnią użytkową.

Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta wg daty ich budowy



Wykres 3. Budynki wspólnot mieszkaniowych wg daty budowy, w których Miasto posiada lokale (wg stanu na 31 grudnia 2015 r.) wraz z powierzchnią użytkową lokali.

3. Lokale komunalne w mieszkaniowym zasobie Miasta.

1) lokale komunalne ogółem (socjalne i mieszkalne)

Specyfikacja		Stan na 31 grudnia					2015/2011 (%)
		2011	2012	2013	2014	2015	
Liczba lokali ogółem:		7 167	6 818	6 335	6 121	6 044	84
w tym w budynkach:	komunalnych:	2 445	2 477	2 147	1 975	1 829	75
	wspólnot mieszkaniowych:	4 711	4 330	4 177	4 135	4 204	89
	użyteczności publicznej (szkoły):	11	11	11	11	11	100
Powierzchnia użytkowa lokali ogółem (w m²):		350 019	330 495	304 646	292 569	289 100	83
w tym w budynkach:	komunalnych (w m ²):	113 541	114 632	99 351	89 521	81 283	72
	wspólnot mieszkaniowych (w m ²):	235 974	215 359	204 791	202 544	207 313	88
	użyteczności publicznej (szkoły) (w m ²):	504	504	504	504	504	100

Tabela 4. Liczba lokali komunalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta wraz z ich powierzchnią użytkową.

2) lokale mieszkalne

Specyfikacja		Stan na 31 grudnia					2015/2011 (%)
		2011	2012	2013	2014	2015	
Liczba lokali ogółem:		6 688	6 291	5 809	5 572	5 498	82
w tym w budynkach:	komunalnych:	2 196	2 184	1 856	1 652	1 502	68
	wspólnot mieszkaniowych:	4 481	4 096	3 942	3 909	3 985	89
	użyteczności publicznej (szkoły):	11	11	11	11	11	100
Powierzchnia użytkowa lokali ogółem (w m²):		334 639	313 315	287 496	274 339	271 077	81
w tym w budynkach:	komunalnych (w m ²):	106 244	105 607	90 392	79 205	70 891	67
	wspólnot mieszkaniowych (w m ²):	227 891	207 204	196 600	194 630	199 682	88
	użyteczności publicznej (szkoły) (w m ²):	504	504	504	504	504	100

Tabela 5. Liczba lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta wraz z ich powierzchnią użytkową.

3) lokale socjalne

Specyfikacja		Stan na 31 grudnia					2015/2011 (%)
		2011	2012	2013	2014	2015	
Liczba lokali ogółem:		479	527	526	549	546	114
w tym w budynkach:	komunalnych:	249	293	291	323	327	131
	wspólnot mieszkaniowych:	230	234	235	226	219	95
Powierzchnia użytkowa lokali ogółem (w m²):		15 380	17 180	17 150	18 230	18 023	117
w tym w budynkach:	komunalnych (w m ²):	7 297	9 025	8 959	10 316	10 392	142
	wspólnot mieszkaniowych (w m ²):	8 083	8 155	8 191	7 914	7 631	94

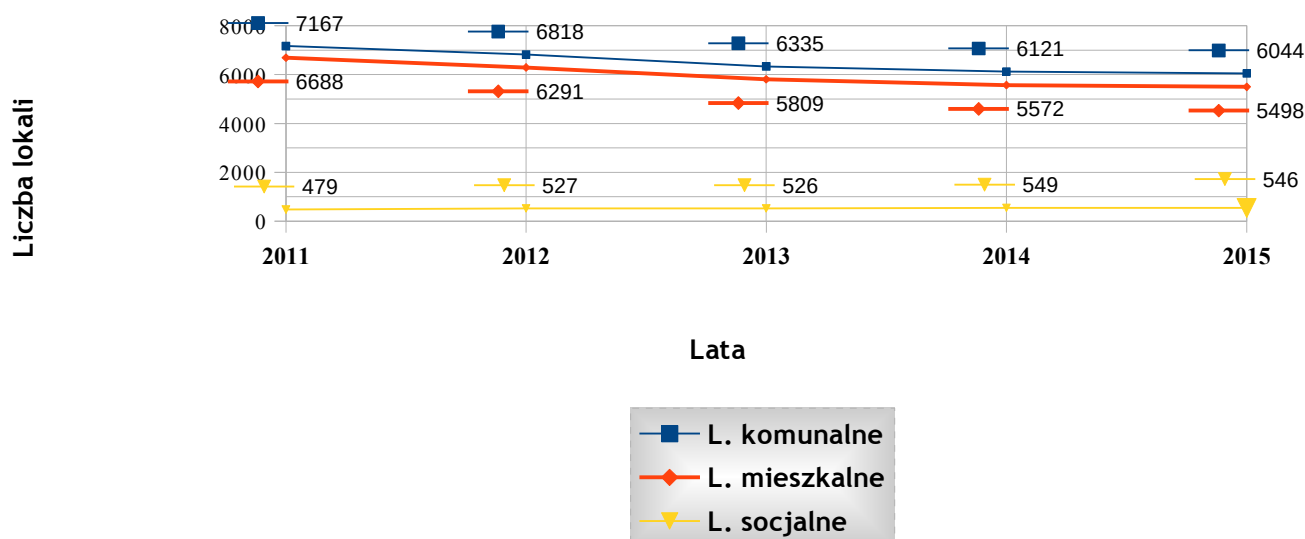
Tabela 6. Liczba lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta wraz z ich powierzchnią użytkową.

4. Pomieszczenia tymczasowe w mieszkaniowym zasobie Miasta

Specyfikacja		Stan na 31 grudnia					2015/2011 (%)
		2011	2012	2013	2014	2015	
Liczba pomieszczeń tymczasowych ogółem:		7	8	15	24	22	314
w tym w budynkach:	komunalnych:	7	8	15	23	21	300
	wspólnot mieszkaniowych:	0	0	1	1	1	-
Powierzchnia użytkowa pomieszczeń tymczasowych ogółem (w m²):		176	188	344	514	463	263
w tym w budynkach:	komunalnych (w m ²):	176	188	332	502	451	256
	wspólnot mieszkaniowych (w m ²):	0	0	12	12	12	0

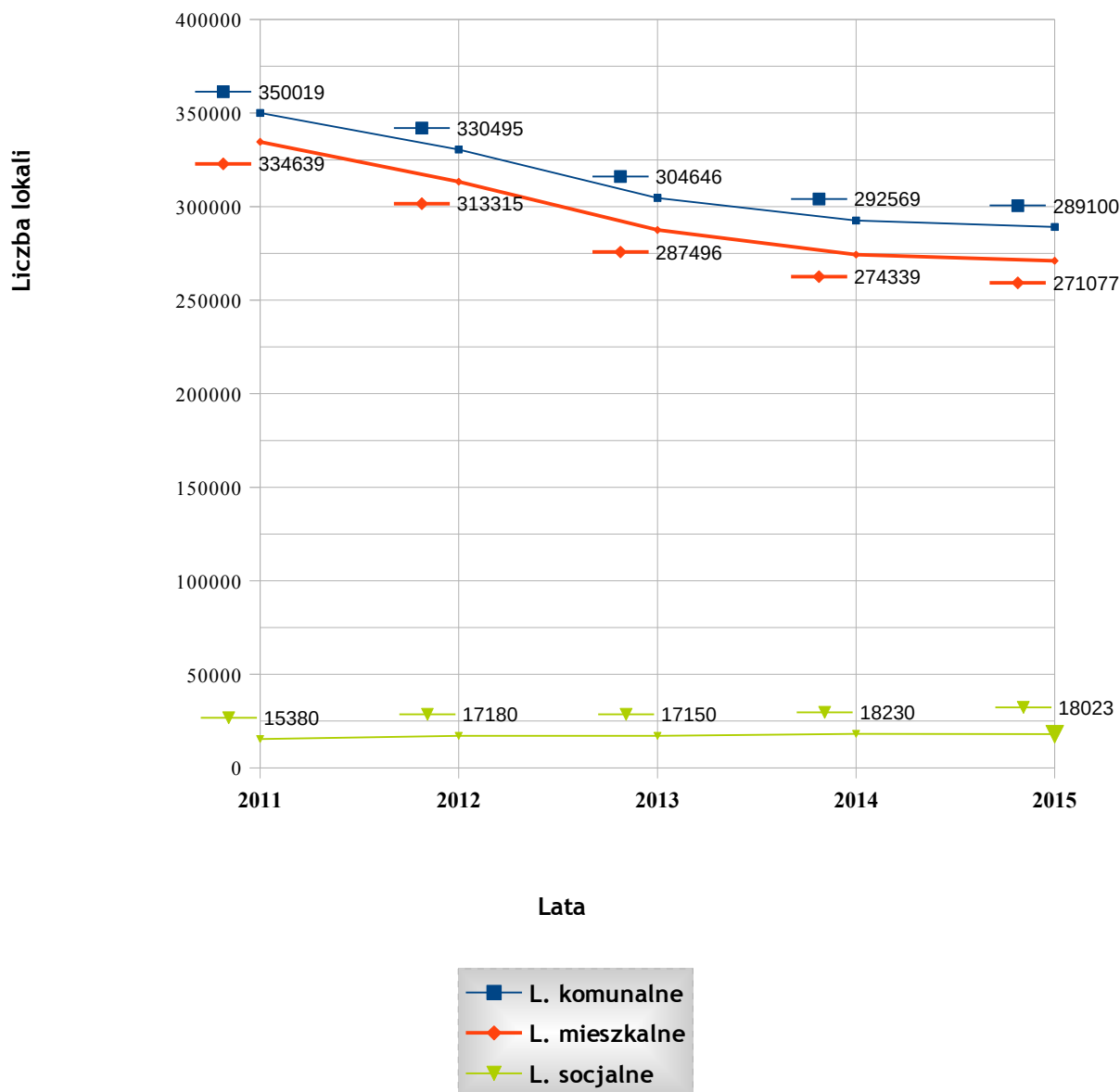
Tabela 7. Liczba pomieszczeń tymczasowych w mieszkaniowym zasobie Miasta wraz z ich powierzchnią użytkową.

Liczba lokali komunalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta w latach 2011-2015



Wykres 4. Liczba lokali komunalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta w latach 2011-2015.

Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych w latach 2011-2015



Wykres 5. Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta w latach 2011-2015.

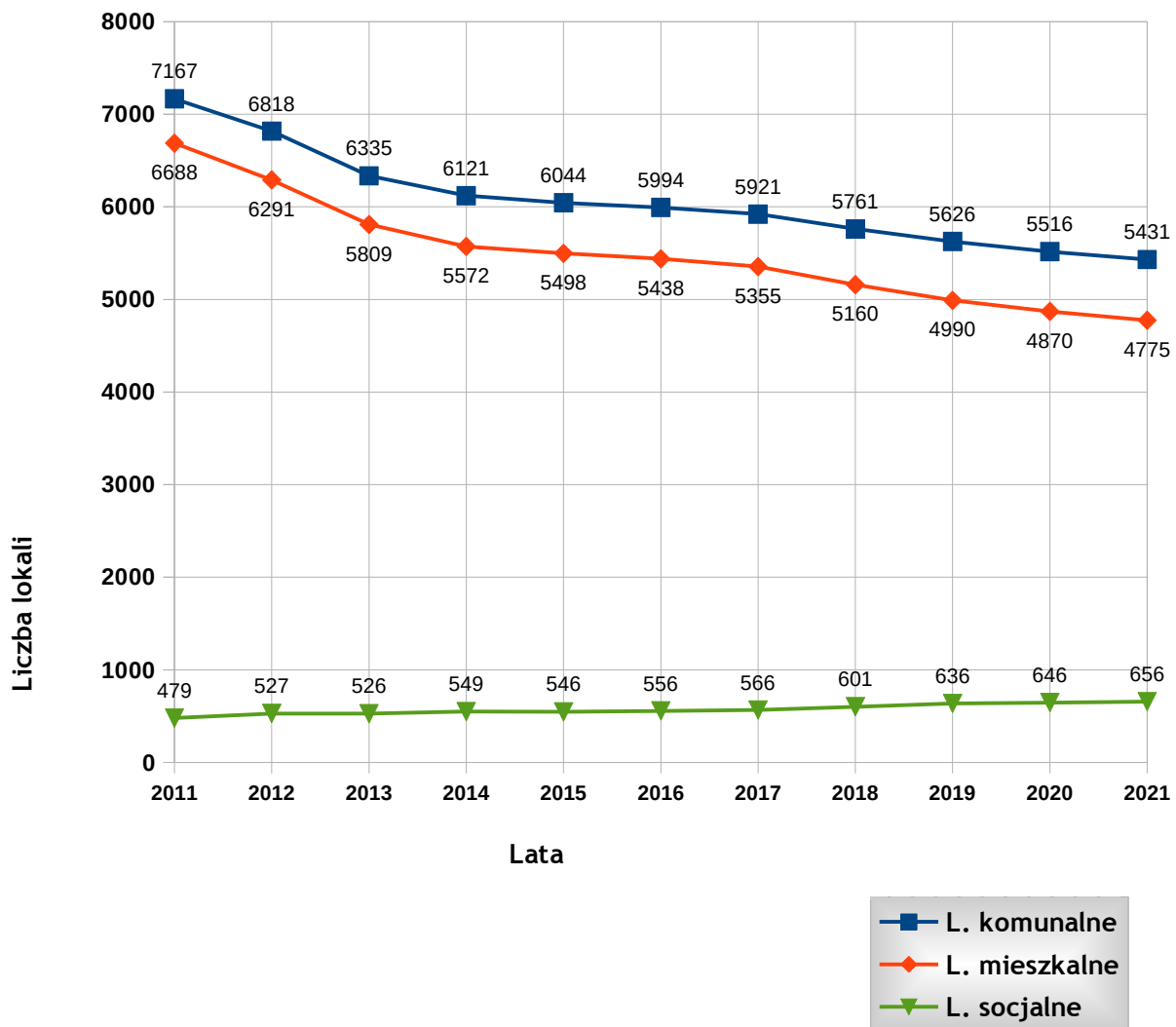
5. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2017 - 2021

Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta zakłada spadek liczby lokali komunalnych wynikający zarówno ze sprzedaży lokali mieszkalnych, jak również z wykwaterowań z budynków z uwagi na ich rozbiórkę i została przygotowana w oparciu o dane z lat ubiegłych. Jednocześnie w ramach współpracy z STBS planowane jest pozyskanie mieszkań w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, które nie będą stanowić mieszkaniowego zasobu Miasta. Będą one wynajmowane przez Miasto, które podnajmie je gospodarstwu domowemu zamieszkującym przede wszystkim w lokalach, które będzie można przekształcić na lokale socjalne.

Specyfikacja		Liczba lokali w latach							2021/2015 (%)
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Liczba lokali ogółem:		6044	5994	5921	5761	5626	5516	5431	90
w tym	lokali mieszkalnych	5498	5438	5355	5160	4990	4870	4775	87
	lokali socjalnych	546	556	566	601	636	646	656	120
Pomieszczenia tymczasowe		22	30	31	32	33	34	35	159

Tabela 8. Prognoza dotycząca mieszkaniowego zasobu Miasta do 2021.

Lokale komunalne w latach 2011-2021



Wykres 6. Liczba lokali komunalnych w latach 2011-2021.

Załącznik nr 2
do Programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska
w latach 2017 - 2021

Potrzeby mieszkaniowe Miasta

1. Wykaz gospodarstw domowych oczekujących na lokale socjalne i lokale mieszkalne (wg stanu na 31 grudnia 2015 roku).

Gospodarstwo						
	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	wieloos.	Ogółem
/ Lokale socjalne /						
Z listy oczekujących	141	43	60	30	12	286
Z wyroków sądowych ze wskazaniem lokalu socjalnego	192	124	118	91	113	638
Z domów dziecka i rodzin zastępczych	45	6	3	0	0	54
Z list mieszkalnych do wskazania lokalu socjalnego	0	0	1	0	0	1
Ogółem oczekujących na lokal socjalny	378	173	182	121	125	979
/ Lokale mieszkalne /						
Z listy oczekujących	76	100	88	79	21	364

Tabela 9. Wykaz gospodarstw domowych oczekujących na lokale socjalne i mieszkalne - wg stanu na 31 grudnia 2015 roku.

2. Wyroki sądowe o eksmisję do zrealizowania (wg stanu na 31 grudnia 2015 roku).

Właściciel lokalu	Wyroki sądowe do zrealizowania (z prawem do lokalu socjalnego)
Miasto	565
Słupska Spółdzielnia Mieszkaniowa „CZYN”	7
Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOLEJARZ”	11
Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA”	1
Wojskowa Agencja Mieszkaniowa	24
STBS	1
Polskie Koleje Państwowe S.A.	8
Osoby prywatne	21
Ogółem	638

Tabela 10. Wyroki sądowe o eksmisję do zrealizowania wg stanu na 31 grudnia 2015 roku.

3. Wg stanu na 31 sierpnia 2016 roku liczba gospodarstw domowych ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta wynosiła 568. Strukturę gospodarstw, z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela.

Lokale socjalne				Lokale mieszkalne			
2013-2016	286	Przedział wiekowy	Liczba gosp.dom.	2013-2016	282	Przedział wiekowy	Liczba gosp.dom.
<i>Gosp. 1 os.</i>	145			<i>Gosp. 1 os.</i>	94		
		18-25	38			18-25	19
		26-35	34			26-35	25
		36-45	24			36-45	11
		46-55	28			46-55	16
		56-65	19			56-65	18
		powyżej 65	2			powyżej 65	5
<i>Samotny rodzic z dziećmi</i>	86	Przedział wiekowy	Liczba gosp.dom.	<i>Samotny rodzic z dziećmi</i>	97	Przedział wiekowy	Liczba gosp.dom.
		18-25	29			18-25	16
		26-35	32			26-35	51
		36-45	17			36-45	20
		46-55	6			46-55	10
		56-65	2			56-65	0
		powyżej 65	0			powyżej 65	0
<i>Małżeństwo / konkubinat z dziećmi</i>	55	Przedział wiekowy	Liczba gosp.dom.	<i>Małżeństwo / konkubinat z dziećmi</i>	91	Przedział wiekowy	Liczba gosp.dom.
		18-25	19			18-25	25
		26-35	27			26-35	38
		36-45	8			36-45	20
		46-55	1			46-55	7
		56-65	0			56-65	1
		powyżej 65	0			powyżej 65	0

Tabela 11. Gospodarstwa domowe ubiegające się o najem lokalu komunalnego wg stanu na 31 sierpnia 2016 roku.

4. Prognoza zaspokajania potrzeb mieszkaniowych do 2021 roku:

Lp	Średnio z ostatnich lat zapotrzebowanie /uzysk z ruchu ludności	X	Potrzeby narastająco (stan na 31.12.15)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Razem narastająco	Wskaźnik zaspokajania potrzeb
Lokale socjalne											
1	60 (1)	<u>potrzeby</u>	979	286	60	60	60	60	60	1565	20,00% (realizacja wszystkich potrzeb, tj. aktualnie zatwierdzonej listy i prognozy dot. ilości nowych wniosków) 33% (realizacja tylko zatwierdzonej listy oczekujących)
2	25 (2)	<u>realizacja</u>		25	25	25	25	25	25	320	
				10 (3)	10	35	35	10	10		
				40 (4)	10	10	0	0	0		
Lokale mieszkalne											
1	80 (1)	<u>potrzeby</u>	364	282	80	80	80	80	80	1046	36,00% (realizacja wszystkich potrzeb, tj. aktualnie zatwierdzonej listy i prognozy dot. ilości nowych wniosków) 104% (realizacja tylko zatwierdzonej listy oczekujących)
2	65 (2)	<u>realizacja</u>		65	65	65	65	65	65	380	
				-10 (3)	-10	-10	-10	-10	-10		
				60 (4)	0	35	35	0	0		
				-10 (5)	-30	-10	-10	-10	-10		
Razem lokale komunalne											
	Suma lokali:	X	listy	listy+prognoza dot. nowych wniosków		Wskaźnik zaspokajania potrzeb - listy				Wskaźnik zaspokajania potrzeb -listy+prognoza dot. nowych wniosków	
1	l. socjalne	potrzeby	979	1565		52%				27%	
	l. mieszkalne	potrzeby	364	1046							
	Suma			1343	2611						
2	l. socjalne	realizacja	320	320		52%				27%	
	l. mieszkalne	realizacja	380	380							
	Suma			700	700						

Tabela 12. Prognoza zaspokajania potrzeb mieszkaniowych do 2021 roku.

Legenda do tabeli 12:

- (1)prognozowana liczba nowych wniosków
- (2)uzysk lokali w wyniku naturalnego ruchu ludności
- (3)przekształcenie lokali mieszkalnych na socjalne/socjalne na mieszkalne
- (4)remont pustostanów na potrzeby zasiedlenia lokali
- (5)rozbiorczy budynków, scalanie lokali

Załącznik nr 3
do Programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Miasta Słupska w latach
2017 - 2021

**Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta,
potrzeby remontowe
oraz plan remontów na lata 2017 - 2021**

1. Ocena stanu technicznego budynków komunalnych Miasta wg stanu na 31 grudnia 2015 roku.

Oceny stanu technicznego dokonano przyjmując na potrzeby Programu następujące kryteria ogólne i klasyfikację stanu technicznego wg procentowego zużycia elementów budynku.

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

Tabela 13. Ocena stanu technicznego budynków komunalnych.

Stan techniczny budynków komunalnych	Liczba budynków	Udział % w liczbie budynków komunalnych ogółem
<i>bardzo dobry</i>	12	4,48
<i>dobry</i>	15	5,60
<i>średni</i>	7	2,61
<i>zły</i>	234	87,31
Ogółem	268	100

Tabela 14. Stan techniczny budynków komunalnych.

Z ogólnej liczby 268 budynków będących w 100% własnością Miasta, wybudowanych po 1999 roku jest tylko 12. Zdecydowana większość z nich powstała przed II wojną światową. Średni wiek tych budynków wynosi ok. 100 lat. Kilkudziesięcioletni okres eksploatacji zabudowy przy niewystarczających nakładach finansowych na remonty jest przyczyną aktualnego złego stanu technicznego i niskiego standardu części mieszkaniowego zasobu Miasta. Największy stopień zużycia budynków występuje w Śródmieściu. Najstarsze budynki w rejonie Starego Miasta mają około 105 lat.

2. Wyposażenie lokali komunalnych.

Rodzaj wyposażenia	Liczba lokali	% udział
<i>instalacja wodociągowa</i>	6 044	100
<i>instalacja kanalizacyjna</i>	6 044	100
<i>instalacja gazowa</i>	5 380	89
<i>instalacja centralnego ogrzewania</i>	1 862	31
<i>instalacja ciepłej wody użytkowej</i>	1 169	19
<i>ogrzewanie etażowe (gazowe, elektryczne, na paliwo stałe)</i>	565	9
<i>ogrzewanie piecowe</i>	3 606	60

Tabela 15. Wyposażenie lokali komunalnych (wg stanu na 31 grudnia 2015 r.).

3. Pustostany w mieszkaniowym zasobie Miasta.

Pustostany w mieszkaniowym zasobie Miasta	
Zinwentaryzowane pustostany wymagające remontu ze środków budżetu Miasta, wg stanu na 31 sierpnia 2016 roku:	110
Planowany remont pustostanów do końca 2016 roku	20
Stan pustostanów do remontu na 1 stycznia 2017 roku	90
średni koszt remontu 1 pustostanu (w zł)	35 000
łączy szacunkowy koszt remontu 90 pustostanów (w zł)	3 150 000
Założenie:	
W latach 2017-2018 planowany jest remont 90 pustostanów przy założeniu, że Miasto wykona w nich remont częściowy, który zwiększy atrakcyjność tych lokali dla:	
- osób oczekujących na najem lokalu, które w zamian za pominięcie kolejności na liście oczekujących zadeklarują chęć jego remontu końcowego we własnym zakresie i na własny koszt,	
- osób deklarujących zamianę lokalu, którym w celu poprawy warunków zamieszkiwania zostanie przekazany lokal wolny do remontu końcowego we własnym zakresie i na własny koszt.	

Tabela 16. Pustostany w mieszkaniowym zasobie Miasta.

4. Potrzeby remontowe.

1) przewidywany zakres potrzeb remontowych zasobu komunalnego (budynki będące w 100% własnością Miasta Słupska, lokale w tych budynkach oraz lokale komunalne we wspólnotach).

Lp	Zakres robót	Potrzeby remontowe					Razem
		2017	2018	2019	2020	2021	
		Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	
1	Remonty /wymiana dachów	2 688 000	2 688 000	2 688 000	2 688 000	2 688 000	13 440 000
2	Docieplenie budynków wraz z remontem elewacji (wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej)	3 664 000	3 664 000	3 664 000	3 664 000	3 664 000	18 320 000
3	Zmiana sposobu ogrzewania	3 808 000	3 808 000	3 808 000	3 808 000	3 808 000	19 040 000
4	Remonty klatek schodowych	2 240 000	2 240 000	2 240 000	2 240 000	2 240 000	11 200 000
	Razem (1-4)	12 400 000	12 400 000	12 400 000	12 400 000	12 400 000	62 000 000
5	Remonty mieszkań	3 800 000	3 800 000	3 800 000	3 800 000	3 800 000	19 000 000
6	Rozbiórki	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	500 000
7	Konserwacje	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	5 000 000
	Razem (1-7)	17 300 000	17 300 000	17 300 000	17 300 000	17 300 000	86 500 000
	<i>w tym remonty pustostanów</i>	<i>1 575 000</i>	<i>1 575 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>3 150 000</i>

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

2) przewidywany zakres potrzeb remontowych w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały.

Roboty remontowe	Potrzeby remontowe					
	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)
Ogółem	5 400 000	5 000 000	4 500 000	4 000 000	3 500 000	22 400 000

Tabela 18. Potrzeby remontowe w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały.

5. Razem potrzeby remontowe: 108 900 000 zł (86 500 000 + 22 400 000):

a) w tym na zasób komunalny: 86 500 000 zł

b) co daje w skali roku nakłady w wysokości ok. 60 zł/m² powierzchni użytkowej

6. Plan odnowienia mieszkaniowego zasobu Miasta.

Zakres robót	Potrzeby remontowe					
	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)
Kompleksowy remont dachów wraz z dociepleniem	200 000	200 000	200 000	0	0	600 000
Docieplenie budynków wraz z remontem elewacji (wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej)	400 000	400 000	400 000	0	0	1 200 000
Zmiana sposobu ogrzewania	240 000	240 000	240 000	0	0	720 000
Remonty klatek schodowych	160 000	160 000	160 000	0	0	480 000
Ogółem	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0	0	3 000 000

Tabela 19. Plan odnowienia mieszkaniowego zasobu Miasta.

7. Plan remontów mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2017 - 2021.

Lp	Zakres robót	Potrzeby remontowe					
		2017	2018	2019	2020	2021	Razem
		Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)	Nakłady (w zł)
1	Wymian stolarki budowlanej	210 000	240 000	250 000	260 000	270 000	1 230 000
2	Roboty zdruśkie	230 000	200 000	190 000	180 000	170 000	970 000
3	Remonty instalacji wod.-kan., gaz, c.o.	235 000	285 000	335 000	385 000	435 000	1 675 000
4	Roboty dekarские	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	425 000
	Wymiana instalacji elektrycznych	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	1 400 000
5	Remont mieszkań + roboty ogólnobudowlane	1 810 000	2 010 000	2 210 000	2 410 000	2 610 000	11 050 000
6	Konserwacja i inne naprawy	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	2 200 000
7	Rozbiórki	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	500 000
	Razem (1-7)	3 500 000	3 750 000	4 000 000	4 250 000	4 500 000	20 000 000
	<i>W tym remont pustostanów</i>	<i>500 000</i>	<i>500 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 000 000</i>
<i>/ Udział Miasta we wspólnotach mieszkaniowych /</i>							
8	Splata kata kredytów zaciągniętych przez wspólnoty zgodnie z posiadanym udziałem przez Miasto	1 800 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000	9 000 000
9	Partycypacja miasta w kosztach remontów realizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe, w których Miasto posiada udziały	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	4 500 000
10	Uzupełnienie środków na wyodrębnione fundusze remontowe	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	3 500 000
11	Uzupełnienie funduszu remontowego przez Miasto przy sprzedaży lokali komunalnych	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	500 000
	Razem (8-11)	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	17 500 000
	Razem (1-11)	7 000 000	7 250 000	7 500 000	7 750 000	8 000 000	37 500 000

Tabela 20. Przewidywane nakłady finansowe na realizację robót remontowych budynków i lokali.

8. Razem przewidywane nakłady finansowe na odnowienie i remont zasobu:

(wraz z udziałem Miasta we wspólnotach mieszkaniowych): 40 500 000 zł

(20 000 000 + 3 000 000 + 17 500 000 = 40 500 000 zł)

- a) w tym na zasób komunalny: 23 000 000 zł
- b) co daje w skali roku nakłady w wysokości ok. 16,00 zł/m² powierzchni użytkowej

Załącznik nr 4
do Programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska
w latach 2017 - 2021

**Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.**

1. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową w 2015 roku.

L.p.	Zadanie	2015
- WYDATKI -		
/ Remonty /		9 961 761,34
1	Remont budynków i lokali komunalnych	6 861 917,00
2	Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	3 099 843,34
/ Inwestycje /		0,00
1	Odnowienie zasobu	0,00
2	Rewitalizacja podwórek	0,00
3	Budownictwo mieszkaniowe realizowane przez STBS (udział Miasta)	0,00
/ Bieżąca eksploatacja i administracja /		8 788 136,55
1	Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach Miasta	1 744 211,22
2	Koszty eksploatacji we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta	2 463 477,08
3	Koszty zarządzania mieniem miasta (budynki, lokale i tereny - z windykacją należności)	2 959 114,25
4	Koszty administrowania we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta	1 621 334,00
WYDATKI OGÓŁEM		18 749 897,89

Tabela 21. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową w 2015 roku.

2. Przyjmuje się następującą prognozę wydatków na gospodarkę mieszkaniową

L.p.	Zadanie	Lata					Razem
		2017	2018	2019	2020	2021	
- WYDATKI -							
/ Remonty /		7 000 000	7 250 000	7 500 000	7 750 000	8 000 000	37 500 000
1	Remont budynków i lokali komunalnych	3 500 000	3 750 000	4 000 000	4 250 000	4 500 000	20 000 000
2	Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	17 500 000
/ Inwestycje /		2 800 000	3 170 000	2 800 000	1 750 000	0	10 520 000
1	Odnowienie zasobu	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0	0	3 000 000
2	Rewitalizacja podwórek	300 000	300 000	300 000	0	0	900 000
3	Budownictwo mieszkaniowe realizowane przez STBS (udział Miasta)	1 500 000	1 870 000	1 500 000	1 750 000	0	6 620 000
/ Bieżąca eksploatacja i administracja /		8 870 000	8 950 000	9 030 000	9 010 000	8 990 000	44 850 000
1	Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach Miasta	2 000 000	2 100 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	10 700 000
2	Koszty eksploatacji we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	12 500 000
3	Koszty zarządzania mieniem miasta (budynki, lokale i tereny wraz z windykacją należności)	2 770 000	2 750 000	2 730 000	2 710 000	2 690 000	13 650 000
4	Koszty administrowania we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	8 000 000
WYDATKI OGÓLEM		18 670 000	19 370 000	19 330 000	18 510 000	16 990 000	92 870 000

Tabela 22. Prognoza wydatków na gospodarkę mieszkaniową na lata 2017 - 2021

Załącznik nr 5
do Programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Miasta Słupska w latach
2017 - 2021

**Prognoza sprzedaży lokali komunalnych
w latach 2017 - 2021**

1. Sprzedaż lokali w latach 2011 - 2015:

Lata	Sprzedaż lokali	
	Liczba sprzedanych lokali	Dochód Miasta ze sprzedaży (w zł)
2011	260	2 562 598
2012	380	6 803 483
2013	443	7 374 605
2014	276	3 158 622
2015	56	2 222 727
OGÓLEM	1 415	22 122 035

Tabela 23. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiący zasób mieszkaniowy Miasta w latach 2011- 2015.

2. W latach 2011-2015 sprzedanych zostało łącznie 1415 lokali mieszkalnych. Liczba sprzedanych lokali w latach 2011-2014 wynikała z korzystnych bonifikat (90%). W 2015 roku bonifikata uległa obniżeniu do wysokości 70%, co spowodowało zmniejszenie zainteresowania wykupem lokali.

3. W latach 2017-2021 zaplanowano sprzedaż na poziomie 493 lokali mieszkalnych. Prognozę sprzedaży sporządzono na podstawie danych obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych w 2015 roku.

Rok	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	Wpływy ze sprzedaży (w zł)
2017	43	860 000
2018	150	1 500 000
2019	125	1 250 000
2020	100	1 000 000
2021	75	750 000
OGÓLEM	493	5 360 000

Tabela 24. Prognoza sprzedaży lokali komunalnych w latach 2017 - 2021.

Załącznik nr 6
do Programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska
w latach 2017 - 2021

- PRIORYTETOWE ZADANIA -

DZIAŁANIE	MIERNIK REALIZACJI DZIAŁANIA	OKRES REALIZACJI	WARIANTY ROZWIĄZAŃ/NAKLADY	EFEKTY REALIZACJI DZIAŁANIA	
1. Zmniejszenie liczby oczekujących na lokal komunalny					
Stan wyjściowy: liczba oczekujących gospodarstw domowych na najem lokalu (zatwierdzona lista): 1343 liczba oczekujących gospodarstw domowych na najem lokalu (zatwierdzona lista)+ prognoza dotycząca nowych wniosków składanych w latach 2017-2021: 2611					
Działania: 1/ realizacja budownictwa mieszkaniowego, 2/ wynajmowanie lokali od innych podmiotów, 3/ sukcesywne wyeliminowanie pustostanów w mieszkaniowym zasobie Miasta,	liczba lokali wskazanych do zasiedlenia	WARIANT „A”			zmniejszenie liczby oczekujących na lokal komunalny na koniec obowiązywania Programu o ok.: a) 32% - tj. o 850 gosp. dom. z 2611 (w przypadku realizacji wszystkich potrzeb, tj. aktualnie zatwierdzonej listy i prognozy dot. ilości nowych wniosków), b) 63% tj. o 850 gosp. dom. z 1343 (realizacja tylko zatwierdzonej listy oczekujących),
		2017-2021	1/ wybudowanie dla potrzeb Miasta przez STBS ok. 100 lokali (środki STBS, środki Miasta, wsparcie finansowe z BGK), - udział Miasta z uwzględnieniem wsparcia z BGK na poziomie 50% udziału Miasta: <u>ok. 5 mln</u>		
		2017-2021	2/ wybudowanie przez Miasto 100 lokali (środki Miasta, wsparcie finansowe BGK), - koszt Miasta z uwzględnieniem wsparcia z BGK na poziomie 35%: <u>ok. 8,5 mln</u>		
		2017-2018	3/ wyremontowanie 90 pustostanów - szacunkowe nakłady <u>ok. 1 mln</u>		
		2017-2021	3/ liczba lokali uwalnianych do zasobu w wyniku naturalnego ruchu ludności ok. 450 (ok. 90 rocznie), - koszt przywrócenia lokali do zasiedlenia <u>2,25 mln</u> (rocznie 0,45 mln)		
		RAZEM LOKALI: 740 (ok. 148 lokali rocznie) RAZEM NAKŁADY (2017-2021): 16,75 mln			

DZIAŁANIE	MIERNIK REALIZACJI DZIAŁANIA	OKRES REALIZACJI	WARIANTY ROZWIĄZAŃ/NAKLĄDY	EFEKTY REALIZACJI DZIAŁANIA	
<p>Działania: 1/ realizacja budownictwa mieszkaniowego, 2/ wynajmowanie lokali od innych podmiotów, 3/ sukcesywne eliminowanie pustostanów w mieszkaniowym zasobie Miasta</p>	<p>liczba lokali wskazanych do zasiedlenia</p>		<p>WARIANT „B”:</p>		
			<p>2017-2021</p>	<p>1/ wybudowanie przez STBS ok. 50 lokali (środki STBS, środki Miasta, wsparcie finansowe z BGK), - udział Miasta z uwzględnieniem wsparcia z BGK na poziomie 50% udziału Miasta: <u>ok. 2,5 mln</u>,</p>	<p>I. zmniejszenie liczby oczekujących na lokal komunalny na koniec obowiązywania Programu o ok. :</p> <p>a) 27% - tj. o 700 gosp. dom. z 2611 (w przypadku realizacji wszystkich potrzeb, tj. aktualnie zatwierdzonej listy i prognozy dot. ilości nowych wniosków)</p> <p>b) 52 % - tj. o 700 gosp. dom. z 1343 (realizacja tylko zatwierdzonej listy oczekujących)</p> <p>II. zwiększenie w zasobie liczby lokali socjalnych o 110 lokali (na koniec obowiązywania Programu) ok. 20 %</p>
			<p>2017-2018</p>	<p>2/ wyremontowanie 90 pustostanów - szacunkowe nakłady <u>ok. 1 mln</u></p>	
			<p>2017-2021</p>	<p>3/ liczba lokali uwalnianych do zasobu w wyniku naturalnego ruchu ludności ok. 450 (ok. 90 rocznie), - koszt przywrócenia lokali do zasiedlenia <u>2,25 mln</u> (rocznie 0,45 mln)</p>	
				<p>RAZEM LOKALI: 590 lokali (ok. 118 lokali rocznie)</p> <p>RAZEM NAKŁADY 2017-2021: 5,75 mln</p>	

DZIAŁANIE	MIERNIK REALIZACJI DZIAŁANIA	OKRES REALIZACJI	WARIANTY ROZWIĄZAŃ/NAKLADY	EFEKTY REALIZACJI DZIAŁANIA
2. Poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i zwiększanie jego efektywności energetycznej				
Stan wyjściowy:				
<ul style="list-style-type: none"> • 234 budynki komunalne w złym stanie technicznym (87% całości zasobu) - minus planowane rozbiórki w latach 2017-2021 (2 rocznie) = 224 budynki wymagające kompleksowych remontów, • 90 zinwentaryzowanych pustostanów do remontu, • 1 800 lokali do wyremontowania (30% z całości lokali komunalnych będących w zasobie), • 3606 lokali z ogrzewaniem piecowym (60% zasobu) 				
Działania: 1/ odnowienie budynków komunalnych (dach, elewacja, klatki schodowe, zmiana sposobu ogrzewania)	liczba odnowionych budynków	2017-2021	WARIANT „A”:	odnowienie 100% budynków znajdujących się w złym stanie technicznym (224 budynki) wraz z likwidacją źródeł węglowych
			- odnowienie 224 budynków (ok. 45 rocznie) - nakłady niezbędne: 62 mln (ok. 12,4 mln rocznie)	
			WARIANT „B”:	odnowienie ok. 4% budynków znajdujących się w złym stanie technicznym,
			- odnowienie 9 budynków (ok. 3 rocznie) - nakłady niezbędne: 3 mln (ok. 1 mln rocznie)	
2/ remont pustostanów pozostających w mieszkaniowym zasobie Miasta	liczba wyremontowanych pustostanów	2017-2018	- remont 90 pustostanów - nakłady niezbędne: 1 mln	brak pustostanów w zasobie Miasta na koniec 2018 roku wraz z likwidacją źródeł węglowych w 2,5% lokali z takim ogrzewaniem
3/ remonty lokali zamieszkałych	liczba lokali, w których wykonano remont/modernizację	2017-2021	WARIANT „A”:	remont 1800 lokali w zakresie wynikającym z obowiązków wynajmującego, z uwzględnieniem zmiany sposobu ogrzewania - zmiana sposobu ogrzewania w 50% lokali z ogrzewaniem węglowym
			- remont 1800 lokali (ok. 360 rocznie) - nakłady niezbędne: 19 mln (3,8 mln rocznie)	
			WARIANT „B”:	remont 14 % lokali spośród 1800, w zakresie wynikającym z obowiązków wynajmującego, z uwzględnieniem zmiany sposobu ogrzewania w 4% lokali z ogrzewaniem węglowym
			- remont 250 lokali (ok. 50 rocznie) - nakłady niezbędne: 2,5 mln (0,5 mln rocznie)	

DZIAŁANIE	OKRES REALIZACJI	EFEKTY REALIZACJI DZIAŁANIA
3. Skuteczne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta		
<p>1/ zwiększenie liczby dokonywanych zamian lokali komunalnych,</p> <p>Stan wyjściowy: średnia liczba dokonywanych zamian w roku: 60.</p> <p>Dążenie do: 2017 - 60 + 15 zamian (+ 25% rocznie) = 75 zamian 2018 - 60 + 40 zamian (+ 65% rocznie) = 100 zamian 2019 - 60 + 40 zamian (+ 65% rocznie) = 100 zamian 2020 - 60 + 15 zamian (+ 25% rocznie) = 75 zamian 2021 - 60 + 15 zamian (+ 25% rocznie) = 75 zamian</p> <p style="text-align: center;"><u>RAZEM:</u> 2017 - 2021 = 425 zamian (w stosunku do 300) więcej o 125 zamian (ok. 40% więcej)</p>	2017-2021	<p>1/ dostosowanie wielkości lokali do stanu osobowego gospodarstwa domowego oraz jego dochodów, 2/ odzyskiwanie zadłużenia wobec Miasta, 3/ poprawa stanu technicznego wolnych lokali wskazywanych do zamiany w zamian za remont we własnym zakresie i na własny koszt najemcy, 4/ obniżenie kosztów Miasta na remonty lokali - wprowadzenie tzw. „Programu Małych Ulepszeń”, który zwiększy atrakcyjność lokali proponowanych do remontu na własny koszt i we własnym zakresie osobom zainteresowanym,</p>
2/ selektywna prywatyzacja zasobu	2017-2021	<p>1/ pozyskanie środków finansowych na utrzymanie zasobu, 2/ pozyskanie środków finansowych na remonty zasobu i inwestycje mieszkaniowe, 3/ obniżenie kosztów Miasta we wspólnotach mieszkaniowych.</p>
3/ dokonywanie eksmisji w miejscu w lokalach spełniających kryteria lokali socjalnych	2017-2021	<p>1/ zwiększenie liczby realizowanych wyroków sądowych z uprawnieniem do lokalu socjalnego, 2/ zmniejszenie odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych.</p>
4/ przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych	2017-2021	<p>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.</p>