



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 4 listopada 2025 r.

Poz. 4642

UCHWAŁA NR XXV/197/2025 RADY MIASTA SZCZECINEK

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek na lata 2026-2030”

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725) Rada Miasta Szczecinek uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek na lata 2026-2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym i wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2026 roku.

Przewodnicząca Rady Miasta

Grażyna Kuszmar

Załącznik do uchwały Nr XXV/197/2025
Rady Miasta Szczecinek
z dnia 30 października 2025 r.



**Wieloletni Program
Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Miasta Szczecinek
na lata 2026-2030**

Rozdział 1.

Założenia ogólne.

§ 1.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek na lata 2026-2030 wytycza kierunki i zadania Miasta w zakresie gospodarki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2.

1. Ilekroć w programie mowa jest o:

- 1) **Mieście** - należy przez to rozumieć Gminę – Miasto Szczecinek;
- 2) **szczecineckiej wspólnoty samorządowej** – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców Miasta Szczecinka;
- 3) **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Szczecinek;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 5) **mieszkaniowym zasobie Miasta** – należy rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta w rozumieniu ustawy;

- 6) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy;
- 7) **lokalu docelowym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony;
- 8) **lokalu przeznaczonym do najmu socjalnego** – należy przez to rozumieć lokal stanowiący własność Miasta lub wynajęty przez Miasto bez względu na jego położenie, który spełnia wymagania określone w ustawie;
- 9) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 10) **pomieszczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu ustawy;
- 11) **samodzielnym lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, który spełnia wymagania określone w ustawie o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688);
- 12) **lokalu niesamodzielnym** – należy przez to rozumieć izbę lub zespół izb niespełniających wymogów definicji lokalu samodzielnego, o której mowa w pkt 11);
- 13) **budynku** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wykorzystywany w całości lub w części do celów mieszkaniowych;
- 14) **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię, w rozumieniu ustawy;
- 15) **wartości odtworzeniowej lokalu** – należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową, w rozumieniu ustawy;
- 16) **wartości użytkowej lokalu mieszkalnego** – należy przez to rozumieć stan techniczny, walory funkcjonalne oraz stopień wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia;
- 17) **wynajmującym** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną zarządzającą lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 18) **lokatorze** – należy przez to rozumieć lokatora w rozumieniu ustawy;
- 19) **lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielonych stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym;
- 20) **remontie bieżącym** – należy przez to rozumieć prace polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego budynku lub lokalu;
- 21) **remontie częściowym** – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych mających na celu przywrócenie wartości technicznej i użytkowej określonego elementu lub elementów budynku lub lokalu;

22) **remontie modernizacyjnym** – należy przez to rozumieć prace polegające na unowocześnieniu budynku lub lokalu, które podnoszą jego wartość użytkową;

23) **samowolnej modernizacji/ remontu lokalu** – należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu wprowadzone bez zgody wynajmującego;

24) **KPS** - należy rozumieć Komisję Problemów Społecznych Rady Miasta Szczecinek;

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

26) **łazience** – należy przez to rozumieć pomieszczenie spełniające następujące warunki:

a) wydzielone trwałymi ścianami, do którego doprowadzona jest instalacja wodno – kanalizacyjna umożliwiającą podłączenie urządzeń sanitarnych, instalacja ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu;

b) posiadające wodoszczelną posadzkę;

c) wyposażone w przewód wentylacyjny, a także w przewód spalinowy jeżeli do podgrzania wody ma służyć urządzenie gazowe zamontowane w tym pomieszczeniu;

27) **w.c.** – należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie, wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, oraz posiadające posadzkę wodoszczelną. Pomieszczenie w.c. może być położone poza obrębem lokalu;

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

29) **aneksie sanitarnym** – należy przez to rozumieć część pomieszczenia (kuchni, pokoju, przedpokoju) wydzieloną bądź nie, w której zostały zamontowane urządzenia sanitarne: wanna lub kabina natryskowa;

30) **poddaszu** – należy przez to rozumieć ostatnie piętro położone bezpośrednio pod dachem spadzistym;

31) **noclegowni** – należy przez to rozumieć budynek lub wyodrębnione części budynku, przeznaczone do zapewnienia schronienia osobom bezdomnym w ciągu nocy, w warunkach gwarantujących ochronę życia i zdrowia, zgodnie z art. 48a ust. 3 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz.1214);

32) **mieszkania treningowe i wspomagane** - należy rozumieć jako formę wsparcia z zakresu pomocy społecznej, przygotowującą przy wsparciu specjalistów, osoby w nich przebywające do prowadzenia niezależnego życia lub wspierającą te osoby w codziennym funkcjonowaniu, zgodnie z art. 53 ust 3 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz.1214);

33) **mieszkaniiu interwencyjnym** – należy przez to rozumieć mieszkanie, które zapewnia chronione warunki mieszkaniowe osobom i rodzinom, które z powodu nagłych sytuacji

kryzysowych lub zdarzeń losowych utraciły dotychczasowe miejsce zamieszkania, oferując tymczasowe schronienie do momentu ustabilizowania sytuacji życiowej;

34) **Banku** – należy przez to rozumieć Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. z siedzibą w Warszawie;

35) **ZGM TBS** – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinku, którego 100% właścicielem jest Miasto, a przedmiotem działalności budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu oraz zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami;

36) **wskaźnik odtworzeniowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego z wyłączeniem miasta Szczecin, którego wartość ustalana jest przez Wojewodę na okresy 6 miesięczne, w terminach obowiązywania od 01 kwietnia do 30 września oraz 01 października do 31 marca roku następnego i ogłaszana obwieszczeniem w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

2. Dane i wielkości dotyczące mieszkaniowego zasobu Miasta, jeżeli nie wskazano tego inaczej, dotyczą stanu na dzień 30.06.2025r.

Rozdział 2.

Zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

§ 3.

1. Miasto zgodnie z art. 4 ust. 2 i ust. 2a ustawy zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe na zasadach w niej ustalonych, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, w sposób określony w uchwale Rady Miasta Szczecinek, w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy.

2. Zadania, o których mowa w pkt. 1 Miasto wykonuje na bazie własnego zasobu mieszkaniowego, a także na bazie lokali wynajętych od ZGM TBS Sp. z o.o. i innych właścicieli lokali.

3. Miasto zabezpiecza również, odpowiednie do swoich możliwości finansowych, środki na pokrycie nakładów na remonty budynków i lokali oraz na nowe inwestycje mieszkaniowe.

4. Miasto uczestniczy również w realizacji i eksploatacji obiektów przeznaczonych na noclegownie, mieszkania wspomagane, Centra Opiekuńczo Mieszkalne i inne, zgodnie z § 4 ust.2b niniejszego programu.

§ 4.

Realizacja zadań wymienionych w § 3 przebiegać będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) budowę budynków mieszkalnych, mieszkań wspomaganych, Centrów Opiekuńczo Mieszkalnych finansowanych:
 - a) z budżetu Miasta;
 - b) ze środków pomocowych pozyskiwanych przez Miasto;
 - c) ze środków własnych innych inwestorów z udziałem środków Miasta na zasadach określonych w oddzielnych umowach;
- 3) remonty gruntowne polegające na przebudowie pomieszczeń lub budynków niemieszkalnych na mieszkalne finansowane jak w pkt 2;
- 4) zamiany nieruchomości gruntowych i innych na budynki lub lokale mieszkalne;
- 5) pozyskiwanie lokali mieszkalnych do zasiedlenia: w zasobach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej/ TBS, w zasobach spółdzielczych, w zasobach Skarbu Państwa albo w zasobach prywatnych, na zasadzie wykupu, wynajmu, użyczenia lub partycypacji w kosztach budowy w sposób określony w umowach;
- 6) współpracę z organizacjami pozarządowymi reprezentującymi osoby lub środowiska, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w § 3 pkt 1;
- 7) wspieranie inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez podmioty działające w rozumieniu ustawy o wolontariacie i organizacjach pożytku publicznego.

Rozdział 3

Ważniejsze dane demograficzne.

§ 5.

Szczecinek jest miastem położonym na Pojezierzu Drawskim, na południowo-wschodnim skraju województwa zachodniopomorskiego. Miasto zamieszkuje około 35 tysięcy mieszkańców. Według stanu na dzień 30.06.2025r. liczba zameldowanych osób wyniosła 35 354 w tym 34 673 na pobyt stały i 681 osoby na pobyt czasowy.

§ 6.

1. Według danych na dzień 30.06.2025r. 1915 lokali stanowiło mieszkaniowy zasób Miasta, o łącznej powierzchni użytkowej 93 564,83 m².
2. W mieszkaniowym zasobie Miasta na dzień 30.06.2025r. zamieszkiwało 4393 osób, co odpowiada ok. 12,43 % ogółu mieszkańców Szczecinka.

3. Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w zasobie mieszkaniowym Miasta wyniosła 48,86 m², a w przeliczeniu na jednego mieszkańca 21,30 m².

Rozdział 4.

Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek.

§ 7.

Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Szczecinek w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek Nr IX/68/2024 z dnia 24 października 2024r. (wraz z późn. zmianami) w okresie od 01.05 do 31.07 każdego roku przyjmowane są wnioski, na podstawie których tworzy się listy osób oczekujących na lokale w ramach najmu socjalnego i lokale docelowe, obowiązujące w kolejnym roku. Aktualne zapotrzebowanie na lokale wg. stanu na dzień 30.06.2025r. wynika z list utworzonych na koniec 2024 r. a obowiązujących od 1 stycznia 2025 roku, a także z ilości zarejestrowanych wniosków o zamianę, wyroków sądowych orzekających eksmisję z dotychczasowych lokali, oraz z ilości lokali do wykwaterowania w związku z przeznaczeniem budynków do rozbiórki, modernizacji lub remontu.

1. Według stanu na dzień 30.06.2025 r. na przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta oczekiwało łącznie 174 gospodarstw domowych:

- 1) 95 na najem socjalny lokali i pomieszczenia tymczasowe, w tym:
 - a) 17 według listy,
 - b) 64 według rejestru wyroków z uprawnieniem do otrzymania lokalu w ramach najmu socjalnego,
 - c) 14 na pomieszczenia tymczasowe na podstawie wyroków orzekających eksmisję bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu;
- 2) 30 na najem docelowy według listy;
- 3) 49 na zamianę „z urzędu”;

2. Średnioroczny wzrost zapotrzebowania na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta w okresie 2022 – 30.06.2025r. , kształtował się na poziomie 120 lokali rocznie i tak:

- a) 42 - najem socjalny lokali i pomieszczenia tymczasowe,
- b) 47 - lokale docelowe,
- c) 4 - lokale zamienne,
- d) 27 - zamiany „z urzędu”,

3. Na przestrzeni lat 2022- 30.06.2025 r. średnioroczny uzysk lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta z tzw. „ruchu ludności” oraz nowo wybudowanych lokali przy ul. Polnej 28abc (38), wyniósł 89 lokali.

4. W latach 2022 - 30.06.2025 r. średnioroczne rozdysponowanie lokali do ponownego zasiedlenia wyniosło 75 lokale i przedstawia się następująco:

- a) 23 - najem socjalny lokali i pomieszczenia tymczasowe,
- b) 31 - lokale docelowe,
- c) 2 - lokale zamienne,
- d) 19 - zamiany „z urzędu”.

5. Przedstawiając w tabeli nr 1 prognozę potrzeb mieszkaniowych jak i ich realizację uwzględniono:

1) budowę budynku przeznaczonego na wynajem obejmującego łącznie 22 lokale docelowe. Inwestycja realizowana będzie w oparciu o rządowe programy wspierające budownictwo mieszkaniowe, m.in. na podstawie przepisów ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. 2025r. poz. 680,1077),

2) zagospodarowanie pustostanów pochodzących z tzw. ruchu ludności około 75 lokali rocznie.

6. Realizacja niżej opisanych założeń w okresie objętym Programem pozwoli na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na poziomie około 51 %.

Tabela nr 1. Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek w latach 2026-2030.

Lp	rodzaje mieszkań	Średnie z lat 2022-30.06.2025: przyrost zapotrzebowania / rozdysponowanie	x	potrzeby stan na	przyrost w danym roku					razem narastająco do 31.12.2030	wskaźnik zaspokojenia potrzeb %
				30.06.2025	2026	2027	2028	2029	2030		
1.	najem socjalny / pom. tymczas.	42	potrzeby	95	42	42	42	42	42	305	x
		23	realizacja	x	23	23	23	23	23	115	38%
2.	zamiany z urzędu	27	potrzeby	49	27	27	27	27	27	184	x
		19	realizacja	x	19	19	19	19	19	95	52%
3.	lokale zamienne	4	potrzeby	x	0	0	0	0	0	0	x
		2	realizacja	x	0	0	0	0	0	0	0%
4.	docelowe	47	potrzeby	30	47	47	47	47	47	265	x
		31	realizacja	x	31	31	31+22 ⁽¹⁾	31	31	177	67%
	razem	120	potrzeby	174	116	116	116	116	116	754	x
		75	ogółem realizacja	x	73	73	95	73	73	387	51%

Legenda do tabeli nr 1 :

- 1) (1) lokale przeznaczone na wynajem w planowanym budynku;
- 2) potrzeby - przyrost zapotrzebowania prognozowany na poziomie średniego wzrostu zapotrzebowania w latach 2022 – 30.06.2025 r.;
- 3) realizacja – prognozowana na poziomie średniorocznego rozdysponowania lokali w latach 2022 – 30.06.2025 r.

7. Na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych będą miały również bezpośredni wpływ inwestycje realizowane przez SIM „KZN-Zachodniopomorskie” obejmujące docelowo 200 mieszkań w Mieście Szczecinek. W okresie obowiązywania programu przewidziano oddanie do użytku połowy tj. 100 mieszkań, co wpłynie na wzrost poziomu realizacji potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 5.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta z podziałem na lokale w ramach najmu socjalnego i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 8.

1. Według stanu na dzień 30 czerwca 2025 r. liczba mieszkań stanowiących zasób Miasta wynosiła ogółem 1 915 lokali o powierzchni użytkowej 93 564,83 m² z tego:

1) 529 mieszkań o powierzchni użytkowej 23 738,00 m² usytuowanych w budynkach stanowiących własność Miasta lub ZGM TBS Sp. z o.o.;

2) 1 386 mieszkań o powierzchni 69 826,83 m² położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta lub ZGM TBS Sp. z o.o.

Wielkość zasobu Miasta opisaną powyżej obrazuje tabela nr 2.

Tabela nr 2. Mieszkaniowy zasób Miasta Szczecinek.

lp.	forma własności	Ilość budynków	lokale mieszkalne	
			ilość	powierzchnia w m ²
1.	lokale usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta Szczecinek, ZGM TBS Sp. z o.o.	69	529	23 738,00
2.	lokale wchodzące w skład wspólnot mieszkaniowych stanowiące własność Miasta Szczecinek, ZGM TBS Sp. z o.o.	280	1 386	69 826,83
	Razem	349	1 915	93 564,83

2. W ostatnich 25 latach Miasto powiększyło mieszkaniowy zasób o 262 lokale, w tym:

- Koszalińska 17-19-21 - 30 lokali;
- Polna 45 ABCD - 8 lokali;
- Polna 47 - 12 lokali;
- Polna 47 A - 9 lokali;
- Polna 47 B - 7 lokali;
- Polna 47 C - 7 lokali;
- Polna 47 D - 9 lokali;
- Polna 47 E - 7 lokali;
- Polna 47 F - 11 lokali;
- Polna 47 G - 12 lokali;
- Kościuszki 59 A-B - 62 lokale;
- Polna 30 - 25 lokali;
- Piłska 30B - 25 lokali;
- Polna 28ABC - 38 lokali.

3. Z 1915 lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego przedstawionego w tabeli nr 2 wynajęto 278 lokali w ramach najmu socjalnego z czego 162 lokale stanowią własność Miasta, 116 lokali Miasto wynajmuje od ZGM TBS Sp. z o.o. Pozostałe 1 637 lokale wynajęto w ramach najmu docelowego.

4. Mieszkaniowy zasób Miasta stanowią w większości budynki wybudowane przed 1945r. tj. 7 budynków wybudowanych ponad 125 lat temu, 48 budynków ponad 80 lat temu, a jedynie 14 budynków wybudowanych w okresie ostatnich 25 lat.

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

5. Przywrócenie wartości użytkowej tym zasobom wymaga bardzo dużych nakładów finansowych. Dla części z tych budynków remont gruntowny jest już ekonomicznie nieopłacalny. Również większość starych budynków jest zlokalizowana w strefie ścisłego nadzoru konserwatora zabytków, którego wytyczne często ograniczają ich modernizację, przebudowę lub rozbiórkę.

Tabela nr 3. Podział budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta ze względu na okres użytkowania (bez wspólnot mieszkaniowych).

lp.	rok budowy	okres eksploatacji w latach	ilość budynków stanowiących własność bez wspólnot	liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Przed 1900	ponad 125	7	44	2 126,04
2.	1900-1945	od 80 do 125	48	223	11 050,07
3.	1946-1959	od 66 do 79	0	0	0
4.	1960-1999	od 26 do 65	0	0	0
5.	2000-2025	do 25	14	262	10 561,89
Razem			69	529	23 738,00

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

Tabela nr 4. Podział budynków wspólnot mieszkaniowych nieruchomości (z lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Miasta) ze względu na okres użytkowania.

lp.	rok budowy	okres eksploatacji w latach	ilość budynków wspólnot	liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Przed 1900	ponad 125	30	108	6358,93
2.	1900-1945	od 80 do 125	200	792	49359,57
3.	1946-1959	od 66 do 79	4	26	1134,54
4.	1960-1999	od 26 do 65	46	460	12973,79
5.	2000-2025	do 25	0	0	0
Razem			280	1 386	69826,83

Rozdział 6.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.****§ 9.**

1. Przeprowadzane systematycznie przeglądy techniczne budynków i lokali mieszkalnych oraz użytkowych potwierdzają, że część zasobów jest w znacznym stopniu wyeksploatowana. Stan techniczny budynków to podstawowy i najważniejszy problem. Podstawowym celem bieżących napraw i remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania lokali i budynków wszystkim osobom korzystającym z obiektów.

2. W pierwszej kolejności realizowane są prace naprawcze i remontowe eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty i przebudowy poprawiające efektywność energetyczną budynków, w szczególności są to:

- 1) usuwanie i zapobieganie stanom zagrożenia katastrofą budowlaną budynków;
- 2) remonty elementów konstrukcyjnych budynków (ze szczególnym zwróceniem uwagi na stropy, nadproża oraz konstrukcje dachów wraz ze stanem technicznym kominów);
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych;
- 4) zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych;
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 6) termomodernizacja budynków;
- 7) modernizacja lokali mieszkalnych podnosząca ich wartość użytkową, w tym:
 - a) zmiana systemu ogrzewania na ekologiczne źródła ciepła – likwidacja pieców na opał stały,
 - b) wykonywanie łazienek/ pomieszczeń sanitarnych z w.c. – likwidacja w.c. wspólnych poza lokalami.

3. Ocenę stopnia wyeksploatowania poszczególnych elementów budynków przedstawiają tabele nr 5 i 6.

Tabela nr 5. Szacunkowa ocena stanu technicznego elementów budynków komunalnych.

lp.	wyszczególnienie elementów budynku	udział w koszcie budowy %	szacunkowa ocena zużycia elementów %	udział technicznego zużycia elementów budynków %
		a	b	c = (a x b)
1	Fundamenty, mury podziemia, izolacja przeciwwilgociowa	21,50	55	11,83
2	Mury nadziemia, ścianki działowe, ściany zewnętrzne	18,84	55	10,36
3	Dach z pokryciem, kominy, opierzenia blacharskie	15,62	20	3,12
4	Tynki zewnętrzne, kolorystyka elewacji	3,38	30	1,01
5	Stropy i schody, tarasy, balkony	12,80	40	5,12
6	Stolarka okienna i drzwiowa	5,41	30	1,62
7	Tynki i okładziny wewnętrzne	2,13	55	1,17
8	Podłogi i posadzki	11,70	45	5,27
9	Instalacje i urządzenia elektryczne	1,95	50	0,98
10	Instalacje ciepłej i zimnej wody	0,49	45	0,22
11	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne	1,60	50	0,80
12	Instalacje i urządzenia gazowe	0,10	25	0,03
13	Urządzenia grzewcze	4,48	25	1,12
Razem		100,00		42,65

Tabela nr 6. Szacunkowa ocena stanu technicznego elementów budynków wspólnot mieszkaniowych nieruchomości.

lp.	wyszczególnienie elementów budynku	udział w koszcie budowy %	szacunkowa ocena zużycia elementów %	udział technicznego zużycia elementów budynków %
		a	b	c = (a x b)
1	Fundamenty, mury podziemia, izolacja przeciwwilgociowa	21,50	30	6,45
2	Mury nadziemia, ścianki działowe, ściany zewnętrzne	18,84	30	5,65
3	Dach z pokryciem, kominy, opierzenia blacharskie	15,62	35	5,47
4	Tynki zewnętrzne, kolorystyka elewacji	3,38	30	1,01
5	Stropy i schody, tarasy, balkony	12,80	45	5,76
6	Stolarka okienna i drzwiowa	5,41	35	1,89
7	Tynki i okładziny wewnętrzne	2,13	40	0,85
8	Podłogi i posadzki	11,70	40	4,68
9	Instalacje i urządzenia elektryczne	1,95	45	0,88
10	Instalacje ciepłej i zimnej wody	0,49	40	0,20
11	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne	1,60	45	0,72
12	Instalacje i urządzenia gazowe	0,10	35	0,03
13	Urządzenia grzewcze	4,48	35	1,57
Razem		100,00		35,17

4. Analizując dane zawarte w tabelach nr 5 i 6 wynika, że średni stopień zużycia technicznego budynków wspólnot mieszkaniowych nieruchomości jest o 7,48% niższy niż budynków stanowiących w 100% zasób komunalny. Na taki stan rzeczy istotny wpływ ma ilość i zakres wykonywanych remontów we wspólnotach mieszkaniowych nieruchomości, które chętnie korzystają z prawnych możliwości finansowania remontów poprzez kredyty inwestycyjne. Przedstawione w obu tabelach dane pozwalają również na ustalenie priorytetów w zakresie remontów poszczególnych elementów budynków, obejmujące w szczególności: izolacje murów

z osuszeniem i odgrzybieniem, docieplenia ścian zewnętrznych z odnowieniem elewacji, pokrycia oraz konstrukcje dachowe, elementy konstrukcyjne takie jak stropy, nadproża okienne i drzwiowe, fundamenty, instalacje wewnętrzne, ogrzewanie lokali, a także naprawy bieżące i konserwacje.

§ 10.

1. Analizując docelowo potrzeby remontowe oraz posługując się wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego, obliczono potrzebne nakłady na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Miasta posługując się wzorem:

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

gdzie:

N - nakłady na określony rodzaj remontu;

Puż. - powierzchnia użytkowa budynków i lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do określonego rodzaju remontu;

Wsk. - wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego z wyłączeniem miasta Szczecin, który wg Obwieszczenia Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 września 2025 roku wynosi 7 718 zł. (obowiązuje od 1 października 2025r. do 31 marca 2026r.);

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

2. Szczegółowy podział nakładów na potrzeby remontowe przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Szacunkowe potrzeby remontowe w zasobach mieszkaniowych Miasta Szczecinek .

lp.	Wyszczególnienie	powierzchnia zasobów (m ²)	powierzchnia zasobów objęta naprawami	Wsk. (w zł.)	Sn	nakłady w zł
1.	nakłady na przeglądy techniczne i konserwacje	93 564,83	100%	7718	~ 0,7%	5 000 000
Ogółem potrzeby na przeglądy techniczne i konserwacje w latach 2026-2030						5 000 000
2.	nakłady na drobne remonty	42 104,17	45,0%	7718	~3%	4 400 000
3.	nakłady na remonty częściowe budynków i lokali	42 104,17	45,0%	7718	~30%	44 000 000
4.	nakłady na remonty gruntowne budynków połączone z modernizacją	9 356,49	10%	7718	~70%	5 000 000
Ogółem aktualne potrzeby remontowe (2 + 3 + 4)						53 400 000
rok		2026	2027	2028	2029	2030
nakłady na przeglądy techniczne i konserwacje		936 000	956 000	986 000	1 036 000	1 086 000

Z analizy szacunkowej zasobów pod względem stanu technicznego wynika, że wysokość nakładów na remonty, zgodnie z aktualnymi potrzebami, kształtuje się na poziomie 53 400 tys. zł. Nakłady dla zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków na przeglądy techniczne i konserwacje w okresie objętym programem powinny kształtować się na poziomie 5 000 tys. zł.

3. Wartości w tabeli nr 7 przedstawiają:

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

2) nakłady na remonty opisane w poz. 2, 3 i 4 tabeli na ogólną kwotę 53 400 tys. zł. są odzwierciedleniem aktualnych potrzeb remontowych zapewniających prawidłową i pełną renowację zasobów mieszkaniowych Miasta (budynków i lokali mieszkalnych). Biorąc jednak pod uwagę realne możliwości finansowe 100%-owa realizacja zadań remontowych, w czasie objętym programem nie jest możliwa.

4. Określenie potrzeb finansowych związanych z utrzymaniem zasobów wskazuje na konieczność zabezpieczania odpowiednich środków, jakie w poszczególnych latach należy przeznaczać na ten cel. Tabela nr 17 określa planowane wpływy i wydatki związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Miasta i wskazuje na wysokość środków w danym roku, które są niezbędne do prawidłowego utrzymania zasobu Miasta i wykonania najpilniejszych remontów, ulepszeń i modernizacji.

5. Prognozy wielkości oraz poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta określić można na 5% ogólny wzrost i poprawę zasobu dla poszczególnych lat obowiązywania niniejszego planu.

6. Plan inwestycji mieszkaniowych w latach 2026-2030 określono w tabeli nr 18, natomiast plan finansowania gospodarki mieszkaniowej przedstawiono w tabeli nr 19.

Rozdział 7. Sprzedaż lokali.

§ 11.

1. Zbywanie lokali mieszkaniowego zasobu Miasta odbywa się na zasadach określonych przepisami uchwały Nr LXII/561//2023 Rady Miasta Szczecinek z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie ustalenia zasad i trybu sprzedaży lokali mieszkalnych oddanych w najem stanowiących własność Miasta Szczecinek oraz udzielania bonifikat (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2023 r. poz. 3298) oraz uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników ZGM TBS Sp. z o. o. w Szczecinku Nr 38/NW/12/2022 z dnia 29 grudnia 2022r. z późn. zm. w sprawie zasad i trybu sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w budynkach stanowiących własność ZGM TBS Sp. z o. o. w Szczecinku wraz z gruntami odpowiadającymi udziałowi sprzedawanych lokali w nieruchomości oraz innych nieruchomości gruntowych.

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

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

4. Systematyczna sprzedaż mieszkań zmniejsza mieszkaniowy zasób Miasta, co potwierdza konieczność wydzielenia z tego zasobu budynków i lokali nie podlegających sprzedaży, w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych części społeczeństwa o najniższej kondycji finansowej. Tabela nr 8 zawiera wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży. Sprzedaży nie będą podlegać również lokale położone w budynkach mieszkalnych, które będą wybudowane w okresie obowiązywania niniejszego programu.

Tabela nr 8. Wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży.

lp.	Adres
1.	Koszalińska 17, 19, 21
2.	Polna 45 ABCD
3.	Polna 47
4.	Polna 47 A-G
5.	Kościuszki 59 AB
6.	Polna 30
7.	Pilska 30B
8.	E. Plater 15
9.	A. Krajowej 17
10.	Winniczna 18
11.	Winniczna 20
12.	Winniczna 22
13.	Winniczna 28
14.	Winniczna 30
15.	Polna 28abc

5. W budynkach, w których pozostał tylko jeden lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu miasta, podejmowane będą działania zmierzające do jego zbycia. Zgodnie z zasadami zbywania lokali mieszkalnych pierwszeństwo w nabyciu takiego lokalu przysługiwać będzie najemcy. Nie skorzystanie przez najemcę z tego prawa, uprawnia wynajmującego do sprzedaży lokalu w drodze przetargu nieograniczonego.

§ 12.**Tabela nr 9. Założenia dotyczące sprzedaży zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2026–2030 .**

lp.	Mieszkaniowy zasób Miasta Szczecinek, lokale wg formy własności	Sprzedaż lokali W latach 2022 - 30.06.2025	Ilość mieszkań do zbycia stan na 30.06.2025r.	sprzedaż w latach					razem	Wskaźnik sprzedaży w % (10:4)
				2026	2027	2028	2029	2030		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	lokale usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta Szczecinek, ZGM	4	211	2	2	2	2	2	10	4,74%
2	lokale wchodzące w skład wspólnot mieszkaniowych stanowiące własność Miasta Szczecinek, ZGM TBS	73	1386	15	15	15	15	15	75	5,41%
Razem:		77	1597	17	17	17	17	17	85	5,32%

2. W zależności od zainteresowania najemców zakupem lokali komunalnych na własność dane zawarte w tabeli nr 9 mogą ulegać zmianie.

Rozdział 8.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.****§ 13.**

1. Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Miasta, zmierzające do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z wpływami z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych. Dla zapewnienia właściwej eksploatacji mieszkaniowego zasobu Miasta stawka bazowa czynszu powinna docelowo osiągnąć ustawową granicę tj. 3 % wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, w skali roku.

2. Biorąc pod uwagę obecną sytuację ekonomiczno-gospodarczą ustala się wzrost stawki bazowej czynszu na koniec obowiązywania programu, do poziomu minimum 2,0 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

3. Wzrost stawki bazowej czynszu może następować co 6 miesięcy z zachowaniem zasady, że każdego roku obowiązywania programu wzrost stawki czynszu następuje odpowiednio: pierwszego roku wzrost do co najmniej 1,6% wskaźnika odtworzeniowego, a w kolejnych czterech latach wzrost nie mniej niż o 0,1% wskaźnika odtworzeniowego w stosunku do roku poprzedniego, tak aby w ostatnim roku obowiązywania programu stawka czynszu była nie mniejsza niż 2% wskaźnika odtworzeniowego ogłoszonego przez Wojewodę na okres od 01.04.2030r. do

30.09.2030r. Przy czym zakłada się, że minimalny wzrost stawki nie może być mniejszy niż 1,50 zł w każdym roku.

4. W okresie obowiązywania programu stawka czynszu najmu socjalnego stanowi wartość 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta.

§ 14.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta (za wyjątkiem lokali w najmie socjalnym), wysokość stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, wyliczana jest indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie stawki bazowej czynszu i czynników ją obniżających.

2. W zależności od standardu lokalu, stawka bazowa czynszu podlega obniżeniu, na podstawie czynników określonych w tabeli nr 10.

3. Maksymalna obniżka nie może przekroczyć 25 % stawki bazowej.

4. W oparciu o czynniki obniżające stawkę bazową czynszu, strukturę obecnie obowiązujących stawek przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 10. Wykaz czynników obniżających stawkę bazową czynszu lokali.

poz.	czynniki obniżające wartość użytkową lokali	wskaźnik obniżający stawkę bazową w %
1.	Lokalizacja w budynku wybudowanym przed 1960 rokiem.	5
2.	Ogrzewanie na opał stały	10
3.	Brak łazienki:	5 albo 10
a)	aneks sanitarny (wanna lub kabina prysznicowa)	5
b)	bez aneksu sanitarnego	10
4.	Brak w.c. w lokalu:	5 albo 10
a)	w.c. poza lokalem - przynależne do jednego lokalu	5
b)	w.c. poza lokalem - wspólne	10
5.	Lokal niesamodzielny.	5
6.	Modernizacja wykonana na koszt najemcy.	od 5 do 25
7.	Poddasze.	10

Legenda do tabeli nr 10:

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

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

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

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

- **do pozycji 7** - zniżka przysługuje dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych na poddaszach nieużytkowych.

Tabela nr 11. Struktura mieszkaniowego zasobu Miasta wg standardu lokalu mieszkalnego na dzień 30.06.2025r.

lp.	Wyszczególnienie	ilość lokali	powierzchnia użytkowa m ²	stawka w zł za m ²	wartość czynszu za m-c
1.	Lokale z pełną stawką czynszu - 9,67zł/m ²	1103	54 025,19	9,67	522 426,59
2.	Lokale z obniżoną stawką o 5%	202	12 005,61	9,19	110 331,55
3.	Lokale z obniżoną stawką o 10%	113	5 841,37	8,70	50 819,92
4.	Lokale z obniżoną stawką o 15%	61	3 172,02	8,22	26 074,00
5.	Lokale z obniżoną stawką o 20%	9	554,05	7,74	4 288,35
6.	Lokale z obniżoną stawką o 25%	8	448,61	7,25	3 252,42
7.	Lokale z obniżoną stawką o 30%	3*	118,68	6,77	803,46
8.	Lokale w najmie socjalnym oraz pomieszczenia tymczasowe	278	10 140,39	3,39	34 375,92
9.	Lokale zajmowane bezumownie - orzeczona eksmisja (odszkodowanie ograniczone do wysokości czynszu w najmie socjalnym)	22	1 433,18	3,39	4 858,48
10.	Lokale objęte opłatą eksploatacyjną za mieszkanie do remontu.	10	392,95	9,67	3 799,83
11.	Lokale objęte czynszem indywidualnym	44**	2 188,76	16,40**	35 900,91
12.	Pustostany (w tym lokale: w trakcie remontu, w budynkach do rozbiórki, przeznaczone do sprzedaży)	62	3 244,02	0	0
Razem		1 915	93 564,83	średnia roczna 8,52	796 928,43

* - lokale przyjęte w 2025 roku do modernizacji, w wyniku której zniżka ulegnie zmniejszeniu maksymalnie do 25%,

** - średnia stawka dla lokali, w których wysokość czynszu ustalona została w oparciu o art. 21c ustawy,

5. Analiza tabeli nr 11 wykazuje, że 57,60 % mieszkaniowego zasobu Miasta tj. 1103 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 54 025,19 m² stanowią lokale o pełnym standardzie. Pozostałą część stanowią lokale o obniżonej wartości użytkowej. Utrzymanie w sprawności technicznej tak dużej liczby lokali mieszkalnych o niskiej wartości użytkowej ma określone konsekwencje finansowe, zarówno po stronie przychodów z opłat za wynajem lokali (niższe wpływy czynszowe), jak też po stronie wydatków (wyższe nakłady na eksploatację).

6. Dla lokali o pełnym standardzie od 01.05.2025 r. obowiązuje stawka bazowa w wysokości 9,67 zł/m².

7. Średnia stawka czynszu w zasobie mieszkaniowym Miasta na podstawie arytmetycznego wyliczenia wynosi 8,52 zł/m² i stanowi 88 % stawki bazowej.

8. Stawka czynszu za lokal w najmie socjalnym wynosi obecnie 3,39 zł/m² i stanowi 50 % najniższej obowiązującej stawki czynszu w zasobie. Zgodnie z ustawą stawka czynszu za lokal w najmie socjalnym nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta. Obecnie najniższa stawka czynszu to 6,77 zł.

9. Nie częściej niż co 3 lata i nie rzadziej niż co 5 lat, wynajmujący dokonuje weryfikacji spełnienia przez najemców, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu

mieszkalnego. W przypadku przekroczenia kryterium dochodowego zgodnie z art. 21c ustawy ustalana jest wysokość czynszu odpowiadającego dochodom gospodarstwa domowego.

10. Szczegółowe zasady i częstotliwość weryfikacji określa wynajmujący według zasad wynikających z art. 21c ustawy.

§ 15.

1. Poniżej przedstawiono projekcje stawek czynszu w odniesieniu do ich wartości wynikających ze wzrostu rok do roku nie mniej niż o 1,50 zł/m²/m-c. Stawka czynszu wzrastać będzie również o nie mniej niż o 0,1% wskaźnika odtworzeniowego w stosunku do roku poprzedniego, tak aby w ostatnim roku obowiązywania programu stawka czynszu była nie mniejsza niż 2% wskaźnika odtworzeniowego, tj. nie mniej niż: 1,6% w 2026r.; 1,7% w 2027r.; 1,8% w 2028r.; 1,9% w 2029r. i 2,0% w 2030r. w odniesieniu do wskaźnika odtworzeniowego obowiązującego od 01 kwietnia do 30 września danego roku. Dynamiczny wzrost wskaźnika odtworzeniowego będzie miał wpływ na wzrost miesięcznej stawki czynszu o wartość większą niż 1,50 zł/m² w stosunku do roku poprzedniego.

2. Poglądowy wzrost stawki bazowej czynszu w latach 2026 - 2030 przedstawia tabela nr 12, w której założono jej wzrost o minimum 1,50 zł. rok do roku, w okresie obowiązywania programu.

3. W odniesieniu do lokali w najmie socjalnym stawka czynszu będzie stanowiła wartość 50 % stawki najniższego czynszu dla najmu na czas nieoznaczony w zasobie Miasta, co obrazuje tabela nr 13.

Tabela nr 12. Aktualizacje stawek czynszu bazowego.

stan na dzień 31 grudnia	2025	2026	2027	2028	2029	2030
stawka bazowa czynszu (w zł /m²/ m-c)	9,67	11,17	12,67	14,17	15,67	17,17
wzrost stawki czynszu (w zł. r/r)		1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
(w % r/r)		15,5%	13,4%	11,8%	10,6%	9,6%

Tabela nr 13. Aktualizacje stawek czynszu za lokale w najmie socjalnym.

stan na dzień 31 grudnia	2025	2026	2027	2028	2029	2030
stawka czynszu w najmie socjalnym (w zł /m ² / m-c)	3,39	4,19	4,75	5,31	5,88	6,44
wzrost stawki czynszu (w zł. r/r)		0,80	0,56	0,56	0,57	0,56

4. Tabele nr 14 i nr 15 obrazują poglądowy, nominalny i procentowy wzrost stawek czynszu w kolejnych latach obowiązywania programu, odpowiednio dla lokali mieszkalnych (docelowych, zamiennych) i dla lokali mieszkalnych w najmie socjalnym.

Tabela nr 14. Wzrost stawek czynszu bazowego rok do roku w zasobie Miasta dla najmu na czas nieoznaczony.

stan na dzień 31 grudnia	2025	2026	2027	2028	2029	2030
stawka bazowa czynszu (w zł /m ² / m-c)	9,67	11,17	12,67	14,17	15,67	17,17
udział stawki bazowej czynszu w stosunku do min. czynszu w 2030r. = 17,17 zł/m ² /m-c		65%	74%	83%	91%	100%
udział stawki bazowej czynszu w stosunku do wskaźnika odtworzeniowego 7 718* zł/m ²	1,50%	1,74%	1,97%	2,20%	2,44%	2,67%
wzrost stawki czynszu (w zł. r/r)		1,50	1,50	1,50	1,50	1,50

* wskaźnik odtworzeniowy obowiązujący od 01.10.2025r.-31.03.2026r.

Tabela nr 15. Wzrost stawek czynszu w najmie socjalnym rok do roku oraz w stosunku do najniższej stawki czynszu obowiązującej w zasobie Miasta dla najmu na czas nieoznaczony.

stan na dzień 31 grudnia	2025	2026	2027	2028	2029	2030
stawka czynszu w najmie socjalnym (w zł /m ² / m-c)	3,39	4,19	4,75	5,31	5,88	6,44
wzrost stawki czynszu (w %. r/r)		23,6%	13,4%	11,8%	10,7%	9,5%

§ 16.

1. Sukcesywny wzrost stawek bazowych czynszu za lokale mieszkalne, tworzące mieszkaniowy zasób Miasta, w coraz większym stopniu będzie pokrywać niezbędne wydatki związane z prawidłowym utrzymaniem budynków i lokali.

2. Przewidywane wpływy z czynszów przedstawiono w tabeli nr 16 na podstawie stawek zaprojektowanych w tabeli nr 14 i 15.

Tabela nr 16. Symulacja wpływów z czynszu w latach 2026-2030.

lp.	najem/ stawka czynszu	ilość lokali		pow. użytk. m ²		stawka czynszu 2026	wartość czynszu 2026	stawka czynszu 2027	wartość czynszu 2027	stawka czynszu 2028	wartość czynszu 2028	stawka czynszu 2029	wartość czynszu 2029	stawka czynszu 2030	wartość czynszu 2030
1	pełna-bazowa	1 103	57,6%	54 025	57,7%	11,17	603 461	12,67	684 499	14,17	765 537	15,67	846 575	17,17	927 613
2	obniżona o 5%	202	10,5%	12 006	12,8%	10,61	127 380	12,04	144 548	13,46	161 596	14,89	178 764	16,31	195 811
3	obniżona o 10%	113	5,9%	5 841	6,2%	10,05	58 706	11,40	66 592	12,75	74 477	14,10	82 363	15,45	90 249
4	obniżona o 15%	61	3,2%	3 172	3,4%	9,49	30 102	10,77	34 163	12,04	38 191	13,32	42 251	14,59	46 280
5	obniżona o 20%	9	0,5%	554	0,6%	8,94	4 953	10,14	5 618	11,34	6 283	12,54	6 948	13,74	7 613
6	obniżona o 25%	11	0,6%	567	0,6%	8,38	4 754	9,50	5 389	10,63	6 030	11,75	6 666	12,88	7 307
9	socjalny oraz pom. tymczasowe	278	14,5%	10 140	10,8%	4,19	42 488	4,75	48 167	5,31	53 845	5,88	59 625	6,44	65 304
10	bezumowny - orzeczone eksm.	22	1,1%	1 433	1,5%	4,19	6 005	4,75	6 808	5,31	7 610	5,88	8 427	6,44	9 230
11	opłata za mieszk. do remontu	10	0,5%	393	0,4%	11,17	4 389	12,67	4 979	14,17	5 568	15,67	6 158	17,17	6 747
12	czynsz indywidualny	44	2,3%	2 189	2,3%	18,94	41 464	21,49	47 032	24,03	52 600	26,58	58 168	29,12	63 736
13	pustostany	62	3,2%	3 244	3,5%	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
14	razem	1 915	100%	93 565	100%	9,88	924 000	11,20	1 048 000	12,53	1 172 000	13,85	1 296 000	15,18	1 420 000
15	ogółem wpływy roczne czynszu w tys. zł. przy uwzględnieniu wzrostu stawek czynszowych co rok o nin.1,5% od 2026r.					10 199		11 708		13 196		14 684		16 172	

3. ZGM TBS Spółka z o.o. jest zobowiązany wnioskować o zmianę stawek czynszu. Pierwszy wniosek złożony zostanie do 10 stycznia 2026r. Każdorazowo w terminie dwóch tygodni

od złożenia wniosku zmianę stawek ustala Burmistrz Miasta Szczecinek, w drodze stosownego zarządzenia.

§ 17.

1. Burmistrz Miasta na wniosek najemców o niskich dochodach, może zastosować obniżki czynszu.

2. Zasady obniżania czynszu w zależności od dochodu gospodarstwa domowego będą miały zastosowanie z chwilą osiągnięcia stawki bazowej czynszu na poziomie 3% wartości kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w skali roku, wyliczonej na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego, ustalonego w drodze obwieszczenia Wojewody Zachodniopomorskiego.

3. Obniżki, o których mowa w pkt 1 i 2 mogą być udzielane najemcom, których miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury, w kwartale poprzedzającym złożenie wniosku o obniżkę;

2) w gospodarstwie wieloosobowym 50% najniższej emerytury, w kwartale poprzedzającym złożenie wniosku o obniżkę.

4. Obniżki określone w pkt 3 mogą być udzielone na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta Szczecinek może udzielać obniżek na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

5. Szczegółowy tryb postępowania w sprawie udzielania obniżek czynszu zostanie określony zarządzeniem Burmistrza Miasta Szczecinek, z zastrzeżeniem zapisu pkt 2.

Rozdział 9.

Zasady zarządzania budynkami i lokalami mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 18.

1. Gospodarowanie i zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta powierzone Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. sprawowane będzie nadal przez tę Spółkę, na warunkach określonych w umowie dzierżawy zawartej z Miastem, na podstawie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2025 r. poz. 1077, 1080).

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

lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz umowy poddzierżawy gruntów, stanowiących własność Miasta.

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

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

3. Do obowiązków ZGM TBS należy także prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego Miasta oraz opracowywanie i przedstawianie danych dla potrzeb sprawozdawczości statystycznej Miasta.

Rozdział 10.

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.

§ 19.

1. Koszty zarządu budynkami wspólnot mieszkaniowych nieruchomości z udziałem Miasta/ZGM TBS obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody i odprowadzanie ścieków - w części dotyczącej nieruchomości wspólnej;
- 3) wydatki na przeglądy techniczne wymagane przepisami prawa;
- 4) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 5) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 6) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

2. Środki na pokrycie opłat niezależnych płatnych za pośrednictwem wynajmującego/zarządcy stanowią odrębną pozycję kosztów.

3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach wynikać będą z uchwał właścicieli lokali poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych Nieruchomości.

§ 20.

1. Planowane wpływy na pokrycie kosztów zarządzania budynkami i lokalami komunalnymi, planowane nakłady na remonty, modernizacje, ulepszenia budynków i lokali komunalnych oraz wysokość kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, określa tabela nr 17.

Tabela nr 17. Planowane wpływy na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w oparciu o środki finansowe pochodzące z gospodarki czynszowej Spółki ZGM TBS i innych źródeł.

lp.	wyszczególnienie	planowane przychody i koszty (w tys. zł.)					razem
		2026	2027	2028	2029	2030	
I.	Wpływy ogółem (poz.1+2)	13 296	14 806	16 296	17 786	19 266	81 450
1.	Wpływy z czynszów	11 710	13 220	14 710	16 200	17 680	73 520
a	lokale mieszkalne <i>w tym lokale socjalne</i>	10 199 503	11 708 570	13 196 604	14 684 672	16 172 740	65 959 3 089
b	lokale użytkowe	791	791	791	791	791	3 955
c	Garaże	678	678	678	678	678	3 390
d	Komórki	43	43	43	43	43	215
2.	Wpływy inne (dzierżawa ogródków, terenów i pozostałe przychody)	1 586	1 586	1 586	1 586	1 586	7 930
II.	Nakłady ogółem (poz.3+4+5)	21 176	27 416	28 526	24 366	25 946	127 430
	<i>w tym lokale socjalne</i>	2 295	2 971	3 092	2 641	2 812	13 811
3.	Koszty zarządu mieszk. zasobem Miasta*	7 980	8 310	8 650	9 000	9 370	43 310
4.	Koszty bież. utrzymania budynków w tym:	6 496	6 746	7 016	7 316	7 626	35 200
a	koszty napraw bieżących konserwacji i przeglądów	936	956	986	1 036	1 086	5 000
b	pozostałe koszty utrzymania budynków **	5 560	5 790	6 030	6 280	6 540	30 200
5.	Nakłady remontowe, w tym:	6 700	12 360	12 860	8 050	8 950	48 920
a	remonty bud. i lok. stanowiących zasób Miasta	1 800	2 200	2 700	3 400	4 300	14 400
b	fundusz remontowy - udział Miasta lub ZGM TBS we wspólnotach mieszkaniowych	2 550	2 550	2 550	2 550	2 550	12 750
c	bieżące modernizacje i ulepszenia budynków i lokali	1 889	1 612	1 612	2 098	2 098	9 309
d	inwestycja - budynek mieszk. wielorodzinny Wyszyńskiego	462	5 994	5 994			12 450
III.	Wynik (poz. I. - II.)	-7 880	-12 610	-12 230	-6 580	-6 680	-45 980
IV.	Wynik po uwzględnieniu źródeł finansowania	-660	-140	330	470	370	370
1.	Źródła finansowania:	7 220	12 470	12 560	7 050	7 050	46 350
a	wynagrodzenie ZGM TBS Sp. z o.o. z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi	2 222	2 222	2 310	2 310	2 310	11 374
b	zbycie niefinansowych aktywów trwałych ZGM TBS Sp. z o.o.	2 550	2 550	2 550	2 550	2 550	12 750
c	amortyzacja i nieumorzona część zbytego majątku ZGM TBS Sp. z o.o.	1 912	1 912	1 912	2 098	2 098	9 932
d	środki pomocowe/ zewnętrzne	535	5 790	5 790	96	96	12 307
	w tym:						
	- dofinansowanie z budżetu Miasta – różnica w odszkodowaniu za najem socjalny	96	96	96	96	96	480
	- dofinansowanie z budżetu Miasta – dokapitalizowania/ dopłaty	439	5 694	5 694			11 827
	- dofinansowanie zewnętrzne, kredyty bankowe i inne						0

Legenda do tabeli nr 17:

* koszty administracyjne związane z działalnością Spółki ZGM TBS, m.in.: wynagrodzenia; składki ZUS; usługi kurierskie, pocztowe; amortyzacja; podatki, opłaty: skarbowe, sądowe, składki obowiązkowe, PFRON; media: c.o., wod.-kan., wywóz nieczystości, energia elektryczna; usługi informatyczne, internetowe w tym konserwacja sprzętu; usługi prawne; zakup: wyposażenia, materiałów w tym materiałów biurowych; ubezpieczenie; usługi bankowe.

** pozostałe koszty utrzymania budynków składają się m.in. z następujących kosztów: udział we wspólnocie – eksploatacja; amortyzacja; utrzymanie czystości terenów; podatek od nieruchomości, energia elektryczna; ubezpieczenie zasobów; podatki, opłaty: sądowe, skarbowe; koszty utrzymania zieleni, inwentaryzacje.

2. Przychody z tytułu czynszów nie pokrywają kosztów związanych z utrzymaniem zasobu, co oznacza konieczność dofinansowania gospodarki mieszkaniowej z budżetu Miasta. Dlatego też planuje się dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej na poziomie ogółem 12 307 tys. zł., w tym dopłata Banku 9 960 tys. zł.

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

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

1) zbyt niskie przychody czynszowe, których stawka bazowa nie osiąga 3% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych;

2) duże obciążenia z tytułu udziału właścicielskiego we wspólnotach mieszkaniowych nieruchomości (fundusz remontowy i eksploatacja);

3) wysoki stopień zużycia technicznego budynków, co przekłada się na wysoki koszt utrzymania zasobów;

4) lokale o niskiej wartości użytkowej, których bieżące utrzymanie generuje stratę finansową (przychody czynszowe nie pokrywają kosztów);

5) grupa lokatorów w najmie socjalnym, niepłacących lub nieregularnie opłacających czynsz lub odszkodowanie za bezumowne korzystanie z mieszkania;

6) ustawowo ograniczone przychody z tyt. naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych, do wysokości czynszu za najem socjalny, w przypadku lokatorów oczekujących na realizację wyroku o eksmisję, z uprawnieniem do otrzymania lokalu w najmie socjalnym.

Rozdział 11.**Program inwestycji mieszkaniowych.****§ 21.**

1. Z uwagi na potrzeby mieszkaniowe szczecineckiej wspólnoty samorządowej ustala się następujące priorytety:

1) lokale z przeznaczeniem na najem socjalny:

a) potrzeby realizacji wyroków sądowych;

b) dla rodzin wymagających pomocy ze strony Miasta (o bardzo niskich dochodach i niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych);

2) lokale zamienne wynikające z potrzeby:

a) wykwaterowań ze względu na zły stan techniczny budynków i lokali;

b) przekwalifikowania budynków na budynki użyteczności publicznej;

3) zamiany z urzędu;

4) lokale dla osób ubiegających się o mieszkania docelowe (gospodarstwa domowe o niskich dochodach);

5) lokale treningowe i wspomagane, noclegownie, mieszkania interwencyjne itp.

2. Zadania wynikające z założonych priorytetów będą realizowane w oparciu o istniejący zasób oraz nowe inwestycje.

§ 22.

1. Realizację priorytetów wymienionych w § 21 Miasto zamierza finansować w oparciu o rządowe programy wspierające budownictwo mieszkaniowe, m.in. na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 680,1077).

2. Inwestycje związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, zgodnie z założonymi priorytetami, mogą następować poprzez:

1) budowę nowych lokali i budynków mieszkalnych;

2) remont i modernizację istniejącego zasobu;

3) przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów;

4) kupno lokali i budynków na cele mieszkaniowe.

3. W latach 2026- 2030 planowane są inwestycje związane z budową:

1) 22 lokali mieszkalnych na wynajem z prawem do podnajmowania osobom fizycznym;

2) 100 lokali mieszkalnych realizowanych przez SIM „KZN-Zachodniopomorskie”.

4. W latach 2026–2030 planowane jest prowadzenie inwestycji mieszkaniowych polegających na:

1) sukcesywnej budowie lokali mieszkalnych;

2) adaptacji istniejących budynków i pomieszczeń na cele mieszkaniowe;

3) kontynuacji działań modernizacyjnych w istniejącym zasobie w celu podniesienia jego standardu technicznego i użytkowego.

5. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasto zamierza corocznie pozyskiwać lokale mieszkalne, zgodnie z bieżącymi potrzebami mieszkańców oraz możliwościami finansowymi.

§ 23.

Mieszkania treningowe i wspomagane, noclegownie, mieszkania interwencyjne, itp. Miasto zamierza realizować z udziałem środków, o których mowa w § 27 ust.1 pkt 3 lit. a, c, d, e oraz na zasadach określonych w § 3 i 4.

§ 24.

1. W ramach realizacji potrzeb mieszkaniowych w latach 2026-2030 Miasto zamierza oddać do użytku nowo wybudowane lokale:

- 1) przeznaczone na wynajem z prawem do podnajmowania osobom fizycznym – 22 lokale;
2. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego przewiduje się w latach 2026-2030 zadysponować:
 - 1) lokale w najmie socjalnym – 115;
 - 2) lokale docelowe – 250.

§ 25.

Strategia Rozwoju Miasta Szczecinek na lata 2025-2032 Uchwała Rady Miasta Szczecinek Nr XX/162/2025 z dnia 29 maja 2025r. zakłada szereg zadań w różnych dziedzinach i kierunkach związanych z rozwojem miasta i poprawą życia mieszkańców.

§ 26.

Tabela nr 18. Plan inwestycji mieszkaniowych w latach 2026-2030.

Lp.	Wyszczególnienie	Zadania na lata 2026-2030, uwzględnione w niniejszym programie	
1.	Lokale mieszkalne - 22 lokali	W latach 2026-2028 budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami na wynajem z prawem do podnajmowania osobom fizycznym wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu - działka gruntu nr 799/6 i 788/8 obręb 13 o obszarze 0,1850 ha, przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego; Dofinansowywanie w ramach Funduszu Dopłat z banku BGK - bezzwrotne wsparcie do 80 % kosztów kwalifikowanych. Szacunkowe koszty ogółem 12. 450. 000,00 zł.	22 lokale na wynajem z prawem do podnajmowania osobom fizycznym; realizacja inwestycji uwarunkowana jest od decyzji o przyznaniu środków finansowych
2.	Lokale mieszkalne - 100 lokali	SIM „KZN-Zachodniopomorskie” Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie planuje inwestycję obejmującą docelowo budowę 200 mieszkań w Szczecinku (pomiędzy ulicami Koszalińską, Kościelną i Polną). W okresie obowiązywania programu zakłada się oddanie do użytku połowy, tj. 100 mieszkań.	W 2026 roku planowane jest zakończenie prac projektowych, dalsze etapy inwestycji uzależnia się od finansowania.

1. Zgodnie ze Strategią Rozwoju Miasta Szczecinek na lata 2025-2032 na terenie miasta występuje zróżnicowana struktura zabudowy mieszkaniowej, obejmująca zarówno budynki jednorodzinne, jak i wielorodzinne. Z kolei zabudowa wielorodzinna koncentruje się głównie w śródmieściu, gdzie dominuje funkcja mieszkaniowa i usługowa. Istotne skupiska zabudowy wielorodzinnej znajdują się również w innych częściach miasta, takich jak ulice Koszalińska, Polna, osiedle Zachód oraz Kołobrzeska. W kolejnych latach planuje się kontynuację działań mających na celu poprawę, jakości i standardu istniejącego zasobu mieszkaniowego, w tym modernizację budynków wielorodzinnych oraz rozwój nowych inwestycji mieszkaniowych w oparciu o racjonalne wykorzystanie terenów już uzbudowanych. Kierunek rozwoju budownictwa

mieszkaniowego będzie ukierunkowany na tworzenie nowoczesnych, energooszczędnych obiektów, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz dostępności dla osób starszych i z niepełnosprawnościami.

2. W latach 2026-2028 Spółka ZGM TBS planuje budowę 22 lokali mieszkalnych w ramach nowego budynku mieszkalnego przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego (na działkach nr 799/6 i 788/8 obręb 13). Plan finansowy inwestycji oparty jest na bezzwrotnym wsparciu z Funduszu Dopłat Banku – do 80% kosztów kwalifikowanych przedsięwzięcia w ramach ogólnego, 95% udziału Miasta Szczecinek. Pozostałą część finansowania (do 5 % kosztów ogólnych) wnosi Spółka ZGM TBS ze środków własnych. Przedsięwzięcie będzie polegało na budowie budynku z lokalami mieszkalnymi na wynajem, powstającymi w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina na warunkach, o których mowa w art. 5a ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2025r. poz. 680, 1077). Udział Miasta Szczecinek w nakładach inwestycyjnych zostanie przekazany inwestorowi w formie dokapitalizowania.

3. Działania remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne w mieszkaniowym zasobie miasta i Spółki ZGM TBS, realizowane są w oparciu o coroczne plany działalności ZGM TBS oraz środki finansowe określone w uchwale budżetowej Miasta na dany rok.

Rozdział 12.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 27

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą :

1) **środki ZGM TBS**, między innymi z wpływów z czynszów i opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, z opłat z tytułu najmu i dzierżawy budynków użytkowych i terenów zewnętrznych, wynagrodzenia z tytułu zarządzania WMN, z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych składników majątkowych;

2) **środki Miasta**, przeznaczane na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu Miasta w kolejnych latach oraz na finansowanie nowych inwestycji – budowy lokali mieszkalnych;

3) **środki pomocowe** - zewnętrzne: kredyty, środki pozyskiwane przez Miasto z funduszy programów samorządowych i rządowych bądź z Unii Europejskiej, w tym:

4) **dopłata Banku** - wynikająca z rządowego programu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat do tworzenia lokali mieszkalnych i innych pomieszczeń zgodnie z ustawą z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2024r. poz. 304, z 2025r. poz. 680, 1077); realizując budowę budynku mieszkalnego na wynajem Miasto może uzyskać bezzwrotne wsparcie (w wysokości do 80% kosztów kwalifikowanych przedsięwzięcia);

a) **dofinansowanie FOŚiGW** – w związku realizacją programów pomocowych realizowanych przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej zgodnie z zasadami, Spółka lub Miasto będą wnioskować o przyznanie środków;

b) **środki finansowe z Regionalnego Programu Operacyjnego** dla województwa zachodniopomorskiego w ramach odpowiednich działań oraz innych programów rządowych;

c) **środki finansowe z Programu Fundusze Europejskie dla Pomorza Zachodniego 2021-2027** w ramach dofinansowania działania 5.4 Rozwój mieszkalnictwa wspomagane i treningowe;

d) **środki finansowe z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (PFRON)** stanowiące wsparcie w tworzeniu mieszkań wspomaganych i treningowych w ramach programu Samodzielność-Aktywność-Mobilność (SAMM) oraz inne programy powiązane z rehabilitacją społeczną.

2. Założenia w zakresie finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem przedstawiono w tabeli nr 19.

§ 28.

Tabela nr 19. Plan finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030 w tys. zł.

lp.	wyszczególnienie	finansujący	2026	2027	2028	2029	2030	razem	ogółem
1.	Koszty zarządu mieszk. zasobem Miasta	ZGM TBS Miasto	7 980 0	8 310 0	8 650 0	9 000 0	9 370 0	43 310 0	43 310
2.	Koszty bieżącego utrzymania budynków, w tym:	ZGM TBS Miasto	6 496 0	6 746 0	7 016 0	7 316 0	7 626 0	35 200 0	35 200
a	koszty napraw bieżących konserwacji i przeglądów	ZGM TBS Miasto	936 0	956 0	986 0	1 036 0	1 086 0	5 000 0	5 000
b	pozostałe koszty utrzymania budynków i nieruchomości wspólnych	ZGM TBS Miasto	5 560 0	5 790 0	6 030 0	6 280 0	6 540 0	30 200 0	30 200
3.	Koszty remontów: drobne, częściowe, gruntowne z modernizacją, w tym fundusz remontowy	ZGM TBS Miasto WFOŚiGW, RPO, inne	6 142 96 0 0	6 270 96 0 0	6 770 96 0 0	7 954 96 0 0	8 854 96 0 0	35 990 480 0 0	36 470
4.	Nowe inwestycje:	ZGM TBS Miasto Dopłata Banku	23 439 0	300 483 4 980	300 945 4 980	0 0 0	0 0 0	623 1 867 9 960	12 450
a	lokale mieszkalne (najem docelowy/ zamienny)	ZGM TBS Miasto Dopłata Banku	23 439	300 483 4 980	300 945 4 980			623 1 867 9 960	12 450
5.	Razem	ZGM TBS Miasto kredyt bankowy Dopłata Banku WFOŚiGW, RPO, inne	20 641 535 0 0 0	21 626 579 0 4 980 0	22 736 1 041 0 4 980 0	24 270 96 0 0 0	25 850 96 0 0 0	115 123 2 347 0 9 960 0	127 430
6.	Ogółem nakłady ze wszystkich źródeł finansowania		21 176	27 185	28 757	24 366	25 946	127 430	x

1. Koszty zarządu mieszkaniowym zasobem Miasta oraz koszty bieżącego utrzymania i remontów budynków wykazane w tabeli nr 19 pozycji 1, 2 wynoszą w sumie 78 510 tys. zł, które to wpływy czynszowe, wykazane w tabeli nr 17, zabezpieczają do wartości 73 520 tys. zł.

2. Wysokość środków finansowych planowanych w tabeli nr 19 może ulec zmianie, w miarę pozyskiwania środków z innych źródeł finansowania, w szczególności z kredytów preferencyjnych lub dopłat z programów wspierających budowę mieszkań na wynajem.

3. Realizacja zadań remontowych na poziomie nie niższym niż zakładany w niniejszym programie, tj. 36 470 tys. zł. (pkt. 3 tabeli powyżej), w odniesieniu do potrzeb z tym zakresie wynoszących 53 400 tys. zł. określonych w tabeli nr 7 umożliwi pełną renowację zasobu mieszkaniowego w okresie ok. 7 lat.

Rozdział 13.

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

§ 29.

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

1) dostosowaniu standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie;

2) wynajmowaniu nowo wybudowanych mieszkań najemcom rokującym regularne uiszczanie opłat za najem oraz nie stwarzającym zagrożenia dewastacji lokalu lub części budynku;

3) odzyskiwaniu lokali o niskim standardzie i przeznaczaniu ich na lokale w najmie socjalnym i na pomieszczenia tymczasowe, w tym dla osób w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;

4) likwidacji tzw. lokali wspólnych, a także w.c. wspólnych i poza lokalami, umiejscowionych na klatkach schodowych i w piwnicach.

2. Miasto będzie aktywnym kreatorem i uczestnikiem lokalnego rynku mieszkaniowego i będzie kształtować taką politykę mieszkaniową, aby stworzyć warunki do działania dla wszystkich podmiotów zainteresowanych rozwojem mieszkalnictwa w Szczecinku.

3. Ze względu na zły stan techniczny oraz zgodnie z zapisami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego budynki mieszkalne zasobu Miasta będą przeznaczone do wykwaterowania lub do rozbiórki.

4. Na jakość gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta pośrednio będą także wpływać działania związane z szeroko rozumianą polityką mieszkaniową, polegające m.in. na:

1) przydzielaniu lokali i pomieszczeń tymczasowych o powierzchni użytkowej przypadającej na członka gospodarstwa domowego zgodnie z zapisami obowiązującej uchwały Rady Miasta Szczecinek w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek;

2) wypowiedaniu umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego z jednoczesnym przedstawieniem pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu spełniającego wymagania jakie powinien spełniać lokal zamienny, w przypadku gdy powierzchnia lokalu przekracza w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego:

a) 50 m² – dla jednej osoby;

b) 25 m² – dla każdej kolejnej osoby;

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

Rozdział 14. Postanowienia końcowe.

§ 30.

Realizacja zadań określonych w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Szczecinek na lata 2026-2030 jest ściśle skorelowana z narzędziami, na które składają się:

1) polityka czynszowa doprowadzająca stawkę czynszu bazowego na koniec obowiązywania programu do poziomu zbliżonego do 2,0% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

2) właściwe gospodarowanie istniejącym zasobem (optymalne zagospodarowanie pustostanów, pomoc przy dokonywaniu zamian lokali mieszkalnych, wzmocnienie działań windykacyjnych);

3) nowe inwestycje obejmujące tworzenie lokali mieszkalnych oraz wykonywanie niezbędnych remontów, ulepszeń i modernizacji budynków i lokali komunalnych;

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

5) pozyskiwanie środków zewnętrznych na nowe inwestycje mieszkaniowe, dofinansowanie zadań związanych z termomodernizacją budynków i zmianą systemów ogrzewania na ekologiczne (ograniczenie niskich emisji).

§ 31.

W wyniku kompleksowej realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Szczecinek na lata 2026 – 2030 gospodarka mieszkaniowa ulegnie poprawie poprzez:

- 1) zaspokojenie w okresie obowiązywania programu średnio 51% ogółu potrzeb mieszkaniowych szczecineckiej wspólnoty samorządowej (w zakresie dostarczania lokali w najmie socjalnym - 38%, zamian z urzędu - 52%, lokali docelowych - 67 %);
- 2) polepszenie stanu technicznego budynków i wartości użytkowej lokali mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 3) osiągnięcie w 2030 roku stawki bazowej czynszu na poziomie 2,0% wartości odtworzeniowej, a w kolejnych latach, aktualizowanie czynszu docelowo do 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalanego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego;
- 4) zwiększenie pokrycia kosztów bieżącego utrzymania budynków przychodami działalności podstawowej (zmniejszenie deficytu);
- 5) doprowadzenie do prawidłowej eksploatacji oraz utrzymania budynków i lokali mieszkalnych w stanie niepogorszonym;
- 6) realizację nowych inwestycji mieszkaniowych, w celu zaspokajania potrzeb szczecineckiej wspólnoty samorządowej.

§ 32.

1. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w planie finansowym ZGM TBS Sp. z o.o. i w budżecie Miasta Szczecinek w poszczególnych latach obowiązywania niniejszego programu.

2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Szczecinek na lata 2026-2030 może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkości przyjętych w nim wskaźników.