



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 13 kwietnia 2023 r.

Poz. 3705

UCHWAŁA NR XLVI/320/2023 RADY MIASTA SŁUPCY

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupcy na lata 2023-2027

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2022 poz. 172 z późn. zm.)¹⁾ uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Słupcy na lata 2023-2027” stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Słupcy.

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

Przewodniczący Rady
(-) Andrzej Szymkowiak

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dzienniku Ustaw z 2022r poz. 1561, poz. 2456

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA SŁUPCY
NA LATA 2023 – 2027**

Spis treści	
Wprowadzenie	3
Rozdział 1.	4
Postanowienia ogólne	4
Rozdział 2.	5
Aktualna sytuacja oraz prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2023– 2027	5
Rozdział 3.	10
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków	
Rozdział 4.	15
Planowana sprzedaż lokali w latach 2023 – 2027	15
Rozdział 5.	17
Zasady polityki czynszowej, warunki obniżania i podwyższania czynszu	17
Rozdział 6.	19
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w tym zakresie	19
Rozdział 7.	20
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027.....	20
Rozdział 8.	21
Wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu w latach 2023 – 2027 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 gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne	21
Rozdział 9.	22
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.....	22
Rozdział 10.	23
Postanowienia końcowe	23

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w kształcie określonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 poz 611), stanowi formalną podstawę do realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bieżących decyzji operacyjnych. Program wprowadza politykę planową stanowiącą na okres 5-ciu lat, dla której punktem wyjścia są dane o stanie zasobów i ich potrzebach przy jednoczesnym uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Słupca uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miasta.

Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym prowadzącej do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w szczególności oczekujących na lokal w ramach najmu komunalnego i socjalnego,
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej, określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata, dostosowanej do możliwości finansowych gminy,
- 3) określenia zasad polityki czynszowej,
- 4) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 5) zwiększenia mieszkaniowego zasobu gminy miejskiej Słupca.

Rozdział 1.**Postanowienia ogólne**

§1. „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupcy na lata 2023 - 2027”, zwany dalej „Programem”, wytycza kierunki i zadania gminy, a w szczególności:

- 1) sposoby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- 2) kierunki pozyskiwania zasobów mieszkaniowych dla realizacji zadań gminy w zakresie potrzeb mieszkaniowych,
- 3) zasady wykorzystywania istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2023 – 2027,
- 4) zadania w zakresie utrzymania budynków i lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy w sprawności technicznej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) wydatki na pokrycie kosztów zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 7) zasady polityki czynszowej,
- 8) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
- 9) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 10) wysokość kosztów na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy miejskiej Słupca, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu częściami wspólnymi nieruchomości z udziałem gminy, a także koszty inwestycyjne.

§2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) Miasto – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Słupca,
- 3) mieszkaniowym zasobie Miasta – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy miejskiej Słupca, o którym mowa w ustawie,
- 4) lokatorze – należy przez to rozumieć lokatora, o którym mowa w ustawie,
- 5) budynku lub lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu Miasta,
- 6) robotach remontowych – należy przez to rozumieć remont kompleksowy budynku (remont gruntowny), który może być połączony z modernizacją – przebudową pomieszczeń z wyposażeniem w nowe instalacje i urządzenia techniczne i zmianą funkcji oraz wykonanie robót mających na celu przywrócenie wartości technicznej i użytkowej określonego elementu

- lub elementów budynku lub lokalu (remont częściowy),
- 7) remoncie bieżącym i konserwacji – należy przez to rozumieć zespół stałych i systematycznych działań mających na celu utrzymanie obiektu w należyłym stanie technicznym,
 - 8) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu oraz obniżeń dochodowych,
 - 9) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
 - 10) MZGM – należy przez to rozumieć zakład budżetowy Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy.
- §3. 1. Miasto na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia najem socjalny lokalu i lokale zamiennie, wynajmuje lokale mieszkalne osobom o niskich dochodach, nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu reguluje odrębna uchwała Nr XXVI/181/12 Rady Miasta Słupcy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Słupca.
- §4. Realizacja zadań wymienionych w §3 przebiegać będzie poprzez:
- 1) wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego
 - 2) poprawę stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego wskutek prowadzenia gospodarki remontowej zmierzającej do zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego
 - 3) budowę budynków komunalnych,
 - 4) pozyskiwanie lokali mieszkalnych do zasiedlenia w zasobach skarbu Państwa oraz innych zasobów na zasadzie wykupu, wynajmu, użyczenia lub partycypacji w kosztach budowy w sposób określony w umowach,

Rozdział 2.

Aktualna sytuacja oraz prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta na lata 2023 - 2027

- §5.1. Mieszkaniowy zasób Miasta stanowią lokale mieszkalne będące własnością Miasta, których stan na 31.12.2022 rok wynosił 155 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6152,58 m², z tego:
- 1) 85 lokali o powierzchni 3.194,94 m² znajdujących się w 11 budynkach komunalnych,

- 2) 70 lokali o powierzchni 2.957,64 m² znajdujących się w 20 w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.
2. Spośród wskazanego zasobu 10 lokali o powierzchni użytkowej 237,25 m², czyli niecałe 3,86% powierzchni zasobu, stanowią lokale w ramach najmu socjalnego.
3. Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu Miasta na dzień 31.12.2022 rok przedstawiają tabele Nr 1, 2 i 3.

Tabela Nr 1. Mieszkaniowy zasób Miasta na dzień 31.12.2022 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość
I	Liczba budynków ogółem, w tym:	30
1.	budynki stanowiące w 100% własności Miasta	11
2.	budynki Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta	19
a)	zarządzanych przez MZGM	16
b)	będących w obcym zarządzie	3
II	Liczba lokali mieszkalnych ogółem, w tym:	155
1.	w budynkach stanowiących 100% własność Miasta	85
2.	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	70
III	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych ogółem w m², w tym	6152,58
1.	w budynkach stanowiących 100% własność Miasta	3194,94
2.	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2957,64
IV	Średnia wielkość lokalu mieszkalnego w m²	
1.	w budynkach stanowiących własność Miasta	37,29
2.	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	50,35
V	Średni udział Miasta we wspólnotach mieszkaniowych (w %)	25,69

Tabela Nr 2. Wykaz budynków i lokali mieszkalnych stanowiących 100% własności Miasta.

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa budynku	Rok budowy	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Powierzchnia lokali socjalnych
1	Elektrowniana 2	366,97	1928	7	1	21,40
2	Gajowa 6	50,92	1920	1	-	-
3	Kościuszki 7	181,60	1920	5	-	-
4	Obóz 5	225,84	1920	6	-	-
5	Obóz 8	93,45	1920	-	6	93,45
6	Parkowa 1	116,64	1920	2	-	-
7	B. Prusa 1	688,40	1978	19	-	-
8	11-go Listopada 6	359,09	1927	8	1	31,40
9	11-go Listopada 8	617,20	1927	12	2	91,00
10	21-go Stycznia 21	184,60	1928	4	-	-

11	Warszawska 7	310,23	1928	11	-	-
Razem		3.194,94		75	10	237,25

Tabela Nr 3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta znajdujące się w budynkach w których utworzono Wspólnoty Mieszkaniowe.

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Lokale mieszkalne			Powierzchnie		
			razem	gminy	prywatne	budynku	gminy	prywatna
1	Kilińskiego 18	1986	36	3	33	2003,60	177,60	1826,00
2	Orzeszkowej 3	1987	20	4	16	1127,50	238,60	888,90
3	Orzeszkowej 3A	1988	30	5	25	1602,00	297,00	1305,00
4	Ratajczaka 5	1979	18	1	17	981,00	48,80	871,60
5	Ratajczaka 7	1987	28	2	26	1640,10	131,70	1640,10
6	Traugutta 7	1960	16	4	12	675,60	161,00	514,60
7	Traugutta 7A	1959	6	5	1	271,49	221,67	48,32
8	Traugutta 10A	1964	31	3	28	1119,55	100,75	1018,80
9	Traugutta 12A	1964	30	7	23	1093,70	256,60	837,10
10	Traugutta 14A	1970	45	8	37	1714,86	309,26	1404,60
11	Traugutta 16	1964	32	4	28	1480,99	168,92	1312,07
12	Traugutta 78	2001	13	5	8	376,26	145,57	230,69
13	Aleja Tysiąclecia 2A	1961	8	1	7	299,80	20,60	279,20
14	Aleja Tysiąclecia 2B	1961	8	6	2	305,31	222,21	83,10
15	Aleja Tysiąclecia 3	1962	30	1	29	1205,90	53,00	53,00
16	Warszawska 18	1962	12	1	11	523,20	29,30	493,90
17	Warszawska 42	1961	12	1	11	532,49	48,33	478,48
18	Warszawska 50 i 50A	1920	5	3	2	209,10	117,20	91,90
19	Wspólna 8	2000	12	6	6	441,65	209,53	232,12
Razem:			392	70	322	17.475,02	2957,64	14.456,78

§6. 1. Miasto jest zobowiązane do zaspokajania potrzeb osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania komunalnego wynikają wprost z ustawy, czyli zapewnienia odpowiedniej ilości lokali komunalnych, lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych.

Niezależnie od powyższych potrzeb, określona ilość wnioskodawców ubiega się o przyznanie pomocy mieszkaniowej z tytułu złych warunków mieszkaniowych przy jednoczesnym osiągnięciu niskich dochodów. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tych gospodarstw jest określone jako jedno z zadań własnych gminy.

2. W 2022 roku na liście osób oczekujących na wskazanie lokalu przez Miasto na podstawie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta oczekiwało łącznie 65 osób, w tym:

- 1) 26 osób – na przydział lokalu w ramach najmu na czas nieokreślony,
- 2) 39 osób – na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego

- 3) 6 osób – na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego z wyroków sądowych orzekających konieczność opróżnienia lokalu

§7.1. Zapotrzebowanie na najem lokali na czas nieoznaczony oraz w ramach najmu socjalnego rośnie ponieważ ilość lokali komunalnych z roku na rok maleje, co związane jest z systematyczną sprzedażą lokali komunalnych przez Miasto oraz brakiem nowych mieszkań komunalnych.

2. Prognozowane zapotrzebowanie na komunalne lokale mieszkalne przedstawia tabela Nr 4.

Tabela Nr 4. Prognozowane zapotrzebowanie na mieszkania komunalne w latach 2023-2027.

Lp.	Rodzaje mieszkań	Potrzeby mieszkaniowe w latach (narastająco) ¹⁾				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Najem lokalu na czas nieoznaczony ²⁾	28	31	34	37	40
2.	Najem socjalny lokalu ³⁾	40	45	50	55	60
3.	Zamiana lokali ⁴⁾	3	3	3	3	3
	Razem	71	79	87	95	103

1) na podstawie analizy składanych wniosków o przydział lokali komunalnych

2) przy najmie na czas nieokreślony uwzględniono liczbę osób pozytywnie zweryfikowanych ubiegających się o przydział lokalu

3) przy najmie na czas nieokreślony uwzględniono liczbę osób pozytywnie zweryfikowanych ubiegających się o przydział lokalu oraz liczbę wyroków eksmisyjnych

4) przy zamianie lokali uwzględniono liczbę dotychczas złożonych wniosków

3. Z powyższej tabeli wynika, że Miasto, uwzględniając uzysk mieszkań do zasiedlenia na bazie istniejącego zasobu Miasta oraz ubytek z tytułu sprzedaży mieszkań, dążąc do zaspokojenia wszystkich zgłaszanych potrzeb mieszkaniowych powinno do 2027 roku dążyć do zwiększenia zasobu mieszkaniowego. Narastające potrzeby w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wynikają z faktu, iż co roku zwiększa się liczba słupeckich rodzin, które ze względów ekonomicznych i społecznych nie są w stanie rozwiązać potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

4. W związku z tak dużymi potrzebami, rozwiązanie problemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Mieście wymaga podejmowania długofalowych działań oraz znacznych nakładów na jego realizację.

§8.1. Na ilość lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w latach 2023 – 2027 będzie miała przede wszystkim wpływ prowadzona systematyczna sprzedaż lokali mieszkalnych

2. Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia tabela Nr 5.

Tabela Nr 5. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2023 – 2027.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach						
Rok		2023	2024	2025	2026	2027
Ilość lokali		150	145	140	135	130
W tym:	socjalne	10	12	14	16	18
	mieszkalne	140	133	124	119	112

§9. Miasto odzyskuje część lokali mieszkalnych w wyniku naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia w ramach najmu socjalnego lokalu, lokali zamiennych oraz najmu lokali dla osób o niskich dochodach. Z uwagi na utrzymujący się deficyt mieszkań i wciąż rosnące potrzeby mieszkańców, za priorytetowe uznaje się:

- 1) adaptację budynków lub pomieszczeń będących własnością gminy na lokale mieszkalne
- 2) budowę nowych lokali mieszkalnych.

§10.1. Wielkość potrzeb remontowych wynika z analizy stanu technicznego zasobu, z uwzględnieniem stopnia zużycia budynków, a także wymogów nałożonych na wynajmującego obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi.

2. Budynki komunalne to głównie budynki wybudowane przed 1945 rokiem, w których znajduje się 76,86 % gminnego zasobu mieszkaniowego, 23,14 % w budynkach wzniesionych w latach 1945 do 1970 r.
3. W związku z faktem, że wiek, budynku, a tym samym długość okresu dotychczasowej eksploatacji ma największy wpływ na jego stan techniczny, budynki komunalne charakteryzuje znaczne zużycie techniczne.
4. Wiek budynków z lokalami mieszkaniowego zasobu Miasta w budynkach gminnych przedstawia tabela Nr 6.

Tabela Nr 6. Wiek budynków z lokalami mieszkaniowego zasobu Miasta w budynkach stanowiących 100% własności.

Okres budowy	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia lokali	
			(m ²)	(%)
Do 1945 r.	10	64	2.506,54	78,45
1945 – 1970	0	0	0	0
1971 – 2000	1	19	688,40	21,55
2001 - 2022	0	0	0	0
Razem	11	85	3.194,94	100

5. Wiek budynków z lokalami mieszkaniowego zasobu Miasta w budynkach stanowiących współwłasność Miasta przedstawia tabela Nr 7.

Tabela Nr 7. Wiek budynków z lokalami mieszkaniowego zasobu Miasta w budynkach stanowiących współwłasność Miasta (Wspólnoty Mieszkaniowe).

Okres budowy	Ilość budynków	Ilość lokali Miasta	Powierzchnia lokali	
			(m ²)	(%)
Do 1945 r.	1	3	117,20	3,96
1945 – 1970	11	41	1.591,64	53,82
1971 - 2000	6	21	1.103,23	37,30
2001 - 2022	1	5	145,57	4,92
Razem	19	70	2.957,64	100

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków

§11. Mieszkaniowe zasoby Miasta można podzielić na dwie kategorie.

1. Do pierwszej kategorii należy zaliczyć lokale mieszkalne i socjalne znajdujące się w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta. Są to budynki wzniesione przed 1945 rokiem o znacznym stopniu zużycia technicznego. W zdecydowanej większości wymagają remontów polegających na dociepleniu ścian zewnętrznych, wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania, wymianie instalacji elektrycznych.
2. Do drugiej kategorii należy zaliczyć lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Budynki te od kilkunastu lat podlegają systematycznej prywatyzacji. W większości są one w średnim lub dobrym stanie technicznym. Po wykonanych termomodernizacjach, remontach pokryć dachowych oraz wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i przyłączonych do miejskiej sieci ciepłej lub gazu sieciowego.

Decyzje o zakresie remontów oraz sposobie ich finansowania we Wspólnotach Mieszkaniowych należą do kompetencji właścicieli lokali. Obowiązek Miasta sprowadza się do partycypacji w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Należy zauważyć, że w miarę postępującej prywatyzacji udziały Miasta w nieruchomościach poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych maleją.

§12.1. W celu przeprowadzenia dokładniejszej analizy zużycia technicznego budynków komunalnych, wprowadzono trzy grupy wielkości zużycia, a mianowicie:

- 1) budynki w dobrym stanie o zużyciu technicznym nie przekraczającym 40%, czyli nieruchomości wymagające głównie remontów bieżących i konserwacji, wykonywanych w ramach zwykłych obowiązków zarządcy nieruchomości,
 - 2) budynki o średnim stanie o zużyciu technicznym, mieszczącym się w granicach od 40% do 70%, tj. nieruchomości wymagające częściowego remontu, jednego lub kilku elementów budynków,
 - 3) budynki o w złym stanie o zużyciu technicznym, tj. powyżej 70%, czyli budynki wymagające gruntownego remontu.
2. W tabeli Nr 8 przedstawiono zestawienie zużycia technicznego budynków komunalnych.

Tabela Nr 8. Grupy zużycia technicznego budynków 100% własności Miasta.

Zużycie techniczne	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia lokali	
			(m ²)	(%)
Dobry < 40% ¹⁾	0	0	0	0

Średni 40 – 70% ²⁾	8	54	2300,98	72,02
Zły > 70% ³⁾	3	21	893,96	27,98
Razem:	11	85	3194,94	100,00

1) *stan dobry* – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

2) *stan średni* – w najbliższym czasie należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,

3) *stan zły* – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu kapitalnego (wymiany) co najmniej jednego z elementów konstrukcyjnych budynku, np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,

3. Aktualny stan techniczny oraz wyposażenie budynków komunalnych przedstawiono w tabeli Nr 9.

Tabela Nr 9. Aktualny stan techniczny oraz wyposażenie budynków komunalnych.

Lp.	Adres	Stan techn.	Wyposażenie *						
			c.o.	z.w.	c.c.w	łaz.	wc	kanaliz.	odgrom.
1	Elektrowniana 2	średni	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
2	Gajowa 6	zły	piec	tak	nie	tak	tak	zbiornik	nie
3	Kościuszki 7	średni	piec	tak	nie	nie	tak	sieć	nie
4	Obóz 5	zły	piec	tak	nie	nie	tak	zbiornik	nie
5	Obóz 8	dobry	piec	tak	nie	nie	tak	zbiornik	nie
6	Parkowa 1	średni	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
7	B. Prusa 1	średni	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
8	21-go Stycznia 21	średni	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
9	11-go Listopada 6	średni	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
10	11-go Listopada 8	zły	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
11	Warszawska 7	średni	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
Budynki stanowiące współwłasność miasta									
1	Kilińskiego 18	dobry	sieć	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
2	Orzeszkowej 3	dobry	sieć	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
3	Orzeszkowej 3A	dobry	sieć	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
4	Ratajczaka 5	dobry	sieć	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
5	Ratajczaka 7	dobry	sieć	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
6	Traugutta 7	dobry	sieć	tak	tak	tak	tak	sieć	nie
7	Traugutta 7A	dobry	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
8	Traugutta 10A	dobry	sieć	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
9	Traugutta 12A	dobry	sieć	tak	nie	tak	tak	sieć	tak

10	Traugutta 14A	dobry	sieć	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
11	Traugutta 16	dobry	sieć	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
12	Traugutta 78	dobry	sieć	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
13	Tysiąclecia 2A	średni	sieć	tak	tak	tak	tak	sieć	nie
14	Tysiąclecia 2B	średni	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	nie
15	Tysiąclecia 3	dobry	sieć	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
16	Warszawska 18	dobry	gaz	tak	tak	tak	tak	sieć	tak
17	Warszawska 42	dobry	piec	tak	nie	tak	tak	sieć	tak
18	Warszawska 50 i 50a	średni	piec	tak	nie	tak	tak	zbiornik	nie
19	Wspólna 8	dobry	gaz	tak	nie	tak	tak	sieć	tak

*

- c.o.- centralne ogrzewanie z sieci miejskiej,
- piec. - ogrzewanie indywidualne w lokalu mieszkalnym (mini kotłownia lub piece kaflowe),
- c.c.w. - centralna ciepła woda
- z.w. - zimna woda w lokalu mieszkalnym,
- gaz - ogrzewanie gazowe z sieci
- łaz.- łazienka w lokalu mieszkalnym,
- kanaliz. - budynek podłączony do kanalizacji sanitarnej sieci miejskiej,
- zbiornik – budynek ze zbiornikiem na odpady ciekłe
- odgrom.- budynek wyposażony w instalację odgromową.

4. Prognozowane zmiany stanu technicznego oraz wyposażenia budynków komunalnych w latach 2023 – 2027 przedstawiono w tabeli nr 10.

Tabela Nr 10. Prognozowane zmiany stanu technicznego oraz wyposażenia budynków komunalnych w latach 2023 – 2027

L.p	Adres Budynku	Rok 2023	
		Rodzaj remontu lub modernizacji	
1	Obóz 5	Remont kapitalny dachu	Wymiana bezodpływowych zbiorników na odpady ciekłe
L.p	Adres Budynku	Rok 2024	
		Rodzaj remontu lub modernizacji	
1	Elektrowniana 2	Przyłączenie budynku do gazu sieciowego i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w budynku	
2	21-go Stycznia 21	Przyłączenie budynku do gazu sieciowego i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w budynku	
3	11-go Listopada 6	Przyłączenie budynku do gazu sieciowego i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w budynku	
L.p	Adres Budynku	Rok 2025	
		Rodzaj remontu lub modernizacji	
1	Kościuszki 7	Przyłączenie budynku do gazu sieciowego	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku

2	Gajowa 6	Rozbiórka budynku
3	11-go Listopada 8	Przyłączenie budynku do gazu sieciowego i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w budynku
L.p	Adres Budynku	Rok 2026
		Rodzaj remontu lub modernizacji
1	Parkowa 1	Przyłączenie budynku do gazu sieciowego i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w budynku
2	B. Prusa 1	Przyłączenie budynku do gazu sieciowego i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w budynku Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
L.p	Adres Budynku	Rok 2027
		Rodzaj remontu lub modernizacji
1	Warszawska 7	Przyłączenie budynku do gazu sieciowego i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w budynku
2	Obóz 8	Przyłączenie budynku do gazu sieciowego i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w budynku

5. Zmiany stanu technicznego w nieruchomościach stanowiących współwłasność Miasta wynikały będą z uchwał zatwierdzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

§13.1. Wskazuje się oczekiwany standard budynków komunalnych:

- 1) szczelne pokrycia dachowe, obróbki blacharskie i odwodnienia dachów oraz skuteczne izolacje ścian,
- 2) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczne użytkowanie,
- 3) sprawne stałe źródło ciepła,
- 4) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 5) sprawna instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnych obciążeń,
- 6) elewacje bez ubytków, w miarę możliwości ściany zewnętrzne ocieplone,
- 7) estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku,
- 8) sprawna instalacja odgromowa,
2. Wskazuje się oczekiwany standard lokalu na czas nieoznaczony:
 - 1) sprawne stałe źródło ciepła, odpowiednie do kubatury lokalu,
 - 2) sprawna wentylacja w kuchni, łazience i wc,
 - 3) sprawne instalacje: gazowa, elektryczna i wodno – kanalizacyjna,
 - 4) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
 - 5) wyposażenie lokalu w pomieszczenie sanitarne (likwidacja wc na klatkach schodowych).
3. Wskazuje się minimalny standard komunalnego lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu:
 - 1) dostęp do wody do celów gospodarczych oraz do ustępu, możliwy również poza lokalem,
 - 2) sprawne stałe źródło ciepła, odpowiednie do kubatury lokalu,
 - 3) sprawna wentylacja w kuchni, łazience i wc,
 - 4) sprawne instalacje, w które wyposażony jest lokal,
 - 5) sprawna stolarka okienna i drzwiowa.
4. Dopuszcza się możliwość wskazania lokalu do remontu, przebudowy i modernizacji przez przyszłego najemcę na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

§14. 1. Modernizacja zasobów komunalnych powinna zostać oparta między innymi na:

- 1) zawarciu porozumienia pomiędzy Miastem, a wytwórcą i dystrybutorem ciepła na terenie miasta w sprawie likwidacji wysokiej emisji CO₂, które powinno zakładać doprowadzenie

do budynków komunalnych tam, gdzie to możliwe sieci ciepłowniczej i wyposażenie w dwufunkcyjny węzeł ciepły,

- 2) w pozostałych przypadkach doprowadzenie do budynków komunalnych gazu sieciowego i wyposażenie mieszkań w indywidualne piece gazowe oraz instalację centralnego ogrzewania lub wyposażenie w inne stałe źródło ciepła,
 - 3) Termomodernizacji komunalnych zasobów mieszkaniowych,
 - 4) Przystąpieniu do programu finansowanego ze środków Funduszu Doplát obsługiwane przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Celem rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa jest zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych oraz lokali i pomieszczeń z zakresu pomocy społecznej, służących zaspokajaniu potrzeb osób o niskich i przeciętnych dochodach. Ten sposób finansowania realizacji inwestycji daje dofinansowanie na poziomie 80% przedsięwzięcia.
2. Zakłada się, że w wyniku realizacji zadań inwestycyjnych, poprawi się efektywność energetyczna budynków komunalnych oraz zmniejszy się koszt eksploatacji budynków.

§15.1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Miasta ustalone są przez MZGM w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków oraz osób trzecich. W związku z tym w pierwszej kolejności realizowane są prace remontowe, które zmierzają do zabezpieczenia instalacji w budynkach (szczególnie instalacji elektrycznych, wodnych oraz dymowych), a następnie remonty obejmujące elementy konstrukcyjne (stropy, dachy, izolacja ścian fundamentowych itp.). W dalszej kolejności znajdują się prace remontowe o charakterze zachowawczym (odnowienie elewacji, malowanie klatek schodowych).
3. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych sporządzane będą przez MZGM plany rzeczowo - finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel.
4. Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów remontowych uszeregowane wg kategorii pilności:
 - 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń lub elementów budynków,
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach i lokalach poprzez:
 - a) udrożnienie, przebudowę i dobudowę przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
 - b) wymianę i modernizację instalacji elektrycznych w budynkach oraz instalacji odgromowych,
 - 3) realizacja robót w zakresie zabezpieczenia przeciwwilgociowego budynków, w tym koniecznej termomodernizacji,
 - 4) zmiana systemu ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej, na zbiorcze instalacje zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej lub nisko emisyjne kotłownie lokalne,
 - 5) remonty lokali niezdatnych do zasiedlenia z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny,
 - 6) wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów,
 - 7) remonty lokali zwolnionych do dyspozycji wynajmującego,
 - 8) remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem,
 - 9) remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków (np. termomodernizacje, opomiarowanie mediów dostarczanych do lokali z odczytem zdalnym),

- 10) przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia budynku.
5. Potrzeby remontowe budynków komunalnych przedstawiono w tabeli Nr 11.

Tabela Nr 11. Potrzeby niezbędnych remontów w budynkach stanowiących 100% własności Miasta.

Lp.	Adres	Dach		Stropy	Instalacje				Zmiana sposobu ogrzewania	Termomodernizacja	Stolarka
		konstr.	pokrycie		elektr	odgrom	kominy	wod- kan			
1	Elektrowniana 2	-	-	-	-	X	-	X	X	X	X
2	Kościuszki 7	-	-	-	-	-	X	-	X	X	-
3	Gajowa 6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4	Obóz 5	X1	X1	X1	-	-	X	X	X	-	-
5	Obóz 8	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
6	Parkowa 1	-	X	-	-	-	-	-	X	X	-
7	Prusa 1	-	-	-	-	X	-	-	X	X	X
8	11 Listopada 6	-	-	X	-	X	X	-	X	-	X
9	11 Listopada 8	X	-	X	X	X	X	-	X	X	X
10	21 Stycznia 21	-	-	X	-	X	-	-	X	X	X
11	Warszawska 7	-	X		-	X	X	-	X	X	X

- X1 - pilna potrzeba przeprowadzenia remontu
- X - konieczność przeprowadzenia remontu w najbliższych latach
- brak potrzeby remontowej

§16.1. Z uwzględnieniem przyjętych priorytetów w zakresie remontów budynków i lokali komunalnych, przyjmuje się, że nakłady na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta oraz na remonty budynków i lokali komunalnych w latach 2023 – 2027 nie powinny być niższe, niż założono to w tabeli Nr 11. Faktyczna wysokość środków na finansowanie kosztów w poszczególnych latach wynikać będzie z uzyskiwanych przychodów z tytułu czynszów za lokale komunalne, z dotacji określanej uchwałą budżetową na dany rok oraz z pozyskiwanych środków zewnętrznych.

2. Nakłady na inwestycje mieszkaniowe w latach 2023-2027 przedstawia tabela Nr 12.

Tabela Nr 12. Plan nakładów na inwestycje mieszkaniowe i remonty w latach 2023 – 2027.

L.p.	Wyszczególnienie	Wysokość nakładów w tys. zł				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Remonty gruntowne i termomodernizacja budynków	200	200	200	200	200
2.	Instalacje c.o / przyłącza ciepłnc	200	200	200	200	200
3.	Roboty konserwacyjne, remonty bieżące	20	20	20	20	20

Razem	420	420	420	420	420
-------	------------	------------	------------	------------	------------

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027

- §17.1. Zasady sprzedaży lokali komunalnych należących do Miasta reguluje odrębna uchwała Rady Miasta w sprawie zasad sprzedaży lokali komunalnych. Uregulowania w niej zawarte mają na celu określenie kierunku prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego, w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.
2. Głównymi założeniami polityki sprzedaży lokali komunalnych Miasta są:
 - 1) selektywna prywatyzacja zasobu mieszkaniowego, powodująca zmniejszanie udziałów Miasta we współwłasności nieruchomości wspólnej, aż do zupełnego wyprowadzenia własności Miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych (w szczególności wspólnot, w których Miasto posiada 1 lub 2 lokale i jego udziały we wspólnocie są marginalne). Takiemu kierunkowi prywatyzacji ma sprzyjać system udzielanych bonifikat od ceny lokalu mieszkalnego,
 - 2) utrzymanie niezbywalnego zasobu mieszkaniowego poprzez wyłączenie ze sprzedaży lokali w określonych budynkach stanowiących własność Miasta z uwagi na konieczność realizacji ustawowego obowiązku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
 3. Burmistrz Miasta Słupcy upoważniony jest do sprzedaży lokali mieszkalnych zgodnie z uchwałami Rady Miasta Słupcy z wyjątkiem:
 - 1) lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do remontu ze względu na zagrożenia potwierdzone decyzją nadzoru budowlanego,
 - 2) lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do wyburzenia,
 - 3) lokali mieszkalnych w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia wynikająca z planów zagospodarowania przestrzennego Miasta,
 - 4) lokali mieszkalnych zajętych przez najemców, których łączny stosunek najmu w zasobach komunalnych lokalu jest krótszy niż 5 lat,
 - 5) lokali mieszkalnych zajętych przez najemców posiadających tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości oraz będących właścicielami działek budowlanych lub domów jednorodzinnych.
 - 6) lokali socjalnych.
 4. Zwolnione lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina może przeznaczyć do zasiedlenia bądź zbyć w drodze przetargu.
 5. Decyzję o przeznaczeniu lokalu do zasiedlenia bądź zbycia w drodze przetargu podejmuje Burmistrz Miasta Słupcy w drodze zarządzenia.
 6. Lokale mieszkalne położone w budynkach opisanych w tabeli nr 13 przeznacza się do sprzedaży.

Tabela Nr 13. Lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do prywatyzacji.

L p.	adres	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali sprywatyzowanych	Liczba lokali do prywatyzacji
1	Ratajczaka 5	18	17	1
2	Ratajczaka 7	28	26	2
3	Kilińskiego 18	36	33	3
4	Orzeszkowej 3	20	16	4
5	Orzeszkowej 3A	30	25	5
6	Traugutta 10A	31	28	3
7	Traugutta 12A	30	23	7
8	Traugutta 14A	45	37	8
9	Traugutta 16	32	28	4

10	Traugutta 7	16	12	4
11	Traugutta 7 A	6	1	5
12	Traugutta 78	13	8	5
13	Tysiąclecia 2A	8	7	1
14	Tysiąclecia 2 B	8	2	6
15	Tysiąclecia 3	30	29	1
16	Warszawska 18	12	11	1
17	Warszawska 42	12	11	1
18	Warszawska 50	5	2	3
19	Wspólna 8	12	6	6
Razem		392	322	70

7. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 prezentuje tabela Nr 14.

Tabela Nr 14. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023 – 2027.

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	5	5	5	5	5
Średnia powierzchnia użytkowa lokalu w (m ²)	42	42	42	42	42
Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego bez bonifikaty (w tys zł)	4	4	4	4	4
Średnia cena lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty 80% (w tys zł)	33,6	33,6	33,6	33,6	33,6
Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty (w tys zł)	168	168	168	168	168

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

- §18.1. Zadaniem polityki czynszowej Miasta w latach 2023-2027 jest takie kształtowanie stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej.
2. Uznaje się za uzasadniony wzrost stawki podstawowej czynszu w latach 2023 - 2027 maksymalnie o 10% rocznie. Obecna stawka czynszu nie pozwala na pokrycie kosztów administracyjnych, kosztów związanych z utrzymaniem lokali gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych (zaliczka i fundusz remontowy). Uzyskiwane przychody z tytułu czynszów nie pozwalają na utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym. W związku z powyższym MZGM korzysta z dotacji celowej na remonty zasobów komunalnych. Stopniowa podwyżka stawki bazowej pozwoli na dążenie do samofinansowania MZGM.
 3. W latach stosowania Programu, Miasto będzie dążyć do wprowadzenia stawki podstawowej czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta do 3% wartości odtworzeniowej 1m² lokalu określonej przez Wojewodę Wielkopolskiego.
 4. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta, obejmujące koszty eksploatacji, wynagrodzenie zarządcy oraz remonty bieżące i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

- §19.1. Ustala się następujące rodzaje czynszów obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Miasta:
- 1) czynsz za wynajem lokalu mieszkalnego.
 - 2) czynsz za wynajem lokalu socjalnego.
2. Użytkownikom lokali, którzy nie posiadają tytułu prawnego do lokalu nalicza się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.
- §20. Czynsz w swojej istocie powinien pokryć następujące koszty:
- 1) podatek od nieruchomości,
 - 2) ubezpieczenie budynku,
 - 3) koszty zarządzania,
 - 4) koszty bieżących napraw i konserwacji,
 - 5) koszty utrzymania technicznego budynku.
- §21. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela to jest:
- 1) opłata za dostawę do lokalu mieszkalnego energii ciepłej,
 - 2) opłata za dostawę do lokalu mieszkalnego wody i odbiór ścieków,
 - 3) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 4) opłata za dostarczenie zbiorczego sygnału TV.
- §22. Opłaty o których mowa w § 21 wynajmujący pobiera tylko wtedy, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
- §23.1. Obecnie obowiązująca wysokość stawki podstawowej czynszu najmu ustalona zarządzeniem Nr 72/2021 Burmistrza Miasta Słupcy z dnia 15.09.2021 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych w zasobach Gminy Miejskiej Słupca, stanowi podstawę do waloryzacji zgodnej z zasadami opisanymi w § 29.
2. Aktualnie wysokość stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu wynosi 2,72 zł. Zgodnie z zapisami ustawy ustala się ją na poziomie 50% obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta najniższej stawki czynszu.
- §24. Ustala się czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu o której mowa w § 23 ust.1:
1. Ze względu na wyposażenie lokalu:

1) lokal bez centralnej ciepłej wody	- 0,20 zł/m ²
2) lokal bez centralnego ogrzewania,	- 0,18 zł/m ²
3) lokal bez łazienki,	- 0,20 zł/m ²
4) lokal bez wc,	- 0,25 zł/m ²
5) lokal bez instalacji wodnej,	- 0,15 zł/m ²
6) lokal bez instalacji kanalizacyjnej.	- 0,15 zł/m ²
 2. Ze względu na położenie budynku
- budynek położony na peryferiach - 0,10 zł/m²
 3. Ze względu na położenie lokalu w budynku
- lokal położony na poddaszu - 0,20 zł/m²
 4. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku:
- dla budynków przeznaczonych do remontu kapitalnego (stan techniczny zły) – 0,50 zł/m²
- §25. Czynniki obniżające stawkę czynszu określone w § 24 nie dotyczą czynszu za wynajem lokalu

socjalnego.

- §26. Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, chyba że wynajmujący dokonał w lokalu mieszkalnym ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
- §27. W przypadku podnajęcia przez najemcę całego lub części lokalu mieszkalnego wysokość czynszu podwyższa się o 30%.
- §28. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela płatne są z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
- §29. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
- §30. W celu zapewnienia racjonalnej i planowej gospodarki zasobem mieszkaniowym Miasta, ustala się plan podwyżek czynszów na lata 2023-2027 jak w tabeli Nr 15.

Tabela Nr 15. Plan podwyższania stawki czynszu w latach 2023 – 2027.

rok	wzrost stawki czynszu o % w stosunku do obowiązującej	stawka czynszu zł / m ²
2022		6,16
I – VI 2023	5	6,47
od VII 2023	5	6,79
2024	10	7,47
2025	10	8,22
2026	10	9,04
2027	10	9,94

- §31.1. Przy naliczaniu wysokości należnego czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta wprowadza się również czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu wiążącą się ze zwiększeniem wartości użytkowej lokalu.
2. Wykaz czynników podwyższających stawkę podstawową czynszu zawiera tabela Nr 16.

Tabela Nr 16. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz maksymalne wartości wskaźników zwiększających stawkę podstawową czynszu.

L.p.	Czynniki podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych	Wskaźnik podwyższający stawkę czynszu w %
1.	Lokale w budynkach po wykonaniu termomodernizacji (min. jedna ściana) - wykonanej po 2019 roku	10
2.	Lokale w budynkach po zmianie systemu ogrzewania – podłączenie do sieci miejskiej, doprowadzenie gazu - wykonane po 2019 roku	10

Rozdział 6.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i przewidywane zmiany w tym zakresie**

- §32.1. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2023-2027 realizowane będą przez MZGM, w sposób określony w statucie jednostki.
2. Głównym zadaniem MZGM jest zarządzanie budynkami i lokalami komunalnymi. Dodatkowo MZGM pełni funkcję zarządcy nieruchomości w stosunku do 15 wspólnot mieszkaniowych, w których udziały posiada Miasto.
 3. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jako zarządca, ma prawo i obowiązek do podejmowania wszelkich decyzji i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w zasób mieszkaniowy.
 4. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza Miasta Słupcy.
 5. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wypowiada umowy najmu lokali mieszkalnych na podstawie stosownych przepisów prawa.
 6. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy, wynika z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, uchwały XXIV/160/12 Rady Miasta Słupcy z dnia 14 listopada 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Słupca; Statutu Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Słupcy Nr XXX/208/2013 z dnia 27 czerwca 2013 roku, oraz postanowień niniejszego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Słupca na lata 2023 – 2027.
- §33.1. Czynsz od lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, pobiera zarządca i stanowi on jego przychód .
2. Czynsz od lokali w budynkach w których utworzono wspólnoty mieszkaniowe po odliczeniu kosztów eksploatacji, funduszu remontowego oraz innych opłat uchwalonych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, stanowi przychód zarządcy.
 3. Niedobór środków wynikających ze zobowiązań wobec Wspólnot, jest zobowiązaniem budżetu miasta.
- §34.1. Według stanu na dzień 31.12.2022 r. miasto posiada udziały w 19 Wspólnotach Mieszkaniowych.
2. Miasto we Wspólnotach Mieszkaniowych reprezentuje Pełnomocnik ustanowiony przez Burmistrza Miasta Słupcy.
 3. Ustanowiony pełnomocnik ma prawo do podejmowania decyzji w zakresie objętym pełnomocnictwami.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

- §35.1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
- 1) środki pochodzące z wpływów z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, opłat z tytułu czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości będących w zarządzie MZGM,
 - 2) dotacje z budżetu Miasta,
 - 3) środki pozyskane przez Miasto z funduszy programów rządowych bądź z Unii Europejskiej.

2. Plan finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 przedstawia tabela Nr 17.

Tabela Nr 17. Plan finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 – źródła finansowania.

L.p.	Wyszczególnienie	Źródła finansowania w latach (w tys. zł)				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych*	450	495	545	600	660
2.	Przychody z tytułu najmu lokali użytkowych, najmu i dzierżawy pozostałych nieruchomości będących w zarządzie MZGM	40	42	44	46	49
3.	Dotacje przedmiotowe z budżetu gminy	0	0	0	0	0
4.	Dotacje celowe z budżetu gminy na realizację prac inwestycyjnych	40	40	40	40	40
5.	Opłata z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi	251	270	270	270	270
6.	Pozostałe (m.in. odszkodowania, odsetki)	17	20	20	20	20
	Razem	798	867	919	976	1.039

* nieuwzględniające ubytku zasobu mieszkaniowego w wyniku sprzedaży lokali.

§36. Dotacja do remontów budynków komunalnych wskazana w powyższej tabeli utrzymuje się na niezmiennym poziomie. Jednakże należy stwierdzić, że jest niewystarczająca, aby pokryć wszystkie potrzeby remontowe i inwestycyjne, czyli utrzymać substancję mieszkaniową w stanie niepogorszonym, a tym bardziej, aby poprawić stan substancji mieszkaniowej gminy. Wysokość dotacji inwestycyjnej uzależniona będzie od wysokości środków finansowych zabezpieczonych w budżecie Miasta. W miarę istniejących możliwości finansowych budżetu Miasta, wolne środki finansowe przeznaczane będą na remonty substancji mieszkaniowej.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2023-2027 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 gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§37.1. Koszty zarządu i eksploatacji budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) koszty remontów i bieżącej konserwacji,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody – w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą, windę, domofon i inne urządzenia,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- 4) koszty związane z utrzymaniem porządku i czystości,
- 5) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności

- technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- 6) koszty administrowania i wynagrodzenie zarządcy.
 2. MZGM jako zarządca mieszkaniowego zasobu Miasta, spełnia funkcję pośrednika przy przekazywaniu opłat za świadczenia dostarczane do lokali komunalnych. Dostarczane świadczenia to: energia ciepła, elektryczna, gaz, woda, kanalizacja i wywóz nieczystości stałych. Za w/w świadczenia zarządca zmuszony jest ponosić pełną odpłatność. Jednakże, istotna część najemców lokali płaci należności niesystematycznie, a osoby pozbawione tytułu prawnego do lokali najczęściej uchylają się od płatności. Taka sytuacja w istotny sposób utrudnia finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego. W tej sytuacji Miasto zobowiązane jest pokrywać koszt dostarczonych usług bez względu na wielkość wpłat użytkowników.
 3. Koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Miasta wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Miasto pokrywać będzie koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jego udziału w częściach wspólnych.
 4. Koszty na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2023 – 2027 przedstawia tabela nr 18

Tabela Nr 18. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2023 – 2027

	Rok	2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)*	440	450	460	470	480
2	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków (w tys. zł)	420	420	420	420	420
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w tys. zł)	86	90	90	90	90
4	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
	Razem:	946	960	970	980	990

**) koszty obejmują: naprawy i konserwacje, przeglądy budynków, usługi kominarskie, podatek od nieruchomości, koszty energii elektrycznej, ubezpieczenie budynków, koszty zarządu, utrzymanie zieleni i porządku.*

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

- §38. Kontynuowanie działań zmierzających do maksymalnego wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, w szczególności kontynuację zamiany mieszkań. Powyższe ma na celu przede wszystkim likwidację dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych a liczbą osób w nich zamieszkujących. Działania w tym zakresie przełożą się na możliwość bieżącego regulowania opłat związanych z użytkowaniem lokalu, możliwość korzystania z dodatku mieszkaniowego, a w konsekwencji zmniejszenie liczby dłużników.
- §39. Współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej, polegająca na rozeznaniu przez pracownika socjalnego aktualnej sytuacji materialno - bytowej osoby lub rodziny i wydaniu opinii. Opinie wydawane będą na prośbę osoby lub rodziny bądź na wniosek MZGM. Powyższe skutkować będzie podjęciem odpowiednich działań mających na celu rozpoznanie potrzeb mieszkaniowych.

- §40. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta powinno ulec poprawie w szczególności w zakresie eliminowania niekontrolowanego podnajmu lokali, kontrolowania sposobu użytkowania mieszkań, regularnego uiszczania opłat z tytułu najmu i świadczeń za lokale oraz wykonywanie bieżących remontów zapobiegających obniżeniu wartości użytkowej.
- §41.1. Kontynuacja procesu skutecznej windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali poprzez:
- 1) intensywną windykację telefoniczną i korespondencyjną,
 - 2) czynności podejmowane po zakończeniu postępowania upominawczo - monitorującego:
- a) wypowiedzenie umowy najmu za zajmowany lokal,
- b) skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego,
- 3) prowadzenie intensywnej polityki zamian mieszkań, w tym zamian ze splatą zadłużenia,
 - 4) dalsze intensyfikowanie działań windykacji poprzez informowanie o wszelkich możliwościach polubownego rozwiązania kwestii zadłużenia, w tym korzystania z dodatku mieszkaniowego, rozłożenia zadłużenia na raty, zamiany lokalu.
2. Powyższe działania mają na celu kontynuowanie procesów windykacyjnych, skutkujących:
- 1) zwiększeniem liczby osób, które podjęły działania w zakresie redukcji zadłużenia,
 - 2) zwiększeniem ilości zawartych porozumień na splatę zaległości w ratach,
 - 3) zmniejszeniem ilości postępowań sądowych o eksmisję.
 - 4) znaczny wzrost odzyskiwanych lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione, m. in. podnajem, nielegalne zajęcie lokalu.
- §42. Przewiduje się zamiany lokali komunalnych pomiędzy najemcami, w tym również ze splatą zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali. Ponadto Miasto będzie korzystać 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 nie przyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

Rozdział 10. Postanowienia końcowe

- §43. Realizacja zadań objętych programem będzie uzależniona od ustalonych stawek czynszu za lokale komunalne, możliwości finansowych budżetu Miasta oraz od możliwości pozyskania środków zewnętrznych.