



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 25 czerwca 2021 r.

Poz. 2844

UCHWAŁA NR XXXIV/319/2021 RADY MIASTA SZCZECINEK

z dnia 27 maja 2021 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek na lata 2021 – 2025”

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611, z późn. zm.) Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek na lata 2021 – 2025” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Przepis § 14 pkt 9 „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek na lata 2021 – 2025”, o którym mowa w § 1 stosuje się do umów najmu lokali mieszkalnych zawartych po dniu 21 kwietnia 2019 r.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Katarzyna Dudź

**Załącznik
do uchwały Nr XXXIV/319/2021
Rady Miasta w Szczecinku
z dnia 27 maja 2021**



**Wieloletni Program
Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Miasta Szczecinek
na lata 2021-2025**

Szczecinek, maj 2021r.

Rozdział 1.

Założenia ogólne.

§ 1.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek na lata 2021-2025 wytycza kierunki i zadania Miasta w zakresie gospodarki mieszkaniowej i obejmuje:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach, z podziałem na lokale oddawane w najem socjalny, pozostałe lokale mieszkalne i pomieszczenia tymczasowe;

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 2020 r. poz. 611, Dz. U. z 2021r. poz. 11);

- 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 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 2020 r. poz. 1910, z 2021 r. poz. 11);
- 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 w obiekcie budowlanym;
- 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 obiektu budowlanego, które podnoszą jego wartość użytkową;

23) **samowolnej modernizacji 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 udzielania noclegu osobom bezdomnym, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania noclegowni;

32) **domu dla bezdomnych** – należy przez to rozumieć budynek lub wyodrębnione części budynku, przeznaczone do udzielania całodobowego schronienia osobom bezdomnym, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania domu dla bezdomnych;

33) **mieszkaniu chronionym** – należy przez to rozumieć mieszkanie, które zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną; jest formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową

opiekę, zgodnie z art. 54 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876, 2369);

34) **mieszkaniach rówieśniczych** – należy przez to rozumieć budynek lub wyodrębnioną część budynku, w którym znajdują się mieszkania przeznaczone dla osób w wieku powyżej 60 lat lub młodszych jeśli z przyczyn zdrowotnych i społecznych wymagają opieki osób drugih;

35) **mieszkaniu interwencyjnym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, w którym zapewnia się doraźne schronienie bezdomnym kobietom, bezdomnym rodzinom z dziećmi oraz ofiarom przemocy domowej jeżeli ze względu na zagrożenie życia bądź zdrowia nie mogą przebywać w dotychczasowym miejscu zamieszkania lub znalazły się w innej sytuacji kryzysowej;

36) **schronisku dla bezdomnych** – należy przez to rozumieć lokalny ośrodek wsparcia zapewniający tymczasowe miejsce pobytu osobom, które z różnych przyczyn nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie bezpiecznego schronienia;

37) **ogrzewalni** – należy przez to rozumieć tymczasowe schronienie, o którym mowa w art. 48a ust. 4 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876);

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

39) **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;

40) **cenie stałej** – należy przez to rozumieć wartości skalkulowane, na podstawie stałej wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, tj. wartość 3769 zł., ustaloną przez Wojewodę w obwieszczeniu z dnia 21 września 2020 r.;

41) **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. Wszelkie dane i wielkości dotyczące mieszkaniowego zasobu Miasta, jeżeli nie wskazano tego inaczej, dotyczą stanu na dzień 31.12.2020 r.

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 schroniska dla bezdomnych, noclegownie, mieszkania chronione, ogrzewalnie i inne.

5. Miasto realizuje także budowę dróg lokalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą ze środków własnych, przy udziale środków spółek miejskich, a także z pozyskanych, dodatkowych źródeł finansowania.

§ 4.

Realizacja zadań wymienionych w § 3 przebiegać będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) budowę budynków mieszkalnych, lokali w ramach najmu socjalnego, pomieszczeń tymczasowych, mieszkań chronionych, schronisk dla bezdomnych, noclegowni, ogrzewalni 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 38 tysięcy mieszkańców. Według stanu na dzień 31.12.2020 r. liczba zameldowanych osób wyniosła 37 626, w tym 36 692 na pobyt stały i 934 osoby na pobyt czasowy.

§ 6.

1. Według danych na dzień 31.12.2020r. 2009 lokali stanowiło mieszkaniowy zasób Miasta, o łącznej powierzchni użytkowej 98 780,81 m².

2. W mieszkaniowym zasobie Miasta na koniec 2020r. zamieszkiwało około 4 736 osób, co odpowiada 12,59 % ogółu mieszkańców Szczecinka.

3. Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w zasobie mieszkaniowym Miasta wyniosła 49,17 m², a w przeliczeniu na jednego mieszkańca 20,86 m².

Rozdział 4.

Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek.

§ 7.

W dniu 30.04.2020r. została opublikowana Uchwała Rady Miasta Szczecinek w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek Nr XX/2020/2020 z dnia 26.03.2020r. Zgodnie, z którą 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 wynika z list utworzonych na koniec 2020 r. i obowiązujących od 1 stycznia 2021 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 31.12.2020 r. na przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta oczekiwało **łącznie 296** gospodarstw domowych:

1) 184 na najem socjalny lokali i pomieszczenia tymczasowe, w tym;

a) 46 wg listy;

b) 129 wg rejestru wyroków z uprawnieniem do otrzymania lokalu w ramach najmu socjalnego;

c) 9 na pomieszczenia tymczasowe na podstawie wyroków orzekających eksmisję bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu;

2) 57 na najem docelowy wg listy;

3) 50 na zamianę „z urzędu” na lokale docelowe;

4) 5 na zamianę „z urzędu” w ramach najmu socjalnego.

2. Średnioroczny wzrost zapotrzebowania na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta, w okresie 2018 - 2020 kształtował się na poziomie 147 lokali rocznie i tak:

a) 57 - najem socjalny lokali i pomieszczenia tymczasowe;

b) 63 - lokale docelowe;

c) 5 - lokale zamienne;

d) 18 - zamiany „z urzędu” - najem docelowy;

e) 4 - zamiany „z urzędu” – najem socjalny.

3. Na przestrzeni lat 2018-2020 średnioroczny uzysk lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta z tzw. „ruchu ludności” oraz nowo utworzonych lokali (25) oddanych do użytku pod koniec 2019r. wyniósł 102 lokale.

4. W latach 2018-2020 średnioroczne rozdysponowanie lokali wyniosło 92 lokali i przedstawia się następująco:

a) 32 - najem socjalny lokali i pomieszczenia tymczasowe;

b) 41 - lokale docelowe;

c) 4 - lokale zamienne;

d) 12 - zamiany „z urzędu” – najem docelowy;

e) 3 - zamiany „z urzędu” – najem socjalny.

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

1) budowę dwóch budynków przeznaczonych na wynajem obejmujących łącznie 62 lokale, w tym: 37 lokali docelowych (zamiennych, dla osób starszych, osób niepełnosprawnych oraz rodzin z dziećmi) oraz 25 lokali przeznaczonych na najem socjalny. Obie inwestycje realizowane będą w oparciu o rządowe programy wspierające budownictwo mieszkaniowe, m.in. na podstawie

przepisów ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019r. poz. 2195 oraz Dz. U. z 2021 r. poz. 11), ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń Dz. U. z 2020 r. poz. 508, Dz.U. z 2021 r. poz. 11, 223)

2) zagospodarowanie pustostanów pochodzących z tzw. ruchu ludności około 89 lokali rocznie.

6. Realizacja niżej opisanych założeń w okresie objętym Programem pozwoli na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na poziomie około 50 %.

Tabela nr 1. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne w latach 2021-2025.

lp	rodzaje mieszkań	Średnie z lat 2018 i 2020 : przyrost zapotrzebowania // rozdysponowanie	x	potrzeby stan na	przyrost w danym roku					razem narastająco do 31.12.2025	wskaźnik zaspokojenia potrzeb %
				31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025		
1.	najem socjalny / pom. tymczas.	57	potrzeby	184	57+ 5 ⁽¹⁾	57	57	57	57	474	x
		32	realizacja	x	32	32	32	32	32+25 ⁽²⁾	185	39%
2.	zamiany z urzędu	18	potrzeby	50	18	18	18	18	18	140	x
		12	realizacja	x	12	12	12	12	12	60	43%
3.	zamiany socjalne	4	potrzeby	5	5	5	5	5	5	30	x
		3	realizacja	x	3	3	3	3	3	15	50%
4.	lokale zamienne	5	potrzeby	0	0	3	0	0	0	3	x
		4	realizacja	x	0	3	0	0	0	3	100%
5.	docelowe	63	potrzeby	57	63	63	63	63	63	372	x
		41	realizacja	x	41	41	41+ 37 ⁽²⁾	41	41	242	65%
razem		147	potrzeby	296	148	146	143	143	143	1019	x
		92	ogółem realizacja	x	88	91	125	88	113	505	50%

Legenda do tabeli nr 1 :

- (1) - wykwaterowania z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub do przekwalifikowania na budynek użyteczności publicznej, usytuowanych przy ulicy Powstańców Wielkopolskich 2 i Pl. Wolności 14;
- (2) - lokale przeznaczone na wynajem w nowo wznoszonych budynkach;
- potrzeby - przyrost zapotrzebowania prognozowany na poziomie średniego wzrostu zapotrzebowania w latach 2018 -2020 r.;
- realizacja – prognozowana na poziomie średniorocznego rozdysponowania lokali w latach 2018 – 2020 r.

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 31 grudnia 2020 r. liczba mieszkań stanowiących zasób Miasta wynosiła ogółem 2 009 lokali o powierzchni użytkowej 98 780,81 m² z tego:

1) 561 mieszkań o powierzchni użytkowej 25 661,62 m² usytuowanych w budynkach stanowiących własność Miasta lub ZGM TBS Sp. z o.o.;

2) 1 448 mieszkań o powierzchni 73 119,19 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.	74	561	25 661,62
2.	lokale wchodzące w skład wspólnot mieszkaniowych stanowiące własność Miasta Szczecinek, ZGM TBS Sp. z o.o.	280	1 448	73 119,19
	razem	354	2 009	98 780,81

2. W ostatnich 20 latach Miasto powiększyło mieszkaniowy zasób o 224 lokale, w tym:

- Koszalińska 17-19-21 - 30 lokali;
- Polna 45 ABCD - 8 lokali;
- Polna 47 - 12 lokali;
- Polna 47 A-G - 62 lokale;
- Kościuszki 59 A-B - 62 lokale;
- Polna 30 - 25 lokali;
- Piłska 30B - 25 lokali.

3. Z przedstawionych w tabeli nr 2 zasobów 277 lokali wynajęto w ramach najmu socjalnego z czego 182 lokale stanowią własność Miasta, 95 lokali Miasto wynajmuje od ZGM TBS Sp. z o.o. Pozostałe 1 732 lokale wynajęto w ramach najmu docelowego.

4. Mieszkaniowy zasób Miasta stanowią w większości budynki wybudowane przed 1945r. tj. 11 budynków wybudowanych ponad 120 lat temu, 57 budynków ponad 75 lat temu, a jedynie 7 budynków wybudowanych w okresie ostatnich 20 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 120	11	70	3 793,39
2.	1900-1945	od 75 do 120	56	267	12 988,75
3.	1946-1959	od 61 do 74	0	0	0
4.	1960-1999	od 21 do 60	0	0	0
5.	2000-2020	do 20	7	224	8 879,48
Razem			74	561	25 661,62

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 120	14	50	2 718,26
2.	1900-1945	od 75 do 120	204	779	43 487,19
3.	1946-1959	od 61 do 74	5	33	1 411,37
4.	1960-1999	od 21 do 60	57	586	25 502,37
5.	2000-2020	do 20	0	0	0
Razem			280	1 448	73 119,19

Rozdział 6.

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

§ 9.

1. Przeprowadzone w latach ubiegłych przeglądy techniczne budynków i lokali komunalnych potwierdzają, że zasoby te są w znacznym stopniu wyeksploatowane. Stan techniczny budynków to

jeden z najważniejszych i najpilniejszych problemów. Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków oraz osobom trzecim.

2. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty o charakterze zachowawczym, w szczególności są to:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków;
- 2) remonty elementów konstrukcyjnych budynków (ze szczególnym zwróceniem uwagi na stropy, nadproża oraz konstrukcje dachów i stan techniczny 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:
 - o zmiana systemu ogrzewania na ekologiczne źródła ciepła – likwidacja pieców na opał stały,
 - o wykonywanie łazienek/ pomieszczeń sanitarnych z w.c. – likwidacja w.c. wspólnych i 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	60	12,90
2	Mury nadziemne, ścianki działowe, ściany zewnętrzne	18,84	60	11,30
3	Dach z pokryciem, kominy, opierzenia blacharskie	15,62	25	3,91
4	Tynki zewnętrzne, kolorystyka elewacji	3,38	40	1,35
5	Stropy i schody, tarasy, balkony	12,80	40	5,12
6	Stolarka okienna i drzwiowa	5,41	35	1,89
7	Tynki i okładziny wewnętrzne	2,13	60	1,28
8	Podłogi i posadzki	11,70	50	5,85
9	Instalacje i urządzenia elektryczne	1,95	60	1,17
10	Instalacje ciepłej i zimnej wody	0,49	50	0,25
11	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne	1,60	50	0,80
12	Instalacje i urządzenia gazowe	0,10	30	0,03
13	Urządzenia grzewcze	4,48	30	1,34
razem		100,00		47,19

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	35	7,53
2	Mury nadziemia, ścianki działowe, ściany zewnętrzne	18,84	35	6,59
3	Dach z pokryciem, kominy, opierzenia blacharskie	15,62	35	5,47
4	Tynki zewnętrzne, kolorystyka elewacji	3,38	35	1,18
5	Stropy i schody, tarasy, balkony	12,80	45	5,76
6	Stolarka okienna i drzwiowa	5,41	40	2,16
7	Tynki i okładziny wewnętrzne	2,13	45	0,96
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	40	0,20
11	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne	1,60	45	0,72
12	Instalacje i urządzenia gazowe	0,10	35	0,04
13	Urządzenia grzewcze	4,48	35	1,57
razem		100,00		38,43

4. Analizując dane zawarte w tabelach nr 5 i 6 wynika, że średni stopień zużycia technicznego budynków wspólnot mieszkaniowych nieruchomości jest o 8,76% 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 21 września 2020 roku wynosi 3 769 zł. (obowiązuje od 1 października 2020r. do 31 marca 2021r.);

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 (w cenach stałych).

lp.	wyszczególnienie	powierzchnia zasobów (m ²)	powierzchnia zasobów objęta naprawami	Wsk. (w zł.)	Sn	nakłady w zł
1.	nakłady na przeglądy techniczne i konserwacje	99 225,34	100%	3 769	~ 0,7%	2 600 000
Ogółem potrzeby na przeglądy techniczne i konserwacje w latach 2021-2025						2 600 000
2.	nakłady na drobne remonty	68 465,48	69,0%	3 769	~3%	7 700 000
3.	nakłady na remonty częściowe budynków i lokali	21 531,90	21,7%	3 769	~30%	24 300 000
4.	nakłady na remonty gruntowne budynków połączone z modernizacją	9 227,96	9,3%	3 769	~70%	24 300 000
Ogółem aktualne potrzeby remontowe (2 + 3 + 4)						56 300 000
rok		2021	2022	2023	2024	2025
nakłady na przeglądy techniczne i konserwacje		500 000	510 000	520 000	530 000	540 000

Z analizy szacunkowej zasobów pod względem stanu technicznego wynika, że wysokość nakładów na remonty, zgodnie z aktualnymi potrzebami, kształtuje się na poziomie 56 300 tys. zł. Nakłady dla zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków na przeglądy techniczne i konserwacje w okresie objętym programem powinny kształtować się na poziomie 2 600 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 56 300 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. Plan inwestycji mieszkaniowych w latach 2021-2025 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 XXI/185/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 22 lutego 2016r. w sprawie ustalenia zasad i trybu sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Miasta Szczecinek (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz. 1261) oraz uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników ZGM TBS Sp. z o. o. w Szczecinku Nr 07/NW/01/2016 z dnia 26 stycznia 2016r. z późn. zm. w sprawie zasad i trybu sprzedaży:

a) 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;

b) innych niż wymienionych w pkt a) 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 25 lat od daty wydania pozwolenia na ich użytkowanie, w budynkach przeznaczonych w całości na najem socjalny, 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.	P. Wielkopolskich 2
9.	E. Plater 15
10.	Limanowskiego 20
11.	A. Krajowej 17
12.	Winniczna 18
13.	Winniczna 20
14.	Winniczna 22
15.	Winniczna 28
16.	Winniczna 30

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. W przypadku odmowy najemcy i nie skorzystania z prawa pierwokupu, otrzyma on propozycję lokalu zamiennego. Odmowa przyjęcia lokalu zamiennego nie wstrzymuje procesu zbycia lokalu.

§ 12.

Tabela nr 9. Założenia dotyczące sprzedaży zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2021–2025 .

lp.	Mieszkaniowy zasób Miasta Szczecinek, lokale wg formy własności	Sprzedaż lokali W latach 2018-2020	Ilość mieszkań do zbycia stan na 31.12.2020r.	sprzedaż w latach					razem	Wskaźnik sprzedaży w % (10:4)
				2021	2022	2023	2024	2025		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Lokale w budynkach stanowiących w 100% mieszkaniowy zasób miasta	5	261	2	2	2	2	2	10	3,83
2	Lokale we wspólnotach mieszkaniowych	89	1227	29	29	29	29	29	145	11,82
Razem:		94	1448	31	31	31	31	31	155	10,70

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:

a) maksymalny wzrost stawki bazowej czynszu na koniec obowiązywania programu, do poziomu 2,9% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

b) zamrożenie wzrostu stawki bazowej w roku 2021.

3. Począwszy od 1 lipca 2022 r. i każdego kolejnego roku obowiązywania programu (tj. od 1 lipca 2022r., od 1 lipca 2023r. i od 1 lipca 2024r. i od 1 lipca 2025 r.) będzie następował:

a) wzrost stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie mniej niż o 3% i nie więcej niż o 5 % obowiązującej stawki bazowej w danym roku, tak aby docelowo, tj. do końca obowiązywania tego programu stawka ta osiągnęła 2,9 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonej przez Wojewodę na okres od 1.10.2024r. do 31.03.2025r. Dla wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonego dla województwa zachodniopomorskiego na okres od 01 października 2020 r. do 31 marca 2021r. w wysokości 3 769 zł., z wyłączeniem miasta Szczecin, miesięczna maksymalna stawka czynszu na poziomie 2,9 % wartości odtworzeniowej lokalu wyniosłaby 9,11 zł/m².

Zakładając 1,5 % średnioroczny wzrost wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, na koniec obowiązywania programu wskaźnik ten osiągnąłby wysokość 4 000 zł, a miesięczna maksymalna stawka bazowa czynszu na poziomie 2,9 % wartości odtworzeniowej 1 m² pow. użytkowej budynku ukształtowałaby się na poziomie 9,67 zł/m²;

b) wzrost stawki czynszu najmu socjalnego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w oparciu poniższy algorytm.

$$\text{czynsz najmu socjalnego (kolejny okres)} = \frac{\text{obowiązująca wartość czynszu najmu socjalnego} + \left(\frac{\text{wartość połowy stawki najniższego czynszu dla najmu na czas nieoznaczony w zasobie Miasta (jaka będzie obowiązywała w kolejnym okresie)} - \text{obowiązująca wartość czynszu najmu socjalnego} \right)}{\text{współczynnik}}$$

W 2022r. stawka czynszu najmu socjalnego wzrasta o wartość ilorazu (różnicy pomiędzy wartością połowy stawki najniższego czynszu dla najmu na czas nieoznaczony w zasobie Miasta jaka będzie obowiązywała w kolejnym okresie, a obowiązującą wartością czynszu najmu socjalnego) i współczynnika o wartości 2,50.

Dla określenia wzrostu stawki czynszu najmu socjalnego w 2023r. wartość współczynnika wynosi 2,00; w 2024r. wartość współczynnika wynosi 1,50; a w roku 2025 wartość współczynnika wynosi 1,00.

Na koniec 2025 roku stawka czynszu najmu socjalnego powinna osiągnąć docelowo 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 35 % 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 lub inny.	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 35
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;

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

- **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 31 grudnia 2020r.

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 -7,95zł/m ²	1 075	51 986,09	7,95	413 289,42
2.	Lokale z obniżoną stawką o 5%	229	13 722,47	7,55	103 851,84
3.	Lokale z obniżoną stawką o 10%	125	6 758,34	7,16	48 389,71
4.	Lokale z obniżoną stawką o 15%	90	4 823,75	6,76	32 608,55
5.	Lokale z obniżoną stawką o 20%	23	1 204,17	6,36	7 658,52
6.	Lokale z obniżoną stawką o 25%	15	728,22	5,96	4 340,19
7.	Lokale z obniżoną stawką o 30%	15	615,75	5,57	3 429,73
8.	Lokale z obniżoną stawką o 35%	10	578,04	5,17	2 988,47
9.	Lokale w najmie socjalnym oraz pomieszczenia tymczasowe	277	10 063,20	2,23	22 440,94
10.	Lokale zajmowane bezumownie - orzeczone eksmisja (odszkodowanie ograniczone do wysokości czynszu w najmie socjalnym)	68	3 650,68	2,23	8 470,48
11.	Lokale objęte opłatą eksploatacyjną za mieszkanie do remontu.	6	375,88	7,49	2 815,34
12.	Lokale objęte czynszem indywidualnym – przetarg	1	150,48	8,09	1 217,38
13.	Pustostany (w tym lokale: w trakcie remontu, w budynkach do rozbiórki, przeznaczone do sprzedaży)	75	4123,74	0	0
Razem		2 009	98 780,81	średnia roczna 6,60	651 500,57

5. Analiza tabeli nr 11 wykazuje, że 53,5 % mieszkaniowego zasobu Miasta tj. 1075 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 51 986,09 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 01.07.2020 r. obowiązuje stawka bazowa w wysokości 7,95 zł/m².

7. Średnia stawka czynszu w zasobie mieszkaniowym Miasta na podstawie arytmetycznego wyliczenia wynosi 6,60 zł/m² i stanowi 83 % stawki bazowej.

8. Stawka czynszu za lokal w najmie socjalnym wynosi obecnie 2,23 zł/m² i stanowi około 43% 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 5,17 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.

10. Szczegółowe zasady i częstotliwość weryfikacji określa wynajmujący.

§ 15

1. Poglądowy wzrost stawki bazowej czynszu w latach 2021 - 2025 przedstawia tabela nr 12, w której założono jej wzrost o 3,4 % rocznie, w okresie obowiązywania programu, za wyjątkiem 2021 r.

2. W odniesieniu do lokali w najmie socjalnym stawka czynszu będzie wzrastać od 2022 r. zgodnie z przyjętym algorytmem, tak aby na koniec 2025 roku osiągnęła docelowo 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	2020	2021	2022	2023	2024	2025
stawka bazowa czynszu (w zł /m ² / m-c)	7,95	7,95	8,22	8,50	8,79	9,09
wzrost stawki czynszu (w % r/r)		0,0%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%

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

stan na dzień 31 grudnia	2020	2021	2022	2023	2024	2025
stawka czynszu socjalnego (w zł /m ² / m-c)	2,23	2,23	2,41	2,59	2,77	2,95
wzrost stawki czynszu (w % r/r)		0,0%	8,1%	7,5%	7,0%	6,5%

3. Tabele nr 14 i nr 15 obrazują poglądowy, nominalny i procentowy wzrost stawek czynszu w kolejnych latach obowiązywania programu, odpowiednio dla lokali stałych (docelowych, zamiennych) i dla lokali 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	2020	2021	2022	2023	2024	2025
stawka bazowa czynszu (w zł /m ² / m-c)	7,95	7,95	8,22	8,50	8,79	9,09
udział stawki bazowej czynszu w stosunku do czynszu docelowego 9,09 zł/m ² /m-c		87%	90%	94%	97%	100%
udział stawki bazowej czynszu w stosunku do wskaźnika odtworzeniowego 3 769 zł/m ²		2,53%	2,62%	2,71%	2,80%	2,89%
wzrost stawki czynszu (w zł. r/r)		0,00	0,27	0,28	0,29	0,30

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	2020	2021	2022	2023	2024	2025
stawka czynszu socjalnego (w zł /m ² / m-c)	2,23	2,23	2,41	2,59	2,77	2,95
udział stawki czynszu socjalnego w stosunku do połowy stawki najniższego czynszu	93%	86%	90%	94%	97%	100%
wzrost stawki czynszu (w zł. r/r)		0,00	0,18	0,18	0,18	0,18

§ 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 cenach stałych w latach 2021-2025.

lp.	najem/ stawka czynszu	ilość lokali		pow. użyt. m ²		stawka czynszu 2021	wartość czynszu 2021	stawka czynszu 2022	wartość czynszu 2022	stawka czynszu 2023	wartość czynszu 2023	stawka czynszu 2024	wartość czynszu 2024	stawka czynszu 2025	wartość czynszu 2025
1	pełna - bazowa	1 075	53,5%	51 986	52,6%	7,95	413 289	8,22	427 326	8,50	441 882	8,79	456 958	9,09	472 554
2	obniżona o 5%	229	11,4%	13 722	13,9%	7,55	103 605	7,81	107 172	8,08	110 878	8,35	114 583	8,64	118 562
3	obniżona o 10%	125	6,2%	6 758	6,8%	7,16	48 390	7,40	50 012	7,65	51 701	7,91	53 458	8,18	55 283
4	obniżona o 15%	90	4,5%	4 824	4,9%	6,76	32 609	6,99	33 718	7,23	34 876	7,47	36 033	7,73	37 288
5	obniżona o 20%	23	1,1%	1 204	1,2%	6,36	7 659	6,58	7 923	6,80	8 188	7,03	8 465	7,27	8 754
6	obniżona o 25%	15	0,7%	728	0,7%	5,96	4 340	6,17	4 493	6,38	4 646	6,59	4 799	6,82	4 966
7	obniżona o 30%	15	0,7%	616	0,6%	5,57	3 430	5,75	3 541	5,95	3 664	6,15	3 787	6,36	3 916
8	obniżona o 35%	10	0,5%	578	0,6%	5,17	2 988	5,34	3 087	5,53	3 197	5,71	3 301	5,91	3 416
9	socjalny oraz pom. tymczasowe	277	13,8%	10 063	10,2%	2,23	22 441	2,41	24 212	2,59	26 044	2,77	27 868	2,95	29 729
10	bezumowny - orzeczone eksm.	68	3,4%	3 651	3,7%	2,23	8 141	2,41	8 784	2,59	9 448	2,77	10 110	2,95	10 785
11	opłata eksploatac. za mieszk. do remontu	6	0,3%	376	0,4%	7,49	2 815	7,49	2 815	7,49	2 815	7,49	2 815	7,49	2 815
12	czynsz indywidualny - przetarg	1	0,1%	150	0,2%	8,09	1 217	8,22	1 237	8,50	1 279	8,79	1 323	9,09	1 368
13	pustostany	75	3,7%	4 124	4,2%	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
14	razem	2 009	100%	98 781	100%	6,59	650 924	6,83	674 320	7,07	698 618	7,32	723 500	7,59	749 436
15	ogółem wpływy roczne czynszu w tys. zł na podst. planu na 2021 przy uwzgl. wzrostu stawek czynszowych o 3,4% od 2022r.					7 435		7 562		7 820		8 085		8 360	

3. ZGM TBS Spółka z o.o. jest zobowiązany do 31 stycznia 2022 roku i każdego kolejnego roku objętego programem, wnioskować o zmianę stawek czynszu.

4. Począwszy od roku 2022 stawki czynszu do dnia 20 lutego każdego roku objętego programem 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 75% 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 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234).

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.

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 1 940 tys. zł., w tym dofinansowanie z budżetu Miasta 1 285 tys. zł.

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
		2021	2022	2023	2024	2025	
I.	Wpływy ogółem (poz.1+2)	9 590	9 720	9 980	10 240	10 520	50 050
1.	Wpływy z czynszów	8 510	8 640	8 900	9 160	9 440	44 650
a	lokale mieszkalne	7 435	7 562	7 820	8 085	8 360	39 262
	w tym lokale socjalne	267	288	299	321	342	1 517
b	lokale użytkowe	618	618	618	618	618	3 090
c	Garaże	427	427	427	427	427	2 135
d	Komórki	28	28	30	30	30	146
2.	Wpływy inne (dzierżawa ogródków, terenów i pozostałe przychody)	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	5 400
II.	Nakłady ogółem (poz.3+4+5)	15 630	15 940	16 260	16 590	16 930	81 350
	w tym lokale socjalne	1 592	1 624	1 656	1 690	1 725	8 287
3.	Koszty zarządu mieszk. zasobem Miasta*	5 520	5 630	5 740	5 850	5 970	28 710
4.	Koszty bież. utrzymania budynków w tym:	4 820	4 980	5 140	5 310	5 480	25 730
a	koszty napraw bieżących konserwacji i przeglądów	500	510	520	530	540	2 600
b	pozostałe koszty utrzymania budynków **	4 320	4 470	4 620	4 780	4 940	23 130
5.	Nakłady remontowe, w tym.	5 290	5 330	5 380	5 430	5 480	26 910
a	remonty bud. i lok. stanowiących zasób Miasta	1 290	1 330	1 380	1 430	1 480	6 910
b	fundusz remontowy - udział Miasta lub ZGM TBS we wspólnotach mieszkaniowych	2 219	2 219	2 219	2 219	2 219	11 095
c	bieżące modernizacje i ulepszenia budynków i lokali	1 680	1 680	1 680	1 680	1 680	8 400
d	likwidacja wc wspólnych i poza lokalem	100	100	100	100	100	500
III.	Wynik (poz. I. - II.)	-6 040	-6 220	-6 280	-6 350	-6 410	-31 300
IV.	Wynik po uwzględnieniu źródeł finansowania	-63	-23	7	27	52	0
1.	Źródła finansowania:	5 977	6 197	6 287	6 377	6 462	31 300
a	wynagrodzenie ZGM TBS Sp. z o.o. z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi	2 190	2 260	2 340	2 420	2 500	11 710
b	zbycie niefinansowych aktywów trwałych ZGM TBS Sp. z o.o.	1 750	1 750	1 750	1 750	1 750	8 750
c	amortyzacja i nieumorzona część zbytego majątku ZGM TBS Sp. z o.o.	1 780	1 780	1 780	1 780	1 780	8 900
d	środki pomocowe/ zewnętrzne w tym	257	407	417	427	432	1 940

- dofinansowanie z budżetu Miasta - ulepszenia lok. socjalne	157	157	157	157	157	785
- dofinansowanie z budżetu Miasta - likwidacja wc poza lokalem	100	100	100	100	100	500
- dofinansowanie z WFOŚiGW, RPO i inne	0	150	160	170	175	655

Legenda do tabeli nr 17:

* koszty administracyjne związane z działalnością Spółki ZGM TBS, m.in.: wynagrodzenia; składki ZUS; usługi kurierskie, pocztowe, łączności; 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.

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) zbyt duża liczba lokali, o niskiej wartości użytkowej, których bieżące utrzymanie generuje stratę finansową (przychody czynszowe nie pokrywają kosztów);

5) znaczna grupa lokatorów, szczególnie 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 chronione, noclegownie, schroniska dla bezdomnych, mieszkania rówieśnicze, mieszkania interwencyjne, ogrzewalnie, 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 o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019r. poz. 2195, Dz.U. z 2021r. poz. 11), ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020r. poz. 508, z 2021r. poz. 11, 223)

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

- 1) budowę;
- 2) remont;
- 3) przebudowę;
- 4) zmianę sposobu użytkowania;
- 5) kupno.

3. W latach 2021- 2025 planowane są inwestycje związane z budową:

- 1) 37 lokali docelowych - 2023 r.;
- 2) 25 lokali przeznaczonych na najem socjalny - 2025 r.

4. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta, w poszczególnych latach obowiązywania programu Miasto zamierza pozyskać po 32 lokale rocznie z przeznaczeniem na najem socjalny.

§ 23.

Mieszkania chronione, mieszkania rówieśnicze, noclegownie, schroniska dla bezdomnych, mieszkania interwencyjne, ogrzewalnie, itp. Miasto zamierza realizować z udziałem środków, o których mowa w § 27 ust.1 pkt 3 lit. a, a także na zasadach określonych w §§ 3 i 4.

§ 24.

1. W ramach realizacji potrzeb mieszkaniowych w latach 2021-2025 Miasto zamierza oddać do użytku nowo wybudowane lokale:

- 1) przeznaczone na najem socjalny - 25 lokali;
- 2) docelowe - 37 mieszkań.

2. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego przewiduje się w latach 2021-2025 zadysponować:

- 1) lokale w najmie socjalnym – 175;
- 2) lokale docelowe – 268, w tym zamienne – 3.

§ 25.

Strategia Rozwoju Miasta Szczecinek na lata 2018-2026 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 2021-2025.

Lp.	Wyszczególnienie	Zadania na lata 2021-2025	
I. Zadania ujęte w Strategii Rozwoju Miasta.			
Pożyczany poziom miernika w perspektywie projektowanej Strategii			
1.	Strategia rozwoju miasta Szczecinek na lata 2018-2026 Środowisko i przestrzeń miasta.	• Poprawa stanu gospodarki mieszkaniowej. Liczba mieszkań socjalnych Liczba mieszkań komunalnych (wraz z lokalami w systemie budownictwa wspomagane) Odsetek mieszkań wyposażonych w infrastrukturę możliwe/ pożądane działania: - Budowa mieszkań w systemie wspomaganim, - Budowa mieszkań komunalnych i socjalnych, - Przygotowanie terenów pod budownictwo indywidualne, - Program poprawy kondycji zasobów mieszkań komunalnych i socjalnych.	400 (wzrost o 184) 2 650 (wzrost o 490) wod.kan.100%; gaz 98% łazienki 99%; c.o. 95%
2.	Strategia rozwoju miasta Szczecinek na lata 2018-2026 Miasto wrażliwe na potrzeby mieszkańców.	• Zwiększenie dostępności mieszkań (w szczególności dla grup defaworyzowanych). Mieszkania na 1000 mieszkańców Przeciętna pow. mieszkania na 1 osobę (w m²) Liczba mieszkań komunalnych i socjalnych Liczba postępowań eksmisyjnych możliwe/ pożądane działania: - Zwiększenie liczby oferowany mieszkań komunalnych i socjalnych, - Tworzenie warunków do rozwoju inwestycji prywatnych na rynku budownictwa mieszkaniowego,	375-380 (wzrost 0-5) 30 (wzrost o 6,8) 350 (wzrost o 134) mniej niż 15 rocznie (spadek o 45)

		- Program mieszkalnictwa „Młoda rodzina”.	
II. Zadania planowane, ujęte w niniejszym programie.			
1.	Lokale mieszkalne - 38 lokali	W latach 2022-2023 budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z lokalami na wynajem wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu - działka gruntu nr 22/10 obręb 08 o pow. 3 135 m² przy ul. Polnej; Dofinansowywanie w ramach Funduszu Dopłat Banku - bezzwrotne wsparcie do 80 % kosztów kwalifikowanych. Szacunkowe koszty ogółem 8 419 tys. zł. w tym wartość gruntu (441 tys. zł). Powierzchnia użytkowa 1 871,74 m²	37 lokali dot. najmu - docelowy/ zamienny; 1 lokal jako powierzchnia użytkowa przeznaczona do celów zaspokajania potrzeb osób starszych
2	Lokale mieszkalne - 25 lokali	W 2025 roku planuje się budowę 25 lokali socjalnych; szacunkowe koszty 3 500 tys. zł. określono przy założeniach: cena w zł./ m² - 4 000, średnia wielkość lokalu - 35 m²; 25 lokali x 35m² x 4 000 zł = 3 500 tys. zł.	25 lokali dot. najmu socjalnego

1. Budowa budynku mieszkalnego przy ul. Polnej wg. montażu finansowego obejmuje środki z budżetu Miasta 92% w tym bezzwrotne wsparcie z Funduszu Dopłat Banku do 80% kosztów kwalifikowanych inwestycji, środki własne ZGM TBS do 8% kosztów budowy ogółem. Wypłata pełnej wartości bezzwrotnego finansowego wsparcia możliwa jest już po zaangażowaniu 10 % kosztów inwestycji objętych finansowym wsparciem (przedsięwzięcie polegające 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 - na podstawie obowiązujących od dnia 5 marca 2021 roku przepisów ustawy z dnia 10 grudnia 2020 o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021r. poz.11) wprowadzające zmiany w ustawie z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń).

2. W 2025 roku planuje się kolejną inwestycję mieszkaniową dot. tworzenia lokali socjalnych i będzie ona odpowiedzią na duże zapotrzebowanie w zakresie najmu socjalnego lokali.

3. ZGM TBS, w miarę posiadanych środków finansowych, na podstawie corocznych planów działalności obejmujących niezbędne remonty i modernizacje zasobów, przeprowadza remonty gruntowne/ inwestycje mieszkaniowego zasobu, również w oparciu o premię termomodernizacyjną/ premię remontową.

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 osiedlowych,

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 socjalnych i docelowych;

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

a) **dopłata Banku** - wynikająca z rządowego programu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat o tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń; realizując budowę budynku mieszkalnego na wynajem Miasto może uzyskać bezzwrotne wsparcie (w wysokości do 80% kosztów kwalifikowanych przedsięwzięcia);

b) **dofinansowanie WFOŚiGW** – w związku z Programem Czyste Powietrze, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej posiada środki wspomagające finansowanie inwestycji, polegających na likwidacji źródeł niskiej emisji/ ograniczających emisję CO₂. Zakłada się, że przeprowadzane termomodernizacje budynków, przyłączanie wielolokalowych budynków do systemu grzewczego Miejskiej Energetyki Ciepłej oraz inne inwestycje (w tym OZE), będą w części finansowane poprzez dopłatę WFOŚiGW;

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

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 2021 - 2025 w tys. zł.

lp.	Zadanie	finansujący	2021	2022	2023	2024	2025	razem	ogółem
1.	Koszty zarządu mieszk. zasobem Miasta	ZGM TBS Miasto	5 520 0	5 630 0	5 740 0	5 850 0	5 970 0	28 710 0	28 710
2.	Koszty bieżącego utrzymania budynków, w tym:	ZGM TBS Miasto	4 820 0	4 980 0	5 140 0	5 310 0	5 480 0	25 730 0	25 730
a	koszty napraw bieżących konserwacji i przeglądów	ZGM TBS Miasto	500 0	510 0	520 0	530 0	540 0	2 600 0	2 600
b	pozostałe koszty utrzymania budynków i nieruchomości wspólnych	ZGM TBS Miasto	4 320 0	4 470 0	4 620 0	4 780 0	4 940 0	23 130 0	23 130
3.	Koszty remontów: drobne, częściowe, gruntowne z modernizacją, w tym fundusz remontowy	ZGM TBS Miasto WFOŚiGW, RPO, inne kredyt bankowy	5 033 257 0 0	4 923 407 150 0	4 963 417 160 0	5 003 427 170 0	5 048 432 175 0	24 970 1 940 655 0	27 565
4.	Nowe inwestycje:	ZGM TBS Miasto	0 0	667 775	0 775	0 0	0 700	667 2 250	11 919

		Dopłata Banku	0	3 101	3 101	0	2 800	9 002	
a	lokale mieszkalne (najem docelowy/ zamienny)	ZGM TBS Miasto Dopłata Banku		667 775 3 101		775 3 101		667 1 550 6 202	8 419
b	lokale mieszkalne (najem socjalny)	ZGM TBS Miasto Dopłata Banku					700 2 800	0 700 2 800	3 500
5.		ZGM TBS	15 373	16 200	15 843	16 163	16 498	80 077	
		Miasto	257	1 182	1 192	427	1 132	4 190	
	Razem	kredyt bankowy	0	0	0	0	0	0	93 924
		Dopłata Banku	0	3 101	3 101	0	2 800	9 002	
		WFOŚiGW, RPO, inne	0	150	160	170	175	655	
6.	Ogółem nakłady ze wszystkich źródeł finansowania		15 630	20 633	20 296	16 760	20 605	93 924	x

1. Koszty zarządu mieszkaniowym zasobem miasta oraz koszty bieżącego utrzymania budynków wykazane w lp. 1 i 2 tabeli nr 19 wynoszą w sumie 54 400 tys. zł., które to wpływy czynszowe, wykazane w tabeli nr 17, zabezpieczają do wartości 44 650 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, w tym zwłaszcza mieszkań socjalnych.

3. Realizacja zadań remontowych na poziomie nie niższym niż zakładany w niniejszym programie, tj. 27 565 tys. zł. (pkt. 3 tabeli powyżej), w odniesieniu do potrzeb z tym zakresie wynoszących 56 300 tys. zł. określonych w tabeli nr 7 umożliwi pełną renowację zasobu mieszkaniowego w okresie ok. 10 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) wypowiedzaniu 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 2021-2025 jest ściśle skorelowana z narzędziami, na które składają się:

1) polityka czynszowa doprowadzająca stawkę czynszu bazowego na koniec obowiązywania programu do poziomu zbliżonego do 2,9% wartości kosztu otworzenia 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 przeznaczonych do najmu socjalnego i mieszkań docelowych, w tym dla osób starszych) 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 z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w ramach Programu „Czyste Powietrze”, na 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 2021 – 2025 gospodarka mieszkaniowa ulegnie poprawie poprzez:

1) zaspokojenie w okresie obowiązywania programu średnio 50% ogółu potrzeb mieszkaniowych szczecineckiej wspólnoty samorządowej (w zakresie dostarczania lokali socjalnych - 39%, zamian z urzędu lokali socjalnych - 50%, lokali docelowych - 65 %, zamian z urzędu lokali docelowych - 43%);

2) polepszenie stanu technicznego budynków i wartości użytkowej lokali mieszkaniowego zasobu Miasta;

3) osiągnięcie w 2025 roku stawki bazowej czynszu na poziomie 2,9% 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) osiągnięcie w 2025 roku stawki czynszu socjalnego w wysokości 50 % najniższej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta;

5) zwiększenie pokrycia kosztów bieżącego utrzymania budynków przychodami działalności podstawowej (zmniejszenie deficytu);

6) doprowadzenie do prawidłowej eksploatacji oraz utrzymania budynków i lokali mieszkalnych w stanie niepogorszonym;

7) realizację nowych inwestycji mieszkaniowych, w celu zaspokajania potrzeb szczecineckiej wspólnoty samorządowej (w tym związanych z budownictwem socjalnym oraz tworzeniem lokali dla osób starszych).

§ 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 2021-2025 może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkości przyjętych w nim wskaźników.