

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

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

Spis treści

Rozdział 1	3
Wprowadzenie.	
Postanowienia ogólne.	
Rozdział 2	5
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2017-2021, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.	
Rozdział 3	6
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.	
Rozdział 4	8
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.	
Rozdział 5	8
Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.	
Rozdział 6	9
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład komunalnego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach.	
Rozdział 7	10
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.	
Rozdział 8	13
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.	
Rozdział 9	16
Postanowienia końcowe.	
Wykaz załączników	17

Rozdział 1.

§ 1.

Wprowadzenie

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

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

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

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

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

§ 2.

Postanowienia ogólne.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

- 6) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610),
- 7) mieszkaniowym zasobie Miasta - należy przez to rozumieć ogół lokali stanowiących własność Miasta,
- 8) budynku lub lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność Miasta,
- 9) pustostanie - należy przez to rozumieć lokal długotrwale niezamieszkały, wymagający kapitalnego remontu,
- 10) czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
- 11) podstawowej stawce czynszu - należy przez to rozumieć stawkę czynszu przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu,
- 12) wartości odtworzeniowej lokalu - należy przez to rozumieć wartość, o której mowa w art. 9 ust. 8 Ustawy,
- 13) wskaźniku przeliczeniowym Wojewody - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalony na okres 6-ciu miesięcy przez Wojewodę i ogłaszany w drodze obwieszczenia w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym.

§ 3.

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

- 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób pozostających w niedostatku i osiągających niskie dochody,
- 2) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez polepszanie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i zatrzymanie procesu jego degradacji,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta.

§ 4.

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

- 1) zwiększenie dostępności lokali socjalnych i lokali mieszkalnych przy uwzględnieniu w szczególności:
 - a) budownictwa mieszkaniowego,
 - b) wynajmu przez Miasto lokali od innych podmiotów,
 - c) zakupu lokali,
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta, w szczególności przy uwzględnieniu:
 - a) racjonalnej gospodarki remontowej wstrzymującej proces degradacji zasobu oraz zmierzającej do zmniejszania kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta - priorytetem winna być koncentracja środków na ten cel na budynkach należących do Miasta oraz najbardziej cennych architektonicznie,
 - b) sukcesywnej likwidacji zasobu substandardowego,
 - c) poprawy efektywności energetycznej mieszkaniowego zasobu Miasta oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta poprzez promowanie rozwiązań związanych z:
 - energią odnawialną,
 - likwidacją ogrzewania na paliwo stałe (piecowego, etażowego węglowego) na rzecz ogrzewania z sieci miejskiej lub etażowego gazowego/elektrycznego,
 - termomodernizacją budynków,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta przy uwzględnieniu m.in.:
 - a) usprawnienia procesu zamian lokali komunalnych,
 - b) zmiany struktury własnościowej nieruchomości z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zmierzającej do zmniejszenia kosztów jego utrzymania,

- c) poprawy efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta,
- d) wydzielenia zasobu lokali socjalnych, bez których nie można skutecznie realizować polityki mieszkaniowej Miasta.

Rozdział 2.

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

§ 5.

1. Mając na uwadze obowiązki Miasta wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się podejmowanie przez Miasto działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
2. Z uwagi na wzrastającą liczbę osób, które oczekują na pomoc Miasta w zakresie oddania im w najem lokalu komunalnego, mając jednocześnie na uwadze możliwości finansowe Miasta na realizację nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające wprost z Ustawy, dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.
3. Zakłada się, że w okresie objętym niniejszym Programem - w miarę możliwości angażowania środków własnych i pozyskiwania na ten cel środków finansowych ze źródeł zewnętrznych - będą następować zmiany w liczbie lokali komunalnych tworzących mieszkaniowy zasób Miasta. Miasto będzie utrzymywało go na takim poziomie, aby umożliwiał on zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
4. Obecną wielkość i aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta oraz prognozę jego zmian przedstawia załącznik nr 1.
5. Powiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta może być realizowane w szczególności poprzez:
 - 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego,
 - 2) pozyskiwanie lokali poprzez ich zakup od różnych podmiotów, w tym np. od właścicieli na rynku wtórnym lub spółdzielni mieszkaniowych,
 - 3) nabywanie budynków niemieszkalnych i ich adaptacja na cele mieszkalne,
 - 4) adaptację budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne.
6. W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim.
7. W ramach racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta zakłada się odzyskiwanie pojedynczych lokali o niepełnym standardzie (położonych przede wszystkim w budynkach stanowiących własność Miasta) poprzez wskazywanie dotychczasowym najemcom pełnostandardowych lokali mieszkalnych i przeznaczanie zwalnianych mieszkań na lokale socjalne.
8. Dopuszcza się, aby w miarę możliwości Miasto zawierało porozumienia na wybudowanie budynków mieszkalnych. Na ten cel Miasto może przeznaczać tereny własne.
9. Znaczącym czynnikiem wpływającym na uszczuplenie mieszkaniowego zasobu Miasta pozostaje konieczność wykwaterowania nieruchomości znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikający z powyższego obowiązek zapewnienia innych lokali lokatorom zajmującym mieszkania w takich budynkach.

Rozdział 3.

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

§ 6.

1. Z uwagi na regulacje ustawowe Miasto podejmuje działania prowadzące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
2. Do zadań tych należą przede wszystkim:
 - 1) powiększanie zasobu lokali socjalnych,
 - 2) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
 - 3) zapewnianie lokali zamiennych,
 - 4) zapewnianie pomieszczeń tymczasowych,
 - 5) zapewnianie lokali osobom, które opuściły rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo - wychowawczą,
 - 6) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych:
 - a) pozostających w niedostatku - w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu socjalnego,
 - b) osiągających niskie dochody - w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego.
3. Lokale komunalne mogą być wskazywane gospodarstwom domowym zamieszkującym w obszarze rewitalizacji w przypadku konieczności realizacji działań wynikających z Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta.
4. Podstawą działań w zakresie udostępniania lokali z zasobu Miasta są przepisy uchwały Rady Miejskiej w Słupsku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Słupska. Uchwała będzie aktualizowana stosownie do zmieniających się potrzeb i uwarunkowań prawnych, w tym także w celu uwzględnienia zapisów niniejszego Programu.
5. Potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych oraz prognozę ich zaspokajania przedstawia załącznik nr 2.

§ 7.

1. Miasto gospodaruje mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz do racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.
2. Znajomość stanu technicznego zasobu, z uwzględnieniem stopnia jego zużycia oraz wieku budynków, a także wymogów nałożonych na wynajmującego obowiązującymi przepisami prawa, wyznacza wielkość potrzeb i pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie zasobem.
3. Czynniki mającymi wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, sposób jego użytkowania i utrzymania, rodzaj zabudowy oraz wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów w budżecie Miasta na dany rok.
4. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.
5. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych planów remontów budynków i lokali komunalnych odpowiedzialny jest zarządca budynków.

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 4.

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

§ 8.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) czynsze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe,
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
- 4) dochody ze sprzedaży nieruchomości,
- 5) dotacje,
- 6) inne środki (np. z Funduszu Doptat, kredyty, fundusze Unii Europejskiej).

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

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

§ 9.

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

2. Wydatki na cele, o których mowa w Programie winny kształtować się na poziomie jak w załączniku nr 4 z zastrzeżeniem, że wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników m.in. takich jak sytuacja finansowa Miasta i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 10.

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

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

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

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

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

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

- 1) realizowało proces wycofywania udziału Miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jego własnością. Miasto do osiągnięcia tego celu może skorzystać również z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty, z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny,
- 2) realizowało sprzedaż:
 - a) lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których posiada mniejszościowy udział,
 - b) lokali w budynkach Miasta 1-3 lokalowych, w których gospodarowanie nieruchomością jest ekonomicznie nieuzasadnione, po wcześniejszym wytypowaniu budynków do sprzedaży w drodze zarządzenia Prezydenta, które wymagają największych nakładów finansowych na remont.

6. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione,

a w szczególności ostatnie wolne lokale mieszkalne w budynkach wspólnotowych i lokale o powierzchni powyżej 80m², jeżeli ich zasiedlanie przez Miasto jest nieracjonalne z punktu widzenia gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

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

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

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

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

Rozdział 6.

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

§ 11.

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

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

2. W procesie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta uczestniczą:

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

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

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

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

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

Rozdział 7.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 12.

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

§ 13.

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

Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	Podstawa (%)	Usytuowanie budynku		Stan techniczny		Usytuowanie lokalu w budynku	
		korzystne	niekorzystne	ponadprzeciętny	poniżej przeciętnej	korzystne	niekorzystne
Lokal o współczesnym standardzie, wyposażony w następujące instalacje i urządzenia techniczne: gaz/energia elektryczna z sieci miejskiej, centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, łazienka, wc.	100						
Lokal wyposażony w gaz/energia elektryczna z sieci miejskiej, łazienkę, wc, centralne ogrzewanie etażowe.	86						
Lokal wyposażony w gaz z sieci miejskiej, łazienkę, wc, z trzonem piecowym lub kominkowym.	73						
Lokal wyposażony w gaz z sieci miejskiej, bez łazienki lub wc, z jednym sposobem ogrzewania (c.o. etażowe lub trzon piecowy lub kominek lub ogrzewanie elektryczne).	60						
Lokal tylko z łazienką bądź wc lub z ujęciem wody i jednym sposobem ogrzewania.	50						

2. Wyjaśnienia do tabeli:

1) usytuowanie budynku:

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

2) stan techniczny budynku:

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

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

3) usytuowanie lokalu w budynku:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14.

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

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

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

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

Rozdział 8.

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

§ 15.

Polityka zamian

1. Ważnym instrumentem w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2017 - 2021 będzie polityka zamian.

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

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

4. Zamiany lokali mieszkalnych prowadzone będą przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) prowadzenia zamian w oparciu o aktualizowaną bazę danych, w tym ewidencję:
 - a) lokali zadłużonych,
 - b) lokali zajmowanych przez byłych najemców, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję,
 - c) lokali i budynków przeznaczonych do prywatyzacji, w tym lokali, których dotychczasowi najemcy nie są zainteresowani nabyciem lokalu,
 - d) lokali niesamodzielnych;
- 2) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali;
- 3) sprawne kojarzenie uczestników zamian;
- 4) monitorowanie przebiegu czynności związanych z zamianami;
- 5) współpraca z STBS w celu realizacji systemu zamian.

5. Uczestnikami systemu zamian mogą być:

- 1) najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
- 2) najemcy lokali wchodzących w skład innego zasobu jak Miasto Słupsk, z wyjątkiem najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych,
- 3) osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 4) właściciele lokali.

6. W ramach systemu zamian lokali dokonywana będzie zamiana lokali obejmująca w każdym przypadku co najmniej jeden lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Słupska oraz inny dowolny lokal zgłoszony do zamiany na warunkach określonych w obowiązujących przepisach.

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

§ 16.

Wspieranie działań z zakresu pomocy społecznej

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w tym przede wszystkim o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być przeznaczane na potrzeby realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

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

§ 17.

Likwidacja lokali niesamodzielnych

W celu likwidacji niesamodzielnych lokali podejmowane będą działania zmierzające do:

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

§ 18.

Współpraca z STBS

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

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

3. W ramach współpracy z STBS zakłada się zwiększenie wykorzystania lokali STBS poprzez:
 - 1) zasiedlanie lokali STBS pozyskanych do dyspozycji Miasta,
 - 2) zwiększenie liczby odzyskanych lokali komunalnych, które będą zwalniać lokatorzy przeprowadzający się do lokali należących do STBS w celu poprawy swoich warunków mieszkaniowych.
4. W celu realizacji powyższych zamierzeń zawierane będą porozumienia pomiędzy STBS a Miastem.
5. Przy planowaniu realizacji budownictwa mieszkaniowego przez STBS w oparciu o środki własne STBS i własne środki budżetowe Miasta, uznaje się za konieczne ubieganie się o pomoc z budżetu państwa na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów o finansowym wsparciu tworzenia lokali.
6. Wstępny montaż finansowy działań Miasta w tym zakresie przedstawia załącznik nr 6, z zastrzeżeniem, że wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i mogą ulec zmianom w zależności od czynników m.in. takich jak: sytuacja finansowa Miasta, dostęp do środków zewnętrznych, zastosowane rozwiązania technologiczne.
7. STBS będzie aktywnie uczestniczyło w realizacji zadań związanych z rewitalizacją Miasta.

§ 19.

Rewitalizacja zasobu mieszkaniowego

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

§ 20.

Przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych

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

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

§ 21.

Inne działania w zakresie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

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

- 1) windykację należności Miasta poprzez wykorzystywanie wszystkich działań przewidzianych prawem,
- 2) dokonywanie eksmisji, przede wszystkim z lokali o wysokim standardzie technicznym,
- 3) dokonywanie eksmisji w miejscu - w przypadku osób, którym sąd orzekł nakaz eksmisji z uprawnieniami do lokalu socjalnego i możliwe będzie dokonanie zmiany statusu lokalu mieszkalnego na lokal socjalny,
- 4) stosowanie technologii energooszczędnych - w przypadku remontów i inwestycji w mieszkaniowym zasobie Miasta,
- 5) ograniczanie zasiedlania na prawach do lokalu socjalnego, lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 6) kontynuowanie działań zmierzających do zmniejszenia liczby lokali wymagających remontu poprzez proponowanie ich przyszłym najemcom do remontu - na własny koszt i we własnym zakresie,
- 7) odzyskiwanie lokali poprzez bieżący monitoring najmu,
- 8) kontynuowanie działań w zakresie negocjowania wysokości odszkodowań należnych właścicielom mieszkań z tytułu niedostarczenia przez Miasto lokali socjalnych na realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję. Działania te dają szansę na zmniejszenie kwot wypłaconych odszkodowań.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe.

§ 22.

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

- 1) polityka czynszowa zakładająca coroczne podwyższanie podstawowych stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta do 10%,
- 2) nowe inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego, z uwzględnieniem współpracy z STBS,
- 3) optymalne zagospodarowanie pustostanów,
- 4) wykonanie niezbędnych remontów, ulepszeń i modernizacji budynków i lokali komunalnych,
- 5) dokonywanie wielopłaszczyznowych zamian lokali,
- 6) wzmacnianie działań windykacyjnych,
- 7) skupienie działań inwestycyjno - remontowych w obszarze rewitalizacji,
- 8) wychodzenie ze wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, poprzez sprzedaż lokali.

§ 23.

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

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

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

§ 24.

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

WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

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

Zał. 1	Stan mieszkaniowego zasobu Miasta Słupska i prognoza jego zmian w latach 2017 - 2021
Zał. 2	Potrzeby mieszkaniowe Miasta
Zał. 3	Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta, potrzeby remontowe oraz plan remontów na lata 2017 - 2021
Zał. 4	Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne
Zał. 5	Prognoza sprzedaży lokali komunalnych w latach 2017 - 2021
Zał. 6	Priorytetowe zadania