



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 10 stycznia 2020 r.

Poz. 235

UCHWAŁA NR XXII/172/2019 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia 6 grudnia 2019 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście na lata 2020-2024

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1-8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 i 1309), art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1461) Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

Rozdział 1 ZASADY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała dotyczy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście w latach 2020-2024.

2. Część programu dotycząca gospodarowania zasobem, o którym mowa w ust. 1, a odnosząca się do lokali stanowiących własność Lokum Spółki z o. o. z siedzibą w Świnoujściu, ujęta została w rozdziale 13.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Świnoujście;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 i 1309);
- 3) uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali - należy przez to rozumieć uchwałę Nr XVI/126/2011 r. Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście (ze zm.);
- 4) mieszkaniowym zasobie Miasta - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta w rozumieniu ustawy;
- 5) budynku - należy przez to rozumieć budynek wykorzystywany w całości lub w części do celów mieszkalnych, stanowiący w całości lub w części własność Miasta;
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 7) najmie socjalnym - należy przez to rozumieć najem socjalny w rozumieniu ustawy;
- 8) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 9) powierzchni użytkowej - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu w rozumieniu ustawy;

- 10) modernizacji - należy przez to rozumieć ulepszenia budynku, w tym jego przebudowę skutkującą poprawą istotnych parametrów elementów budynku, np. budowę przewodów kominowych, termomodernizację budynku, a także ulepszenia lokalu, w tym jego przebudowę skutkującą poprawą istotnych parametrów elementów lokalu, np. przebudowę polegającą na wyposażeniu lokalu w łazienkę lub WC, zmianę sposobu ogrzewania;
- 11) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo domowe prowadzone przez osobę zajmującą lokal lub małżonków wraz z innymi osobami stale z nimi zamieszkującymi i gospodarującymi;
- 12) wartości odtworzeniowej - należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową w rozumieniu ustawy;
- 13) wskaźniku inflacji - należy przez to rozumieć średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszony w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;
- 14) Zakładzie - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu;
- 15) Spółce Lokum lub Spółce - należy przez to rozumieć Lokum Spółkę z o. o. z siedzibą w Świnoujściu.

Rozdział 2

GŁÓWNE CELE GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA

§ 3. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2020-2024 są następujące:

- 1) pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 2) systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 3) zmiana standardu budynku przy ul. Modrzejewskiej 20.

Rozdział 3

ANALIZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH I STOPIEŃ ICH REALIZACJI

§ 4. Prognozowane potrzeby mieszkaniowe osób oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2020-2024 i przewidywany stopień ich realizacji w oparciu o możliwości dostarczania lokali przedstawiono w tabeli nr 1, opracowanej na podstawie danych zawartych w załączniku nr 1 do uchwały „Analiza potrzeb mieszkaniowych i stopień ich realizacji”.

Tabela nr 1 Potrzeby mieszkaniowe i stopień ich realizacji w latach 2020-2024 oraz deficyt na koniec okresu

Lp.	Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta	Potrzeby w latach 2020-2024 (szt.)	Liczba zrealizowanych wniosków w latach 2020-2024 (szt.)	Deficyt na koniec 2024 r. (szt.)
1	2	3	4	5
1.	Łączna liczba lokali, w tym:	900	282	618
1a.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	518	78	440
1b.	lokale będące przedmiotem najmu socjalnego, w tym:	382	204	178
1b.1	lokale grupy A	118	118	0
1b.2	lokale grupy B	232	54	178
1b.3	lokale grupy C	32	32	0

§ 5. 1. W latach 2020-2024 możliwe będzie tylko częściowe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta. Zakłada się, że potrzeby w zakresie lokali grupy A i C będących przedmiotem najmu socjalnego zostaną zaspokojone w całości. W przypadku lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali grupy B będących przedmiotem najmu socjalnego potrzeby te będą zaspokojone w niewielkim stopniu z uwagi na nie powiększanie zasobu takich lokali. Należy przy tym zauważyć, że w przypadku osób oczekujących na lokale grupy B znaczna część to osoby, które w latach 2017-2018 nie skorzystały z możliwości zamieszkania w budynku przy ul. Modrzejewskiej 20 (osoby te wolą w dalszym ciągu przebywać w dotychczasowych miejscach zamieszkania, np. w ogrodach działkowych, czy w schronisku dla osób bezdomnych). Zaznaczyć również trzeba, że pomimo wzrostu dochodów części mieszkańców, spowodowanego m.in. programem 500+, zapotrzebowanie na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego w dalszym ciągu wzrasta.

2. Z uwagi na rosnącą liczbę osób oczekujących na wynajęcie lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz brak możliwości finansowania ich budowy w latach 2020-2024 z budżetu Miasta, nawet przy wsparciu w postaci dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego, Miasto musi w inny sposób dążyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, np. poprzez rozwinięcie budownictwa czynszowego.

3. Pomimo deficytu lokali grupy B będących przedmiotem najmu socjalnego nie zakłada się zwiększania ich liczby w budynkach zamieszkania zbiorowego. Planuje się w zamian za to zwiększenie liczby lokali grupy A będących przedmiotem takiego najmu. Przeprowadzenie do nich kolejnych mieszkańców lokali grupy B wymaga podjęcia działań zmierzających do zmiany postaw mieszkańców tych lokali oraz zmiany sposobu korzystania przez nich z lokali i ich otoczenia. Bez istotnych zmian w tym zakresie skuteczne przeprowadzenie mieszkańców lokali grupy B do lokali grupy A nie będzie możliwe. W związku z tym do końca I kwartału 2020 r. należy przygotować program, którego realizacja będzie jednym z warunków otrzymania lub przedłużenia umowy najmu socjalnego lokali grupy A. Wiodącą rolę w przygotowaniu i realizacji tego programu będzie odgrywał Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Świnoujściu.

4. Powiększeniu musi ulec zasób lokali grupy C będących przedmiotem najmu socjalnego z uwagi na konieczność zapewniania przez Miasto takich lokali osobom, którym uprawnienie do najmu socjalnego przyznane zostanie w wyrokach eksmisyjnych.

§ 6. Uzyskanie przedstawionego w tabeli nr 1 stopnia realizacji potrzeb mieszkaniowych będzie możliwe przy założeniu, iż w latach 2020-2024 na zaspokojenie tych potrzeb przeznaczonych zostanie około:

- 1) 80 lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony;
- 2) 120 lokali grupy A będących przedmiotem najmu socjalnego;
- 3) 50 lokali grupy B będących przedmiotem najmu socjalnego;
- 4) 30 lokali grupy C będących przedmiotem najmu socjalnego.

Rozdział 4

PROGNOZA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA

§ 7. 1. Liczba lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta, zarówno wynajmowanych na czas nieoznaczony, jak również przeznaczonych do najmu socjalnego, będzie utrzymana dotychczasowym poziomie.

2. Struktura lokali będących przedmiotem najmu socjalnego ulegnie zmianie. W wyniku zaplanowanych działań zwiększy się liczba lokali grupy A, a zmniejszy się liczba lokali grupy B.

3. Charakterystyka lokali różnych grup będących przedmiotem najmu socjalnego zamieszczona została w załączniku nr 2 do uchwały „Charakterystyka lokali będących przedmiotem najmu socjalnego”.

§ 8. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2020-2024 przedstawiona została w tabeli nr 2. Tabelę tę opracowano na podstawie założeń i danych inwestycyjnych zawartych w tabeli nr 5 oraz planowanej sprzedaży budynków wraz z gruntem i sprzedaży lokali zawartych odpowiednio w tabeli nr 6 oraz w tabelach nr Z5.1 do nr Z5.4 zamieszczonych w załączniku nr 5 do uchwały „Planowana sprzedaż lokali”.

Tabela nr 2 Prognoza liczby lokali

Lp.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w tym:	1 171	1 222	1 223	1 223	1 181	1 171
1a.	a) lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony ¹	861	890	874	871	874	852
1b.	b) lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, w tym:	310	332	349	352	307	319
1c.	- lokali grupy A	66	86	101	104	153	155
1d.	- lokali grupy B	224	224	224	224	125	125
1e.	- lokali grupy C	20	22	24	24	29	39

¹ W wykazanym zasobie 14 lokali to lokale z osobnymi umowami najmu, ale niesamodzielne (utworzone poprzez podział większych lokali), 5 lokali znajduje się w obiektach użyteczności publicznej.

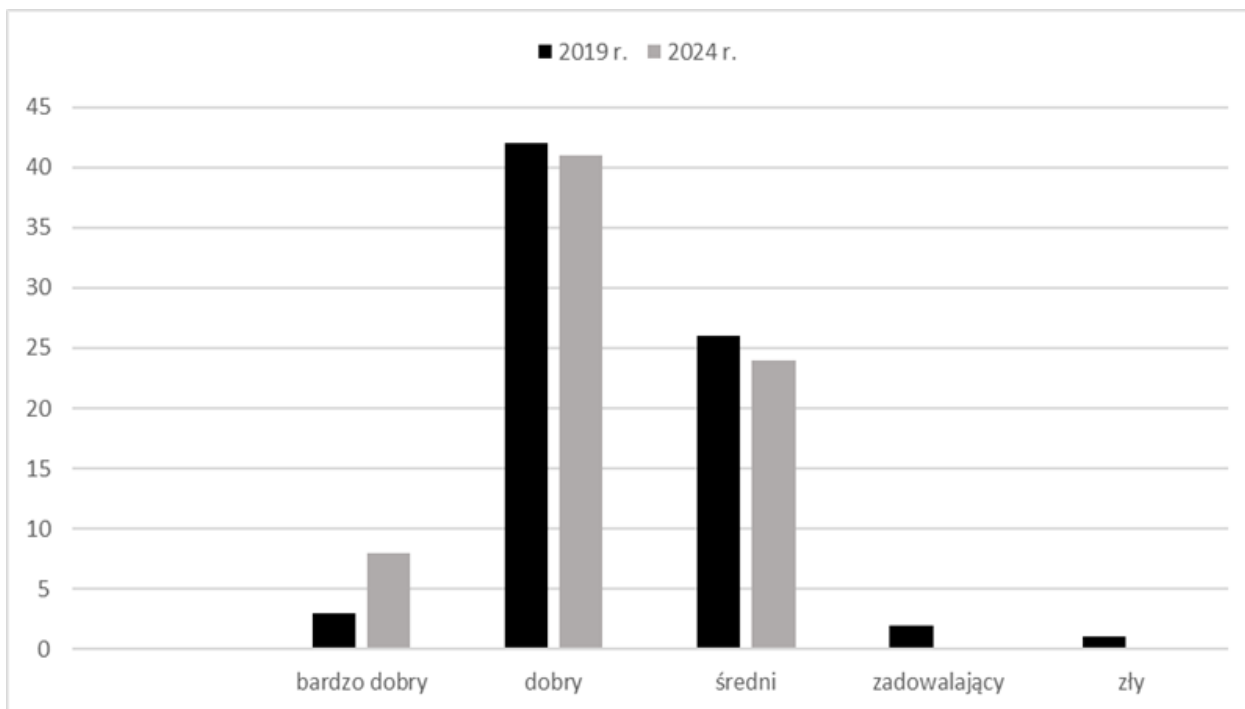
Rozdział 5

ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH ORAZ PROGNOZA DOTYCZĄCA STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA

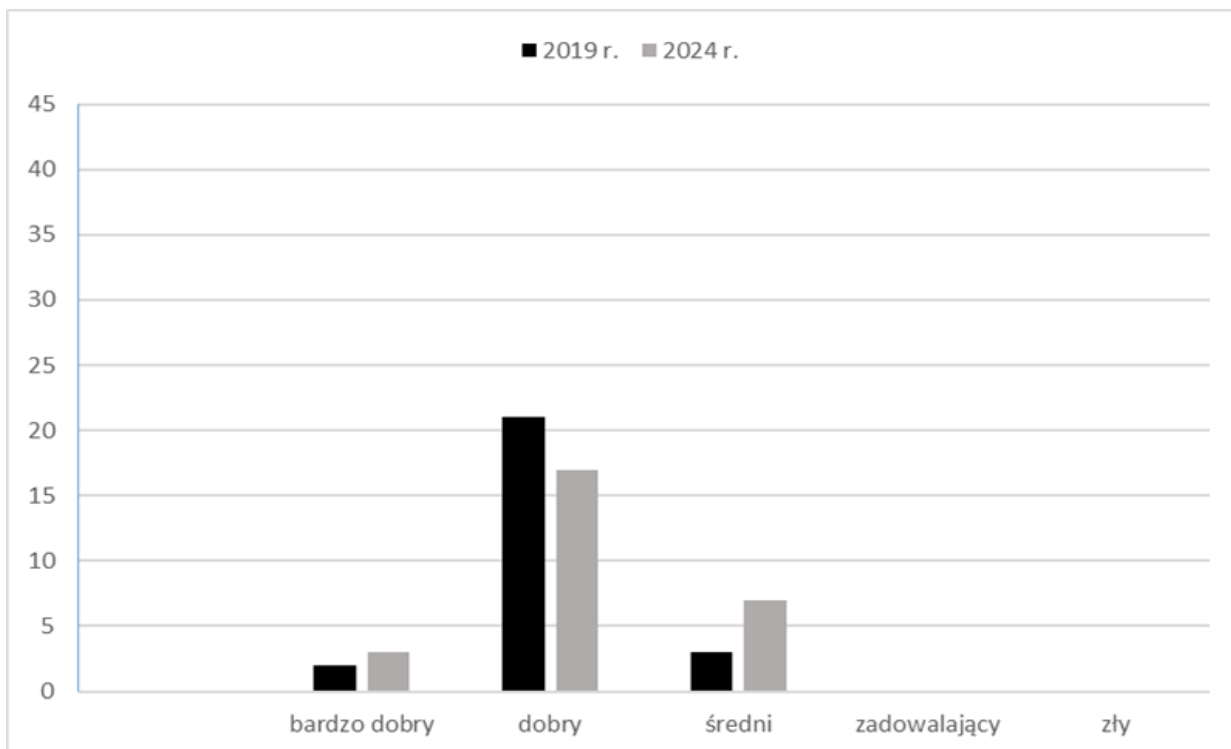
§ 9. Zaplanowane w programie działania inwestycyjne i remontowe oraz ukierunkowana ekonomicznie sprzedaż spowodują, że na koniec 2024 r. w mieszkaniowym zasobie Miasta:

- 1) nie będzie lokali w budynkach o złym lub o niezadowalającym stanie technicznym (patrz wykresy nr 1 i 2);
- 2) w zakresie ogrzewania lokali i zaopatrzenia w ciepłą wodę:
 - a) zlikwidowane zostaną trzony piecowe licowane kaflami, a udział lokali z centralnym ogrzewaniem etażowym opalanym paliwem stałym zmniejszy się do 1% (patrz wykresy nr 3 i 4),
 - b) zwiększy się do ponad 20% udział lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody zasilaną sieciowo (patrz tabele nr Z4.2 i Z4.2a w załączniku nr 4 do uchwały „Plan remontów i modernizacji”);
- 3) w zakresie wyposażenia w pomieszczenia sanitarne udział lokali posiadających:
 - a) łazienkę - zwiększy się do 82%,
 - b) łazienkę i WC poza lokalem lub wspólne pomieszczenia sanitarne - zmniejszy się do 1% w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony i do 13% w lokalach będących przedmiotem najmu socjalnego (patrz wykresy nr 5 i 6);
- 4) siedmiokrotnie, tj. do 15%, wzrośnie udział lokali z dostępem do dźwigu osobowego (patrz tabele nr Z4.3 i Z4.3a w załączniku nr 4 do uchwały „Plan remontów i modernizacji”).

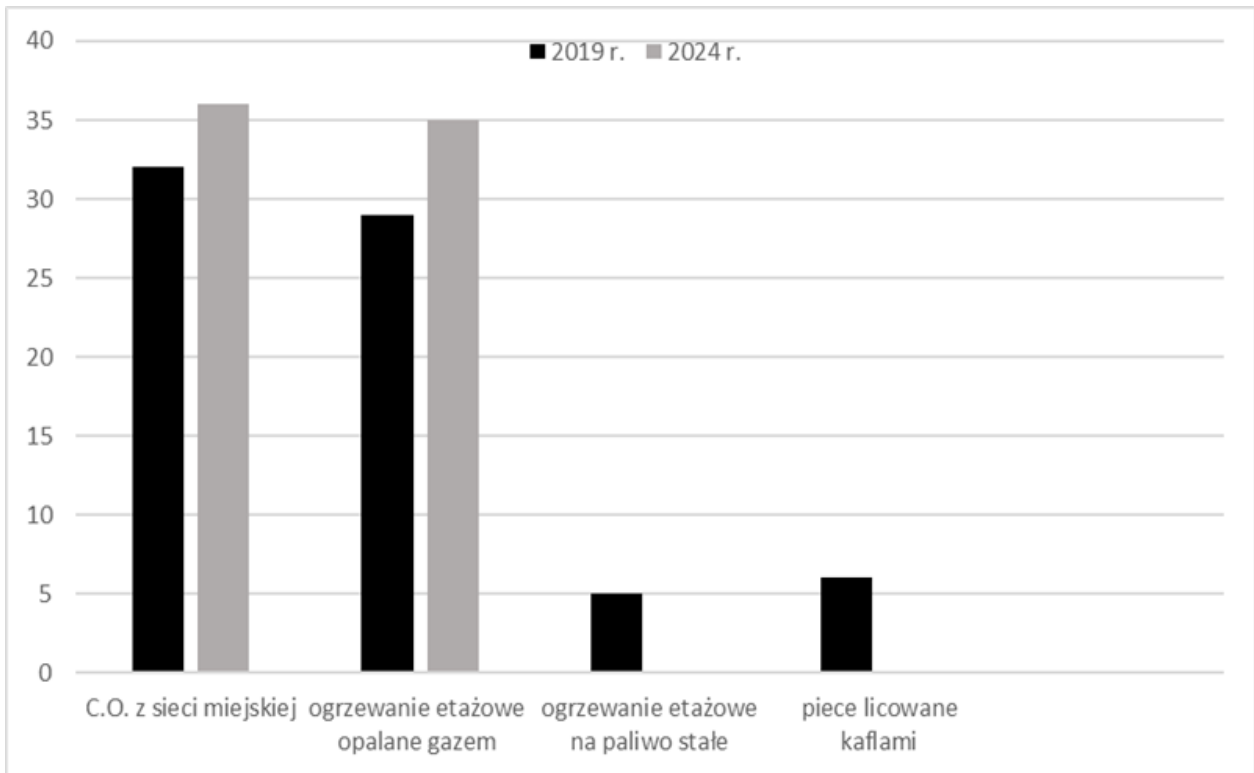
Wykres nr 1 (według tabeli nr Z4.1 z załącznika nr 4 do uchwały „Plan remontów i modernizacji”) Stan techniczny budynków z lokalami wynajmowanymi na czas nieoznaczony na 2019 r. oraz jego prognoza na 2024 r. (udział w całości zasobów).



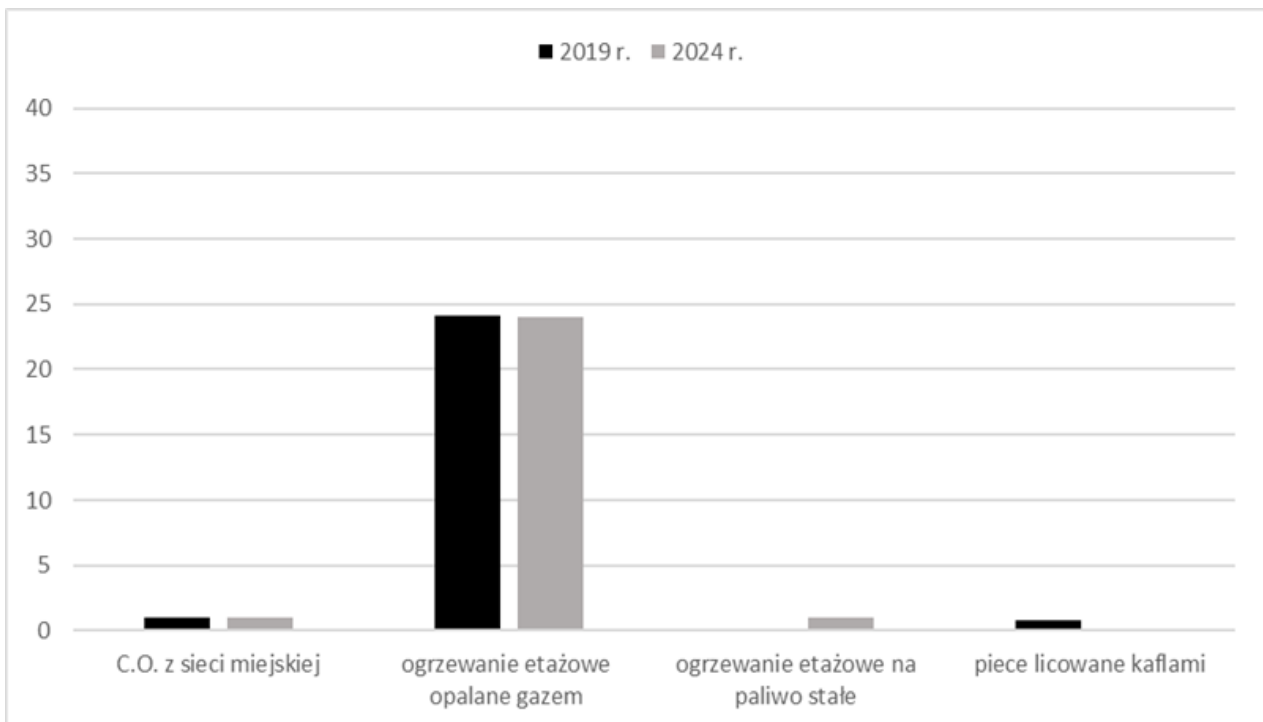
Wykres nr 2 (według tabeli nr Z4.1 z załącznika nr 4 do uchwały „Plan remontów i modernizacji”) Stan techniczny budynków z lokalami będących przedmiotem najmu socjalnego na 2019 r. oraz jego prognoza na 2024 r. (udział w całości zasobów)



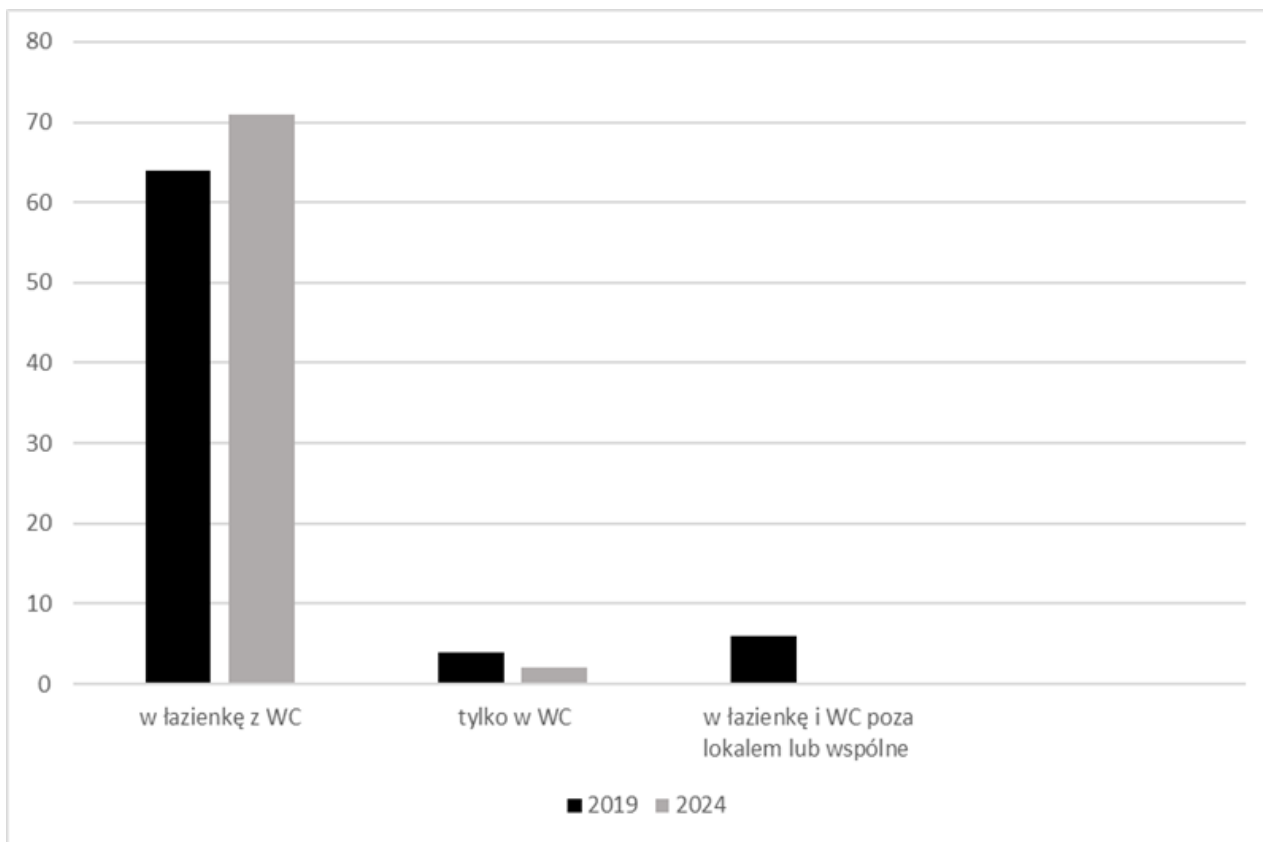
Wykres nr 3 (według tabeli nr Z4.2 i nr Z4.2a z załącznika nr 4 do uchwały „Plan remontów i modernizacji”)
Struktura sposobu ogrzewania lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony na 2019 r. i jego prognoza na 2024 r. (udział w całości zasobów)



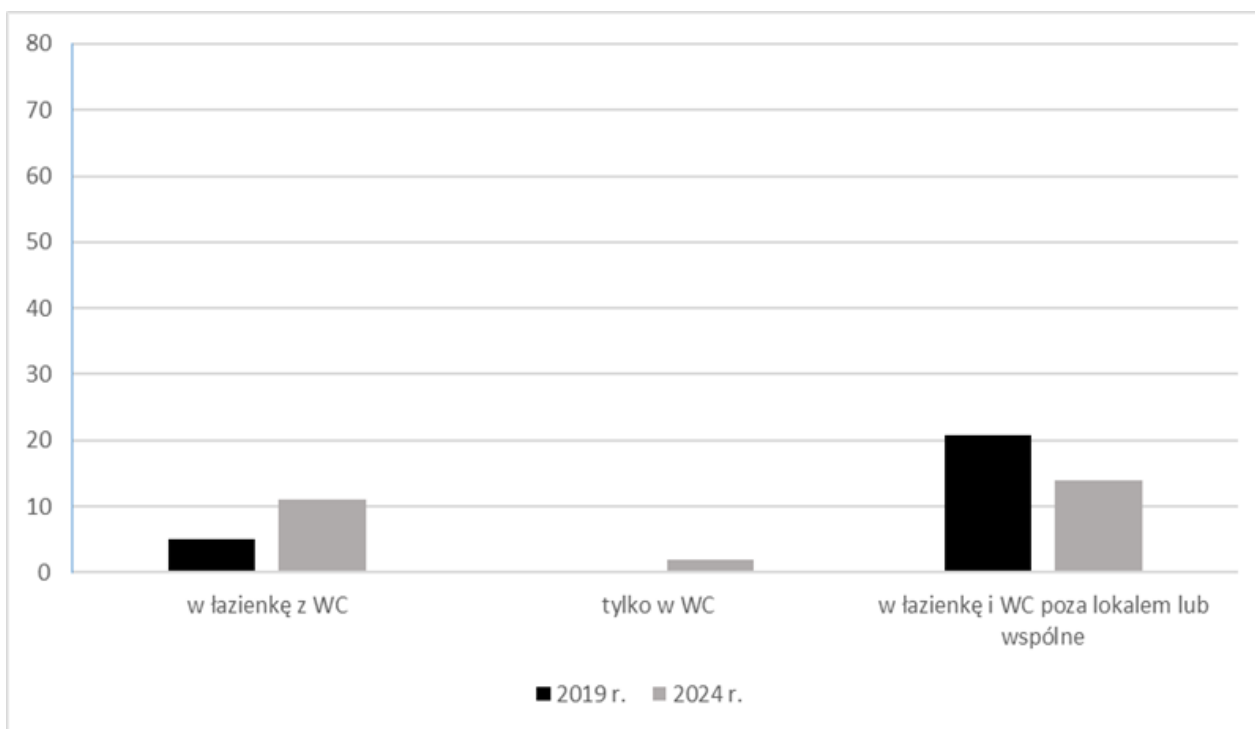
Wykres nr 4 (według tabeli nr Z4.2 i Z4.2a z załącznika nr 4 do uchwały „Plan remontów i modernizacji”)
Struktura sposobu ogrzewania lokali będących przedmiotem najmu socjalnego na 2019 r. i jego prognoza na 2024 r. (udział w całości zasobów)



Wykres nr 5 (według tabeli nr Z4.3 i nr Z4.3a z załącznika nr 4 do uchwały „Plan remontów i modernizacji”) Wyposażenie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony na 2019 r. oraz jego prognoza na 2024 r. (udział w całości zasobów)



Wykres nr 6 (według tabeli nr Z4.3 i Z4.3a z załącznika nr 4 do uchwały „Plan remontów i modernizacji”) Wyposażenie lokali będących przedmiotem najmu socjalnego na 2019 r. oraz jego prognoza na 2024 r. (udział w całości zasobów)



Rozdział 6 PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

§ 10. 1. W zakresie budynków mieszkalnych zaplanowano (patrz tabela nr 3 Plan robót remontowych i przebudów budynków):

- 1) pokrycie potrzeb wspólnot mieszkaniowych w zakresie remontów budynków z udziałem Miasta;
- 2) remont 3 klatek schodowych w budynkach Miasta, z wymianą instalacji elektrycznej;
- 3) wymianę 5 stropów w budynkach Miasta;
- 4) bieżące, mniejsze naprawy w budynkach Miasta.

2. W zakresie lokali mieszkalnych zaplanowano (patrz tabela nr 4 Plan robót remontowych i przebudów lokali):

- 1) zmianę sposobu ogrzewania w około 50 lokalach;
- 2) zmianę sposobu ogrzewania i wykonanie łazienki w około 60 lokalach;
- 3) remont kompleksowy w około 25 lokalach;
- 4) mniejsze naprawy bieżące.

Tabela nr 3 Plan robót remontowych i przebudów budynków

Lp.	Rodzaj prac	Wyszczególnienie	Potrzeby remontów i przebudów (tys. zł)	Plan nakładów remontowych i na przebudowy w latach (w tys. zł)					
				2020 - 2024	2020	2021	2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Remonty i przebudowy budynków Miasta	Termomodernizacja budynku	0	0	0	0	0	0	0
2.		Naprawa pokrycia dachowego	186	94	5	20	21	23	25
<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>10</u>
3.	Remonty i przebudowy budynków Miasta	Wymiana stropów drewnianych	500	175	30	32	35	38	40
4.		Remonty klatek schodowych	1120	283	0	0	88	94	101
5.		Wymiana poziomów i pionów wod - kan	280	230	40	43	46	49	52
6.		Wymiana instalacji elektrycznej	420	213	0	0	66	71	76
7.		Drobne remonty	224	50	8	9	10	11	12
8.		Razem poz. 1-7	2730	1045	83	104	266	286	306
9.	Przebudowy i remonty części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych w udziale przypadających na Miasto		10000	8001	1401	1500	1600	1700	1800
10.	Razem poz. 8-9		12730	9046	1484	1604	1866	1986	2106

Tabela nr 4 Plan robót remontowych i przebudów lokali

Lp.	Rodzaj prac	Wyszczególnienie	Potrzeby remontowe i przebudów (tys. zł)	Plan nakładów remontowych i na przebudowy w latach (tys. zł)					
				2020-2024	2020	2021	2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Przebudowy w lokalach	Zmiana sposobu ogrzewania	7748	2468	680	520	556	595	637

2.	Zmiana sposobu ogrzewania i wydzielenie łazienki	14375	8625	1500	1605	1717	1837	1966
3.	Remonty kompleksowe w lokalach	1130	1037	180	193	207	221	236
4.	Remonty bieżące w lokalach - budowlane, elektryczne i sanitarne	2065	1178	135	235	251	269	288
5.	Razem	25318	13308	2495	2553	2731	2922	3127

Rozdział 7 ZAMIERZENIA INWESTYCYJNE

§ 11. W mieszkaniowym zasobie Miasta planowane są następujące inwestycje:

- 1) w roku 2020 - rozbudowa budynku przy ul. Chrobrego 26 - 28 poprzez adaptację strychu na cztery lokale będące przedmiotem najmu socjalnego;
- 2) w roku 2020 - utworzenie w wyniku przebudowy i zmiany sposobu użytkowania lokali usługowych dwóch lokali mieszkalnych przy ul. Barlickiego 4 przystosowanych dla osób z niepełnosprawnością ruchową i jednego lokalu przy ul. Sosnowej 22 - 24;
- 3) w roku 2023 - przebudowa klatki B w budynku przy ul. Modrzejewskiej 20, na skutek której powstanie 46 lokali mieszkalnych o wyższym standardzie, wyposażonych w pełny węzeł sanitarny oraz kuchnię;
- 4) w latach 2023-2024 - postawienie 15 kontenerów w miejscach odległych od centrum miasta, wyposażonych w węzeł sanitarny, kuchenny oraz ogrzewanie elektryczne. Kontenery powiększą zasób lokali grupy C będących przedmiotem najmu socjalnego i przeznaczone będą dla mieszkańców, którzy nie dbają o wynajmowane im lokale i nie płacą za nie czynszu. Inwestycja ta zostanie poprzedzona analizą techniczną możliwości wykorzystania tego typu obiektów na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego i wymagać będzie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Miasta.

Tabela nr 5 Liczba lokali, które powstaną w wyniku inwestycji (szt.)

Lp.	Inwestycje związane z powstaniem lokali	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	wynajmowanych na czas nieoznaczony	54	0	0	0	0	54
2	grupy A przeznaczonych do wynajęcia w ramach najmu socjalnego	5	0	0	46	0	51
3.	grupy C przeznaczonych do wynajęcia w ramach najmu socjalnego	0	0	0	5	10	15
4.	Razem	59	0	0	51	10	120

Rozdział 8 PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 12. 1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta odbywać się będzie zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Miasta Świnoujście w uchwale Nr XXXVIII/325/2008 z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie gospodarki nieruchomościami Miasta Świnoujścia (ze zm.).

2. Uwzględniając cele wymienione w § 3 pkt 2 i 3 część lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony przeznaczono do sprzedaży, w tym:

- 1) do sprzedaży w trybie przetargowym przeznaczono opróżnione lokale:
 - a) położone w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, których utrzymywanie w zasobie Miasta, z uwagi na wysokie koszty koniecznych remontów i przebudów lokali oraz części wspólnych budynków, jest nieuzasadnione (lokale te wskazane zostały w tabeli nr Z5.1 w załączniku nr 5 do uchwały „Planowana sprzedaż lokali”),
 - b) wymagające remontu lub przebudowy, których wykonanie przez Miasto byłoby ekonomicznie nieuzasadnione (lokale te wskazane zostały w tabeli nr Z5.2 w załączniku nr 5 do uchwały „Planowana sprzedaż lokali”),
 - c) niesamodzielne, których przebudowa jest nieopłacalna, a które mogą być dołączone do innych lokali własnościowych (lokale te wskazane zostały w tabeli nr Z5.3 w załączniku nr 5 do uchwały „Planowana sprzedaż lokali”);
- 2) do sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców:
 - a) przeznaczono 8 lokali w budynku przy ul. Rycerskiej 11 z bonifikatą 50% (zastosowanie bonifikaty nie wyklucza innych zniżek lub zwyżek ceny w przypadkach wynikających z uchwały, o której mowa w ust. 1),
 - b) dopuszcza się inne lokale - w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach.

3. Przewiduje się możliwość sprzedaży lokali w drodze przetargu, po wcześniejszym przeprowadzeniu ich mieszkańcom do innych lokali na podstawie art. 21 ust. 4 ustawy. Zasada ta dotyczy między innymi zasiedlonych lokali wymienionych w tabelach nr Z5.1. i Z5.2 w załączniku nr 5 do uchwały „Planowana sprzedaż lokali”.

§ 13. 1. Planowana liczba sprzedanych lokali w okresie obowiązywania niniejszego programu została przedstawiona w tabeli nr 6. Przyjęto, że sprzedaż lokali z innych tytułów niż wskazane w tabeli będzie marginalna.

2. Łączne wpływy w przypadku wszystkich planowanych sprzedaży mogą wynieść około 11 mln zł. Zostały one przedstawione w podziale na lata w tabeli nr 7.

Tabela nr 6 Zakładana liczba sprzedanych lokali

Lp.	Rok	Sprzedaż ze względu na wysokie koszty remontów i przebudów	Sprzedaż związana z dołączeniem do innego lokalu	Sprzedaż z bonifikatą 50% ¹⁾	Razem
1	2	3	4	5	6
1.	2020	8	4	8	20
2.	2021	9	0	0	9
3.	2022	0	0	0	0
4.	2023	0	0	0	0
5.	2024	20	0	0	20
6.	2020-2024	37	4	8	49

Tabela nr 7 Zakładane wpływy ze sprzedaży (tys. zł)

Lp.	Rok	Sprzedaż ze względu na wysokie koszty remontów i przebudów	Sprzedaż związana z dołączeniem do innego lokalu	Sprzedaż z bonifikatą 50% ¹⁾	Razem
1	2	3	4	5	6
1.	2020	2 000	700	1 200	3 900
2.	2021	1 900	0	0	1 900
3.	2022	0	0	0	0
4.	2023	0	0	0	0
5.	2024	5 000	0	0	5 000
6.	2020-2024	8 900	700	1 200	10 800

¹⁾ nie wyklucza się innych zniżek lub zwyżek ceny w przypadkach wynikających z uchwały, o której mowa w § 12 ust. 1.

§ 14. Wpływy ze sprzedaży lokali zostaną wykorzystane na cele mieszkaniowe, w tym na:

- 1) nabycie lokali głównie w celu dostarczenia lokali zamiennych dla mieszkańców lokali wymienionych w tabelach nr Z5.1. i Z5.2 w załączniku nr 5 do uchwały „Planowana sprzedaż lokali” (ok. 5,5 mln zł), przy czym możliwość nabycia lokali przez Miasto, jak i wysokość wpływów ze sprzedaży, w szczególności lokali położonych w budynkach zabytkowych, należy zweryfikować poprzez przeprowadzenie pilotażu;
- 2) budowę nowych lokali i przebudowę istniejących pomieszczeń w celu powiększenia zasobu mieszkaniowego Miasta (ok. 5 mln zł).

Rozdział 9

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 15. Główne założenia polityki czynszowej Miasta są następujące:

- 1) dążenie do zrównoważenia przychodami z czynszów za lokale wynajmowane na czas nieoznaczony związanych z tymi lokalami kosztów ich utrzymania, oferowania i windykacji oraz kosztów utrzymania budynków, w których lokale te się znajdują;
- 2) pokrywanie przez Miasto kosztów ulepszeń lokali i budynków mieszkalnych oraz kosztów, o których mowa w pkt 1, w stopniu, w jakim nie znajdują one pokrycia w naliczonych czynszach;
- 3) pokrywanie przez Miasto różnicy pomiędzy przychodem z czynszów za lokale będące przedmiotem najmu socjalnego a kosztem utrzymania i ulepszenia tych lokali.

§ 16. 1. Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony, dla których nie stosuje się czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, to lokale o położeniu innym niż wymienione w tabeli nr 8 wiersz 1-2, które są wyposażone w sprawną instalację wodną, instalację kanalizacyjną z odprowadzeniem do sieci miejskiej, instalację elektryczną, posiadają centralne ogrzewanie zasilane z sieci miejskiej, gazowej kotłowni lokalnej lub ogrzewanie etażowe opalane paliwem gazowym, są wyposażone w łazienkę i znajdują się w budynkach o średnim stanie technicznym, tj. utrzymanym należycie i wymagającym jedynie remontów bieżących.

2. Stawkę bazową do ustalenia wysokości czynszu dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony stanowi stawka przedstawiona w tabeli nr 9 kol. 5.

3. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony, za wyjątkiem lokali, o których mowa w ust. 1, ustala się powiększając lub zmniejszając stawkę bazową czynszu, o której mowa w ust. 2, odpowiednio do czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową tego lokalu, wskazanych w tabeli nr 8.

4. Suma zniżek z tytułu czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie może przekraczać - 20%.

5. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 3, nie może przekraczać maksymalnych stawek czynszu wskazanych w tabeli nr 9 kol. 8, równych w skali roku prognozowanej przez wynajmującego 4,5% wartości odtworzeniowej lokalu w rozumieniu art. 9 ust. 8 ustawy.

6. Przepis ust. 5 nie dotyczy wysokości czynszu ustalonej na podstawie art. 21c ust. 5 i 6 ustawy.

§ 17. 1. Podwyżka czynszu za lokale wynajmowane na czas nieoznaczony w kolejnych latach następować będzie do wysokości umożliwiającej uzyskanie średniego czynszu na poziomie wynikającym z tabeli nr 9 kol. 6, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Podwyżka czynszu następować będzie co do zasady do wysokości ustalonej zgodnie z § 16 ust. 1 lub 3 z tym zastrzeżeniem, że jeżeli:

- 1) stawka czynszu przed podwyżką jest mniejsza niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, a po podwyżce byłaby większa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to podwyżka następować będzie:
 - a) do wysokości ustalonej zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 8a ust. 4a i 4b ustawy, albo
 - b) o wskaźnik inflacji, albo
 - c) do 3% wartości odtworzeniowej lokalu

w zależności od tego, która stawka czynszu po podwyżce będzie wyższa;

- 2) stawka czynszu przed podwyżką jest równa albo większa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to podwyżka następować będzie do wysokości ustalonej zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 8a ust. 4a i 4b ustawy albo o wskaźnik inflacji, o ile stawka czynszu po podwyżce o ten wskaźnik będzie wyższa.

3. Podwyżka czynszu w skali roku nie może przekraczać 15% dotychczasowej stawki czynszu za dany lokal.

4. W celu wyliczenia stawki czynszu zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 8a ust. 4a i 4b ustawy przyjmuje się:

- 1) dla kosztów ulepszenia lokalu wynoszących:
 - a) do 600 zł na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu - rozłożenie ich zwrotu na okres nie krótszy niż 10 lat,
 - b) powyżej 600 zł do 900 zł na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu - rozłożenie ich zwrotu na okres nie krótszy niż 15 lat,
 - c) powyżej 900 zł do 1200 zł na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu - rozłożenie ich zwrotu na okres nie krótszy niż 20 lat,
 - d) powyżej 1200 zł na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu - rozłożenie ich zwrotu na okres nie krótszy niż 25 lat;
- 2) zysk w wysokości 3%.

5. Koszty remontu lokalu na potrzeby wyliczenia kosztów utrzymania lokalu zgodnie z art. 8a ust. 4a ustawy rozlicza się zgodnie z zasadami wskazanymi w ust. 4.

§ 18. Przeciętny wzrost średniej stawki czynszu w latach 2020-2024 wyniesie około 8%. Ograniczenia wysokości podwyżek czynszu wynikające z ustawy nie pozwalają osiągnąć stawek czynszu pokrywających koszty utrzymania lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, w tym koszty ich remontów. Skutkuje to koniecznością pokrywania różnicy pomiędzy kosztami utrzymania a czynszem z innych dochodów Miasta, a także pokrywaniem przez Miasto w całości kosztów ulepszeń tych lokali związanych z poprawą standardu zamieszkiwania, np. wyposażaniem w łazienki, zmianą sposobu ogrzewania (patrz tabele nr 9 i 12).

§ 19. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali będących przedmiotem najmu socjalnego będą zróżnicowane i wyniosą odpowiednio:

- 1) dla lokali grupy A - 50%,
- 2) dla lokali grupy B - 40%,
- 3) dla lokali grupy C - 30%

stawki najniższego czynszu ustalonej zgodnie z § 16 ust. 3 i 4.

§ 20. Lokale będące przedmiotem najmu socjalnego to zasób szczególnie deficytowy. Koszty utrzymania tych lokali (w tym remonty) są bardzo wysokie i 10-krotnie przewyższają wpływy z czynszów. Stawki czynszu zgodnie z ustawą wynoszą nie więcej niż 50% najniższej stawki czynszu w zasobie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, co nie pozwala pokryć kosztów utrzymania przedmiotowych lokali w większym stopniu (patrz tabela nr 10).

Tabela nr 8 Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu

Lp.	Wyszczególnienie	Wysokość zniżek i zwyżek
1	2	3
1.	położenie budynku	%
1a.	bezpośrednio przy głównych ciągach komunikacyjnych: przy Placu Wolności i Placu Słowiańskim oraz wzdłuż ulic: Konstytucji 3 Maja, Marynarzy, Grunwaldzkiej, Piłsudskiego, Wybrzeże Władysława IV, Armii Krajowej, Kołłątaja, Barlickiego, Matejki 14 i 15, Monte Cassino 1	-2
1b.	w centrum miasta, poza głównymi ciągami komunikacyjnymi: przy ul.: Staszica, Kościuszki, Matejki 6 i 6a-e, Batalionów Chłopskich, Witosa, Rybaki, Niedziałkowskiego, Wyspiańskiego, Monte Cassino 18-18a, 19, 22 a-d, 30-31 i 32, Paderewskiego, Hołdu Pruskiego, Bohaterów Września 7, 10-11 i 75, Wyspiańskiego, Herberta	3
1c.	w bezpośredniej bliskości linii kolejowej: przy ul. Bunkrowej 2	-5
2.	położenie lokalu w budynku	%
2a.	na parterze	1
2b.	na I piętrze	3
2c.	na III piętrze i wyżej w budynku bez windy	-2
2d.	w którym na klatce schodowej znajduje się do 4 lokali lub w budynku jednolokalowym	2
2e.	w całości w oficynie	-3
3.	wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan ¹⁾	%
3a.	instalacja domofonowa	1
3b.	Monitoring	1

3c.	ogrzewanie etażowe opalane paliwem stałym ²⁾		-3
3d.	ogrzewanie akumulacyjne na paliwo stałe lub elektryczne		-8
3e.	instalacja ciepłej wody zasilana z sieci miejskiej lub gazowej kotłowni lokalnej		3
3f.	instalacja kanalizacyjna przyłączona do zbiornika bezodpływowego		-5
3g.	znacznie pogorszony stan instalacji zimnej wody ³⁾		-5
3h.	znacznie pogorszony stan instalacji ciepłej wody zasilanej z sieci miejskiej lub gazowej kotłowni lokalnej ³⁾		-5
3i.	stan instalacji elektrycznej, który nie zapewnia 3 kW poboru mocy w lokalu		-5
3j.	stan instalacji gazowej, który nie zapewnia dostawy gazu wymaganej dla właściwego działania urządzeń gazowych w lokalu		- 10
3k.	znacznie pogorszony stan instalacji i urządzeń zapewniających ogrzewanie lokalu ³⁾		-20
3l.	zmiana sposobu ogrzewania wykonana na koszt najemcy ⁴⁾		-20
4.	ogólny stan techniczny budynku ⁵⁾		%
4a.	bardzo dobry	budynek dobrze utrzymany, konserwowany, który nie wykazuje zużycia	20
4b.	dobry	budynek, który nie wykazuje większego zużycia, z nieznacznymi uszkodzeniami wynikającymi z użytkowania, szczególnie mechanicznymi, wymagający konserwacji	10
4c.	zadowalający	elementy budynku ze średnimi ubytkami i uszkodzeniami, które nie zagrażają bezpieczeństwu, celowy częściowy remont ⁶⁾	-10
4d.	zły	elementy budynku znacznie uszkodzone, z ubytkami; cechy i właściwości wbudowanych materiałów o obniżonej klasie; wymagany kompleksowy remont ⁵⁾	-20
5	czynniki dodatkowe		%
5a.	lokal z łazienką lub w.c. poza obrębem lokalu ⁷⁾		-5
5b.	lokal bez łazienki		-10
5c.	lokal z balkonem, tarasem lub loggią o powierzchni powyżej 1 m ²		3
5d.	lokal z piwnicą lub pomieszczeniem gospodarczym poza lokalem ⁸⁾		3
5e.	docieplone ściany zewnętrzne przylegające do lokalu		5
5f.	powierzchnia pokoi większa niż 25 m ² na osobę, ⁹⁾		20
5e.	lokal z pomieszczeniami używanymi wspólnie ¹⁰⁾		-5
5g.	położenie lokalu w budynku użyteczności publicznej		-10

¹⁾ Zniżki z uwagi na stan urządzeń technicznych i instalacji stosuje się, jeżeli ich znacznie pogorszony stan utrzymuje w czasie ustalenia stawek czynszu na kolejny okres, o ile obowiązek ich utrzymania lub wymiany nie leży po stronie najemcy;

²⁾ Dotyczy ogrzewania, które obejmuje większą część lokalu;

³⁾ Przez znacznie pogorszony stan:

- instalacji zimnej wody - rozumie się trwający nieprzerwanie co najmniej 2 tygodnie stan techniczny tej instalacji powodujący niewłaściwe działanie urządzeń dostarczających ciepłą wodę lub wypływ zimnej wody mniejszy o więcej niż 30% od wypływu normatywnego w okresie popołudniowego poboru wody, tj. w godz. 15.00-17.00,
- instalacji ciepłej wody - rozumie się trwający nieprzerwanie co najmniej 2 tygodnie stan techniczny tej instalacji powodujący temperaturę ciepłej wody niższą o 5°C od normatywnej lub osiągnięcie temperatury normatywnej następuje po wypływie większym niż 6 litrów ciepłej wody,
- instalacji i urządzeń zapewniających ogrzewanie lokalu rozumie się trwający nieprzerwanie co najmniej 2 tygodnie stan techniczny tej instalacji powodujący niedogrzenie pomieszczeń, tzn. jeżeli temperatura w pomieszczeniu jest niższa o 3°C od wymaganej pomimo utrzymania najwyższych parametrów grzewczych instalacji i/lub urządzeń grzewczych;

⁴⁾ Zniżka przysługuje do czasu wyczerpania nakładów poniesionych przez najemcę na wykonaną za zgodą wynajmującego zmianę sposobu ogrzewania z ogrzewania opalanego paliwem stałym na ogrzewanie gazowe lub c.o. sieciowe;

⁵⁾ Ogólny stan techniczny budynku określa się w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzonych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zm.);

⁶⁾ Przez częściowy remont budynku rozumie się remont obejmujący mniej niż 50% części budynku, urządzeń i instalacji służących do wspólnego użytku mieszkańców w budynkach stanowiących własność Gminy lub mniej niż 50% nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Przez kompleksowy remont budynku rozumie się remont większy niż remont częściowy;

⁷⁾ Lokal z łazienką lub w.c. poza obrębem lokalu - lokal wyposażony w łazienkę lub w.c., do których dostęp odbywa się poprzez pomieszczenia wspólne lub przez klatkę schodową;

8) Nie dotyczy lokali ogrzewanych wyłącznie paliwem stałym, do których przynależy jedno pomieszczenie gospodarcze;

9) Zwyżka dotyczy powierzchni pokoi przekraczającej 25 m² na osobę.

10) Lokal z pomieszczeniami używanymi wspólnie - lokal, w którym przynajmniej jedno pomieszczenie jest użytkowane przez co najmniej dwóch najemców posiadających odrębne tytuły najmu uprawniające do korzystania z tego pomieszczenia.

Tabela nr 9 Symulacja wysokości kosztów oraz stawek czynszu dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony (zł/m² m-c)

Lp.	Rok	Średnie koszty utrzymania oraz koszty ulepszeń lokali	Średnie koszty utrzymania lokali	Stawka bazowa czynszu	Symulacja stawek		
					Średnia stawka czynszu (przypis)	Minimalna stawka czynszu	Maksymalna stawka czynszu
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	2019	14,49	9,26	8,29	7,76	5,55	10,69
2.	2020	13,51	9,87	10,41	8,70	5,76	14,05
3.	2021	14,39	10,84	13,25	9,33	6,38	14,32
4.	2022	15,64	11,83	14,00	10,21	7,34	14,59
5.	2023	16,08	12,06	14,00	10,57	7,66	14,86
6.	2024	17,44	13,03	16,00	11,45	8,81	15,13

Tabela nr 10 Symulacja wysokości kosztów oraz stawek czynszu dla lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (zł/m² m-c)

Lp.	Rok	Średnie koszty utrzymania oraz koszty ulepszeń lokali	Średnie koszty utrzymania lokali	Symulacja stawek czynszu (przypis) z tytułu najmu socjalnego lokali		
				grupy A	grupy B	grupy C
1	2	3	4	5	6	7
1.	2019	40,75	28,41	2,78	2,22	1,67
2.	2020	36,05	32,75	2,88	2,30	1,73
3.	2021	33,91	30,36	3,19	2,55	1,91
4.	2022	32,39	28,58	3,67	2,94	2,20
5.	2023	34,53	30,50	3,83	3,06	2,30
6.	2024	35,27	30,85	4,41	3,52	2,64

§ 21. 1. Obniżka czynszu jest udzielana najemcy, który łącznie spełnia następujące warunki:

- 1) złożył wniosek o obniżkę czynszu;
- 2) spełnia kryterium dochodowe uprawniające do obniżki czynszu określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali;
- 3) nie jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego;
- 4) nie podnajmuje lokalu innej osobie;
- 5) nie zalega z czynszem ani z opłatami niezależnymi od właściciela lub zawarł umowę o rozłożeniu na raty płatności należności objętych tą umową i zgodnie z nią uiszcza raty przez co najmniej 3 miesiące.

2. Obniżki czynszu nie udziela się, jeżeli w lokalu jest zarejestrowana działalność gospodarcza.

3. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy odmówili przeniesienia się do zaproponowanego przez wynajmującego lokalu o niższych kosztach utrzymania, spełniającego warunki lokalu zamiennego.

§ 22. 1. Obniżka czynszu przysługuje do powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).

2. Na skutek udzielonej obniżki czynsz w lokalu wynajmowanym na czas nieoznaczony nie może być niższy od czynszu za lokal będący przedmiotem najmu socjalnego o powierzchni użytkowej odpowiadającej powierzchni użytkowej lokalu, którego dotyczy obniżka czynszu.

Rozdział 10

KOSZTY I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 23. Zestawienie kosztów i źródeł finansowania dotyczących lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali będących przedmiotem najmu socjalnego przedstawiono kolejno w tabelach nr 11 - 14.

§ 24. 1. Koszty utrzymania (w tym remonty) lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony rosną w kolejnych latach. Nie są pokrywane w całości wpływami z czynszów, gdyż odpowiedni wzrost czynszów uniemożliwiają ograniczenia wynikające z art. 8a ust. 4 ustawy. Brakujące środki związane z tymi kosztami będą pokrywane wpływami z wynajmu lokali użytkowych.

2. Koszty przebudowy lokali przedstawione w tabeli nr 11 jako deficyt muszą być pokrywane w całości z innych dochodów Miasta (patrz tabela nr 12). Deficyt ten pokrywany jest w postaci z dotacji celowej na ulepszenia lokali. Nie pokrycie deficytu wykazanego w tabeli nr 12 spowoduje, że zaplanowana w niniejszym programie poprawa stanu technicznego lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony nie zostanie zrealizowana.

§ 25. Wpływy z czynszu z tytułu najmu socjalnego lokali pokrywają koszty utrzymania tych lokali (w tym remonty) tylko w około 10%. Pozostała część kosztów związanych z ich utrzymaniem oraz całość kosztów związanych z ich ulepszeniami musi być pokrywana z innych przychodów Miasta (patrz tabele nr 13 i 14). Utrzymanie tego zasobu jest zadaniem własnym Miasta, a potrzeby mieszkaniowe w tym segmencie najmu nie maleją.

Tabela nr 11 Koszty utrzymania i przebudowy lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony (w tys. zł)

Lp.	Koszty	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	utrzymania lokali (bez remontów)	3 271	3 375	3 476	3 580	3 688	3 798	17 917
1a.	w tym koszty utrzymania części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta	729	845	870	896	923	951	4 485
2.	na remonty	1 417	1 700	1 955	2 208	2 343	2 480	10 687
2a.	remontów we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta	1 100	1 297	1 387	1 485	1 588	1 700	7 457
3.	na przebudowy	2 645	1 898	1 782	1 862	2 013	2 129	9 684
4.	Suma	7 333	6 972	7 214	7 650	8 044	8 407	38 287

Tabela nr 12 Źródła finansowania lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony (w tys. zł)

Lp.	Źródła finansowania	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	wpływy z czynszu na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali	4 009	4 606	4 770	5 095	5 392	5 629	25 491

2.	deficyt odpowiadający wpływom z lokali użytkowych na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	679	469	662	693	639	650	3 112
3.	deficyt odpowiadający środkom z budżetu Miasta na planowane przebudowy lokali	2 645	1 898	1 782	1 862	2 013	2 129	9 684
4.	Suma	7 333	6 972	7 214	7 650	8 044	8 407	38 287

Tabela nr 13 Koszty przypadające na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego (w tys. zł)

Lp.	Koszty	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	utrzymania lokali (bez remontów)	1 746	2 260	2 328	2 398	2 470	2 544	12 001
1a.	w tym koszty utrzymania części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta	54	62	64	66	68	70	332
2.	na remonty	322	540	595	696	711	772	3 314
2a.	w tym koszty remontów we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta	322	540	595	696	711	772	3 314
3.	na przebudowy	896	282	343	412	420	475	1 931
4.	Suma	2 964	3 083	3 266	3 506	3 601	3 790	17 246

Tabela nr 14 Źródła finansowania lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (w tys. zł)

Lp.	Źródła finansowania	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	wpływy z czynszu na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali	139	170	234	306	316	372	1 398
2.	deficyt odpowiadający wpływom z lokali użytkowych na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali w najmie socjalnym	0	115	208	203	245	301	1 072

3.	deficyt odpowiadający środkom z budżetu Miasta na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali	1 929	2 515	2 522	2 625	2 621	2 688	12 971
4.	deficyt odpowiadający środkom z budżetu Miasta na planowane przebudowy lokali	896	282	343	412	420	474	1 930
5.	Suma	2 964	3 083	3 266	3 506	3 601	3 790	17 246

§ 26. W latach 2020-2024 inwestycje wymienione w tabeli nr 5 będą finansowane głównie z budżetu Miasta, w tym w oparciu o wpływy ze sprzedaży lokali i gruntów (patrz tabela nr 15). W przypadku nie uzyskania wystarczająco wysokich wpływów ze sprzedaży nie będzie możliwości zrealizowania wszystkich zamierzeń inwestycyjnych.

Tabela nr 15 Koszty inwestycyjne (w tys. zł)

Lp.	Inwestycje związane z powstaniem nowych lokali	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
1	2	3	4	5	6	7	9
1.	wynajmowanych na czas nieoznaczony	520	0	0	0	0	520
2.	grupy A z przeznaczeniem na najem socjalny	600	0	0	5000	0	5600
3.	grupy C z przeznaczeniem na najem socjalny	0	0	50	318	450	818
4.	Razem	1120	0	50	5318	450	6938

§ 27. W tabeli nr 16 w źródłach finansowania (wiersz 5) nie wykazano w 2020 r. kwoty w wysokości 2.413 tys. zł, gdyż stanowi ona dofinansowanie inwestycji przy ul. Steyera 15 realizowanej w 2019 r. i nie może być wykorzystana na finansowanie inwestycji realizowanych w latach 2020-2024.

Tabela nr 16 Finansowanie inwestycji (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
1	2	3	4	5	6	7	9
1.	Koszty inwestycyjne	1120	0	50	4766 ¹⁾	1002	6938
2.	wpływy (w części przeznaczonej na inwestycje) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i terenów znajdujących się w zasobach ZGM	2 640	1 900	0	0	800	5 340
3.	środki zewnętrzne	512	0	0	124	202	838
4.	inne środki z budżetu Miasta	0	0	0	760	0	760
5.	Razem źródła finansowania	3 152	1 900	0	884	1 002	6938

¹⁾ przesunięto płatność inwestycji z 2023 w kwocie 552 tys. zł na 2024 r. z uwagi na możliwości finansowe.

Rozdział 11

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA TYM ZASOBEM

§ 28. 1. Nieruchomościami obejmującymi budynki mieszkalne stanowiące własność Miasta oraz lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Miasta położonymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych w zakresie mu powierzonym zarządza Zakład podejmując decyzje i dokonując czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomościami;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

2. Zakład gospodaruje nieruchomościami i lokalami, o których mowa w ust. 1, w szczególności poprzez:

- 1) wynajmowanie lokali mieszkalnych i rozwiązywanie stosunków najmu;
- 2) zarządzanie budynkami i przyległymi terenami;
- 3) naliczanie należności za korzystanie z nieruchomości oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- 4) współpracę z innymi organami, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- 5) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności o zapłatę należności za korzystanie z lokali i o eksmisję.

3. W budynkach wspólnot mieszkaniowych nieruchomościami wspólnymi zarządzają wyłonieni przez wspólnoty mieszkaniowe zarządcy nieruchomości lub zarządy wspólnot, natomiast Zakład wykonuje obowiązki właścicielskie Miasta związane z posiadanymi przez Miasto udziałami w nieruchomościach wspólnych.

4. Zakład wykonuje także inne obowiązki Miasta wynikające ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r., poz. 737 ze zm.), jak odtwarzanie lub aktualizacja dokumentacji technicznej budynków. Poza tym zapewnia lokale osobom uprawnionym do najmu socjalnego na mocy wyroków eksmisyjnych i zapewnia lokale zamienne.

5. Czynnościami właścicielskimi, które nie są wymienione w ust. 1-4, związanymi z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta, takimi jak:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych;
- 2) scalenie i podział nieruchomości;
- 3) zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej

zajmuje się Wydział Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Świnoujście przy współpracy Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu.

6. Lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w obiektach użyteczności publicznej zarządzają jednostki organizacyjne Miasta zarządzające tymi obiektami.

7. Nadzór Miasta nad działalnością Zakładu sprawuje Wydział Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Świnoujście, za wyjątkiem zadań, o których mowa w ust. 8 i działań określonych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zm.), nad którymi nadzór sprawuje Wydział Ewidencji i Zarządzania Nieruchomościami Urzędu Miasta Świnoujście.

8. Realizacją inwestycji polegających na budowie budynków z lokalami mieszkalnymi zajmuje się Wydział Inżyniera Miasta Urzędu Miasta Świnoujście.

§ 29. Planowana jest zmiana formy organizacyjnej Zakładu poprzez połączenie go ze Spółką Lokum.

Rozdział 12

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA

§ 30. Konieczne jest kontynuowanie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności należności związanych z korzystaniem z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i zapobieganie powstawaniu kolejnych zaległości czynszowych, w tym:

- 1) windykacja - kierowanie spraw o zapłatę na drogę sądową;
- 2) udzielanie dłużnikom pomocy w spłacie długów na podstawie przepisów prawa miejscowego;
- 3) dalsze tworzenie możliwości odpracowania należności czynszowych;
- 4) aktywizacja dłużników w celu spłaty zadłużenia poprzez przystąpienie do programu oddłużeniowego.

§ 31. Niezbędne jest podejmowanie działań w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi polegających na:

- 1) wykorzystaniu istniejącego zasobu do osiągnięcia celów pomocy społecznej (piecza zastępcza, mieszkania chronione, treningowe, wspierane);
- 2) wspieraniu zamian międzylokatorskich oraz informowaniu wnioskodawców o możliwości ubiegania się o najem lokali czynszowych oferowanych przez Spółkę Lokum;
- 3) stopniowym wyłączeniu 5 lokali mieszkalnych znajdujących się w obiektach użyteczności publicznej z mieszkaniowego zasobu Miasta po przeniesieniu się ich najemców do innych lokali;
- 4) przeznaczaniu lokali o dużej powierzchni i niskim standardzie do oddania w najem socjalny;
- 5) zamianie lokali o dużej powierzchni zajmowanych przez małą liczbę osób na mniejsze lokale;
- 6) zmianie sposobu użytkowania lokali użytkowych, które przez dłuższy czas nie znalazły najemców, na lokale mieszkalne.

§ 32. Konieczne jest:

- 1) stosowanie w Zakładzie nowoczesnych metod zarządczych z wykorzystaniem zintegrowanego systemu informatycznego umożliwiającego efektywną kontrolę zarządzania zasobem mieszkaniowym Miasta;
- 2) usprawnianie i propagowanie portalu internetowego Elektronicznego Biura Obsługi Klienta - eBook przeznaczonego między innymi dla najemców lokali mieszkalnych (w ramach tej usługi najemcy mogą uzyskać szybki dostęp do informacji dotyczących ich indywidualnych kartotek).

Rozdział 13

MIESZKANIOWY ZASÓB SPÓŁKI LOKUM

§ 33. 1. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy zasób Spółki Lokum wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

2. Spółka realizuje aktualnie jedną inwestycję, tj. budowę budynku czynszowego na wynajem przy ul. Steyera 11-13, w którym to budynku powstanie 48 mieszkań. Inwestycję tę planuje się zakończyć w II kwartale 2020 r.

3. W tabeli nr 17 przedstawiono wydatki na inwestycję, o której mowa w ust. 2.

Tabela nr 17 Wydatki na budowę budynku czynszowego na wynajem przy ul. Steyera 11-13 (w zł)

Wydatki inwestycyjne	do końca 2019 r.	w 2020 r.	Razem 2019 - 2020
budynek przy ul. Steyera 11-13	13 254 908,51	6 620 534,80	19 875 443,31

4. Po zakończeniu realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 2 i 3, zasób Spółki, a tym samym mieszkaniowy zasób Miasta, zwiększy się o 48 lokali.

5. Planuje się, że liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, stanowiącego własność Spółki Lokum, do końca niniejszego programu zmniejszy się. Powyższe wynika z konieczności szukania bardziej efektywnych sposobów realizacji budownictwa czynszowego, w tym w szczególności poprzez zmianę formy działania Spółki w towarzystwo budownictwa społecznego. W takim przypadku lokale stanowiące zasób Spółki, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy nie będą wchodziły w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 34. 1. Mając na uwadze stałe (pomimo zapełnienia listy przyszłych najemców) zainteresowanie mieszkaniami na wynajem przy ul. Steyera 11-13 (do końca października 2019 r. wpłynęły łącznie 132 wnioski, z których 83 spełniło warunki określone w „Regulaminie określającym zasady, w tym kryteria i tryb przyznawania mieszkań stanowiących zasoby Spółki LOKUM sp. z o.o. oraz zasady najmu tych lokali”), należy wskazać, że zainteresowanie mieszkaniami na wynajem będzie rosnąć.

2. Wskazane jest rozwijanie społecznego budownictwa czynszowego na wynajem.

§ 35. W związku z faktem, że wszystkie lokale Spółki zostaną oddane do użytkowania w 2020 r., nie przewiduje się konieczności przeprowadzenia większych remontów i prac modernizacyjnych. Wszystkie lokale Spółki będą w stanie bardzo dobrym.

§ 36. 1. W związku z faktem, że potrzeby mieszkaniowe społeczności lokalnej nie są i nie będą zaspokojone w ramach najmu na warunkach określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali, należy szukać alternatywnych sposobów ich realizacji, w tym w szczególności poprzez rozwój społecznego budownictwa czynszowego na wynajem. Tym samym wskazany jest rozwój ww. sektora w formule najbardziej efektywnej, tj. w formie towarzystwa budownictwa społecznego.

2. Spółka nie posiada aktualnie innych terenów inwestycyjnych, wskazane jest zatem przekazanie do Spółki gruntów, na których mogłaby realizować przyszłe inwestycje. Równocześnie wskazane jest poszukiwanie różnych sposobów finansowania działalności inwestycyjnej Spółki, w tym w szczególności w formie partycypacji przyszłych najemców i kredytu komercyjnego tak, aby w jak najmniejszym stopniu angażować finansowo Miasto.

§ 37. Mając na względzie ustawowy zakaz zbywania lokali będących własności Spółki, o którym mowa w art. 15e ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195) Spółka nie planuje sprzedaży lokali będących jej własnością.

§ 38. 1. W związku z faktem, że prowadzona przez Spółkę inwestycja finansowana jest z udziałem finansowania zwrotnego, o którym mowa w ustawie wskazanej w § 37, polityka czynszowa Spółki wynika wprost z przepisów, tj. zgodnie z art. 9a ust. 1 ustawy w zw. z art. 28 ust. 2 pkt 2 ustawy wskazanej w § 37, czynsz nie może przekroczyć 5% wartości odtworzeniowej (według stanu na koniec października 2019 r. czynsz może wynieść maksymalnie 15,45 zł/m²).

2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, zostanie ustalony w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynku oraz spłatę kredytu zaciągniętego na jego budowę.

§ 39. Spółka aktualnie nie zarządza żadnym lokalem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Po oddaniu do użytkowania budynku przy ul. Steyera 11-13 planuje się, że Spółka będzie samodzielnie zarządzać lokalami w tym budynku. Powyższe wiąże się z planami połączenia Spółki z Zakładem, który ma możliwości techniczne i organizacyjne do zarządzania nieruchomościami. W przypadku niedokonania ww. połączenia niezbędne będzie zatrudnienie przez Spółkę dodatkowych pracowników lub zlecenie firmie zewnętrznej zarządzania całym budynkiem.

§ 40. Zgodnie z § 38 ust. 2 wydatki na zasób Spółki mają finansować się z:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) czynszów z miejsc postojowych na terenie nieruchomości oraz w garażu wielostanowiskowym.

Tabela nr 18 Wydatki dotycząc zasobu Spółki (w tys. zł)

Wydatki	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Razem 2020- 2024
Na utrzymanie lokali	0	62	124	124	124	124	558

Rozdział 14 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 41. Integralną część uchwały stanowią załączniki:

- 1) nr 1 - Analiza potrzeb mieszkaniowych i stopień ich realizacji;
- 2) nr 2 - Charakterystyka lokali będących przedmiotem najmu socjalnego;
- 3) nr 3 - Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta;
- 4) nr 4 - Plan remontów i modernizacji;

- 5) nr 5 - Planowana sprzedaż lokali;
- 6) nr 6 - Wydatki na mieszkaniowy zasób Miasta i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 43. Prezydent Miasta Świnoujście składa Radzie Miasta Świnoujście w terminie:

- 1) do dnia 31 października każdego roku kalendarzowego (przed złożeniem projektu budżetu na rok następny) - informację związaną z realizacją niniejszego programu (w celu jego ewentualnej weryfikacji) w zakresie finansowanych z budżetu Miasta inwestycji i modernizacji planowanych w zasobie mieszkaniowym Miasta, w tym wysokości przewidywanej dotacji;
- 2) do dnia 15 maja każdego roku kalendarzowego - sprawozdanie z realizacji programu za rok poprzedni.

§ 44. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

**Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXII/172/2019
Rady Miasta Świnoujście z dnia 6 grudnia 2019 r.**

Analiza potrzeb mieszkaniowych i stopień ich realizacji

1. Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony

1) Na podstawie list z lat 2015-2019 szacuje się, że przeciętnie ogólna liczba wnioskodawców oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony będzie wzrastać. Wzrost ten byłby jeszcze większy, gdyby nie ograniczenie spowodowane:

- a) niewielką realizacją listy oczekujących,
- b) pojawieniem się alternatywy szybszego otrzymania lokalu czynszowego

2) W latach 2020-2024 kwalifikujących się i ubiegających się o lokale wynajmowane na czas nieoznaczony będzie łącznie około 520 gospodarstw domowych.

3) Na wielkość zapotrzebowania będzie miała wpływ konieczność przeniesienia mieszkańców z lokali przeznaczonych do rozbiórki lub sprzedaży. Lokale wskazane w tabelach nr Z5.1 i Z5.2 w załączniku nr 5 do uchwały „Planowana sprzedaż lokali” przeznacza się do przeniesienia mieszkańców na podstawie art. § 21 ust. 4 ustawy.

Tabela nr Z1.1 Potrzeby w zakresie wynajmowania lokali na czas nieoznaczony

Lp.	Gospodarstwa domowe kwalifikujące się do zawarcia umowy najmu lokalu	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
1.	2	3	4	5	6	7	8
2.	potrzeby	325	323	363	408	440	X
3.	planowana realizacja	62	10	0	6	0	78
4.	niezrealizowane	263	313	363	402	440	X

4) Deficyt lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony może wynieść około 440 lokali.

2. Lokale grupy A będące przedmiotem najmu socjalnego

1) Przyjmuje się, że w celu udzielenia pomocy rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej, które mają wypowiedziane umowy najmu i nie mają możliwości otrzymania dodatku mieszkaniowego lub obniżki czynszu, rocznie będą zawierane przeciętnie 3 umowy najmu socjalnego lokali grupy A.

2) Ocenia się, że w latach 2020-2024 będzie przybywać rodzin kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu socjalnego lokali grupy A ze względu na rozpoczęcie przygotowań do I etapu przebudowy budynku przy ul. Modrzejewskiej 20 i konieczność wykwaterowania rodzin z tego budynku. Przewiduje się, że do najmu socjalnego lokali grupy A z tego budynku będzie się kwalifikowało około 45 gospodarstw domowych, ponadto 4 gospodarstwa z budynku przy ul. Holenderskiej 2 i 1 gospodarstwo z ul. Steyera 51, a także wnioskodawcy oczekujący na przydział będącego przedmiotem najmu socjalnego lokalu grupy B.

Tabela nr Z1.2 Potrzeby i planowana realizacja w zakresie najmu socjalnego lokali grupy A

Lp.	Gospodarstwa domowe		2020	2021	2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	zamieszkujące w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony, z którymi będzie zawarta umowa najmu socjalnego	potrzeby	3	3	3	3	3
		planowana realizacja	3	3	3	3	3
2.	kwalifikujące się do najmu socjalnego lokali grupy A	potrzeby	34	42	25	51	0
		planowana realizacja	24	21	7	51	0
3.	razem	potrzeby	37	45	28	54	3
		planowana realizacja	27	24	10	54	3
4.	niezrealizowane wnioski		10	21	18	0	0

3) Nie przewiduje się deficytu w zakresie dostarczania lokali grupy A.

3. Lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego

1) Do wykwaterowania rodzin z budynku przy ul. Modrzejewskiej 20 w celu przebudowy budynku potrzebne będą lokale grupy B i C dla 40 rodzin z klatki B. Przedstawiono to w tabeli nr Z 1.3 w latach 2020-2022. Zakłada się, że w tym okresie nie będzie realizowana lista oczekujących na najem socjalny lokali grupy B.

2) Zakłada się, że w kolejnych latach liczba wyroków eksmisyjnych w sprawach z powództwa Miasta będzie malała. Na podstawie liczby wyroków z lat poprzednich przyjmuje się, że rocznie średnio przybywać będzie około 4 wyroków z uprawnieniem do najmu socjalnego.

3) Liczba wyroków eksmisyjnych dotyczących obcych zasobów, na mocy których Miasto zobowiązane zostanie do zapewnienia lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, będzie utrzymywać się na poziomie około 2 wyroków rocznie. Poziom oszacowano na podstawie wyroków z lat poprzednich: 2016 r. - 3 wyroki, 2017 r. - 2 wyroki, 2018 r. - 1 wyrok, 2019 r. - 2 wyroki.

4) W związku z zawieraniem ugód lub spłatą zadłużenia część wyroków eksmisyjnych dotyczących mieszkaniowego zasobu Miasta nie będzie realizowana.

5) Założono, że rocznie będzie przybywało około 20 gospodarstw domowych kwalifikujących się do zawarcia pierwszej umowy najmu socjalnego lokalu grupy B (w poprzednich latach: 2016 r.- 16 wniosków, 2017 r. - 23 wnioski, 2018 r. - 25 wniosków). Liczbę kolejnych osób ubiegających się o te lokale ograniczać będzie brak możliwości otrzymania lokalu w krótkim czasie, gdyż w pierwszej kolejności Miasto musi zapewnić lokale uprawnionym do zawarcia umowy najmu socjalnego na mocy wyroków eksmisyjnych.

6) W latach 2020-2024 planuje się wynajęcie łącznie około 54 lokali grupy B ze względu na przebudowę budynku przy ul. Modrzejewskiej 20, z czego około 15 lokali wynajętych zostanie osobom uprawnionym do najmu socjalnego lokalu grupy B na mocy wyroków eksmisyjnych. Wynajmowanie lokali takim osobom musi być traktowane priorytetowo z uwagi na zagrożenie koniecznością wypłaty odszkodowania w przypadku nie zawarcia umowy najmu socjalnego. Przy powyższych założeniach na koniec 2024 r. deficyt lokali grupy B może wynieść około 180 lokali.

Tabela nr Z1.3 Potrzeby i planowana realizacja w zakresie najmu socjalnego lokali grupy B

Lp.	Gospodarstwa domowe		2020	2021	2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6	7	8
2.	kwalifikujące się do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	potrzeby	102	119	157	170	184
3.		planowana realizacja	10	6	6	6	6
4.	kwalifikujące się do przeniesienia z klatki B do klatki A w budynku przy ul. Modrzejewskiej 20	planowana realizacja	15	5	0	0	0
5.		niezrealizowane	77	108	151	164	178

4. Lokale grupy C będące przedmiotem najmu socjalnego

W celu realizacji wyroków eksmisyjnych w latach 2020-2024 planuje się wynajęcie łącznie około 32 lokali grupy C w ramach najmu socjalnego. Zakłada się, że na koniec 2024 r. deficyt lokali grupy C nie wystąpi. Planowana realizacja wyroków będzie możliwa pod warunkiem postawienia na wyznaczonej przez Miasto działce 15 kontenerów przeznaczonych na najem socjalny lokali grupy C.

Tabela Z1.4 Potrzeby i planowana realizacja w zakresie najmu socjalnego lokali grupy C

Lp.	Gospodarstwa domowe		2020	2021	2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6	7	8
2.	kwalifikujące się do zawarcia pierwszej umowy najmu lokalu socjalnego	potrzeby	10	8	10	12	12
3.		planowana realizacja	8	3	2	7	12
4.		niezrealizowane	2	5	8	5	0

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXII/172/2019
Rady Miasta Świnoujście z dnia 6 grudnia 2019 r.**

Charakterystyka lokali będących przedmiotem najmu socjalnego

1. Lokale będące przedmiotem najmu socjalnego dzieli się na trzy grupy:

- 1) grupa A - przeznaczone dla osób spełniających kryterium dochodowe określone dla lokali tej grupy w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali;
- 2) grupa B - przeznaczone dla osób nienaruszających porządku domowego i spełniających kryterium dochodowe dla lokali grupy innej niż A określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali;
- 3) grupa C - przeznaczone dla osób, których zachowanie powoduje, że zamieszkiwanie w innych budynkach mieszkalnych jest problematyczne, a które spełniają kryterium dochodowe dla lokali grupy C określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali.

2. Do najmu socjalnego lokali:

- 1) grupy A - przeznaczają się przede wszystkim opróżnione lokale o obniżonym standardzie, charakteryzujące się co najmniej dwiema z podanych niżej cech:
 - a) ogrzewanie akumulacyjne na paliwo stałe,
 - b) brak samodzielnej łazienki,
 - c) WC usytuowane na klatce schodowej,
 - d) brak instalacji ciepłej wody sieciowej,
 - e) brak samodzielności lokalu, w szczególności gdy kuchnia, WC, łazienka lub przedpokój są używane wspólnie przez osoby zamieszkujące w różnych lokalach,
 - f) powierzchnia lokalu jest mniejsza od średniej powierzchni lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony w mieszkaniowym zasobie Miasta, przy czym dopuszcza się zawieranie umowy najmu socjalnego grupy A w innych lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 2) grupy B - przeznaczają się lokale znajdujące się w budynkach zamieszkania zbiorowego przy ul. Holenderskiej 2 i do czasu przebudowy tego budynku - przy ul. Modrzejewskiej 20, które mają wspólne toalety i łazienki;
- 3) grupy C - przeznaczają się lokale znajdujące się w budynku zamieszkania zbiorowego przy ul. Steyera 51, które mają wspólne toalety i łazienki.

3. W przypadku niezaspokojenia potrzeb na najem socjalny lokali grupy B i C poprzez wynajęcie lokali położonych w budynkach przy ul. Holenderskiej 2 i ul. Steyera 51, zasób tych lokali może zostać powiększony poprzez przeznaczanie na ten cel innych lokali, w szczególności o niskim standardzie.

**Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXII/172/2019
Rady Miasta Świnoujście z dnia 6 grudnia 2019 r.**

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta

1. Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony

Zakłada się uzyskanie możliwości wynajęcia 78 lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas nieoznaczony poprzez:

- 1) budowę 52 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Steyera 15;
- 2) zakup 26 lokali mieszkalnych na rynku wtórnym.

Tabela nr Z3.1 Prognoza liczby lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas nieoznaczony wybudowanych lub opróżnionych i nadających się do zasiedlenia

Lp.	Lokale:	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	uzyskane w wyniku budowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania	52	0	0	0	0	52
2.	opróżnione (z istniejącego zasobu)	0	0	0	0	0	0
3.	zakupione na rynku wtórnym	10	10	0	6	0	26
3.	razem	62	10	0	6	0	78

2. Lokale grupy A będące przedmiotem najmu socjalnego

1) Zakłada się, że część lokali wynajmowanych dotychczas na czas nieoznaczony oraz nowo wybudowanych zostanie wynajęta jako lokale grupy A w ramach najmu socjalnego. Przewiduje się, że w ciągu 5 lat zawartych zostanie 118 takich umów.

2) Zawieranie umów najmu socjalnego dotyczących lokali grupy A będzie następowało sukcesywnie na skutek:

- a) przenoszenia się lokatorów z lokali grupy B dotychczas zajmowanych do nowo wybudowanych lokali przeznaczonych do wynajmowania jako lokale grupy A,
- b) opróżnienia lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w wyniku wykonania wyroków eksmisyjnych, przy czym zakłada się zmniejszenie w kolejnych latach liczby spraw o eksmisję z powodu rozwiązywania umów najmu z uwagi na zaległości czynszowe, co będzie możliwe dzięki pomocy Miasta dla osób najbardziej potrzebujących realizowanej poprzez:
 - przyznawanie tym osobom dodatków mieszkaniowych lub obniżek czynszu,
 - umożliwianie osobom, których dochody nie wystarczają na opłacanie czynszu w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony, przeprowadzenia się do lokali grupy A będących przedmiotem najmu socjalnego lub zawarcie umowy najmu socjalnego na zajmowany dotąd lokal.

3) Zapewnienie 103 lokali grupy A w ramach najmu socjalnego będzie możliwe po opróżnieniu 53 lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony oraz oddaniu do użytkowania 4 lokali powstałych w

wyniku przebudowy poddasza w budynku przy ul. Chrobrego 26-28 w 2020 r. i powstałych z przebudowy 46 lokali w budynku przy ul. Modrzejewskiej 20.

4) Zakłada się także wynajmowanie jako lokali grupy A w ramach najmu socjalnego lokali zasiedlonych wynajmowanych dotąd na czas nieoznaczony, spełniających kryteria dla tej grupy. Około 12 % najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta ma zadłużenie przekraczające kwotę 3-miesięcznego czynszu. Około 25% rodzin może być zainteresowanych pozostaniem w dotychczasowych lokalach po włączeniu ich do lokali grupy A wynajmowanych w ramach najmu socjalnego (tabela nr Z4.2, wiersz 3).

5) Zakłada się, że niewielka grupa osób (około 3%), którym zostaną wynajęte lokale grupy A, nie poradzi sobie finansowo z ponoszeniem opłat związanych z korzystaniem z tych lokali i będzie wymagała przeniesienia do lokali grupy B lub przeprowadzenia postępowania eksmisyjnego.

6) Działania w kierunku zwiększenia liczby lokali grupy A będących przedmiotem najmu socjalnego należy podejmować wyłącznie w ramach istniejącego zasobu lokali mieszkalnych, w szczególności o najniższym standardzie, z uwagi na wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r., poz. 1186 ze zm.), które uniemożliwiają wybudowanie lokali o niższym standardzie.

Tabela nr Z3.2 Prognoza liczby lokali opróżnionych możliwych do wykorzystania jako lokale grupy A będące przedmiotem najmu socjalnego w latach 2020-2024

Lp.	Lokale:	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	nowo wybudowane	4	0	0	46	0	50
2.	opróżnione przeznaczonych do najmu socjalnego	20	21	7	5	0	53
3.	wydzielone, ale nieopróżnione	3	3	3	3	3	15
4.	razem	27	24	10	54	3	118

3. Lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego

1) Zakłada się zmniejszenie zasobu lokali grupy B poprzez przebudowę w kolejnych latach budynku przy ul. Modrzejewskiej 20. Przewiduje się łączenie lokali w celu poprawy ich standardu i pozostawienie części tych lokali jako lokali grupy A wynajmowanych w ramach najmu socjalnego.

2) Opróżnianie lokali grupy B będzie następowało w wyniku:

- a) wynajmowania lokali grupy A dotychczasowym najemcom lokali grupy B, przy czym opróżnione lokale przy ul. Modrzejewskiej 20 nie będą ponownie zasiedlane;
- b) wynajmowania lokali na czas nieoznaczony, przy czym aktualnie 8 % osób na liście ubiegających się o lokal wynajmowany na czas nieoznaczony to osoby mieszkające w lokalach grupy B i przewiduje się, że ta tendencja w latach 2020-2024 będzie maleć;
- c) realizacji wyroków eksmisyjnych, przy czym część osób mieszkających w lokalach grupy B z uwagi na zakłócanie porządku domowego lub niszczenie mienia trzeba będzie eksmitować do lokali grupy C i pomieszczeń tymczasowych.

Tabela nr Z3.3 Prognoza liczby lokali przeznaczonych do wykorzystania jako lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego w latach 2020-2024

lp.	Lokale:	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	nowo wybudowane	0	0	0	0	0	0
2.	opróżnione, przeznaczone do najmu socjalnego	6	2	2	2	2	14
3.	opróżnione lokale w klatce A na zamianę	15	5	0	0	0	20
4.	opróżnione lokale wynajmowane na czas nieoznaczony przeznaczone do najmu socjalnego	2	2	2	2	2	10
5.	razem	23	9	4	4	4	44

Objaśnienia do tabeli nr Z3.3:

- 1) wiersz 2 - przedstawione są opróżnione lokale w budynku przy ul. Holenderskiej nadające się do ponownego zasiedlenia;
- 2) wiersz 3 - przewiduje się opróżnienie lokali w klatce A w budynku przy ul. Modrzejewskiej 20 w wyniku przeniesienia mieszkańców do lokali grupy A oraz w wyniku eksmisji - do pomieszczeń tymczasowych i przeniesienie do nich rodzin z klatki B w celu przygotowania klatki B do remontu;
- 3) wiersz 4 - do najmu socjalnego jako lokale grupy B przeznacza się opróżnione lokale dotychczas wynajmowane na czas nieoznaczony, w których będą mogły zamieszkać po 2 lub 3 rodziny.

4. Lokale grupy C będące przedmiotem najmu socjalnego

- 1) Zakłada się, że w latach 2023 i 2024 zwiększy się liczba lokali grupy C będących przedmiotem najmu socjalnego.
- 2) Wynajęcie liczby lokali grupy C takiej jak przedstawiona w tabeli nr Z3.4 będzie możliwe w wyniku:
 - a) planowanej budowy 15 kontenerów;
 - b) opróżniania lokali na mocy wyroków eksmisyjnych poprzez przeniesienie pozostających w lokalach osób do pomieszczeń tymczasowych.

Tabela nr Z3.4 Prognoza liczby lokali przeznaczonych do wykorzystania jako lokale grupy C będące przedmiotem najmu socjalnego w latach 2020-2024

Lp.	Lokale:	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	uzyskane w wyniku budowy	0	0	0	5	10	15
2.	opróżnione przeznaczone do najmu socjalnego	8	3	2	2	2	17
3.	razem	8	3	2	7	12	32

5. Prognozowana powierzchnia lokali

Tabela nr Z3.5 Prognoza powierzchni użytkowej lokal (w m²)

Lp.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	powierzchnia użytkowa lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta	48226	49972	49790	49790	50368	49119
1a.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	42178	42996	42065	41915	42065	40551
1b.	lokale będące przedmiotem najmu socjalnego	6048	6975	7726	7875	8303	8568
1c.	- grupy A	2734	3636	4364	4514	6182	6266
1d.	- grupy B	3001	3001	3001	3001	1669	1669
1e.	- grupy C	313	338	360	360	451	633

1) Średnia powierzchnia użytkowa lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony w 2019 r. wyniosła 49 m². Założono, że lokale nabywane przez Miasto na rynku wtórnym będą miały zbliżoną powierzchnię.

2) Zmiana wielkości i struktury zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2020-2024 wynika z:

- a) budowy budynku mieszkalnego (ul. Steyera 15);
- b) przebudowy i adaptacji pomieszczeń strychowych (ul. Chrobrego 26/28);
- c) podziału lokali o dużej powierzchni (ul. Wyszyńskiego 8/6);
- d) przebudowy i zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych na lokale mieszkalne (ul. Barlickiego 4, ul. Sosnowa 22-24);
- e) przekształcenia pomieszczeń tymczasowych w lokale będące przedmiotem najmu socjalnego (ul. Steyera 51);
- f) przebudowy klatki B budynku (ul. Modrzejewskiej 20);
- g) zakupu kontenerów mieszkalnych i posadowienia ich w miejscach odległych od centrum miasta (15 szt.);
- h) nabycia lokali na rynku wtórnym przy wykorzystaniu dofinansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego;
- i) zmiany przeznaczenia lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego;
- j) zaplanowanej sprzedaży lokali (rozdział 8);
- k) rozbiórki budynku (ul. Ludzi Morza 2-4).

**Załącznik nr 4 do Uchwały Nr XXII/172/2019
Rady Miasta Świnoujście z dnia 6 grudnia 2019 r.**

Plan remontów i modernizacji

Tabela nr Z4.1 Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu Miasta na koniec 2019 r. i prognoza tego stanu na koniec 2024 r.

Lp.	Rodzaj lokali	liczba lokali ogółem	liczba lokali (szt.) w budynkach o stanie technicznym:				
			bardzo dobrym	dobrym	Średnim	zadawalającym	złym
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Stan na dzień 31.12.2019 r.						
1a.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	861	40	488	303	22	8
1b.	lokale grupy A będące przedmiotem najmu socjalnego	66	3	27	36	0	0
1c.	lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego	224	0	224	0	0	0
1d.	lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego	20	20	0	0	0	0
2	RAZEM	1171	63	739	339	22	8
3	Udział w całym zasobie lokali	100%	5%	63%	29%	2%	1%
4	Prognoza na koniec 2024 r.						
4a.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	852	96	476	280	0	0
4b.	lokale grupy A będące przedmiotem najmu socjalnego	155	7	61	87	0	0
4c.	lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego	125	0	125	0	0	0
4d.	lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego	39	24	15	0	0	0
5	RAZEM	1171	127	677	367	0	0
6	udział w całym zasobie lokali	100%	11%	58%	31%	0%	0%
7	różnica udziału pomiędzy stanem na dzień 31.12.2019 r. a stanem na koniec 2024 r.	-	6%	- 5%	2%	- 2%	- 1%

Tabela nr Z4.2 Struktura ogrzewania i zasilania w ciepłą wodę lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta na koniec 2019 r.

Lp.	Rodzaj lokali	liczba lokali ogółem	liczba lokali [szt.] wyposażonych w:						
			C.O. z sieci miejskiej	C.O. gazowe kotłowni lokalnej	ogrzewanie etażowe opalane gazem	ogrzewanie etażowe opalane paliwem stałym	trzony piecowe katłowe	ogrzewanie elektryczne	CW z sieci miejskiej
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Stan na dzień 31.12.2019 r.								
1a.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	861	368	20	320	56	75	22	142
1b.	lokale grupy A będące przedmiotem najmu socjalnego	66	11	1	44	1	8	1	2
1c.	lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego	224	0	224	0	0	0	0	0
1d.	lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego	20	0	20	0	0	0	0	0
2	RAZEM	1171	379	265	364	57	83	23	144
3	udział w całym zasobie lokali	100%	32%	23%	31%	5%	7%	2%	12%

Tabela nr Z4.2a Prognoza ogrzewania lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta na koniec 2024 r.

Lp.	Rodzaj lokali	liczba lokali ogółem	liczba lokali [szt.] wyposażonych w:						
			C.O. z sieci miejskiej	C.O. z gazowej kotłowni lokalnej	ogrzewanie etażowe opalane gazem	ogrzewanie etażowe opalane paliwem stałym	trzone piecowe licowane kaflami	ogrzewanie elektryczne	CW z sieci miejskiej
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Prognoza na koniec 2024 r.								
1a.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	852	418	42	368	5	0	19	252
1b.	lokale grupy A będące przedmiotem najmu socjalnego	155	11	23	111	11	0	0	2
1c.	lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego	125	0	125	0	0	0	0	0
1d.	lokale grupy C będące przedmiotem najmu socjalnego	39	0	24	0	0	0	15	0
2	RAZEM	1171	429	214	479	16	0	34	254
3	udział w całym zasobie lokali	100%	37%	18%	41%	1%	0%	3%	22%
4	różnica udziału pomiędzy stanem na dzień 31.12.2019 r. a stanem na koniec 2024 r.	-	5%	- 5%	10%	- 4%	- 7%	1%	10%

Udział lokali wyposażonych:

- 1) w ogrzewanie etażowe na paliwo gazowe - zwiększy się o 10%,
- 2) w C.O z sieci miejskiej – zwiększy się o 5%,
- 3) w C.O z gazowej kotłowni lokalnej - zmniejszy się o 5%,
- 4) w ogrzewanie etażowe opalane paliwem stałym - zmniejszy się o 4%,
- 5) w ogrzewanie elektryczne - zwiększy się o 1% w wyniku utworzenia tzw. „osiedla modułowego”.

W wyniku zmiany sposobu ogrzewania na gazowe w lokalach zlikwidowane zostaną trzone piecowe licowane kaflami.

Tabela nr Z4.3 Wyposażenie lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta na koniec 2019 r.

Lp.	Rodzaj lokali	liczba lokali ogółem	liczba lokali [szt.]:					
			wyposażonych w łazienkę z WC	wyposażonych w tylko w WC	wyposażonych w łazienkę i WC poza lokalem lub wspólne	z wymienioną stolarką	z udogodnieniami dla osób z niepełnosprawności	w budynkach z windą
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Stan na dzień 31.12.2019 r.							
1a.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	861	751	45	65	609	8	21
1b.	lokale grupy A będące przedmiotem najmu socjalnego	66	59	2	5	72	1	0
1c.	lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego	224	0	0	224	224	24	0
1d.	lokale grupy C będące przedmiotem najmu socjalnego	20	0	0	20	20	8	0
2	RAZEM	1171	810	47	314	925	41	21
3	udział w całym zasobie lokali	100%	69%	4%	27%	79%	4%	2%

Tabela nr Z4.3a Prognoza wyposażenia lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta na koniec 2024 r.

Lp.	Rodzaj lokali	liczba lokali ogółem	liczba lokali [szt.] wyposażonych w:					
			wyposażonych w łazienkę z WC	wyposażonych tylko w WC	wyposażonych w łazienkę i WC poza lokalem lub wspólne	ze stolarką wymienioną lub w dobrym stanie technicznym	z udogodnieniami dla osób z niepełnosprawnością ruchową	w budynkach z windą
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Prognoza na koniec 2024 r.							
1a.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	852	829	19	4	689	20	156
1b.	lokale grupy A będące przedmiotem najmu socjalnego	155	118	27	10	91	8	25
1c.	lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego	125	0	0	125	125	24	0
1d.	lokale grupy C będące przedmiotem najmu socjalnego	39	15	0	24	24	8	0
2	RAZEM	1171	962	46	163	929	60	181
3	udział w całym zasobie lokali	100%	82%	4%	14%	79%	5%	15%
4	różnica udziału pomiędzy stanem na dzień 31.12.2019 r. a stanem na koniec 2024 r.	-	13%	0%	- 13%	0%	1%	13%

Udział lokali wyposażonych:

- 1) w łazienkę i WC w lokalu – zwiększy się o 13 %,
- 2) w łazienkę i WC poza lokalem lub wspólne - zmniejszy się o 13%,
- 3) w udogodnienia dla osób niepełnosprawnych - zwiększy się o 1%,
- 4) tylko w WC - nie zmieni się.

Przebudowa budynku przy ul. Modrzejewskiej 20, budowa nowego budynku przy ul. Steyera 15 oraz inwestycja wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Krzywej 1 A,B,C,D,E pozwoli na zwiększenie liczby lokali w budynkach z windą o 13%.

**Załącznik nr 5 do Uchwały Nr XXII/172/2019
Rady Miasta Świnoujście z dnia 6 grudnia 2019 r.**

Planowana sprzedaż lokali

Tabela nr Z5.1 Lokale przeznaczone do sprzedaży, których remont lub przebudowa byłaby nieuzasadniona ekonomicznie, położone w budynkach wpisanych do rejestru zabytków

Lp.	adres	nr budynku	nr lokalu
1	ul. Hołdu Pruskiego	5	2
2	ul. Hołdu Pruskiego	6	7
3	ul. Hołdu Pruskiego	7	7
4	ul. Hołdu Pruskiego	7	10
5	ul. Hołdu Pruskiego	7	9
6	ul. Hołdu Pruskiego	7	4
7	ul. Hołdu Pruskiego	7	3
8	ul. Hołdu Pruskiego	7	5
9	ul. Hołdu Pruskiego	10	8
10	ul. Hołdu Pruskiego	10	7
11	ul. Hołdu Pruskiego	10B	16
12	ul. Hołdu Pruskiego	10B	15
13	ul. Hołdu Pruskiego	10B	17
14	ul. Hołdu Pruskiego	11	4
15	ul. Hołdu Pruskiego	11	4A
16	ul. Hołdu Pruskiego	11	4B
17	ul. Hołdu Pruskiego	11	5A
18	ul. Hołdu Pruskiego	11A	6
19	ul. Hołdu Pruskiego	12	9
20	ul. Hołdu Pruskiego	13	5
21	ul. Hołdu Pruskiego	14	9
22	ul. Hołdu Pruskiego	14	4

Tabela nr Z5.2 Przeznaczone do sprzedaży lokale, których remont lub przebudowa byłaby nieuzasadniona technicznie lub ekonomicznie

Lp.	adres	nr budynku	nr lokalu
1	ul. Armii Krajowej	1	11
2	ul. Bohaterów Września	7	2
3	ul. Bohaterów Września	7	3
4	ul. Bohaterów Września	7	4
5	ul. Bohaterów Września	7	5
6	ul. Norweska	7	5
7	ul. Marynarzy	2	1
8	ul. Monte Cassino	19	4
9	ul. Monte Cassino	19	4a
10	ul. Monte Cassino	19	4b
11	ul. Mostowa	4	1
12	ul. Mostowa	4	2
13	ul. Piłsudskiego	10	5
14	ul. Piłsudskiego	13	5
15	ul. Piłsudskiego	33	6

Tabela nr Z5.3 Lokale niesamodzielne, przeznaczone do dołączenia do innych lokali własnościowych

Lp.	adres	nr budynku	nr lokalu
1	ul. Hołdu Pruskiego	12	7
2	ul. Marynarzy	4	1
3	ul. Marynarzy	4	2
4	ul. Lutycka	5	3

Tabela nr Z5.4 Lokale do sprzedaży z 50% bonifikatą

Lp.	adres	nr budynku	nr lokalu
1	ul. Rycerska	11	1
2	ul. Rycerska	11	2
3	ul. Rycerska	11	3
4	ul. Rycerska	11	4
5	ul. Rycerska	11	5
6	ul. Rycerska	11	6
7	ul. Rycerska	11	7
8	ul. Rycerska	11	8

**Załącznik nr 6 do Uchwały Nr XXII/172/2019
Rady Miasta Świnoujście z dnia 6 grudnia 2019 r.**

Wydatki na mieszkaniowy zasób Miasta i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Założenia:

- | | | |
|----|--|--------------|
| 1) | Wzrost kosztów utrzymania lokali bez wydatków na remonty | – 3% rocznie |
| 2) | Wzrost cen robót budowlanych dotyczących remontów | - 7% rocznie |