

**Projekt**

z dnia 14 grudnia 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA SŁUPCY**

z dnia 22 grudnia 2022 r.

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

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

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

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Słupcy.

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

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U z 2022 r. poz 1561, poz 2456.

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

## Spis treści

|                                                                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Wprowadzenie .....</b>                                                                                                                       | <b>3</b>  |
| <b>Rozdział 1. ....</b>                                                                                                                         | <b>4</b>  |
| Postanowienia ogólne .....                                                                                                                      | 4         |
| <b>Rozdział 2. ....</b>                                                                                                                         | <b>5</b>  |
| Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2023– 2027 .....                                     | 10        |
| <b>Rozdział 3. ....</b>                                                                                                                         | <b>10</b> |
| Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków                                                     |           |
| <b>Rozdział 4. ....</b>                                                                                                                         | <b>14</b> |
| Planowana sprzedaż lokali w latach 2023 – 2027 .....                                                                                            | 14        |
| <b>Rozdział 5. ....</b>                                                                                                                         | <b>16</b> |
| Zasady polityki czynszowej, warunki obniżania i podwyższania czynszu .....                                                                      | 16        |
| <b>Rozdział 6. ....</b>                                                                                                                         | <b>18</b> |
| Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w tym zakresie ..... | 18        |
| <b>Rozdział 7. ....</b>                                                                                                                         | <b>19</b> |
| Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej .....                                                                                              | 19        |
| <b>Rozdział 8. ....</b>                                                                                                                         | <b>20</b> |
| Wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu w latach 2023 – 2027.....                                                                     | 20        |
| <b>Rozdział 9. ....</b>                                                                                                                         | <b>21</b> |
| Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.....                           | 21        |
| <b>Rozdział 10. ....</b>                                                                                                                        | <b>22</b> |
| Postanowienia końcowe .....                                                                                                                     | 22        |

## **Wprowadzenie**

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

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

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

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

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

## **Rozdział 1.**

### **Postanowienia ogólne**

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

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

§2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

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

lub elementów budynku lub lokalu (remont częściowy),

- 7) remoncie bieżącym i konserwacji – należy przez to rozumieć zespół stałych i systematycznych działań mających na celu utrzymanie obiektu w należyłym stanie technicznym,
- 8) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu oraz obniżek dochodowych,
- 9) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
- 10) MZGM – należy przez to rozumieć zakład budżetowy Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy.

§3. 1. Miasto na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia najem socjalny lokalu i lokale zamienne, wynajmuje lokale mieszkalne osobom o niskich dochodach, nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu reguluje odrębna uchwała Nr XXVI/181/12 Rady Miasta Słupcy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Słupca.

§4. Realizacja zadań wymienionych w §3 przebiegać będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego
- 2) poprawę stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego wskutek prowadzenia gospodarki remontowej zmierzającej do zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego
- 3) budowę budynków komunalnych,
- 4) pozyskiwanie lokali mieszkalnych do zasiedlenia w zasobach skarbu Państwa oraz innych zasobów na zasadzie wykupu, wynajmu, użyczenia lub partycypacji w kosztach budowy w sposób określony w umowach,

## **Rozdział 2.**

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

§5.1. Mieszkaniowy zasób Miasta stanowią lokale mieszkalne będące własnością Miasta, których stan na 30.09.2022 rok wynosił 155 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6152,58 m<sup>2</sup>, z tego:

- 1) 85 lokali o powierzchni 3.194,94 m<sup>2</sup> znajdujących się w 11 budynkach komunalnych,

- 2) 70 lokali o powierzchni 2.957,64 m<sup>2</sup> znajdujących się w 20 w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.
2. Spośród wskazanego zasobu 10 lokali o powierzchni użytkowej 237,25 m<sup>2</sup>, czyli niecałe 3,86% powierzchni zasobu, stanowią lokale w ramach najmu socjalnego.
3. Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu Miasta na dzień 30.11.2022 rok przedstawiają tabele Nr 1, 2 i 3.

**Tabela Nr 1. Mieszkaniowy zasób Miasta na dzień 30.11.2022 rok.**

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

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

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

|              |                   |                 |      |           |           |               |
|--------------|-------------------|-----------------|------|-----------|-----------|---------------|
| 10           | 21-go Stycznia 21 | 184,60          | 1928 | 4         | -         | -             |
| 11           | Warszawska 7      | 310,23          | 1928 | 11        | -         | -             |
| <b>Razem</b> |                   | <b>3.194,94</b> |      | <b>75</b> | <b>10</b> | <b>237,25</b> |

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

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

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

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

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

1) 26 osób – na przydział lokalu w ramach najmu na czas nieokreślony,

2) 39 osób – na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego

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

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

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

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

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

1) na podstawie analizy składanych wniosków o przydział lokali komunalnych

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

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

4) przy zamianie lokali uwzględniono liczbę dotychczas złożonych wniosków

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

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

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

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia tabela Nr 5.

**Tabela Nr 5. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2023 – 2027.**

| Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach |      |      |      |      |      |
|-----------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Rok                                     | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Ilość lokali                            | 150  | 145  | 140  | 135  | 130  |

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

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

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

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

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

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

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

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

| Okres budowy | Ilość budynków | Ilość lokali Miasta | Powierzchnia lokali |       |
|--------------|----------------|---------------------|---------------------|-------|
|              |                |                     | (m <sup>2</sup> )   | (%)   |
| Do 1945 r.   | 1              | 3                   | 117,20              | 3,96  |
| 1945 – 1970  | 11             | 41                  | 1.591,64            | 53,82 |

|              |           |           |                 |            |
|--------------|-----------|-----------|-----------------|------------|
| 1971 - 2000  | 6         | 21        | 1.103,23        | 37,30      |
| 2001 - 2022  | 1         | 5         | 145,57          | 4,92       |
| <b>Razem</b> | <b>19</b> | <b>70</b> | <b>2.957,64</b> | <b>100</b> |

### Rozdział 3.

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

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

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

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

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

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

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

| Zużycie techniczne            | Ilość budynków | Ilość lokali | Powierzchnia lokali |               |
|-------------------------------|----------------|--------------|---------------------|---------------|
|                               |                |              | (m <sup>2</sup> )   | (%)           |
| Dobry < 40% <sup>1)</sup>     | 0              | 0            | 0                   | 0             |
| Średni 40 – 70% <sup>2)</sup> | 8              | 54           | 2300,98             | 72,02         |
| Zły > 70% <sup>3)</sup>       | 3              | 21           | 893,96              | 27,98         |
| <b>Razem:</b>                 | <b>11</b>      | <b>85</b>    | <b>3194,94</b>      | <b>100,00</b> |

- 1) **stan dobry** – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.
  - 2) **stan średni** – w najbliższym czasie należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,
  - 3) **stan zły** – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu kapitalnego (wymiany) co najmniej jednego z elementów konstrukcyjnych budynku, np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,
3. Stan techniczny oraz wyposażenie budynków komunalnych przedstawiono w tabeli Nr 9.

**Tabela Nr 9. Stan techniczny oraz wyposażenie budynków komunalnych.**

| Lp.                                            | Adres             | Stan techn. | Wyposażenie * |      |       |      |     |          |         |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------|---------------|------|-------|------|-----|----------|---------|
|                                                |                   |             | c.o.          | z.w. | c.c.w | łaz. | wc  | kanaliz. | odgrom. |
| 1                                              | Elektrowniana 2   | średni      | piec          | tak  | nie   | tak  | tak | sieć     | nie     |
| 2                                              | Gajowa 6          | zły         | piec          | tak  | nie   | tak  | tak | zbiornik | nie     |
| 3                                              | Kościuszki 7      | średni      | piec          | tak  | nie   | nie  | tak | sieć     | nie     |
| 4                                              | Obóz 5            | zły         | piec          | tak  | nie   | nie  | tak | zbiornik | nie     |
| 5                                              | Obóz 8            | dobry       | piec          | tak  | nie   | nie  | tak | zbiornik | nie     |
| 6                                              | Parkowa 1         | średni      | piec          | tak  | nie   | tak  | tak | sieć     | nie     |
| 7                                              | B. Prusa 1        | średni      | piec          | tak  | nie   | tak  | tak | sieć     | tak     |
| 8                                              | 21-go Stycznia 21 | średni      | piec          | tak  | nie   | tak  | tak | sieć     | nie     |
| 9                                              | 11-go Listopada 6 | średni      | piec          | tak  | nie   | tak  | tak | sieć     | nie     |
| 10                                             | 11-go Listopada 8 | zły         | piec          | tak  | nie   | tak  | tak | sieć     | nie     |
| 11                                             | Warszawska 7      | średni      | piec          | tak  | nie   | tak  | tak | sieć     | nie     |
| <b>Budynki stanowiące współwłasność miasta</b> |                   |             |               |      |       |      |     |          |         |
| 1                                              | Kilińskiego 18    | dobry       | sieć          | tak  | tak   | tak  | tak | sieć     | tak     |
| 2                                              | Orzeszkowej 3     | dobry       | sieć          | tak  | tak   | tak  | tak | sieć     | tak     |
| 3                                              | Orzeszkowej 3A    | dobry       | sieć          | tak  | tak   | tak  | tak | sieć     | tak     |
| 4                                              | Ratajczaka 5      | dobry       | sieć          | tak  | tak   | tak  | tak | sieć     | tak     |
| 5                                              | Ratajczaka 7      | dobry       | sieć          | tak  | tak   | tak  | tak | sieć     | tak     |
| 6                                              | Traugutta 7       | dobry       | sieć          | tak  | tak   | tak  | tak | sieć     | nie     |
| 7                                              | Traugutta 7A      | dobry       | piec          | tak  | nie   | tak  | tak | sieć     | nie     |
| 8                                              | Traugutta 10A     | dobry       | sieć          | tak  | nie   | tak  | tak | sieć     | tak     |
| 9                                              | Traugutta 12A     | dobry       | sieć          | tak  | nie   | tak  | tak | sieć     | tak     |
| 10                                             | Traugutta 14A     | dobry       | sieć          | tak  | nie   | tak  | tak | sieć     | tak     |
| 11                                             | Traugutta 16      | dobry       | sieć          | tak  | nie   | tak  | tak | sieć     | tak     |
| 12                                             | Traugutta 78      | dobry       | sieć          | tak  | nie   | tak  | tak | sieć     | tak     |

|    |                     |        |      |     |     |     |     |          |     |
|----|---------------------|--------|------|-----|-----|-----|-----|----------|-----|
| 13 | Tysiąclecia 2A      | średni | sieć | tak | tak | tak | tak | sieć     | nie |
| 14 | Tysiąclecia 2B      | średni | piec | tak | nie | tak | tak | sieć     | nie |
| 15 | Tysiąclecia 3       | dobry  | sieć | tak | nie | tak | tak | sieć     | tak |
| 16 | Warszawska 18       | dobry  | gaz  | tak | tak | tak | tak | sieć     | tak |
| 17 | Warszawska 42       | dobry  | piec | tak | nie | tak | tak | sieć     | tak |
| 18 | Warszawska 50 i 50a | średni | piec | tak | nie | tak | tak | zbiornik | nie |
| 19 | Wspólna 8           | dobry  | gaz  | tak | nie | tak | tak | sieć     | tak |

\*

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

§13.1. Wskazuje się oczekiwany standard budynków komunalnych:

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

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

- 1) zawarciu porozumienia pomiędzy Miastem, a wytwórcą i dystrybutorem ciepła na terenie miasta w sprawie likwidacji wysokiej emisji CO<sub>2</sub>, które powinno zakładać doprowadzenie

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

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

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

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

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

**Tabela Nr 10. Potrzeby niezbędnych remontów w budynkach stanowiących 100% własności Miasta.**

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

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

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

2. Nakłady na inwestycje mieszkaniowe w latach 2023-2027 przedstawia tabela Nr 11.

**Tabela Nr 11. Plan nakładów na inwestycje mieszkaniowe i remonty w latach 2023 – 2027.**

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

|  |         |     |     |     |     |     |
|--|---------|-----|-----|-----|-----|-----|
|  | bieżące |     |     |     |     |     |
|  | Razem   | 420 | 420 | 420 | 420 | 420 |

#### Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027

§17.1. Zasady sprzedaży lokali komunalnych należących do Miasta reguluje odrębna uchwała Rady Miasta w sprawie zasad sprzedaży lokali komunalnych. Uregulowania w niej zawarte mają na celu określenie kierunku prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego, w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

2. Głównymi założeniami polityki sprzedaży lokali komunalnych Miasta są:
  - 1) selektywna prywatyzacja zasobu mieszkaniowego, powodująca zmniejszanie udziałów Miasta we współwłasności nieruchomości wspólnej, aż do zupełnego wyprowadzenia własności Miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych (w szczególności wspólnot, w których Miasto posiada 1 lub 2 lokale i jego udziały we wspólnocie są marginalne). Takiemu kierunkowi prywatyzacji ma sprzyjać system udzielanych bonifikat od ceny lokalu mieszkalnego,
  - 2) utrzymanie niezbywalnego zasobu mieszkaniowego poprzez wyłączenie ze sprzedaży lokali w określonych budynkach stanowiących własność Miasta z uwagi na konieczność realizacji ustawowego obowiązku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
3. Burmistrz Miasta Słupcy upoważniony jest do sprzedaży lokali mieszkalnych zgodnie z uchwałami Rady Miasta Słupcy z wyjątkiem:
  - 1) lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do remontu ze względu na zagrożenia potwierdzone decyzją nadzoru budowlanego,
  - 2) lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do wyburzenia,
  - 3) lokali mieszkalnych w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia wynikająca z planów zagospodarowania przestrzennego Miasta,
  - 4) lokali mieszkalnych zajętych przez najemców, których łączny stosunek najmu w zasobach komunalnych lokalu jest krótszy niż 5 lat,
  - 5) lokali mieszkalnych zajętych przez najemców posiadających tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości oraz będących właścicielami działek budowlanych lub domów jednorodzinnych.
  - 6) lokali socjalnych.
4. Zwolnione lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina może przeznaczyć do zasiedlenia bądź zbyć w drodze przetargu.
5. Decyzję o przeznaczeniu lokalu do zasiedlenia bądź zbycia w drodze przetargu podejmuje Burmistrz Miasta Słupcy w drodze zarządzenia.
6. Lokale mieszkalne położone w budynkach opisanych w tabeli nr 12 przeznacza się do sprzedaży.

**Tabela Nr 12. Lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do prywatyzacji.**

| L p. | adres          | Liczba lokali ogółem | Liczba lokali sprywatyzowanych | Liczba lokali do prywatyzacji |
|------|----------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1    | Ratajczaka 5   | 18                   | 17                             | 1                             |
| 2    | Ratajczaka 7   | 28                   | 26                             | 2                             |
| 3    | Kilińskiego 18 | 36                   | 33                             | 3                             |
| 4    | Orzeszkowej 3  | 20                   | 16                             | 4                             |
| 5    | Orzeszkowej 3A | 30                   | 25                             | 5                             |
| 6    | Traugutta 10A  | 31                   | 12                             | 4                             |
| 7    | Traugutta 12A  | 30                   | 1                              | 5                             |

|              |                 |            |            |           |
|--------------|-----------------|------------|------------|-----------|
| 8            | Traugutta 14A   | 45         | 28         | 3         |
| 9            | Traugutta 16    | 32         | 23         | 7         |
| 10           | Traugutta 7     | 16         | 37         | 8         |
| 11           | Traugutta 7 A   | 6          | 28         | 4         |
| 12           | Traugutta 78    | 13         | 8          | 5         |
| 13           | Tysiąclecia 2A  | 8          | 7          | 1         |
| 14           | Tysiąclecia 2 B | 8          | 2          | 6         |
| 15           | Tysiąclecia 3   | 30         | 29         | 1         |
| 16           | Warszawska 18   | 12         | 11         | 1         |
| 17           | Warszawska 42   | 12         | 11         | 1         |
| 18           | Warszawska 50   | 5          | 2          | 3         |
| 19           | Wspólna 8       | 12         | 6          | 6         |
| <b>Razem</b> |                 | <b>392</b> | <b>322</b> | <b>70</b> |

7. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 prezentuje tabela Nr 13.

**Tabela Nr 13. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023 – 2027.**

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

## Rozdział 5.

### Zasady polityki czynszowej, warunki obniżania i podwyższania czynszu

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

wynagrodzenie zarządcy oraz remonty bieżące i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

§19.1. Ustala się następujące rodzaje czynszów obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Miasta:

- 1) czynsz za wynajem lokalu mieszkalnego.
- 2) czynsz za wynajem lokalu socjalnego.
2. Użytkownikom lokali, którzy nie posiadają tytułu prawnego do lokalu nalicza się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

§20. Czynsz w swojej istocie powinien pokryć następujące koszty:

- 1) podatek od nieruchomości,
- 2) ubezpieczenie budynku,
- 3) koszty zarządzania,
- 4) koszty bieżących napraw i konserwacji,
- 5) koszty utrzymania technicznego budynku.

§21. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela to jest:

- 1) opłata za dostawę do lokalu mieszkalnego energii cieplnej,
- 2) opłata za dostawę do lokalu mieszkalnego wody i odbiór ścieków,
- 3) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 4) opłata za dostarczenie zbiorczego sygnału TV.

§22. Opłaty o których mowa w § 21 wynajmujący pobiera tylko wtedy, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§23.1. Obecnie obowiązująca wysokość stawki podstawowej czynszu najmu ustalona zarządzeniem Nr 72/2021 Burmistrza Miasta Słupcy z dnia 15.09.2021 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych w zasobach Gminy Miejskiej Słupca, stanowi podstawę do waloryzacji zgodnej z zasadami opisanymi w § 29.

2. Aktualnie wysokość stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu wynosi 2,72 zł. Zgodnie z zapisami ustawy ustala się ją na poziomie 50% obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta najniższej stawki czynszu.

§24. Ustala się czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu o której mowa w 14 ust.1:

- 1) lokal bez centralnej ciepłej wody - 0,20 zł/m<sup>2</sup>
- 2) lokal bez centralnego ogrzewania, - 0,18 zł/m<sup>2</sup>
- 3) lokal bez łazienki, - 0,20 zł/m<sup>2</sup>
- 4) lokal bez wc, - 0,25 zł/m<sup>2</sup>
- 5) lokal bez instalacji wodnej, - 0,15 zł/m<sup>2</sup>
- 6) lokal bez instalacji kanalizacyjnej. - 0,15 zł/m<sup>2</sup>

§25. Czynniki obniżające stawkę czynszu określone w § 24 nie dotyczą czynszu za wynajem lokalu socjalnego.

§26. Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, chyba że wynajmujący dokonał w lokalu mieszkalnym ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§25. W przypadku uszczuplenia wyposażenia lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.

- §26. W przypadku podnajęcia przez najemcę całego lub części lokalu mieszkalnego wysokość czynszu podwyższa się o 30%.
- §27. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela płatne są z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
- §28. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
- §29. W celu zapewnienia racjonalnej i planowej gospodarki zasobem mieszkaniowym Miasta, ustala się plan podwyżek czynszów na lata 2023-2027 jak w tabeli Nr 14.

**Tabela Nr 14. Plan podwyższania stawki czynszu w latach 2023 – 2027.**

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

- §30.1. Przy naliczaniu wysokości należnego czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta wprowadza się również czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu wiążącą się ze zwiększeniem wartości użytkowej lokalu.
2. Wykaz czynników podwyższających stawkę podstawową czynszu zawiera tabela Nr 15.

**Tabela Nr 15. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz maksymalne wartości wskaźników zwiększających stawkę podstawową czynszu.**

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

## **Rozdział 6.**

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

- §31.1. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2023-2027 realizowane będą przez MZGM, w sposób określony w statucie jednostki.
2. Głównym zadaniem MZGM jest zarządzanie budynkami i lokalami komunalnymi. Dodatkowo MZGM pełni funkcję zarządcy nieruchomości w stosunku do 15 wspólnot mieszkaniowych, w których udziały posiada Miasto.
  3. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jako zarządca, ma prawo i obowiązek do podejmowania wszelkich decyzji i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w zasób mieszkaniowy.
  4. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza Miasta Słupcy.
  5. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wypowiada umowy najmu lokali mieszkalnych na podstawie stosownych przepisów prawa.
  6. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy, wynika z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, uchwały XXIV/160/12 Rady Miasta Słupcy z dnia 14 listopada 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Słupca; Statutu Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Słupcy Nr XXX/208/2013 z dnia 27 czerwca 2013 roku, oraz postanowień niniejszego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Słupca na lata 2023 – 2027.
- §32.1. Czynsz od lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, pobiera zarządca i stanowi on jego przychód .
2. Czynsz od lokali w budynkach w których utworzono wspólnoty mieszkaniowe po odliczeniu kosztów eksploatacji, funduszu remontowego oraz innych opłat uchwalonych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, stanowi przychód zarządcy.
  3. Niedobór środków wynikających ze zobowiązań wobec Wspólnot, jest zobowiązaniem budżetu miasta.
- §33.1. Według stanu na dzień 30.11.2022 r. miasto posiada udziały w 19 Wspólnotach Mieszkaniowych.
2. Miasto we Wspólnotach Mieszkaniowych reprezentuje Pełnomocnik ustanowiony przez Burmistrza Miasta Słupcy.
  3. Ustanowiony pełnomocnik ma prawo do podejmowania decyzji w zakresie objętym pełnomocnictwami.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

- §34.1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
- 1) środki pochodzące z wpływów z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, opłat z tytułu czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości będących w zarządzie MZGM,
  - 2) dotacje z budżetu Miasta,
  - 3) środki pozyskane przez Miasto z funduszy programów rządowych bądź z Unii Europejskiej.
2. Plan finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 przedstawia tabela Nr 16.

#### **Tabela Nr 16. Plan finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 – źródła finansowania.**

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

\* nieuwzględniające ubytku zasobu mieszkaniowego w wyniku sprzedaży lokali.

- Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2023-2027 została przedstawiona w tabeli nr 17.

**Tabela Nr 17. Planowane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego (w tys. zł).**

| Wydatki                                                                                            | Rok        |            |            |            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                    | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       |
| Koszty związane z administracją i bieżącym utrzymaniem budynków komunalnych*)                      | 440        | 450        | 460        | 470        | 480        |
| Remonty budynków komunalnych                                                                       | 420        | 420        | 420        | 420        | 420        |
| Fundusz remontowy i utrzymanie nieruchomości wspólnej (zasoby gminy we wspólnotach mieszkaniowych) | 86         | 90         | 90         | 90         | 90         |
| <b>Razem:</b>                                                                                      | <b>947</b> | <b>960</b> | <b>970</b> | <b>980</b> | <b>990</b> |

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

§35. Dotacja do remontów budynków komunalnych wskazana w powyższej tabeli utrzymuje się na niezmienionym poziomie. Jednakże należy stwierdzić, że jest niewystarczająca, aby pokryć wszystkie potrzeby remontowe i inwestycyjne, czyli utrzymać substancję mieszkaniową w stanie niepogorszonym, a tym bardziej, aby poprawić stan substancji mieszkaniowej gminy. Wysokość dotacji inwestycyjnej uzależniona będzie od wysokości środków finansowych

zabezpieczonych w budżecie Miasta. W miarę istniejących możliwości finansowych budżetu Miasta, wolne środki finansowe przeznaczane będą na remonty substancji mieszkaniowej.

## **Rozdział 8.**

### **Wysokość kosztów w latach 2023-2027**

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

- 1) koszty remontów i bieżącej konserwacji,
  - 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody – w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą, windę, domofon i inne urządzenia,
  - 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
  - 4) koszty związane z utrzymaniem porządku i czystości,
  - 5) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
  - 6) koszty administrowania i wynagrodzenie zarządcy.
2. MZGM jako zarządca mieszkaniowego zasobu Miasta, spełnia funkcję pośrednika przy przekazywaniu opłat za świadczenia dostarczane do lokali komunalnych. Dostarczane świadczenia to: energia ciepła, elektryczna, gaz, woda, kanalizacja i wywóz nieczystości stałych. Za w/w świadczenia zarządca zmuszony jest ponosić pełną odpłatność. Jednakże, istotna część najemców lokali płaci należności niesystematycznie, a osoby pozbawione tytułu prawnego do lokali najczęściej uchylają się od płatności. Taka sytuacja w istotny sposób utrudnia finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego. W tej sytuacji Miasto zobowiązane jest pokrywać koszt dostarczonych usług bez względu na wielkość wpłat użytkowników.
3. Koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Miasta wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Miasto pokrywać będzie koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jego udziału w częściach wspólnych.
4. Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządu, planowane koszty związane z bieżącymi remontami lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta, określa tabela Nr 18.

**Tabela Nr 18. Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.**

| L.p.                                         | Wyszczególnienie                     | Koszty w latach (w tys. zł) |      |      |      |      |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------|------|------|------|
|                                              |                                      | 2023                        | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| I. Koszty zarządzania nieruchomością wspólną |                                      |                             |      |      |      |      |
| 1.                                           | Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu | 61                          | 63   | 65   | 67   | 69   |
| 2.                                           | Wpłaty na fundusz remontowy          | 86                          | 90   | 90   | 90   | 90   |
| Razem                                        |                                      | 147                         | 153  | 155  | 157  | 159  |

## **Rozdział 9.**

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

§38. Kontynuowanie działań zmierzających do maksymalnego wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, w szczególności kontynuację zamiany mieszkań. Powyższe ma na celu przede wszystkim likwidację dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych

a liczbą osób w nich zamieszkujących. Działania w tym zakresie przełożą się na możliwość bieżącego regulowania opłat związanych z użytkowaniem lokalu, możliwość korzystania z dodatku mieszkaniowego, a w konsekwencji zmniejszenie liczby dłużników.

§39. Współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej, polegająca na rozeznaniu przez pracownika socjalnego aktualnej sytuacji materialno - bytowej osoby lub rodziny i wydaniu opinii. Opinie wydawane będą na prośbę osoby lub rodziny bądź na wniosek MZGM. Powyższe skutkować będzie podjęciem odpowiednich działań mających na celu rozpoznanie potrzeb mieszkaniowych.

§40. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta powinno ulec poprawie w szczególności w zakresie eliminowania niekontrolowanego podnajmu lokali, kontrolowania sposobu użytkowania mieszkań, regularnego uiszczania opłat z tytułu najmu i świadczeń za lokale oraz wykonywanie bieżących remontów zapobiegających obniżeniu wartości użytkowej.

§41.1. Kontynuacja procesu skutecznej windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali poprzez:

- 1) intensywną windykację telefoniczną i korespondencyjną,
- 2) czynności podejmowane po zakończeniu postępowania upominawczego - monitorującego:

a) wypowiedzenie umowy najmu za zajmowany lokal,

b) skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego,

- 3) prowadzenie intensywnej polityki zamian mieszkań, w tym zamian ze spłatą zadłużenia,
- 4) dalsze intensyfikowanie działań windykacji poprzez informowanie o wszelkich możliwościach polubownego rozwiązania kwestii zadłużenia, w tym korzystania z dodatku mieszkaniowego, rozłożenia zadłużenia na raty, zamiany lokalu.

2. Powyższe działania mają na celu kontynuowanie procesów windykacyjnych, skutkujących:

- 1) zwiększeniem liczby osób, które podjęły działania w zakresie redukcji zadłużenia,
- 2) zwiększeniem ilości zawartych porozumień na spłatę zaległości w ratach,
- 3) zmniejszeniem ilości postępowań sądowych o eksmisję.
- 4) znaczny wzrost odzyskiwanych lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione, m. in. podnajem, nielegalne zajęcie lokalu.

§42. Przewiduje się zamiany lokali komunalnych pomiędzy najemcami, w tym również ze spłatą zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali. Ponadto Miasto będzie korzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie przyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

## **Rozdział 10.**

### **Postanowienia końcowe**

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

**Uzasadnienie**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIASTA SŁUPCY**

z dnia 22.12.2022 r.

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

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do obowiązków Gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym. W związku z upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Słupca na lata 2018-2022 przyjętego uchwałą Nr XXXI/21/17 Rady Miasta Słupcy z dnia 21 grudnia 2017 roku wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny pięcioletni okres.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.