

Projekt

z dnia 20 września 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SŁUPCY**

z dnia 28 września 2023 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2023 poz. 725.) 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.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Słupcy

z dnia 28 września 2023 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Słupcy
na lata 2023 – 2027**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Słupca
w poszczególnych latach**

§ 1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupcy na lata 2023 – 2027 jest określenie kierunków działania Miasta Słupcy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w poszczególnych latach.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób miasta stanowią lokale mieszkalne będące własnością miasta, których stan na 31.12.2022 rok wynosił 155 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6152,58 m², z tego:

- 1) 85 lokali o powierzchni 3.194,94 m² znajdujących się w 11 budynkach komunalnych,
- 2) 70 lokali o powierzchni 2.957,64 m² znajdujących się w 19 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

2. Spośród wskazanego zasobu 10 lokali o powierzchni użytkowej 237,25 m², czyli niecałe 3,86% powierzchni zasobu, stanowią lokale w ramach najmu socjalnego.

3. Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu miasta na dzień 31.12.2022 rok przedstawiają tabele Nr 1, 2 i 3.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób miasta na dzień 31.12.2022 rok.

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

Tabela nr 2. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta znajdujące się w budynkach stanowiących 100% własności Miasta.

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa budynku	Rok budowy	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Powierzchnia lokali socjalnych
1	Elektrowniana 2	366,97	1928	7	1	21,40
2	Gajowa 6	50,92	1920	1	-	-

3	Kościuszki 7	181,60	1920	5	-	-
4	Obóz 5	225,84	1920	6	-	-
5	Obóz 8	93,45	1920	-	6	93,45
6	Parkowa 1	116,64	1920	2	-	-
7	B. Prusa 1	688,40	1978	19	-	-
8	11-go Listopada 6	359,09	1927	8	1	31,40
9	11-go Listopada 8	617,20	1927	12	2	91,00
10	21-go Stycznia 21	184,60	1928	4	-	-
11	Warszawska 7	310,23	1928	11	-	-
Razem		3.194,94		75	10	237,25

Tabela nr 3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta znajdujące się w budynkach stanowiących współwłasność Miasta.

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

4. Nie przewiduje się poszerzania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych mieszkań.

5. Prognozuje się, że do końca 2027 roku mieszkaniowy zasób miasta Słupcy ulegnie zmianom poprzez:

- a) rozbiórkę budynku przy ul. Gajowa 6
- b) prowadzoną systematyczną sprzedaż lokali komunalnych

Tabela nr 4. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego miasta w latach 2023 – 2027.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach					
Rok	2023	2024	2025	2026	2027

Ilość lokali (szt.)		150	145	139	135	130
W tym:	socjalne	10	10	10	10	10
	mieszkalne	140	135	130	125	120

§ 3. 1. Ocenę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta Słupcy przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta Słupcy

<i>Lp.</i>	<i>Adres budynku</i>	<i>Rok budowy</i>	<i>Lokale mieszkalne</i>	<i>Ogólna ocena stanu technicznego*</i>
<i>Budynki stanowiące własność Miasta</i>				
1	Elektrowniana 2	1928	8	dostateczny
2	Gajowa 6	1920	1	zły
3	Kościuszki 7	1920	5	dostateczny
4	Obóz 5	1920	6	zły
5	Obóz 8	1920	6	dobry
6	Parkowa 1	1920	2	dostateczny
7	B. Prusa 1	1978	19	dostateczny
8	11-go Listopada 6	1927	9	dostateczny
9	11-go Listopada 8	1927	14	zły
10	21-go Stycznia 21	1928	4	dostateczny
11	Warszawska 7	1928	11	dostateczny
<i>Budynki stanowiące współwłasność Miasta</i>				
12	Kilińskiego 18	1986	3	bardzo dobry
13	Orzeszkowej 3	1987	4	bardzo dobry
14	Orzeszkowej 3A	1988	5	bardzo dobry
15	Ratajczaka 5	1979	1	dobry
16	Ratajczaka 7	1987	2	bardzo dobry
17	Traugutta 7	1960	4	bardzo dobry
18	Traugutta 7A	1959	5	dobry
19	Traugutta 10A	1964	3	dobry
20	Traugutta 12A	1964	7	dobry
21	Traugutta 14A	1970	8	dobry
22	Traugutta 16	1964	4	dobry
23	Traugutta 78	2001	5	dobry
24	Aleja Tysiąclecia 2A	1961	1	bardzo dobry
25	Aleja Tysiąclecia 2B	1961	6	dostateczny
26	Aleja Tysiąclecia 3	1962	1	dobry
27	Warszawska 18	1962	1	bardzo dobry
28	Warszawska 42	1961	1	dostateczny
29	Warszawska 50 i 50A	1920	3	dostateczny
30	Wspólna 8	2000	6	bardzo dobry

*

•**Stan techniczny określony jako bardzo dobry** oznacza, że budynki i lokale nie wymagają remontów w najbliższych latach wymagają jedynie bieżącej konserwacji

•**Stan techniczny określony jako dobry** oznacza, że budynki i lokale w najbliższych latach będą wymagały jedynie drobnych napraw wpływających jedynie na estetykę.

•**Stan techniczny określony jako dostateczny** oznacza, że w tych budynkach i lokalach należałoby w najbliższym czasie dokonać kompleksowych modernizacji w zakresie termomodernizacji oraz zmiany sposobu ogrzewania bez wymiany elementów konstrukcyjnych.

•**Stan techniczny określony jako zły** oznacza, że budynku i lokalach występują znaczne uszkodzenia i ubytki, wymagany jest kapitalny remont elementów konstrukcyjnych lub rozbiórka.

2. Prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta Słupca w kolejnych latach przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta Słupca w kolejnych latach.

Kolejne lata	Zasób mieszkaniowy ilość mieszkań	Stan techniczny			
		Bardzo Dobry	Dobry	Średni	Zły
2023	150	25	36	68	21
2024	145	22	34	74	15
2025	139	20	31	74	14
2026	135	19	33	83	0
2027	130	16	44	70	0

Rozdział 2.

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

§ 4.1. Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób miasta Słupca ze względu na wiek i stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontów i modernizacji.

2. Priorytetowym celem remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych jest stała ich sprawność techniczna, utrzymanie w stanie niepogorszonym, zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom oraz zmniejszenie bieżących kosztów utrzymania.

§ 5.1. W celu poprawienia stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta Słupca, jako pierwszoplanowe potrzeby remontowe przyjmuje się:

- 1) remonty dachów,
- 2) remonty ogólnobudowlane,
- 3) termomodernizację ścian i przegród,
- 4) zmianę systemu ogrzewania (likwidację pieców kaflowych i mini kotłowni),
- 5) pozostałe

2. Finansowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu miasta Słupca w kolejnych latach przedstawia tabela nr 7.

Tabela Nr 7. Finansowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy

L. p.	Wyszczególnienie	Wysokość nakładów w tys. zł				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Remonty gruntowne i termomodernizacja budynków	200	100	100	100	100
2.	Instalacje c.o / przyłącza ciepłne	0	200	200	200	200
3.	Roboty konserwacyjne, remonty bieżące	40	40	40	40	40
Razem		240	340	340	340	340

3. Rzeczowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu miasta Słupca przedstawia tabela nr 8.

Tabela Nr 8. Rzeczowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu miasta Słupca.

L. p.	Wyszczególnienie	Wysokość nakładów w tys. zł				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Remonty gruntowne i termomodernizacja budynków	1	1	1	1	1
2.	Instalacje c.o / przyłącza ciepłne	0	3	2	2	2
3.	Roboty konserwacyjne, remonty bieżące	1	2	2	2	2
Razem		2	6	5	5	5

4. W potrzebach remontowych nie uwzględniono nakładów na bieżącą eksploatację.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Lokale mieszkalne położone w budynkach opisanych w tabeli nr 9 przeznacza się do sprzedaży.

Tabela nr 9. Lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do prywatyzacji.

L p.	adres	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali sprywatyzowanych	Liczba lokali do prywatyzacji
1	Ratajczaka 5	18	17	1
2	Ratajczaka 7	28	26	2
3	Kilińskiego 18	36	33	3
4	Orzeszkowej 3	20	16	4
5	Orzeszkowej 3A	30	25	5
6	Traugutta 10A	31	28	3
7	Traugutta 12A	30	23	7
8	Traugutta 14A	45	37	8
9	Traugutta 16	32	28	4
10	Traugutta 7	16	12	4
11	Traugutta 7 A	6	1	5
12	Traugutta 78	13	8	5
13	Tysiąclecia 2A	8	7	1
14	Tysiąclecia 2 B	8	2	6
15	Tysiąclecia 3	30	29	1
16	Warszawska 18	12	11	1
17	Warszawska 42	12	11	1
18	Warszawska 50	5	2	3
19	Wspólna 8	12	6	6
Razem		392	322	70

2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach prezentuje tabela nr 10.

Tabela nr 10. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	5	5	5	5	5
Średnia powierzchnia użytkowa lokalu w (m ²)	42	42	42	42	42

Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego bez bonifikaty (w tys zł)	4	4	4	4	4
Średnia cena lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty 80% (w tys zł)	33,6	33,6	33,6	33,6	33,6
Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty (w tys zł)	168	168	168	168	168

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania różnych stawek i dostosowanie ich w ciągu kolejnych lat do poziomu pozwalającego utrzymać mieszkaniowy zasób miasta.

2. Należy dążyć do tego, aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych ale zapewniały również gromadzenie środków na remonty i modernizacje.

§ 8. 1. Burmistrz Miasta ustala w drodze zarządzenia wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych znajdujących się w Mieszkaniowym Zasobie Miasta Słupcy.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) brak centralnego ogrzewania – 0,18 zł/m²
- b) brak centralnej ciepłej wody – 0,20 zł/m²
- c) brak łazienki – 0,20 zł/m²
- d) brak wc – 0,25 zł/m²
- e) brak kanalizacji – 0,15 zł/m²
- f) budynek położony na peryferiach miasta tj. na ul. Były Obóz i ul. Wspólnej - 0,10 zł/m²
- g) położenie lokalu na poddaszu – 0,20 zł/m²
- h) zły stan techniczny budynku – 0,20 zł/m²

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- a) czynsz w budynkach z lokalami po przeprowadzonej po 2019 roku termomodernizacji (minimum jedna ściana) +10%,
- b) czynsz w budynkach z lokalami po przeprowadzonej po 2019 roku zmianie systemu ogrzewania (ciepło sieciowe, gaz sieciowy) + 10%,
- c) dokonanie ulepszeń i modernizacji mających wpływ na wzrost wartości budynku lub lokalu +5%.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 9. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Słupca realizowane są przez gminny zakład budżetowy tj. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy w sposób określony w statucie zakładu.

§ 10. Zarządzanie obejmuje w szczególności:

- 1) bieżące administrowanie nieruchomościami,
- 2) prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami,
- 3) utrzymanie należytego stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie i nadzór na remontami i bieżącą konserwacją obiektów,
- 4) obsługę finansowo – księgową zarządzanego zasobu mieszkaniowego.

§ 11. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupca na lata 2023 – 2027.

Rozdział 6.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) czynsze za lokale użytkowe,
- 3) środki własne MZGM,
- 4) dotacje z budżetu gminy
- 5) środki zewnętrzne.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz kwoty przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11 . Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

L.p.	Wyszczególnienie	Źródła finansowania w latach (w tys. zł)				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Czynsze za lokale mieszkalne*	450	495	545	600	660
2.	Czynsze za lokale użytkowe	40	42	44	46	49
3.	Środki własne MZGM	20	25	30	35	40
4.	Dotacje z budżetu gminy	40	40	40	40	40
5.	Środki zewnętrzne	0	0	0	0	0
Razem		798	867	919	976	1.039

* nieuwzględniające ubytku zasobu mieszkaniowego w wyniku sprzedaży lokali.

3. W kolejnych latach obowiązywania uchwały nie przewiduje się zmiany źródeł finansowania.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w latach 2023-2027 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 13. Wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty planowanych remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w kolejnych latach przedstawia tabela nr

Tabela nr 12. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach.

	Rok	2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)*	440	450	460	470	480
2	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków (w tys. zł)	240	340	340	340	340
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w tys. zł)	86	90	90	90	90
4	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem:		766	880	890	900	910

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

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obejmowania niniejszego programu:

- 1) systematyczną poprawę stanu technicznego budynków i lokali poprzez prowadzenie remontów w sposób gwarantujący ich wysoką jakość i terminowość,
- 2) prowadzenie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji,
- 3) dokonywanie zamiany mieszkań na mniejsze i tańsze, w tym zamian ze spłatą zadłużenia,
- 4) eliminowanie niekontrolowanego podnajmu lokali.

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁ NR RADY MIASTA SŁUPCY

z dnia 28 września 2023 r.

w sprawie 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.