



Polityka mieszkaniowa Miasta Sopotu na lata 2020-2026

Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym

Spis treści

1. Podsumowanie realizacji polityki mieszkaniowej w latach 2015-2019 oraz stanu zasobu mieszkaniowego	4
1.1 Realizacja polityki w latach 2015-2019	4
1.2 Stan zasobu mieszkaniowego	12
2. Plany na lata 2020-2026.....	13
2.1 Cele polityki mieszkaniowej Miasta Sopotu	13
2.2 Ogólny kierunek działań realizujących cele	13
2.3 Programy realizujące cele	14
2.3.1 „Sopocki program budowy mieszkań”	14
2.3.2 Program „Mieszkanie do samoremontu”	16
2.3.3 Lokale wspomagane i wspólne dla seniorów z asystą	17
2.3.4 Lokale wspomagane i wspólne dla wychowanków pieczy zastępczej	18
2.3.5 Program „Pierwsze mieszkanie” („mieszkania służbowe”)	19
2.3.6 „Pierwsze mieszkanie” w lokalach wspólnych	19
2.3.7 Mieszkania dla repatriantów	19
2.3.8 Mieszkania dla obywateli Białorusi w ramach wsparcia ruchów prodemokratycznych	20
2.3.9 Lokale „do remontu” (zarówno mieszkalne, jak i przeznaczone do najmu socjalnego)	20
2.3.10 Lokale treningowe wspólne w ramach najmu socjalnego przy wsparciu MOPS	21
2.3.11 Dalsza profesjonalizacja zarządzania zasobem mieszkaniowym	21
2.4 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Sopotu	21
2.4.1 Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Sopotu ...	21
2.4.1.1 Lokale przeznaczone do najmu socjalnego	21
2.4.1.2 Lokale mieszkalne	22
2.4.1.3 Tabela z danymi	23
2.4.1.4 Polityka Miasta Sopotu	23
2.5 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali	25
2.5.1 Stan techniczny budynków	25
2.5.2 Stan techniczny lokali	27
2.5.3 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji	27
2.6 Polityka sprzedaży mieszkań i planowana sprzedaż lokali	30
2.7 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszów	31
2.8 Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Sopotu	33
2.9 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Sopotu	35
2.10 Wysokość kosztów	35
2.11 Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Sopotu ..	37
2.11.1 Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków	37

2.11.2	Polityka zamian i wymian	37
3.	Charakterystyka zasobu mieszkaniowego Miasta Sopotu	39
3.1	Informacja o aktualności użytych danych.....	39
3.2	Podstawowa charakterystyka całego zasobu mieszkaniowego znajdującego się w Sopocie	39
3.3	Podstawowa charakterystyka zasobu mieszkaniowego Miasta Sopotu	40
3.3.1	Udział zasobu mieszkaniowego Miasta Sopotu w całym zasobie mieszkań	40
3.3.2	Liczba osób zamieszkujących	41
3.3.3	Liczba lokali/mieszkań.....	42
3.3.4	Powierzchnie mieszkań – użytkowa i mieszkalna	43
3.3.5	Liczba gospodarstw domowych zamieszkujących w lokalach wspólnych .	44
3.3.6	Liczba i rodzaj własności budynków.....	44
3.3.7	Zasób mieszkaniowy Miasta Sopotu zlokalizowany poza Sopotem	44
3.4	Charakterystyka komunalnego budownictwa mieszkaniowego	45
4.	Charakterystyka sytuacji demograficznej Miasta Sopotu	46
4.1	Wstęp.....	46
4.2	Zmiana liczby ludności Sopotu w latach 1995-2018 (24 lata; dane historyczne).....	47
4.3	Hipotetyczny scenariusz zmiany liczby ludności Sopotu do 2030 r.	50
4.3.1	Mapa.....	51
4.4	Podsumowanie sytuacji demograficznej Miasta Sopotu.....	53
5.	Status prawny niniejszego dokumentu.....	55

1. Podsumowanie realizacji polityki mieszkaniowej w latach 2015-2019 oraz stanu zasobu mieszkaniowego

1.1 Realizacja polityki w latach 2015-2019

Władze miasta za najważniejsze zadanie w obszarze polityki mieszkaniowej uznają od wielu lat zwiększenie dostępności oferty mieszkaniowej w ramach gminnego zasobu mieszkaniowego. Dzieje się to przede wszystkim poprzez budowę nowych mieszkań komunalnych, a także takie zarządzanie tzw. starym zasobem mieszkaniowym¹, aby większa liczba osób mogła z niego skorzystać.

Główne osiągnięcia Miasta Sopotu z zakresu polityki mieszkaniowej to budowa dużej liczby nowych mieszkań komunalnych oraz wdrożenie nowych programów zwiększających liczbę osób, które korzystają z komunalnego zasobu mieszkaniowego oraz przyspieszających uzyskanie lokalu komunalnego, w tym w szczególności przeprowadzenie 4 edycji programu „Mieszkanie do samoremontu”.

W latach 2015-2020 oddano do użytku 92 nowe mieszkania komunalne: przy ul. 3 Maja 18, Świemirowskiej 2-4 i Malczewskiego 29. Wydatki na ten cel wyniosły prawie 19 mln zł, w tym prawie 5 mln zł pochodziło z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego. Miasto Sopot realizuje program budownictwa komunalnego już od 2004 r., a w jego ramach do chwili obecnej oddano do użytku łącznie 240 mieszkań.

Miasto Sopot jest jedną z nielicznych gmin, które budują tak dużo mieszkań komunalnych. Jest to sytuacja dość wyjątkowa w skali kraju, co pokazują następujące dane²: w latach 2013-2017 oddano w Polsce do użytku 9542 mieszkania komunalne, co stanowi zaledwie 1,2% wszystkich mieszkań oddanych w tym okresie. Przeciętna liczba mieszkań

¹ W 2004 r. Miasto Sopot oddało do użytku pierwszy nowy budynek z lokalami mieszkalnymi. Z tego powodu lokale mieszkalne w budynkach powstałych przed tą datą są nazywane „starym zasobem”.

² „Gospodarka mieszkaniowa w latach 2013-2017”, GUS, Warszawa, Lublin 2018; są to ostatnie dostępne dane; są oparte na analizie udzielonych pozwoleń na użytkowanie.

komunalnych, przypadająca na 1 gminę w Polsce wynosi zatem dla tego okresu jedynie 3,9. W tym czasie w Sopocie oddano do użytku 50 takich mieszkań (jest ok. 13 razy więcej od przeciętnej wartości). Skalę wyjątkowości takiej konsekwentnej polityki budowy mieszkań komunalnych podkreślają również dalsze dane: w całej Polsce liczba mieszkań komunalnych oddawanych do użytku spadała - w 2017 r. była mniejsza o 22,7% od liczby takich mieszkań w 2013 r., a na terenie prawie połowy powiatów z ich ogólnej liczby 314 nie oddano do użytku w 2017 r. żadnego mieszkania komunalnego.

Znaczący jest też udział wybudowanych nowych lokali komunalnych w ogólnej liczbie wybudowanych w Sopocie lokali mieszkalnych. W latach 2015-2020 wydano pozwolenia na budowę, w ramach których wybudowano albo właśnie się kończy budować następującą liczbę lokali mieszkalnych:

- 2015ok. 90 lokali
- 2016ok. 65 lokali
- 2017ok. 150 lokali
- 2018ok. 132 lokale
- 2019ok. 101 lokali
- 2020ok. 22 lokale,

co łącznie daje 560 lokali. Wśród nich 92 to wspomniane wyżej lokale komunalne. Stanowią one aż 16,4% wszystkich lokali objętych ww. pozwoleniami na budowę.

Znaczący wpływ na tak dużą skalę budownictwa mieszkaniowego w Sopocie, zarówno komunalnego, jak i prywatnego ma praktycznie całkowite pokrycie powierzchni miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (prawie 99% powierzchni). Jest to ewenement na skalę całego kraju.

Miasto Sopot konsekwentnie realizowało i będzie nadal realizować plany rozwoju tej formy mieszkalnictwa. Na ukończeniu jest realizacja budynków przy Al. Niepodległości 652-654, w których znajdzie się 49 mieszkań, w tym jedno duże mieszkanie wielopokojowe w formule tzw. „gniazda”, przeznaczone dla wychowanków pieczy zastępczej³. Budowę tego budynku rozpoczęto w 2019 r., podpisano też umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego o 35-procentową dopłatę.

W dalszej części dokumentu przedstawiony jest ważny i kluczowy program wybudowania w latach 2020-2026 ok. 330 nowych mieszkań komunalnych, którego celem jest fundamentalna i trwała zmiana sytuacji mieszkaniowej sopocian. Szacunkowe nakłady inwestycyjne na ten program wyniosą ok. 100 mln zł. Będzie to

³ Mieszkanie to będzie działało w formule zamieszkiwania z asystą wykwalifikowanych opiekunów.

realizacja budownictwa komunalnego na niespotykaną w Polsce skalę, zarówno w wartościach bezwzględnych (przeciętnie gminy wybudowały po 3,9 mieszkania komunalnego w okresie 5 lat między 2013 a 2017 r.), jak i względnych (m.in. w stosunku do liczby mieszkańców, wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego).

Budownictwo komunalne zapewnia mniej materialnie zasobnym sopocianom najłatwiejszą drogę do uzyskania podstawowego bezpieczeństwa, jakie związane jest z posiadaniem zabezpieczonego prawnie i taniego w utrzymaniu mieszkania. Najemca mieszkania komunalnego nie nabędzie wprowadzie prawa własności, ale nie musi spłacać kredytu mieszkaniowego, nie wnosi opłat partycypacyjnych⁴, jak to się dzieje w przypadku mieszkań z zasobów towarzystw budownictwa społecznego, a czynsz najmu jest, według ogólnopolskich danych GUS, przeciętnie najniższy i najmniej zmienny, gdy porównać go z czynszami najmu w innych formach własnościowo-organizacyjnych mieszkalnictwa (m.in. mieszkania osób prywatnych i prawnych na wynajem, towarzystwa budownictwa społecznego).

Dwa najważniejsze lokalne zjawiska, które miały, mają i będą miały wpływ na politykę mieszkaniową w Sopocie to: zmiany demograficzne oraz wysokie koszty kupna lub rynkowego wynajmu mieszkań. W zakresie demografii kluczowymi czynnikami są: spadek liczby mieszkańców przy relatywnie szybkim wzroście liczby seniorów (osób w wieku poprodukcyjnym) oraz, powiązanym z nim, relatywnie szybkim spadku liczby osób w wieku produkcyjnym. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych to z kolei skutek: usytuowania Sopotu w Trójmieście, czyniącego z Sopotu ścisły rdzeń całej konurbacji⁵ (przez co, pomimo małych rozmiarów miasta, występują tutaj zjawiska właściwe metropoliom), wysokiej jakości życia w mieście oraz ogromnej popularności Sopotu jako modnego kurortu i jednej z najpopularniejszych destynacji turystycznych w Polsce.

Ww. wysoka jakość życia oraz ogromna popularność jako modnego kurortu została osiągnięta dzięki konsekwentnemu rozwojowi w wielu obszarach. W ostatnich trzech dziesięcioleciach Sopot doświadczył imponującego rozwoju, w tym m.in. zrealizowano

⁴ Opłata wnoszona przez najemcę po podpisaniu umowy w wysokości do 30% kosztów budowy mieszkania. Dzięki jej wniesieniu najemca będzie płacił niższy czynsz niż najemca, który ww. opłaty nie wniósł, gdyż poprzez jej wpłatę pokrywa z góry część przypadających na niego kosztów budowy mieszkania. Wniesienie takiej opłaty nie jest ustawowo obligatoryjne, ale taki obowiązek jest powszechnie wprowadzany do umów przez towarzystwa budownictwa społecznego.

⁵ Konurbacja to grupa miast, które poprzez wzrost populacji i rozrost terytorialny połączyły się w jeden duży obszar miejski.

znaczące inwestycje infrastrukturalne: nowe centrum miasta (Plac Przyjaciół Sopotu wraz z Domem Zdrojowym z nową siedzibą Państwowej Galerii Sztuki), Ergo Arenę, przystań jachtową przy moło, przebudowany został hipodrom i Opera Leśna, urządzono parki miejskie, błonia, zrealizowano nowe centrum usługowe wraz z Biblioteką Sopotką na terenach przydworcowych, ArtInkubator, a miasto w znacznym stopniu zabezpieczono przez podtopieniami (w ramach tego przebudowano również część terenów zielonych w Parku Północnym i Parku Grodowym). W 2019 r. rozpoczęło działalność Centrum Opieki Geriatrycznej w Pomorskim Centrum Reumatologicznym im. dr Jadwigi Titz-Kosko. To pierwszy szpital geriatryczny w województwie, który kompleksowo opiekuje się osobami starszymi. Sopocianie mogą korzystać też z 22 km dróg rowerowych, co stanowi ponad 30 proc. długości wszystkich ulic w Sopocie.

Od wielu lat Miasto Sopot jest skoncentrowane na wspieraniu rodzin. W związku z powyższym duże środki z budżetu miasta przeznaczono na dodatkowe lekcje szkolne i kształcenie nauczycieli (szkolenia rad pedagogicznych, indywidualne kursy kwalifikacyjne, szkolenia, warsztaty, seminaria, studia wyższe), co już przełożyło się na bardzo dobre wyniki sopockich uczniów podczas sprawdzianów i egzaminów zewnętrznych. Zapewniono też miejsca w przedszkolach dla wszystkich dzieci w wieku 3-6 lat, a dla całkiem małych sopocian budowany jest właśnie żłobek miejski przy ul. Obodrzyców 18-20, w którym opiekę znajdzie do 60 małych dzieci. Przewidywany termin zakończenia budowy to sierpień 2021 r. Całkowity koszt inwestycji to ok. 7 mln zł.

Dzięki tym wszystkim działaniom znacznemu wzbogaceniu uległa sieć usług: rozwinął się handel i gastronomia, zwiększyła się dostępność oferty kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej. W mieście odbywają się liczne imprezy kulturalne, m.in. festiwale – muzyczne, teatralne, literackie i filmowe, wystawy, wydarzenia literackie (np. spotkania z autorami), spektakle, koncerty, liczne zawody i zajęcia rekreacyjne.

Dzięki wysokiej jakości życia miasto przyciąga od dawna coraz więcej przyjezdnych, z których część chce mieć tutaj letnie mieszkania i je w tym celu kupuje. Mieszkania kupowane są też ze względu na spodziewany wzrost ich wartości (zakup inwestycyjny) i z uwzględnieniem możliwości zarobku na wynajmie krótkoterminowym. Popularność miasta, duży popyt na mieszkania, jak również przeciętnie wysokie ceny na rynku mieszkaniowym w pozostałych częściach Trójmiasta już dawno doprowadziły do tego, że zakup mieszkania w Sopocie lub rynkowy wynajem mieszkania jest dla części mieszkańców miasta bardzo utrudniony. W szczególności dotyczy to osób młodych, które chcą się usamodzielnąć, a z

racji krótkiego stażu pracy nie posiadają odpowiednich zasobów finansowych lub odpowiedniej wiarygodności umożliwiającej zaciągnięcie kredytu na mieszkanie.

Uwzględniając trudną sytuację ludzi młodych, zasady uzyskiwania prawa najmu w budynkach z nowymi mieszkaniami zawierają preferencje dla rodzin z dziećmi, co ma na celu zapobieżenie odpływowi takich rodzin z Sopotu. W przypadku większej liczby chętnych niż mieszkań, co jest sytuacją typową, większe szanse mają rodziny z większą liczbą dzieci. Preferencje dotyczą również wychowanków pieczy zastępczej. O mieszkania z nowego budownictwa mogą ubiegać się także sopocianie, którzy udokumentują nieprzerwany, co najmniej pięcioletni okres zamieszkania na terenie Miasta Sopotu, ale na dzień składania wniosku nie zamieszkują na terenie miasta.

Dalsze zwiększenie dostępności gminnego zasobu mieszkaniowego dla sopocian realizowane było w postaci kilku dodatkowych programów, dotyczących mieszkań z tzw. starego zasobu i opisanych poniżej.

Kolejnym osiągnięciem, które przynosi duże korzyści najemcom i miastu jest program „Mieszkanie do samoremontu”, w tym w szczególności jego 4. edycja, która została zakończona w 2020 r. Idea programu polega na tym, że przyszły najemca lokalu mieszkalnego remontuje go na własny koszt w zakresie przystosowującym ten lokal do zasiedlenia. W ramach programu preferowane są rodziny z dziećmi.

Dla potencjalnych najemców podstawowymi korzyściami są: możliwość uzyskania większego mieszkania i skrócenie czasu oczekiwania na mieszkanie, a dla miasta: zaoszczędzenie środków budżetowych związanych z remontami i skrócenie czasu, przez który tego typu mieszkania są niezasiedlone. Środki budżetowe, które w ten sposób zostają zaoszczędzone przeznaczane są przede wszystkim na sfinansowanie remontu dużych mieszkań, w celu ich udostępnienia do najmu socjalnego.

Dotychczas przeprowadzono 4 edycje programu w latach 2016, 2017, 2018 i 2019.

W 1. edycji z 2016 r. samoremont objął 7 lokali, z których 4 powstały w wyniku podziału. Łączna powierzchnia samoremontowanych lokali wyniosła ok. 484 m², a szacunkowe koszty remontów, których Miasto Sopot nie poniosło wyniosły ok. 626 tys. zł. W 2. edycji w 2017 r. samoremont objął 8 lokali, z których 6 powstało w wyniku podziału. Ich łączna powierzchnia wynosiła ok. 508 m², a zaoszczędzone przez miasto środki finansowe to ok. 391 tys. zł. W 3. edycji z 2018 r. samoremont objął 3 lokale, ich łączna powierzchnia wynosiła ok. 159 m², a zaoszczędzone środki finansowe ok. 182 tys. zł. Zakończona właśnie 4. edycja będzie największa ze wszystkich, pokazując duży potencjał tego

programu: będzie obejmowała 11 mieszkań; ich łączna powierzchnia wyniesie ok. 743 m², a zaoszczędzone środki wyniosą ok. 1,29 mln zł.

Łączna suma oszczędności budżetowych związanych z realizacją dotychczasowych 4 edycji programu wyniesie ok. 2,5 mln zł. Dzięki temu miasto będzie mogło wybudować kolejne nowe budynki z mieszkaniami komunalnymi. W przyszłości miasto planuje przeprowadzać każdego roku przynajmniej jedną edycję programu „Mieszkanie do samoremontu”.

W 2020 r. podjęto decyzję o realizacji programu „Pierwsze mieszkanie”, skierowanego do absolwentów trójmiejskich wyższych uczelni i studentów ostatniego roku studiów, zamieszkujących na terenie Sopotu.

Miasto Sopot cały czas wspomaga także wychowanków pieczy zastępczej. W ostatnich latach lokale w najem otrzymało 11 wychowanków pieczy zastępczej. Intencją miasta jest, aby wychowankowie po usamodzielnieniu się i opuszczeniu lokali chronionych oraz rodzin zastępczych byli traktowani priorytetowo i otrzymywali lokale socjalne w pierwszej kolejności. Osobom tym zapewnia się także preferencje w wynajęciu innych lokali, w tym lokali mieszkalnych w nowobudowanych budynkach, czy lokali przeznaczonych do samoremontu.

Osobom tym stwarza się także preferencje w wynajęciu innych lokali, w tym lokali mieszkalnych w nowobudowanych budynkach, lokali przeznaczonych do samoremontu.

W ramach pomocy i zapewniania warunków do osiedlania się polskim rodzinom, podlegającym repatriacji z terenów byłego ZSRR, Miasto Sopot w latach 2015-2019 zapewniło łącznie 11 lokali mieszkalnych. Program ten będzie kontynuowany jako wyraz solidarności wspólnoty sopocian z tymi Polakami, którzy cierpieli za to, że byli polskimi patriotami. Warto zauważyć, że w skali kraju niewiele jest miast, które w stosunku do liczby swoich mieszkańców podejmują taki wysiłek w zakresie zapewnienia mieszkań repatriantom. Dodatkowo Rada Miasta Sopotu w październiku 2020 r. uchwaliła możliwość zapewnienia lokali mieszkalnych obywatelom Białorusi, w związku z prześladowaniami prodemokratycznie nastawionych, masowo demonstrujących obywateli tego państwa przez obecną autorytarną władzę. Dzięki temu już wkrótce w Sopocie osiedlą się 3 rodziny z Białorusi. W tym zakresie więc Miasto Sopot też jest liderem.

Mając na względzie utrzymanie dostępności zasobu gminnego na odpowiednim poziomie oraz takie kształtowanie jego lokalizacji, żeby lokale komunalne były dostępne szczególnie w centrum miasta, z którego ubywa stałych mieszkańców, Miasto Sopot istotnie ograniczyło sprzedaż mieszkań z bonifikatą na rzecz najemców. W latach 2018-19 wyniosła ona tylko 8 lokali na rok. W ten sposób zabezpieczona została możliwość prowadzenia odpowiedniej polityki mieszkaniowej w przyszłości.

Miasto Sopot dba i będzie nadal dbało o zagwarantowanie dachu nad głową najgorzej sytuowanym i/lub najbardziej potrzebującym pomocy sopocianom.

Miasto oddaje na ten cel m.in. duże mieszkania, których, ze względów technicznych, nie można podzielić na odrębne lokale. Są one remontowane i przeznaczane do wspólnego najmu dla osób niespokrewnionych w ramach najmu socjalnego.

Szczególnym przykładem tej polityki jest rozpoczęcie programu na potrzeby osób znajdujących się w kryzysie bezdomności. W 2019 r. miasto dużym nakładem pracy i środków finansowych przygotowało mieszkanie o powierzchni użytkowej 142,5 m² i oddało je w najem socjalny 5 osobom. Mają one do dyspozycji samodzielne, umeblowane pokoje, a wspólnie używają 2 kuchnie i 2 łazienki. W latach 2015-2019 lokale w najem otrzymało łącznie 12 osób znajdujących się w kryzysie bezdomności.

Dla osób mających duże zaległości w opłacaniu czynszu najmu lub odszkodowań za bezumowne użytkowanie lokalu wprowadzono w 2016 r. program edukacji czynszowej. Jego celem była pomoc osobom zobowiązanym⁶ w spłacie zaległości. Zachętą do udziału w programie było częściowe umorzenie zadłużenia przy równoczesnym zobowiązaniu się do spłaty pozostałej części długu, pod rygorem braku ww. umorzenia. Poprzez ten program Miasto Sopot mogło pomóc tym osobom w budowaniu nawyku regularnego wnoszenia opłat, ale przede wszystkim w uniknięciu utraty prawa do lokalu, czy nawet eksmisji.

Do programu przystąpiło 59 dłużników, z których bardzo duża część – 40 osób, tj. 68% wszystkich – wypełniła jego warunki i zakończyła go zgodnie z jego zasadami. Połowa ostatecznych uczestników spłaciła swoje zobowiązania jednorazowo, wnosząc do budżetu miasta kwotę ok. 275 tys. zł, a połowa spłaca odpowiednie kwoty w ratach. Ratalna spłata zadłużenia przyniesie kwotę ok. 336 tys. zł. Łącznie miasto uzyska z tytułu realizacji programu kwotę ok. 611 tys. zł, a umorzona zostanie kwota ok. 530 tys. zł. Program

⁶ Oprócz aktualnych i byłych najemców, dotyczy to również osób solidarnie zobowiązanych z aktualnymi lub byłymi najemcami do zapłaty opłat/odszkodowań.

formalnie zakończył się 31.12.2019 r., a jego ostateczne rozliczenie nastąpiło w 2020 r. W przyszłości będą realizowane kolejne edycje tego programu.

Miasto Sopot prowadziło również inne działania zwiększające dostępność, jakość i efektywne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego.

Była i jest prowadzona aktywna polityka zamian mieszkań wobec najemców, którzy mają trudności z utrzymaniem swojego lokalu lub mają zaległości czynszowe. Miasto chce uniknąć sytuacji, w której, z powodu zaległości czynszowych, nastąpi rozwiązanie dotychczasowej umowy najmu lub nawet wystąpienie z pozwem do sądu o opróżnienie lokalu. Zamiany mają na celu dostosowanie wielkości lokalu i jego standardu do rzeczywistych możliwości finansowych najemców, ich stanu zdrowia / niepełnosprawności ruchowej. Są im stwarzane warunki ułatwiające zamianę. W części przypadków zamiany proponowane są z urzędu. W latach 2015-2019 dokonano 53 wymian (w 2015 r. dokonano 9 wymian, w 2016 r. 6 wymian, w 2017 r. 9 wymian, w 2018 r. 11 wymian, a w 2019 r. 18 wymian).

Remontowanych było i jest wiele mieszkań z tzw. starego zasobu w celu przywrócenia im stanu wysokiej jakości i podnoszenia ich funkcjonalności. W okresie obowiązywania dotychczasowej polityki mieszkaniowej miasto przeznaczyło na takie remonty ponad 4,6 mln zł i wyremontowało 73 mieszkania.

M.in. dzięki temu w latach 2017-2019 lokale mieszkalne w tzw. starym zasobie otrzymały 22 rodziny/osoby.

W trosce o ochronę powietrza, którego stan jest w Sopocie jednym z najistotniejszych czynników determinujących wysoką jakość życia i bezpośrednio wiąże się z uzdrowskim charakterem miasta, wprowadzone zostały rozwiązania premiujące zmianę lokalnych źródeł ciepła na paliwo stałe na źródła ekologiczne (miasto konsekwentnie realizuje tego typu programy już od początku lat 90. XX w.).

W grudniu 2019 r. dokonane zostały korzystne zmiany w odpowiednich uchwałach Rady Miasta Sopotu, które znacząco zwiększyły atrakcyjność wsparcia miejskiego na wymianę źródeł ciepła. I tak w latach 2020 i 2021 wysokość dotacji z miasta wynosi do 100% poniesionych kosztów wymiany, w 2022 r. – do 80% poniesionych kosztów wymiany, a w 2023 r. – do 60% tych kosztów⁷. W 2019 r. Wydział Inżynierii i Ochrony Środowiska Urzędu

⁷ Przy czym wysokość dotacji ograniczona jest limitem jednostkowym określonym jako 800 zł na każdy zainstalowany kilowat mocy nowego źródła ciepła.

Miasta Sopotu zrealizował 29 wniosków o dotację, w tym 12 dla lokali należących do miasta i 17 dla domów/lokalii prywatnych. W 2020 r. złożonych zostało 56 wniosków o dotację, w tym 5 dla lokali należących do miasta i 51 dla domów/lokalii prywatnych.

Uatrakcyjnienie ww. programu powiązane jest z ustanowieniem przez Sejmik Województwa Pomorskiego przepisów „antysmogowych”, które nakazują, aby do 1 stycznia 2024 r. zlikwidowane zostały wszystkie instalacje grzewcze, w których stosowane jest paliwo stałe i wynika z chęci ułatwienia właścicielom lokali mieszkalnych oraz najemcom lokali komunalnych spełnienie tego wymogu. Jego niespełnienie będzie bowiem równoznaczne z popełnieniem wykroczenia zagrożonego grzywną w wysokości do 5 000 zł.

W celu zapewnienia jeszcze większej skuteczności programu Miasto Sopot od marca 2019 r. oferuje najemcom lokali komunalnych, którzy nie są w stanie, z różnych względów, skutecznie ubiegać się o ww. dotację wymianę przeprowadzaną całkowicie na koszt miasta przez podmioty administrujące zasobem mieszkaniowym miasta. W 2019 roku Wydział Lokalowy Urzędu Miasta Sopotu pozytywnie rozpatrzył 83 tego typu wnioski, a w pierwszej połowie 2020 roku 40 wniosków.

Dodatkowo miejskie lokale mieszkalne i do najmu socjalnego, które zostają zwolnione przez dotychczasowych najemców są w większości przed ponownym zasiedleniem remontowane, w tym wymieniane są w nich źródła ciepła.

Aktywny jest w dalszym ciągu również program wprowadzony Zarządzeniem Prezydenta Miasta Sopotu nr 132/2019 z dnia 15 marca 2019 roku, który zapewnia 50% obniżki czynszu wyłącznie dla najemców lokali gminnych, którzy od 01.04.2017 do 31.12.2018 roku wykonali wymiany ogrzewania we własnym zakresie (tj. ponieśli jej koszty). Najemcy mogą z tej obniżki korzystać maksymalnie do 31.12.2023 r.

1.2 Stan zasobu mieszkaniowego

- W latach 1995-2018 wzrastała w Sopocie ogólna liczba mieszkań, łącznie wzrosła ona o 3 171 (w 1995 r. było ich 16 162, a w 2018 r. – 19 333).
- Mieszkania budowane w ww. okresie są przeciętnie dużo większe niż średnia dla całego zasobu mieszkaniowego w Sopocie.
- Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w Sopocie w okresie 1995-2010 rosła z roku na rok, ażeby od roku 2011 ustabilizować się na stałym poziomie ok. 63,32 m² (w 1995 r. wynosiła 57,61 m², czyli o 5,71 m² mniej).
- Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę zameldowaną wynosiła w 2017 r. ponad 33 m².
- W latach 2002-2019 w gminnym zasobie mieszkaniowym znacząco zmalała liczba lokali wspólnych (w 2002 r. było ich 524, a w 2019 r. – 128).

2. Plany na lata 2020-2026

2.1 Cele polityki mieszkaniowej Miasta Sopotu

W związku z zachodzącymi zjawiskami społeczno-gospodarczymi na świecie i w Polsce oraz sytuacją demograficzną miasta władze Miasta Sopotu formułują następujące cele polityki mieszkaniowej:

1. Zwiększenie dostępności oferty mieszkaniowej, bazującej na zasobie mieszkaniowym Miasta Sopotu
2. Zwiększanie efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym miasta
3. Spowalnianie spadku liczby mieszkańców miasta
4. Spowolnianie procesów, które prowadzą do wzrostu przeciętnego wieku mieszkańców miasta.

2.2 Ogólny kierunek działań realizujących cele

W związku ze sformułowanymi celami proponuje się następujące kierunki działań w ramach polityki mieszkaniowej:

- ad cel 1. „Zwiększenie dostępności oferty mieszkaniowej bazującej na zasobie mieszkaniowym Miasta Sopotu”

Realizacji tego celu będą służyły takie działania, w wyniku których 1) zwiększy się liczba lokali w zasobie miasta (m.in. zaplanowany na szeroką skalę, ambitny program budowy ok. 330 nowych mieszkań komunalnych), 2) więcej osób będzie mogło skorzystać z istniejących lokali mieszkalnych, a lokale te 3) będą szybciej niż dotychczas trafiały do osób, które ich potrzebują. Miasto chce istotnie skrócić czas oczekiwania na uzyskanie najmu socjalnego m.in. poprzez umożliwienie przyszłym najemcom wykonywania drobnych prac remontowych.

- ad cel 2. „Zwiększanie efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym miasta”

Obecny sposób zarządzania jest efektywny, biorąc pod uwagę wielkość personelu, który się tym zajmuje. W ramach wewnętrznych procesów doskonalenia, wykorzystujących m.in. analizy sposobów zarządzania zasobem mieszkaniowym w innych miastach w Polsce i na świecie oraz zamawiane usługi doradcze doskonalone są i będą sposoby i procedury zarządzania zasobem.

- ad cel 3. „Spowalnianie spadku liczby mieszkańców miasta”

Dzięki wcześniejszej analizie demograficznej wiadomo, że przyczyny spadku liczby mieszkańców są zbyt złożone i zbyt poważne, aby Miasto Sopot mogło im w pełni przeciwdziałać wyłącznie we własnym zakresie. Jednak miasto podejmuje działania, które będą przyczyniały się do spowolnienia tego spadku. Realizacji tego celu będzie służył m.in. wspomniany wyżej, zaplanowany na szeroką skalę „Sopocki program budowy mieszkań”, w ramach którego powstanie ok. 330 nowych mieszkań komunalnych, czy kontynuacja działań ułatwiających rodzinom z dziećmi dostęp do lokali z zasobu miejskiego.

- ad cel 4. „Spowolnienie procesów, które prowadzą do wzrostu przeciętnego wieku mieszkańców miasta”

Miasto chciałoby odpowiedzialnie wpływać na strukturę społeczności w ujęciu uwzględniającym podział na tzw. grupy ekonomiczne ludności, tj. osoby w wieku przedprodukcyjnym, w wieku produkcyjnym i w wieku poprodukcyjnym. W Mieście Sopocie zwiększa się liczba i udział seniorów (osób w wieku poprodukcyjnym), co ma istotny wpływ na kwestie związane z jakością życia, opieką zdrowotną, pomocą społeczną i sytuacją na rynku pracy. Dla całej wspólnoty korzystne jest spowalnianie spadku osób w sile wieku (w wieku produkcyjnym), jak również zwiększanie liczby osób w wieku przedprodukcyjnym. Realizacji tego celu będzie służyło zarówno istotne zwiększenie skali budownictwa mieszkaniowego, jak i kontynuacja działań ułatwiających rodzinom z dziećmi dostęp do lokali z zasobu miejskiego oraz ułatwianie uzyskania lokali osobom w wieku umożliwiającym posiadanie dzieci.

2.3 Programy realizujące cele

2.3.1 „Sopocki program budowy mieszkań”

Miasto przygotowuje budowę w latach 2020-2026 ok. 330 nowych mieszkań komunalnych. Szacunkowe nakłady inwestycyjne na ten program wyniosą ok. 100 mln zł. Będzie to realizacja budownictwa komunalnego na niespotykaną w Polsce skalę, szczególnie gdy się weźmie pod uwagę dane historyczne: w ciągu 5 lat między 2013 a 2017 r. na 1 gminę przypadło tylko 3,9 wybudowanego mieszkania komunalnego, co daje mniej niż 1 mieszkanie na rok na gminę. Skala tego programu będzie jeszcze bardziej wyjątkowa, gdy uwzględni się wartości względne, tj. planowaną do wybudowania liczbę mieszkań w stosunku np. do liczby mieszkańców miasta, wielkości sopockiego komunalnego zasobu mieszkaniowego, czy całego zasobu mieszkaniowego w Sopocie. Program ten zmieni w sposób fundamentalny sytuację mieszkaniową w Sopocie.

Poniższa tabela przedstawia szczegóły planowanych w ramach programu inwestycji.

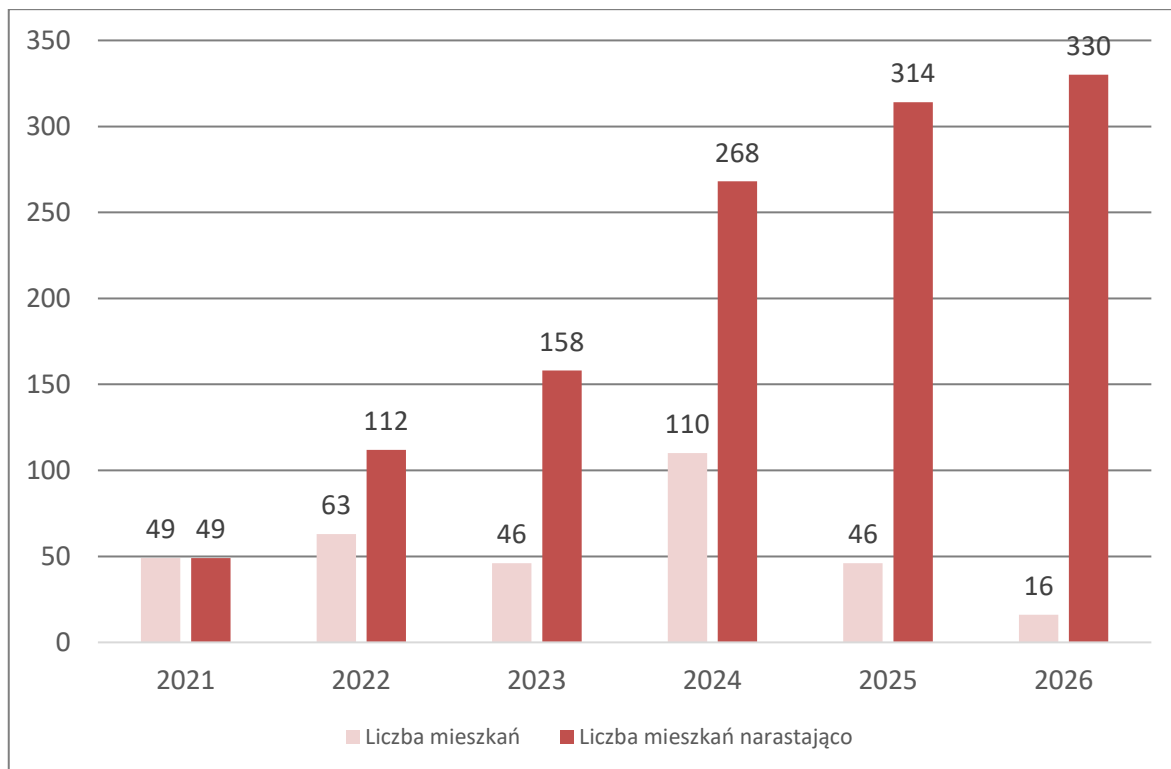
Tabela 1 Nieruchomości przeznaczone pod realizację „Sopockiego programu budowy mieszkań” w latach 2020-2026

Lp.	Lokalizacja	Szacunkowa liczba lokali (przy przeciętnej powierzchni 50m ²)	Szacunkowy koszt budowy (min. cena rynkowa brutto)	Szacunkowy termin zakończenia realizacji inwestycji
1.	Al. Niepodległości 652-654	49, w tym 42 dofinansowane	14.000.000 zł	2021
2.	Al. Niepodległości (Smolna) (brak nadanego nr adresowego)	96-100	29.000.000 zł	2022-2025
3.	ul. Obodrzyców 20a	16	5.390.000 zł	2021-2022
4.	ul. 3 Maja 61	47	12.000.000 zł	2021-2022
5.	Al. Niepodległości 652a	6-8	2.000.000 zł	2022-2023
6.	ul. Jana z Kolna 19-21	40-46	12.672.000 zł	2022-2023
7.	ul. Łużycka (brak nadanego nr adresowego)	16	6.000.000 zł	2025-2026
8.	ul. Reja (brak nadanego nr adresowego)	40-44	12.000.000 zł	2023-2024
9.	Al. Niepodległości 783-785	20	6.000.000 zł	2023-2024
		Ok. 330	Ok. 100 mln zł	

Źródło: Urząd Miasta Sopotu

Dla wszystkich powyższych lokalizacji, za wyjątkiem Al. Niepodległości 652-654, której budowa jest już na ukończeniu, trwają prace nad przygotowaniem koncepcji zabudowy lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wykres 1 „Sopocki program budowy mieszkań” (szacunkowa liczba oddanych do użytkowania mieszkań)



Realizacja budownictwa komunalnego w powyższym zakresie będzie uzależniona od:

- zarezerwowania odpowiednich środków w budżecie Miasta Sopotu oraz możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.
Obecnie procedowane są zmiany Ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych, w ramach której można uzyskać znaczne dofinansowanie z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego na realizację przedsięwzięć z zakresu budownictwa komunalnego. Procedowane zmiany przewidują znaczne zwiększenie wsparcia finansowego dla samorządów.
- uzgodnień uzyskanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie określenia parametrów zabudowy.

Lokalizacje mogą ulegać zmianie w przypadku podjęcia decyzji o przeznaczeniu innych terenów na obszarze miasta na komunalne budownictwo mieszkaniowe.

2.3.2 Program „Mieszkanie do samoremontu”

Idea programu polega na tym, że przyszły najemca lokalu mieszkalnego remontuje go na własny koszt w zakresie przystosowującym ten lokal do zasiedlenia. Zakres tego remontu

może być znaczny i musi przebiegać w uzgodnieniu z zarządcą i ewentualnie z Wydziałem Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu (gdy zakres robót spełnia formalne kryteria budowy i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy). Z przyszłym najemcą zawierana jest umowa użyczenia lokalu na okres 6 miesięcy (z możliwością jej przedłużenia w uzasadnionych przypadkach), w trakcie których korzystający ma wykonać remont. Po wykonaniu pełnego remontu z korzystającym zawierana jest umowa najmu na warunkach ogólnych dla lokali mieszkalnych.

Dla potencjalnych najemców podstawowymi korzyściami są: możliwość uzyskania większego mieszkania i/lub skrócenie czasu oczekiwania na mieszkanie, a dla miasta: zaoszczędzenie środków budżetowych i skrócenie czasu, przez który tego typu mieszkania są niezasiedlone. Środki budżetowe, które w ten sposób zostają zaoszczędzone przeznaczone są przede wszystkim na sfinansowanie remontu dużych mieszkań, w celu ich udostępnienia do najmu socjalnego.

W 1. edycji z 2016 r. samoremont objął 7 lokali, z których 4 powstały w wyniku podziału. Łączna powierzchnia samoremontowanych lokali wyniosła ok. 484 m², a szacunkowe koszty remontów, których Miasto Sopot nie poniosło wyniosły ok. 626 tys. zł. W 2. edycji w 2017 r. samoremont objął 8 lokali, z których 6 powstało w wyniku podziału. Ich łączna powierzchnia wynosiła ok. 508 m², a zaoszczędzone przez miasto środki finansowe to ok. 391 tys. zł. W 3. edycji z 2018 r. samoremont objął 3 lokale, ich łączna powierzchnia wynosiła ok. 159 m², a zaoszczędzone środki finansowe ok. 182 tys. zł. Zakończona właśnie 4. edycja będzie największa ze wszystkich, pokazując duży potencjał tego programu: będzie obejmowała 11 mieszkań; ich łączna powierzchnia wyniesie ok. 743 m², a zaoszczędzone środki wyniosą ok. 1,29 mln zł.

W przyszłości miasto planuje przeprowadzać każdego roku przynajmniej jedną edycję programu „Mieszkanie do samoremontu”.

2.3.3 Lokale wspomagane i wspólne dla seniorów z asystą

Rozważana jest również budowa mieszkań wspomaganych i celowe wykorzystanie niektórych lokali o dużym metrażu jako tzw. mieszkań ze wsparciem (ang. assisted living) lub mieszkań docelowych.

Mieszkania te będą dedykowane w szczególności seniorom oraz osobom lub rodzinom wymagającym wsparcia, z opcją korzystania na miejscu ze specjalistycznych, zindywidualizowanych usług.

Ze względu na specyficzne potrzeby seniorów, miasto będzie, w miarę możliwości, starało się lokalizować takie mieszkania w miejscach o jak najlepiej rozwiniętej

infrastrukturze usługowo-handlowej, w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych i punktów opieki zdrowotnej. Dodatkowymi uwzględnianymi kryteriami będzie dobre skomunikowanie oraz tzw. „cicha okolica”. Dostosowanie do potrzeb seniorów będzie wpływało również na wybierane sposoby zagospodarowania przestrzeni przed i pomiędzy budynkami z lokalami senioralnymi. Odpowiednio zagospodarowany teren będzie charakteryzował się bezpiecznymi przejściami pozbawionymi przeszkód architektonicznych, dobrym oświetleniem dojścia do budynku, odpowiednią ilością ławek i miejsc odpoczynku, które będą usytuowane w odpowiednio zaaranżowanej zieleni.

Mieszkania wspomagane, w optymalnym wariancie, będą zgrupowane po kilka w jednym budynku. Pozwoli to na zaprojektowanie przydatnych dla seniorów części wspólnych, takich jak np. pomieszczenie integracyjne, pokój opiekuna, pomieszczenie do świadczenia usług rehabilitacyjnych, magazynek.

Optymalny standard samego mieszkania wspomagane go zakłada w szczególności lokalizację na parterze budynku, min. 50 m² powierzchni, max 3 osoby mieszkające w 1 lokalu. Łatwy dostęp seniorów do mieszkań będzie zapewniony poprzez dobre oświetlenie stref wejścia i korytarzy prowadzących do mieszkań, czytelne oznaczenie mieszkań, głośnomówiące domofony, brak barier architektonicznych, w tym progów, szerokość drzwi dostosowana do potrzeb osoby na wózku inwalidzkim, zapewnienie we wszystkich wnętrzach pola manewru dla takiego wózka, powierzchnie antypoślizgowe w łazience i kuchni, instalację przestawnej umywalki.

2.3.4 Lokale wspomagane i wspólne dla wychowanków pieczy zastępczej

Miasto Sopot będzie nadal realizowało pomoc dla wychowanków pieczy zastępczej w oparciu o przepisy Ustawy o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1507 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej w sprawie udzielania pomocy na usamodzielnienie, kontynuowanie nauki oraz zagospodarowanie (Dz.U. z 2012 r., poz. 954). W ostatnich latach lokale w najem otrzymało 11 wychowanków pieczy zastępczej. Intencją miasta jest, aby wychowankowie po usamodzielnieniu się i opuszczeniu lokali chronionych oraz rodzin zastępczych byli w zakresie przydziału lokali socjalnych traktowani priorytetowo i otrzymywali je w pierwszej kolejności. Osobom tym zapewnia się także preferencje w wynajęciu innych lokali, w tym lokali mieszkalnych w nowobudowanych budynkach, czy lokali przeznaczonych do samoremontu. Takiego postępowania wymaga sytuacja, w której znajdują się te osoby, tj. brak wsparcia rodziny i niestabilność warunków życiowych. Nie daje im ona możliwości zapewnienia sobie mieszkania w inny sposób.

Ponadto, w ramach optymalizacji, rozważane jest również przeznaczanie dla wychowanków pieczy zastępczej lokali wspólnych oraz tworzenie lokali ze wsparciem (ang. assisted living), tj. mieszkań, w których osoby te żyłyby wraz osobą profesjonalnie je wspierającą (pracownik socjalny).

W realizację tej koncepcji zaangażowany jest MOPS w Sopocie.

2.3.5 Program „Pierwsze mieszkanie” („mieszkania służbowe”)

Program jest skierowany do absolwentów trójmiejskich wyższych uczelni i studentów ostatniego roku studiów, zamieszkujących na terenie Sopotu. Ma on na celu zatrzymanie w Sopocie dobrze wykształconych osób u progu dorosłego aktywnego życia.

Dla potencjalnych najemców zaletą jest możliwość dalszego zamieszkiwania w Sopocie na stabilnych zasadach prawnych i korzystnych warunkach najmu.

Rozszerzeniem tego programu jest przedstawiona poniżej koncepcja objęcia tym programem również lokali wspólnych.

2.3.6 „Pierwsze mieszkanie” w lokalach wspólnych

Podjęto decyzję o rozszerzeniu programu „Pierwsze mieszkanie” („mieszkania służbowe”) i zaoferowaniu tej samej grupie docelowej możliwości współnajmu lokalu wspólnego (ang. co-living). Część studentów i absolwentów jest dobrze zaznajomiona z tego typu współdzieleniem przestrzeni, gdyż mieszka lub mieszkała w domach akademickich.

2.3.7 Mieszkania dla repatriantów

Miasto Sopot będzie nadal realizowało pomoc repatriantom w poczuciu, że obowiązkiem Polaków w kraju, w tym sopocian jest umożliwienie rodakom, którzy stracili ojczyznę i ich potomkom powrót do macierzy. Realizacja tej pomocy odbywa się w oparciu o przepisy z Ustawy o repatriacji (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 1472).

Miasto Sopot w latach 2015-2019 zapewniło repatriantom łącznie 11 lokali mieszkalnych: w 2015 r. 1 rodzinie czteroosobowej z Ukrainy, w 2017 r. 2 rodzinom trzyosobowym z Kazachstanu, w 2018 r. 4 rodzinom z Kazachstanu (2 rodziny czteroosobowe, 1 rodzina trzyosobowa, 1 rodzina dwuosobowa), w 2019 r. 4 rodzinom z Kazachstanu (1 rodzina czteroosobowa, 1 rodzina trzyosobowa, 2 rodziny dwuosobowe).

2.3.8 Mieszkania dla obywateli Białorusi w ramach wsparcia ruchów prodemokratycznych

W październiku 2020 r. Rada Miasta Sopotu uchwaliła możliwość zapewnienia lokali mieszkalnych obywatelom Białorusi, w związku z prześladowaniami prodemokratycznie nastawionych, masowo demonstrujących obywateli przez obecną autorytarną władzę.

Władze miasta mają zamiar wspierać osoby, które musiały opuścić Białoruś ze względu na prześladowania lub zagrożenie prześladowaniami i znalazły schronienie na terenie Polski. Już w najbliższym czasie w Sopocie osiedlą się 3 rodziny z Białorusi.

2.3.9 Lokale „do remontu” (zarówno mieszkalne, jak i przeznaczone do najmu socjalnego)

Będące sukcesem wdrożenie programu „Mieszkanie do samoremontu” zaowocowało również pomysłem wykorzystania koncepcji samoremontu w przypadku innych lokali. Należy jednak od razu zaznaczyć, że remonty, o których mowa w niniejszym punkcie miałyby znacząco węższy zakres niż jest dopuszczany w przypadku samoremontu, w szczególności nie obejmowałyby one prac wymagających uzyskiwania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy. Przykładowe roboty w ramach opisywanego tu remontu to: malowanie, kładzenie pokryć ceramicznych, kładzenie podłóg.

Zarówno lokale mieszkalne, jak również lokale przeznaczone do najmu socjalnego zostaną podzielone na dwie grupy mieszkań: gotowych do zasiedlenia i wymagających współfinansowania remontu. Mieszkania do częściowego remontu będą przeznaczone do remontu na własny koszt najemcy. Osoba oczekująca na przydział mieszkania będzie mogła wybrać mieszkanie wymagające remontu, zadeklarować jego wykonanie lub sfinansowanie co najmniej 50% jego kosztów, co pozwoli jej uzyskać przydział mieszkania z pominięciem kolejności wynikającej z listy oczekujących na przydział mieszkania. Urząd Miasta Sopotu zawierałby z najemcą porozumienie dotyczące przeprowadzenia częściowego remontu lub jego częściowego sfinansowania.

Korzyścią dla miasta byłoby szybsze zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących oraz oszczędności środków finansowych, które byłyby przeznaczone na remonty lokali zlecane przez Urząd Miasta Sopotu.

Zasięg programu będzie uwarunkowany zainteresowaniem ze strony osób oczekujących na przydzielenie mieszkania.

2.3.10 Lokale treningowe wspólne w ramach najmu socjalnego przy wsparciu MOPS

W celu skrócenia czasu oczekiwania na przydział mieszkania Miasto Sopot od 2019 r. zaczęło, przy zaangażowaniu MOPS w Sopocie, ponownie wykorzystywać lokale wspólne do celu najmu socjalnego i będzie kontynuowało tę politykę w latach 2020-2026.

W 2019 r. miasto przygotowało mieszkanie o powierzchni użytkowej 142,5 m² przy ul. Fiszera i oddało je w najem socjalny 5 osobom w kryzysie bezdomności. Mają one do dyspozycji samodzielne, umeblowane pokoje, a wspólnie używają 2 kuchni i 2 łazienek. Dzięki takim działaniom miasto zamierza skrócić czas oczekiwania mieszkańców na najem socjalny, gdyż daje to możliwość relatywnie szybkiego zwiększenia liczby dostępnych osobomiejsc w zasobie miejskim.

2.3.11 Dalsza profesjonalizacja zarządzania zasobem mieszkaniowym

Miasto Sopot rozważa zwiększenie wykorzystania wiedzy i praktyki jednostek specjalistycznych, takich jak MOPS w celu dalszego doskonalenia zarządzania zasobem mieszkaniowym. Np. doświadczenia MOPS związane z takimi działaniami, jak zajmowanie się osobami w kryzysie, opieka nad osobami starszymi, osobami z niepełnosprawnościami, mediacje w sytuacjach kryzysowych to umiejętności i wiedza, które pozwolą na polepszenie sposobu obsługi niektórych trudnych sytuacji występujących przy zarządzaniu zasobem mieszkaniowym.

2.4 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Sopotu

2.4.1 Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Sopotu

2.4.1.1 Lokale przeznaczone do najmu socjalnego

Do 2014 liczba lokali tego typu systematycznie wzrastała i w poprzednim dokumencie Polityki mieszkaniowej zakładano dalszy proporcjonalny wzrost tej liczby. Na podstawie ówczesnych danych wykreślony został trend liniowy wskazujący, że liczba lokali objętych

najmem socjalnym osiągnie w roku 2019 wartość 152. W rzeczywistości od 2014 r. liczba mieszkań przeznaczonych do najmu socjalnego ustabilizowała się na poziomie 108.

W okresie obowiązywania poprzedniej Polityki mieszkaniowej, w związku ze zmianą wysokości dochodów gospodarstw domowych zajmujących lokale w ramach najmu socjalnego, w 35 przypadkach nastąpiło przekształcenie rodzaju najmu i zawarcie umów o najem lokali mieszkalnych.

W niniejszym dokumencie zakłada się, że w latach jego obowiązywania nastąpi istotny wzrost liczby osobomiejsc w lokalach przeznaczonych do najmu socjalnego poprzez ponowne wykorzystania do tego celu lokali wspólnych, jak również zwiększenie liczby lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.

2.4.1.2 Lokale mieszkalne

Dane o lokalach mieszkalnych pokazują systematyczny spadek ich liczby w latach 2003-2019. Przyczynami tego spadku była sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, rozbiórki budynków ze względu na ich stan techniczny i przeznaczenie terenu na inne cele niż mieszkaniowe.

W poprzednim dokumencie Polityki mieszkaniowej prognozowano spadek ich liczby (do wartości 1530 w 2019 r.). Jednak Miasto Sopot zadeklarowało również w tamtym dokumencie zmniejszenie sprzedaży mieszkań w celu umożliwienia wpływania na zmianę liczby mieszkańców na poszczególnych ulicach oraz w celu zabezpieczenia interesu społecznego w zakresie dostępności mieszkań komunalnych.

W celu utrzymania wielkości zasobu mieszkaniowego na poziomie umożliwiającym oddziaływanie na sytuację demograficzną całego miasta i jego poszczególnych części w ostatnich latach zmniejszono bonifikatę dla najemców przy wykupie mieszkania z 50% do 20%.

Od 2 lat liczba sprzedawanych mieszkań jest niska i wynosi 8 mieszkań rocznie.

W okresie, którego dotyczy niniejszy dokument zakłada się utrzymanie rocznej wielkości sprzedaży lokali mieszkalnych na zbliżonym poziomie. Jednak w tym samym czasie planuje się budowę ok. 330 nowych mieszkań w ramach „Sopockiego programu budowy mieszkań”. Realna liczba mieszkań będzie więc rosła.

2.4.1.3 Tabela z danymi

Tabela 2 Szczegółowe dane dotyczące liczby lokali objętych najmem socjalnym i osób na nie oczekujących oraz liczby lokali mieszkalnych w latach 2003-2019

Lata	Liczba osób oczekujących na najem socjalny ...	... w tym: Oczekujący z wyroków sądowych	... w tym: Oczekujący z tytułu odpowiedniej uchwały RMS	Liczba wszystkich lokali ...	... w tym: liczba lokali przeznaczonych do najemu socjalnego	... w tym: liczba lokali mieszkalnych*
2003	78	57	21	bd.	bd.	bd.
2004	88	66	22	2722	39	2683
2005	103	88	15	2618	45	2573
2006	99	84	15	bd.	bd.	bd.
2007	106	94	12	2399	64	2335
2008	106	98	8	2317	bd.	2317
2009	115	94	21	2255	76	2179
2010	119	95	24	bd.	bd.	bd.
2011	110	89	21	2225	98	2127
2012	104	82	22	2174	100	2074
2013	92	66	26	2098	105	1993
2014	91	61	30	2076	108	1965
2015	93	59	34	2013	108	1902
2016	102	58	44	1878	106	1769
2017	101	51	50	1795	117	1675
2018	99	45	54	1841	108	1730
2019	96	40	56	1836	106	1727

* Liczby dot. lokali mieszkalnych nie obejmują pomieszczeń tymczasowych.

Dane za lata 2014-2018 – stan na 31 grudnia danego roku; dane za rok 2019 – stan na 31 sierpnia

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Lokalowego Urzędu Miasta Sopotu

2.4.1.4 Polityka Miasta Sopotu

Lokale przeznaczone do najmu socjalnego

Miasto Sopot zamierza posiadać zasób lokali przeznaczonych do najmu socjalnego w budynkach znajdujących się w dobrym stanie technicznym, w ilości odpowiadającej potrzebom społecznym. Część zasobu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego ma i będzie miała charakter stały. Pozostała część będzie podlegać zmianom lokalizacyjnym

(przy dążeniu do utrzymania stałej liczby lokali), co pozwoli minimalizować ewentualne konflikty społeczne wynikające z protestów mieszkańców przeciw lokowaniu w pobliżu ich nieruchomości tych najemców zajmujących lokale objęte najmem socjalnym, których zachowanie może być uciążliwe dla otoczenia. Jak wskazują wyniki wcześniejszych przestrzennych analiz zasób lokali objętych najmem socjalnym jest odpowiednio rozproszony.

Miasto Sopot dążyć będzie również do zwiększenia w tzw. „starym zasobie”⁸ liczby lokali przeznaczonych do najmu socjalnego dla mieszkańców Sopotu objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, tj.:

- usamodzielniających się wychowanków pieczy zastępczej,
- osób samotnych i rodzin (w tym z małoletnimi dziećmi), w szczególności doświadczających ubóstwa, przemocy w rodzinie, długotrwałej choroby, dotkniętych niepełnosprawnością lub mających trudne warunki mieszkaniowe,
- osób znajdujących się w kryzysie bezdomności.

Lokale mieszkalne

Miasto Sopot planuje kontynuowanie budowy nowych budynków lub całkowitej modernizacji budynków i lokali już istniejących.

W latach 2014-2018 Miasto Sopot wybudowało 126 lokali komunalnych. Budownictwo komunalne jest realizowane od 2004 r. i Miasto Sopot jest przekonane, że należy je kontynuować przy równoczesnym sięganiu po dodatkowe rozwiązania, np. programy wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego Banku Gospodarstwa Krajowego.

W celu fundamentalnej zmiany sytuacji mieszkaniowej mieszkańców Sopotu władze miasta zaplanowały wybudowanie do 2026 r. ok. 330 nowych mieszkań komunalnych, co będzie wymagało łącznych inwestycji na poziomie ok. 100 mln zł.

Jedna z inwestycji w ramach tego programu, przy Al. Niepodległości 652-654, jest już na ukończeniu. W przypadku pozostałych lokalizacji branych pod uwagę trwają prace nad przygotowaniem koncepcji zabudowy lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja budownictwa komunalnego na tak szeroką skalę będzie uzależniona od:

⁸ W 2004 r. Miasto Sopot oddało do użytku pierwszy nowy budynek z lokalami mieszkalnymi. Z tego powodu budynki powstałe przed tym rokiem są nazywane „starym zasobem”.

- zarezerwowania środków w budżecie Miasta Sopotu oraz możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.
Obecnie procedowane są zmiany Ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych, w ramach której można uzyskać znaczne dofinansowanie z Funduszu Doplát Banku Gospodarstwa Krajowego na realizację przedsięwzięć z zakresu budownictwa komunalnego. Procedowane zmiany przewidują znaczne zwiększenie wsparcia finansowego dla samorządów.
- uzgodnień uzyskanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie określenia parametrów zabudowy.

Lokale w nowych budynkach oferowane będą w głównej mierze osobom i rodzinom, których stać będzie na ponoszenie wyższych czynszów niż stosowane w przypadku lokali z tzw. „starego zasobu”.

Pod uwagę brana jest cały czas możliwość zwiększenia liczby odrębnych lokali mieszkalnych poprzez wymianę lub zamianę własności.

2.5 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

2.5.1 Stan techniczny budynków

Stan techniczny budynków, w których zlokalizowany jest gminny zasób mieszkaniowy jest odpowiedni, tj. spełnia wymogi Prawa budowlanego. Zarządcy nieruchomości zlecają okresowe, coroczne kontrole techniczne budynków (przeglądy budowlane) zgodnie z przepisami ww. ustawy. Raz na 5 lat przeprowadzane są bardziej szczegółowe przeglądy budowlane. Stan techniczny jest oceniany również po remoncie kapitalnym budynku.

Oceny poszczególnych elementów budynków, np. dachów, elewacji, schodów, piwnic, izolacji, powstałe w trakcie tych kontroli są protokołowane i stanowią załączniki do ksiąg obiektów, które prowadzą zarówno zarządcy budynków gminnych, jak i wspólnoty (jest to obowiązek ustawowy).

Stan techniczny wielu budynków w istotny sposób został poprawiony w wyniku realizacji, w latach 1997-2018, zapisów programu rewitalizacji sopockich kamienic. W ciągu 25 lat

obowiązywania tego programu wyremontowano 408 budynków za łączną kwotę ok. 69 mln złotych. 70% tej kwoty, tj. ok. 45 mln zł stanowiły wydatki mieszkańców, a 30%, tj. ok. 24 mln zł stanowiło dofinansowanie ze środków gminnych. W przypadku większości z tych budynków Miasto Sopot jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej i posiada własność ułamkową.

Widocznym rezultatem realizacji tych działań jest odnowiona zabudowa zabytkowa. Daje się również zauważyć pozytywny wpływ zrealizowanych działań na umocnienie tożsamości lokalnej, wzrost odpowiedzialności mieszkańców za wspólną przestrzeń, spadek wandalizmu oraz wzrost dbałości o estetykę otoczenia.

Cały czas w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków w Sopocie można uzyskać dotacje na prace konserwatorskie i restauratorskie w budynkach wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Sopotu.

Na przestrzeni lat występowały też sytuacje, w których, z różnych względów, w odniesieniu do niektórych budynków należących do Miasta Sopotu podejmowane były decyzje o wykwaterowaniu z nich mieszkańców. Poniższa tabela pokazuje liczbę takich budynków wraz z przyczynami wykwaterowań w ciągu ostatnich 17 lat.

Podkreślić należy fakt, że od 2018 roku Miasto Sopot nie posiada już budynków przeznaczonych do wyburzenia ze względu na ich zły stan techniczny.

Tabela 3 Liczba budynków wykwaterowanych w całości w latach 2003-2019

Rok	Liczba budynków	Przyczyna opuszczenia
2003	0	Stan techniczny
2004	7	Stan techniczny
2005	0	Stan techniczny
2006	0	Stan techniczny
2007	2	Stan techniczny
2008	1	Stan techniczny
2009	0	Stan techniczny
2010	0	Stan techniczny
2011	1	Stan techniczny
2012	1	Stan techniczny
2013	0	Stan techniczny
2014	2	1 - Planowana inna inwestycja w tym miejscu; 1 - Zmiana przeznaczenia

Rok	Liczba budynków	Przyczyna opuszczenia
2015	0	---
2016	1	Planowana inna inwestycja w tym miejscu
2017	0	---
2018	1	Zmiana przeznaczenia
2019	0	---
Razem	16	---

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Lokalowego Urzędu Miasta Sopotu

2.5.2 Stan techniczny lokali

Wszystkie lokale są w odpowiednim stanie technicznym. Nie wykonuje się remontów lokali, które wymagałyby przekwaterowania mieszkańców z uwagi na brak takiej potrzeby. Remonty lokali dotyczą lokali niezasiedlonych, gdy wymaga tego ich stan po przejęciu od poprzedniego najemcy/najemców. Jeżeli lokal jest zasiedlony, to odpowiedzialność za jego stan techniczny ponosi najemca lub najemcy w zakresie wynikającym z Kodeksu cywilnego. Dodatkowo miasto wykonuje szereg drobnych remontów, obejmują one wymianę okien i drzwi, remonty podłóg, remonty pojedynczych pomieszczeń (typu w.c., kuchnia, pokój), remonty instalacyjne (instalacje gazowe, elektryczne, wod.-kan.), konserwację dachów i inne tego typu. Ogólna liczba tego typu działań w latach 2015-2019 wyniosła 1427, a w podziale na poszczególne lata kształtowała się następująco:

2015 r..... 273

2016 r..... 308

2017 r..... 236

2018 r..... 264

2019 r..... 346.

2.5.3 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

Analizę potrzeb w zakresie remontów budynków prowadzą zarządcy zasobu mieszkaniowego gminy w trakcie przeglądów budowlanych z częstotliwością przewidzianą Prawem budowlanym.

Plany remontów w budynkach gminnych również sporządzane są przez zarządców zasobu gminnego. Plany remontów na dany rok budżetowy są przygotowywane w IV kwartale roku

poprzedzającego, a ich podstawą są zalecenia wynikające z okresowych kontroli technicznych oraz przede wszystkim przewidywane wpływy środków finansowych (m.in. z czynszów), które można będzie przeznaczyć na remonty. W ramach planów prognozowana jest również liczba lokali, które staną się dostępne do remontu. Jak wspomniano już powyżej jeżeli lokal jest zasiedlony, to odpowiedzialność za jego stan techniczny ponosi najemca lub najemcy w zakresie wynikającym z Kodeksu cywilnego.

Wspólnoty mieszkaniowe również planują remonty. Plany gospodarcze na dany rok, obejmujące także remonty są przygotowywane przez zarządców i przedstawiane na zebraniu rozliczeniowym w I kwartale każdego danego roku kalendarzowego.

W dalszej części opracowania przedstawione są szacunkowe prognozy wydatków na remonty i modernizacje, które opierają się na historycznych danych o tego typu wydatkach z uwzględnieniem czynników, które będą wpływały na ich wzrost.

Miasto Sopot będzie kontynuowało wsparcie prac remontowych w budynkach mieszkalnych na terenie gminy w oparciu o dotychczas istniejące i nowe inicjatywy oraz pomoc merytoryczną udzielaną przez pracowników Wydziału Lokalowego Urzędu Miasta Sopotu. Wykorzystane będą różne narzędzia, w tym finansowe, dostosowane do aktualnych potrzeb potencjalnych beneficjentów. Obecnie istnieją możliwości uzyskania przez najemców następującego wsparcia:

- dotacji celowych na:
 - przebudowę systemów grzewczych w lokalach, w których do tej pory wykorzystywano paliwo stałe, tj. węgiel lub koks, a które mają zostać zastąpione kotłami opalnymi gazem, pompami ciepła, ogrzewaniem elektrycznym, przyłączeniem do sieci ciepłowniczej; wysokość dotacji wynosi do 100% poniesionych kosztów w latach 2020-21, 80% poniesionych kosztów w 2022 r. oraz 60% w 2023 r.⁹
 - wymianę lub renowację stolarki okiennej na celu poprawy efektywności energetycznej oraz izolacyjności akustycznej w budynkach lub lokalach, w których nie występuje ogrzewanie na paliwo stałe.
- przeprowadzenia wymiany źródeł ciepła przez podmioty administrujące zasobem mieszkaniowym miasta całkowicie na koszt miasta. Jest to propozycja skierowana do

⁹ Przy czym wysokość dotacji ograniczona jest limitem jednostkowym określonym jako 800 zł na każdy zainstalowany kilowat mocy nowego źródła ciepła.

najemców lokali komunalnych, którzy nie są w stanie, z różnych względów, skutecznie ubiegać się o ww. dotację na wymianę źródeł ciepła.

Należy zaznaczyć, że miejskie lokale mieszkalne i do najmu socjalnego, które zostają zwolnione przez dotychczasowych najemców są w większości przed ponownym zasiedleniem remontowane, w tym wymieniane są w nich źródła ciepła.

W związku z planami całkowitej likwidacji w gminnym zasobie mieszkaniowym źródeł ciepła o tzw. „niskiej emisji” w 2019 roku w Urzędzie Miasta Sopotu zostało utworzone stanowisko pracy i zatrudniona osoba, której zadaniem jest doprowadzenie do wykonania tego zadania. Na podstawie informacji od administratorów gminnego zasobu mieszkaniowego oszacowano, że lokali komunalnych, w których zainstalowane są piece opalane węglem, koksem lub drewnem jest ok. 300. W okresie od marca 2019 roku do listopada 2020 roku odbywał i odbywa się proces wymiany ogrzewania w około 210 lokalach (część wymian została już zrealizowana w całości, pozostałe są na różnym etapie zaawansowania, tj. od prac przygotowawczych, obejmujących uzyskanie ekspertyz i pozwoleń na budowę do wyłonienia wykonawców).

Zgodnie ze wstępnymi szacunkami nadal pozostaje ok. 90 lokali komunalnych, w których do końca 2023 roku należy wymienić źródła ciepła na ekologiczne. Cały czas podejmowane są działania informacyjne, mające na celu zachęcenie najemców do składania odpowiednich wniosków.

Z uwagi na zapisy Uchwały Nr 236/XIX/20 Sejmiku Województwa Pomorskiego z 24 lutego 2020 r. od 1 stycznia 2024 roku nie będzie można na terenie Sopotu wykorzystywać węgla, koksu i drewna jako nośników energii. Z tego powodu planowane jest do tego czasu usunięcie 100% takich źródeł ciepła w zasobie mieszkaniowym Miasta Sopotu.

Dodatkowo wspólnoty mieszkaniowe i właściciele prywatni mogą uzyskać dotacje celowe na:

- usuwanie i unieszkodliwianie materiałów budowlanych zawierających azbest;
- wykonywanie systemów drenażowych i systemów do gromadzenia wody opadowej i roztopowej w granicach własnej nieruchomości;
- likwidację lokalnego źródła ciepła poprzez przyłączenie się do sieci ciepłowniczej;
- poprawę efektywności energetycznej, polegającą na zainstalowaniu odnawialnych źródeł energii w postaci kolektorów słonecznych i/lub systemów fotowoltaicznych i/lub pomp ciepła;
- budowę podziemnych zbiorników do gromadzenia odpadów komunalnych.

W latach 2016-2020 przyznano 167 dotacji na inwestycje z zakresu ochrony środowiska na łączną kwotę ok. 1.700.000 zł. W trakcie realizacji jest 48 umów dotacyjnych na kwotę łączną ok. 1.000.000 zł.

2.6 Polityka sprzedaży mieszkań i planowana sprzedaż lokali

Dane historyczne z ostatnich 11 lat dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych są następujące (liczba mieszkań):

- 2009 63
- 2010 54
- 2011 72
- 2012 59
- 2013 74
- 2014 69
- 2015 72
- 2016 162 (Wzrost spowodowany zapowiedzią obniżenia bonifikaty.)
- 2017 78
- 2018 8
- 2019 8.

Miasto Sopot planuje utrzymanie polityki sprzedaży niewielkiej liczby mieszkań. Utrzymanie wielkości zasobu mieszkaniowego gminy jest niezbędne w celu kontrolowania procesu wyludniania się poszczególnych ulic oraz w celu zabezpieczenia interesu społecznego w zakresie dostępności mieszkań komunalnych, w których czynsz jest niższy od rynkowego. Przeprowadzone wcześniej analizy pokazały, że:

- niektóre rejony miasta mogą, przy pewnych założeniach, utracić część mieszkańców i stać się w pewnym zakresie przestrzenią obiektów komercyjnych i mało używanych mieszkań, zakupionych w celach inwestycyjnych lub w celu wynajmu krótkoterminowego,
- w ok. 70% lokali sprzedanych przez Miasto Sopot na rzecz najemców, które następnie zostały sprzedane nikt później nie jest zameldowany.

W tym celu podjęto decyzję o obniżeniu poziomu sprzedaży lokali z zasobu komunalnego poprzez wyłączenie dłużników czynszowych z grona osób uprawnionych oraz obniżenie bonifikaty przy wykupie mieszkania.

2.7 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszów

W związku z koniecznością utrzymania zasobu komunalnego na odpowiednim poziomie, niezbędne jest ciągle podnoszenie jego standardu poprzez m.in. przeprowadzanie remontów, prac dostosowujących do obowiązujących norm, w tym wymianę źródeł ciepła na ekologiczne.

Zakłada się, że w okresie obowiązywania niniejszej polityki dynamika kształtowania się czynszów będzie rosła, ale tak, aby czynsze docelowo nie przekroczyły wysokość 3% wartości odtworzeniowej lokalu rocznie. Pomimo przewidywanego wzrostu, czynsze za lokale mieszkalne w Sopocie będą nadal niższe niż w wielu innych miastach.

W latach 2013-2019 czynsze kształtowały się następująco:

Tabela 4 Stawki czynszu w lokalach mieszkalnych i objętych najmem socjalnym w latach 2013-2019 (w zł za 1m² powierzchni użytkowej miesięcznie)

Rok obowiązywania	Stawka czynszu w lokalach mieszkalnych (zł/m ² miesięcznie)	Dynamika wzrostu rok do roku (%)	Stawka czynszu w lokalach objętych najmem socjalnym (zł/m ² miesięcznie)	Dynamika wzrostu rok do roku (%)
2013	7,17	102,0	3,00	101,9
2014	7,31	101,9	3,06	101,9
2015	7,45	103,0	3,12	103,0
2016	7,60	102,0	3,18	101,9
2017	7,75	102,0	3,24	101,9
2018	7,90	101,9	3,30	101,9
2019	8,14	103,0	3,40	103,0

Źródło: Wydział Lokalowy Urzędu Miasta Sopotu

Przy ustalaniu stawek czynszowych bierze się pod uwagę wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacji) w okresie I-III kwartałów roku bieżącego w stosunku do I-III kwartałów roku poprzedniego oraz 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wartość odtworzeniowa lokalu to iloczyn powierzchni użytkowej i wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Wartość tego wskaźnika w okresie do 31 marca 2021 r. wynosi dla Sopotu 5 220 zł. Roczna stawka czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu to 156,60 zł za 1m², co daje 13,05 zł za 1m² miesięcznie. Planowane podwyżki czynszu nie będą mogły powodować, że roczna stawka czynszu przekroczy równowartość 3% wartości odtworzeniowej lokalu rocznie.

Planuje się nadal kształtować stawki czynszu lokali mieszkalnych w sposób, który pozwoli na sfinansowanie 100% kosztów utrzymania bieżącego i remontów budynków komunalnych, lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz udziału Miasta Sopotu w utrzymaniu bieżącym i remontach nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Samofinansowanie nie dotyczy wydatków inwestycyjnych oraz wsparcia przez Miasto Sopot np. projektów remontowych obiektów zabytkowych, które finansowane są pozaczynszowo.

Miasto nadal przewiduje wspieranie mieszkańców osiągających niskie dochody w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego (udostępnianie informacji, przekonanie do ubiegania się o przyznanie pomocy itp.), dodatku energetycznego oraz dopłaty do czynszu, o której mowa w Ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. poz. 1540 z 2018 r. z późn. zm.).

Przewiduje się utrzymanie obniżek czynszu wynikających z możliwości przewidzianych w art. 7 ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. dla najemców o niskich dochodach) i szczegółowo wskazanych w uchwale Rady Miasta Sopotu nr V/96/2019 z 28 marca 2019 roku.

Dopuszcza się możliwość zmiany kryteriów i warunków skorzystania z ww. obniżek czynszu. Taka sytuacja może być związana np. z poprawą sytuacji materialnej najemców lokali i ich gospodarstw domowych w związku z transferami socjalnymi realizowanymi przez państwo, czy w przypadku przeprowadzenia analiz, pokazujących, że zmiany takie są uzasadnione ze względu na potrzeby społeczne, sprawiedliwość społeczną czy interes publiczny.

Zgodnie z przepisami art. 21c Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, minimum co 3 lata przeprowadzana będzie okresowa weryfikacja wysokości dochodów gospodarstw

domowych najemców lokali, z którymi zawarto umowę na czas nieokreślony¹⁰. Wysokość dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe takiego najemcy stanowić będzie podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu za lokal zajmowany przez najemcę. W przypadku niezłożenia przez najemcę deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania żądania ze strony Miasta Sopotu, miasto podwyższy roczny czynsz najmu do 6% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Miasto Sopot będzie kontynuowało, poprzez uruchamianie kolejnych edycji, program edukacji czynszowej, którego celem jest pomoc osobom zobowiązanym¹¹ w spłacie zaległości czynszowych. Program polega na zachęceniu najemców posiadających długotrwałe zaległości do spłaty ich części poprzez umorzenie reszty zadłużenia, następujące pod warunkiem ww. częściowej spłaty. Dzięki temu osoby takie unikają utraty prawa do lokalu, czy nawet eksmisji.

2.8 Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Sopotu

Usługi zarządzania gminnymi nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz zarządzania gminnymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w budynkach, w których wyodrębniono lokale na rzecz innych podmiotów niż Gmina Miasta Sopotu będą nadal świadczone przez podmioty zewnętrzne, wyłonione zgodnie z Prawem zamówień publicznych.

Miasto Sopot nadal będzie prowadziło cykliczną analizę dochodów czynszowych osiąganych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Nadal prowadzone będą działania mające usprawnić proces windykacji zadłużeń najemców wobec Miasta Sopotu z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela (opłat eksploatacyjnych).

¹⁰ Pierwsza nastąpi po upływie 3 lat od wejścia w życie uchwały Rady Miasta Sopotu nr V/96/2019.

¹¹ Oprócz aktualnych i byłych najemców, dotyczy to również osób solidarnie zobowiązanych z aktualnymi lub byłymi najemcami do zapłaty opłat/odszkodowań.

Przewiduje się cykliczną analizę ściągłości czynszów oraz pożytków cywilnych osiąganych z zasobu mieszkaniowego Miasta Sopotu w celu niedopuszczania do powstawania zaległości. W przypadku zaległości, wobec najemców podejmowane są i będą działania obejmujące m.in. bezpośredni, cykliczny kontakt z dłużnikiem, pozwalający na określenie przyczyny zaległości i podjęcie optymalnych kroków zaradczych, np. związanych z podjęciem interwencji przez MOPS.

W odniesieniu do zasiedlonych lokali wspólnych stosuje się i nadal stosować się będzie zasady zapisane w uchwale Rady Miasta Sopotu nr V/96/2019 i opisane poniżej.

Ad lokali wspólnych o powierzchni nie przekraczającej 80 m²

W przypadku zwolnienia się części takiego mieszkania, w sytuacji, gdy jego przebudowa w celu usamodzielnienia jego poszczególnych części będzie niemożliwa lub niecelowa:

- zwolniona część może być wynajęta drugiemu najemcy za czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej rocznie (płatny za cały lokal standardowo w okresach miesięcznych) lub
- drugiemu najemcy lub pozostałym najemcom mogą zostać zaproponowane inne lokale (lokalne zamienne).

Ad lokali wspólnych o powierzchni przekraczającej 80 m²

W przypadku zwolnienia się części takiego mieszkania, w sytuacji, gdy jego przebudowa w celu usamodzielnienia jego poszczególnych części będzie niemożliwa lub niecelowa:

- cały lokal wraz ze zwolnioną częścią będzie można wynająć drugiemu najemcy:
 - w zamian za przekazanie na rzecz Miasta Sopotu innego samodzielnego, będącego w dobrym stanie technicznym lokalu o powierzchni użytkowej odpowiadającej łącznej powierzchni samodzielnych części zwolnionego lokalu lub
 - zawierając umowę dot. całości lokalu za czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej (płatny za cały lokal standardowo w okresach miesięcznych) lub
- będzie można wyrazić zgodę na sprzedaż drugiemu najemcy całego lokalu wraz z pustostanem po cenach wolnorynkowych lub
- będzie można zaproponować inny lokal o powierzchni, o której mowa w § 3 ust. 4 uchwały nr V/96/2019 Rady Miasta Sopotu (dopuszcza się możliwość przekroczenia powierzchni o 15%).

2.9 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Sopotu

Tabela 5 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019

Rok	2015	2016	2017	2018	2019
Wpływy z najmu i opłat	15 650 650	15 331 163	14 905 603	15 055 830	15 888 889

Źródło: Urząd Miasta Sopotu

Założono, że w wpływy z najmu będą się każdego roku zwiększały ze względu na podwyżki stawek czynszu oraz ze względu na oddawanie do użytkowania nowych mieszkań.

Tabela 6 Prognoza źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2026

Rok	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Wpływy z najmu i opłat	16 274 000	16 762 220	17 265 087	17 783 039	18 316 530	18 866 026	19 432 007
Środki z budżetu miasta	8 860 000	15 278 000	24 650 000	23 960 000	17 400 000	11 277 000	3 897 000
Razem	25 134 000	32 040 220	41 915 087	41 743 039	35 716 530	30 143 026	23 329 007

Źródło: Urząd Miasta Sopotu

2.10 Wysokość kosztów

Tabela 7 Prognoza kosztów gospodarki mieszkaniowej na lata 2020-2026

Rok	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty rozliczane w ramach wpływów z najmu i opłat przez administratorów gminnego zasobu mieszkaniowego							
Koszty bieżącej eksploatacji*	5 135 520	5 340 941	5 554 578	5 776 762	6 007 832	6 248 145	6 498 071
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	3 705 940	3 817 118	3 931 632	4 049 581	4 171 068	4 296 200	4 425 086
Koszty funduszu remontowego nieruchomości wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	3 164 160	3 259 085	3 356 857	3 457 563	3 561 290	3 668 129	3 778 173
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gmin	3 864 560	3 980 497	4 099 912	4 222 909	4 349 596	4 480 084	4 614 487

Rok	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty rozliczane w ramach środków z budżetu miasta							
Koszty remontów (wydatki w ramach Wydziału Lokalowego UMS)	160 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Nakłady inwestycyjne (bez budownictwa komunalnego)	700 000	1 800 000	1 700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Budownictwo komunalne	8 000 000	13 328 000	22 800 000	23 110 000	16 550 000	10 427 000	3 047 000
Razem	24 730 180	31 675 641	41 592 979	41 466 815	35 489 786	29 969 558	23 212 817

* Obejmują m.in. koszty energii elektrycznej i ciepłej, wody i odprowadzania ścieków, wywozu śmieci, sprzątania, przygotowywania różnych dokumentacji, wynagrodzenia administratorów, ubezpieczenia, jak również część zaliczek na koszty zarządu w ramach wspólnot mieszkaniowych oraz na fundusz remontowy w ramach wspólnot mieszkaniowych, których nie można wydzielić ze względu na sposób prowadzenia księgowości przez niektóre wspólnoty mieszkaniowe.

Źródło: Urząd Miasta Sopotu

Na koszty związane z realizacją budownictwa komunalnego składają się nakłady inwestycyjne podane w poniższej tabeli.

Tabela 8 Szacunkowe koszty realizacji „Sopockiego programu budowy mieszkań” do 2026 r.

Lp.	Lokalizacja	Szacunkowy koszt budowy (min. cena rynkowa brutto)
1.	Al. Niepodległości 652-654	14.000.000 zł
2.	Al. Niepodległości (Smolna) (brak nadanego nr adresowego)	29.000.000 zł
3.	ul. Obodrzyców 20a	5.390.000 zł
4.	ul. 3 Maja 61	12.000.000 zł
5.	Al. Niepodległości 652a	2.000.000 zł
6.	ul. Jana z Kolna 19-21	12.672.000 zł
7.	ul. Łużycka (brak nadanego nr adresowego)	6.000.000 zł
8.	ul. Reja (brak nadanego nr adresowego)	12.000.000 zł
9.	Al. Niepodległości 783-785	6.000.000 zł

Lp.	Lokalizacja	Szacunkowy koszt budowy (min. cena rynkowa brutto)
		Ok. 100 mln zł

Źródło: Urząd Miasta Sopotu

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

2.11.1 Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków

W ramach zasobu mieszkaniowego Miasta Sopotu nie występują zamiany lokali związane z remontami budynków ze względu na brak takich potrzeb.

2.11.2 Polityka zamian i wymian ¹²

Miasto Sopot planuje:

- dalszą realizację zamian lokali mieszkalnych w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamian, którego uczestnikami mogą być:
 - najemcy komunalnych lokali mieszkalnych;
 - główni lokatorzy mieszkań spółdzielczych;
 - właściciele lokali mieszkalnych.
- dalsze stwarzanie najemcom mającym trudności z utrzymaniem lokalu lub mającym zaległości czynszowe warunków ułatwiających zamiany lokali w celu dostosowania wielkości lokalu do możliwości finansowych i potrzeb.
- Planowana jest dalsza kontynuacja zamian własności lokali (w sytuacji, gdy jeden z lokali stanowi własność Miasta Sopotu) na własność osób fizycznych lub prawnych, gdy jest to uzasadnione interesem gminy i prawidłową gospodarką zasobem mieszkaniowym.

¹² Definicje słów: „zamiana” – gdy co najmniej 1 z kontrahentów zamiany jest najemcą lokalu znajdującego się w zasobie mieszkaniowym Miasta Sopotu;
 „zamiana własności” – zamiana lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Miasta Sopotu na lokal stanowiący własność osoby fizycznej lub prawnej;
 „wymiana” – następuje „z urzędu” na lokal dopasowany do potrzeb i możliwości finansowych najemcy lub jest związana z prawidłową gospodarką zasobem mieszkaniowym.

- Zakłada się dalsze prowadzenie Internetowej Bazy Zamiany Mieszkań prowadzonej przez Wydział Lokalowy Urzędu Miasta Sopotu dla mieszkańców lokali komunalnych położonych na terenie Sopotu oraz znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Miasta Sopotu, umożliwiającej wzajemną zamianę mieszkań w celu dostosowania wielkości lokali do niezbędnych potrzeb zainteresowanych stron.

3. Charakterystyka zasobu mieszkaniowego Miasta Sopotu

3.1 Informacja o aktualności użytych danych

Dane dotyczące gminnego zasobu mieszkaniowego pochodzą z baz danych prowadzonych w imieniu Miasta Sopotu przez organizacyjnie i własnościowo niezależne od niego podmioty zarządzające tym zasobem. Są to bazy danych dotyczące wszystkich lokali mieszkalnych, będących w posiadaniu Miasta Sopotu, zlokalizowanych w Sopocie i Gdyni (tylko 1 mieszkanie).

Dane te zostały pobrane 2019-09-18 i są aktualne na dzień pobrania.

Przy porównywaniu wyników zaprezentowanych w niniejszym dokumencie z innymi danymi dotyczącymi gminnego zasobu mieszkaniowego należy mieć na względzie, że w związku z nieustanną bieżącą eksploatacją zasobu dane liczbowe mogą się różnić. Również w przypadku porównywania wyników pochodzących z innych źródeł niż bazy danych zarządców zasobu mieszkaniowego dane liczbowe mogą być różne.

W przypadku użycia w niniejszym dokumencie innych źródeł danych dotyczących gminnego zasobu mieszkaniowego jest to każdorazowo zaznaczone.

3.2 Podstawowa charakterystyka całego zasobu mieszkaniowego znajdującego się w Sopocie

Niniejszy punkt dotyczy wszystkich mieszkań w Sopocie, tj. zarówno stanowiących zasób mieszkaniowy gminy, jak i innych. Prezentacja tych danych pozwala osadzić analizy dotyczące zasobu gminnego w kontekście całego zasobu mieszkaniowego znajdującego się w Sopocie.

Przedstawione dane pochodzą ze statystyk Głównego Urzędu Statystycznego i poza jednym zestawem danych dotyczą okresu 1995-2017.¹³

- W całym analizowanym okresie (1995-2018) wzrastała w Sopocie ogólna liczba mieszkań; łącznie w tych latach wzrosła ona o 3 171 mieszkań (w 1995 r. było ich 16 162, a w 2018 r. – 19 333).
- Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w Sopocie w latach 1995-2010 rosła z roku na rok, żeby od roku 2011 ustabilizować się na stałym poziomie ok. 63,32 m² (w 1995 r. wynosiła 57,61 m², czyli o 5,71 m² mniej).
- Liczba mieszkań wybudowanych w latach 1995-2017 stanowi 16,1% ogólnej liczby mieszkań w Sopocie według ich liczby na koniec roku 2017.
- Dodatkowe wyliczenia pokazują, że mieszkania budowane w badanym okresie są przeciętnie dużo większe niż średnia dla całego zasobu mieszkaniowego w Sopocie. Wniosek z tego jest taki, że mieszkania wybudowane przed 1995 r., których jest dużo więcej niż tych wybudowanych w latach 1995-2017 mają dużo niższą przeciętną powierzchnię użytkową i wpływają na obniżenie średniej dla całego zasobu mieszkaniowego w Sopocie.
- Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę zameldowaną wynosiła w 2017 r. ponad 33 m².
- W badanym okresie przeciętna liczba izb przypadających na 1 mieszkanie nie zmieniała się między latami i wynosi 3,4. Pokazuje to, że w okresie 1995-2010 rosła przeciętna powierzchnia użytkowa izby (bo rosła w tym okresie przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, a nie zmieniała się przeciętna liczba izb), a po 2010 ustabilizowała się ona i pozostaje niezmienna do chwili obecnej.

3.3 Podstawowa charakterystyka zasobu mieszkaniowego Miasta Sopotu

3.3.1 Udział zasobu mieszkaniowego Miasta Sopotu w całym zasobie mieszkań

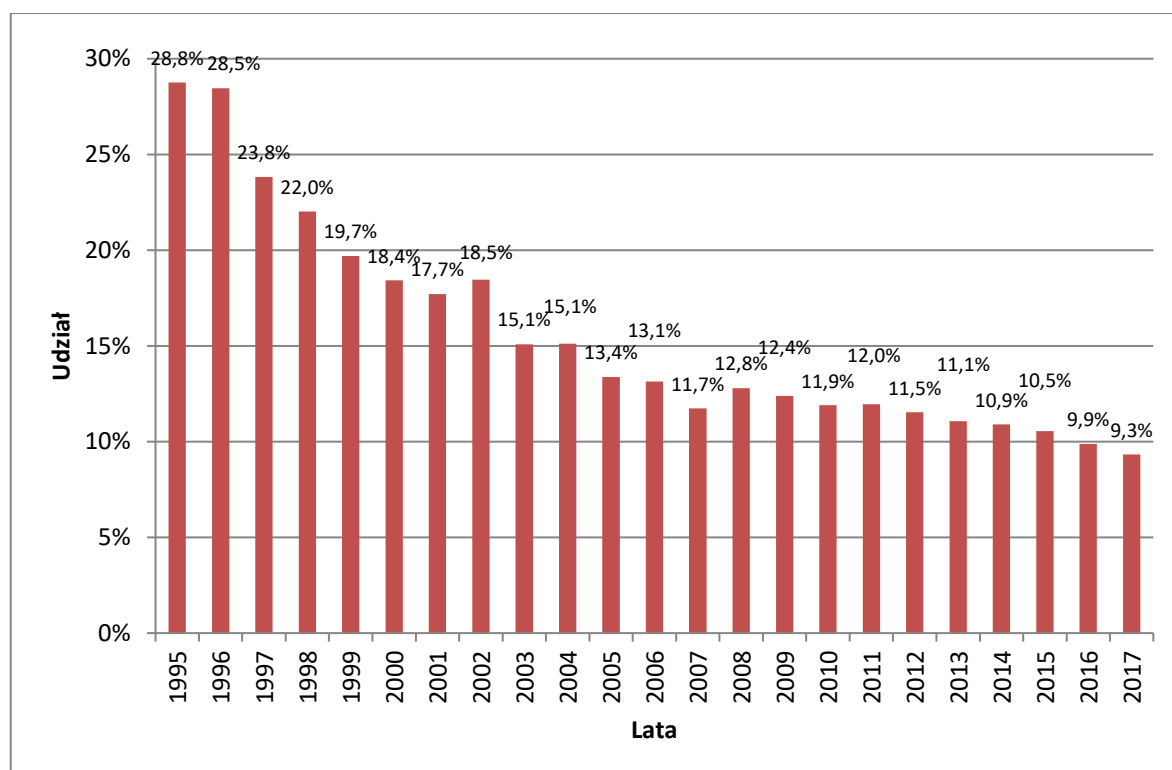
- W analizowanym okresie (lata 1995-2017) udział gminnego zasobu mieszkaniowego w całym zasobie sopockich mieszkań zmalał trzykrotnie - z 28,8% do 9,3%, a liczba

¹³ W momencie przeprowadzania analizy nie były dostępne dane dla lat późniejszych niż 2017 r.

mieszkań komunalnych zmalała o 2851. Spadek ten jest związany z procesem wykupu mieszkań przez najemców.

- Przeciętna liczba izb przypadających na 1 mieszkanie w zasobie gminnym wynosiła 3,2 w 2007 r. (nie ma nowszych danych statystyki publicznej o liczbie izb w zasobie gminnym). Pokazuje to, że pod względem wewnętrznego podziału mieszkania komunalne miały przeciętnie mniej izb niż mieszkania spoza zasobu gminnego, ale nie są to różnice znaczne.

Wykres 2 Udział gminnego zasobu mieszkaniowego w całym sopockim zasobie mieszkań na przestrzeni lat 1995-2017*



* Brak danych nowszych niż z 2017 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego i danych Wydziału Lokalowego Urzędu Miasta Sopotu

3.3.2 Liczba osób zamieszkujących

- W mieszkaniach należących do zasobu gminnego zamieszkuje 4505 osób, co stanowi 13,8% mieszkańców zameldowanych w Sopocie na pobyt stały (wg stanu na 04.09.2019 r.).
- Przeciętna liczba osób zamieszkujących, przypadająca na 1 lokal objęty najmem socjalnym jest niższa niż w lokalach mieszkalnych.

- Maksymalna liczba osób zamieszkujących:
 - lokale mieszkalne wynosi 9 (5 przypadków)
 - lokale objęte najmem socjalnym wynosi 7 (3 przypadki).

Tabela 9 Przeciętna liczba osób zamieszkujących mieszkania z zasobu gminnego z podziałem na typ lokalu

Typ lokalu	Przeciętna liczba osób zamieszkujących 1 mieszkanie	Odchylenie standardowe ¹⁴
Lokale objęte najmem socjalnym	2,29	1,77
lokale mieszkalne	2,50	1,51

3.3.3 Liczba lokali/mieszkań

Ogólna liczba lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym wynosi 1881 (mieszczą się w tym również pracownie plastyczne).

Liczebność wszystkich typów lokali przedstawiona jest poniżej.

Tabela 10 Liczba mieszkań wg ich typów w 2014 i w 2019 r.

Typ lokalu	Liczba w 2014 r.	Liczba w 2019 r.*	Odsetek w 2019 r.
lokale mieszkalne	1920	1727 (-193)	92%
lokale objęte najmem socjalnym	108	106 (-2)	6%
pracownie plastyczne	46	45 (-1)	2%
pomieszczenia tymczasowe	3	3 (-)	0,14%
Suma końcowa	2077	1881	100,00%

* Dane wg stanu na 31 sierpnia 2019 r.

Większość, tj. 70% mieszkań z gminnego zasobu mieszkaniowego wchodzi w skład budynków ze wspólnotami mieszkaniowymi, a w budynkach będących wyłączną własnością Miasta Sopotu znajduje się pozostałe 30% mieszkań.

¹⁴ Odchylenie standardowe mówi o tym, jak liczby osób zamieszkujących konkretne mieszkania są rozrzucone wokół wyliczonej przeciętnej liczby osób. Jeżeli mamy przeciętną liczbę osób zamieszkujących lokale mieszkalne równą 2,5 osoby, to odchylenie standardowe mówi nam, że przeciętnie wartości dla konkretnych lokali mieszkalnych różnią się o 1,5 osoby. To duże odchylenie. Im mniejsza wartość odchylenia standardowego, tym wartości są bardziej skupione wokół średniej i odwrotnie.

Również większość lokali objętych najmem socjalnym (79 lokali) znajduje się w budynkach z ustanowionymi wspólnotami mieszkaniowymi.

Tabela 11 Liczba pracowni plastycznych wraz z typem własności/rodzajem zarządcy budynków, w których się znajdują

Rodzaj własności / zarządcy	Liczba	Odsetek
wspólnota mieszkaniowa	45	100,00%

Tabela 12 Statystyki dotyczące pracowni plastycznych

Liczba pracowni	Przeciętna powierzchnia użytkowa (m ²)	Łączna powierzchnia użytkowa pracowni (m ²)
45	52,8	2112,16

3.3.4 Powierzchnie mieszkań – użytkowa i mieszkalna

- Przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych jest większa od przeciętnej powierzchni lokali objętych najmem socjalnym.
- Taka sama zależność występuje w przypadku przeciętnej wielkości powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę zamieszkującą. Oznacza to, że w lokalach mieszkalnych na 1 osobę zamieszkującą przypada więcej metrów niż w przypadku lokali objętych najmem socjalnym.

Osoby zamieszkujące to osoby faktycznie mieszkające w lokalu, a nie osoby, które są w nim zameldowane.

Tabela 13 Przeciętna powierzchnia użytkowa i mieszkalna mieszkania z zasobu gminnego z podziałem na typy lokali (wszystkie wartości w m²)

Typ lokalu	Średnia powierzchnia użytkowa	Odchylenie standardowe ¹⁵ dla powierzchni użytkowej	Średnia powierzchnia mieszkalna	Odchylenie standardowe ¹⁶ dla powierzchni mieszkalnej
mieszkalne	54,1	22,2	35,5	17,2
objęte najmem socjalnym	37,7	16,4	24,2	11,5

¹⁵ Wyjaśnienie odchylenia standardowego - patrz: przypis 14

¹⁶ Tamże

3.3.5 Liczba gospodarstw domowych zamieszkujących w lokalach wspólnych

Z lokalami wspólnymi mamy do czynienia, gdy jeden lokal mieszkalny jest objęty 2 lub 3 umowami o najem, zawartymi z niespokrewnionymi najemcami. Każdy z najemców w takim lokalu ma przyznane prawo do wyłącznego zajmowania określonego pokoju/pokoi, a wspólnie z pozostałymi najemcami może użytkować kuchnię, łazienkę i przedpokój.

Dane historyczne (poniżej) pokazują jak dynamicznie zmniejszała się liczba tego typu lokali na przestrzeni lat:

- 2002 524
- 2005 342
- 2009 230
- 2011 220
- 2014 196
- 2019 128.

Jest to efektem prowadzenia konsekwentnej polityki zmierzającej do zdecydowanego poprawienia warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych.

3.3.6 Liczba i rodzaj własności budynków

Liczba budynków, w których znajdują się mieszkania z zasobu gminnego wynosi 635, z tego:

- 122 budynków jest w całości własnością Miasta Sopotu (19%),
- 513 budynków jest zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe (81%).¹⁷

3.3.7 Zasób mieszkaniowy Miasta Sopotu zlokalizowany poza Sopotem

Miasto Sopot dysponuje również 1 lokalem mieszkalnym w Gdyni, uzyskanym w wyniku przeprowadzenia zamiany mieszkań.

¹⁷ Źródło: zarządcy mieszkaniowego zasobu gminy

Lokal składa się z 3 pomieszczeń; jego powierzchnia użytkowa to 51,3 m², a mieszkalna - 30,3 m². Lokal znajduje się w budynku wielorodzinnym, w którym funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa ¹⁸.

3.4 Charakterystyka komunalnego budownictwa mieszkaniowego

Miasto Sopot realizuje od 2004 r. program budownictwa komunalnego, w ramach którego oddano do użytku 240 mieszkań za kwotę ok. 43 mln zł.

W całości z własnych środków miasto sfinansowało do końca 2014 r. budowę 164 nowych mieszkań. Były to inwestycje przy:

- ul. Malczewskiego 5B (39 mieszkań) (2004 r.),
- ul. Świemirowskiej 11-17 (59 mieszkań) (2009 r.),
- ul. Zacisze (16 mieszkań) (2009 r.),
- ul. Rzemieślniczej (10 mieszkań) (2014 r.),
- Al. Niepodległości (24 mieszkania) (2014 r.).

Od 2015 r. miasto zaczęło korzystać ze środków pozabudżetowych z Banku Gospodarstwa Krajowego („BGK”). W latach 2015-2019 zrealizowało 3 poniższe inwestycje mieszkaniowe:

- ul. 3 Maja 18 (16 mieszkań) (2015 r.) (tylko środki własne),
- ul. Malczewskiego 29 (60 mieszkań) (2018 r.) (z dofinansowaniem BGK),
- ul. Świemirowskiej 2-4, (16 mieszkań) (2018 r.) (z dofinansowaniem BGK),

co daje łącznie 92 mieszkania.

Z kolei w latach 2020-2026, w ramach „Sopockiego programu budowy mieszkań” Miasto Sopot zakłada powstanie łącznie ok. 330 nowych mieszkań o szacunkowej wartości nakładów inwestycyjnych na poziomie 100 mln zł.

¹⁸ Informacje pochodzą z baz danych dotyczących zasobu mieszkaniowego gminy.

4. Charakterystyka sytuacji demograficznej Miasta Sopotu

4.1 Wstęp

Sytuacja demograficzna Miasta Sopotu jest niezadawalająca: nadal spada liczba mieszkańców i zmienia się na starszą struktura wiekowa jego społeczności – rośnie liczba osób w wieku emerytalnym, maleje w wieku produkcyjnym i utrzymuje się na podobnym poziomie w wieku przedprodukcyjnym¹⁹.

Zgodnie z zawartymi w poprzedniej Polityce mieszkaniowej wynikami analizy demograficznej, brak jest endogenicznych, tj. pochodzących z samego miasta czynników, które mogłyby diametralnie zmienić ten stan. Oznacza to, że liczba ludności Sopotu mogłaby istotnie wzrosnąć wyłącznie w przypadku napływu ludności z zewnątrz.

Proces spadku liczby mieszkańców może być jednak spowolniony np. poprzez budowę nowych mieszkań komunalnych, co pozwoli zatrzymać odpływ mieszkańców do innych gmin.

Z zewnętrznych czynników, na sytuację demograficzną szczególny wpływ mają trzy wspomniane m.in. w Diagnozie Sopotu²⁰:

1. deficyt mieszkań komunalnych, wynikający m.in. z polityki sprzedaży mieszkań na rzecz najemców, szczególnie w latach 90. XX w., która była wtedy powszechna wśród samorządów oraz była wspierana regulacjami na poziomie centralnym,
2. ograniczona podaż nowych mieszkań, która wynika przede wszystkim z przyczyn obiektywnych, tj. wysokiego udziału powierzchni zielonych na obszarze Sopotu (jest to kapitał naturalny miasta, ale także ograniczenie dla podaży terenów pod zabudowę) oraz zabytkowy charakter całego układu urbanistycznego miasta, a dodatkowo również niektórych jego budynków, co przekłada się na bardziej czaso- i kapitałochłonny proces inwestycyjny,
3. wysokie ceny mieszkań i najmu rynkowego w Sopocie. Zakup mieszkań w Sopocie jest atrakcyjny zarówno dla sopocian (dot. kolejnych mieszkań, kupowanych na cele pozamieszkaniowe), jak i dla osób spoza Sopotu, które nie zamierzają się w nim

¹⁹ Od 2016 r. liczba osób z tej grupy nieznacznie rośnie (o 20-30 osób rocznie).

²⁰ Diagnoza Sopotu, Uniwersytet SWPS, listopad 2020, s. 17

osiedlać, a których przyciągają względy wypoczynkowe oraz czyste powietrze, wysoka jakość życia, dostęp do terenów zielonych oraz dostęp do kultury.

4.2 Zmiana liczby ludności Sopotu w latach 1995-2018 (24 lata; dane historyczne)

Na kolejnej stronie, na wykresie przedstawione są: kształtowanie się łącznej liczby ludności w powyższych latach z podziałem na płcie (dodatnia skala w tysiącach po lewej stronie wykresu ←) oraz zmiana liczby osób dla każdego roku w analizowanym okresie (plusowa i minusowa skala w setkach po prawej stronie wykresu →).

Dodatkowo, na wykresie przedstawiony jest trend liniowy kształtowania się liczby ludności, wyliczony na podstawie danych o liczbie ludności ogółem. Trend liniowy wyliczony jest dla lat 2019-2030 (puste podziałki lat na osi X ww. wykresu).

Z danych tych można odczytać następujące informacje:

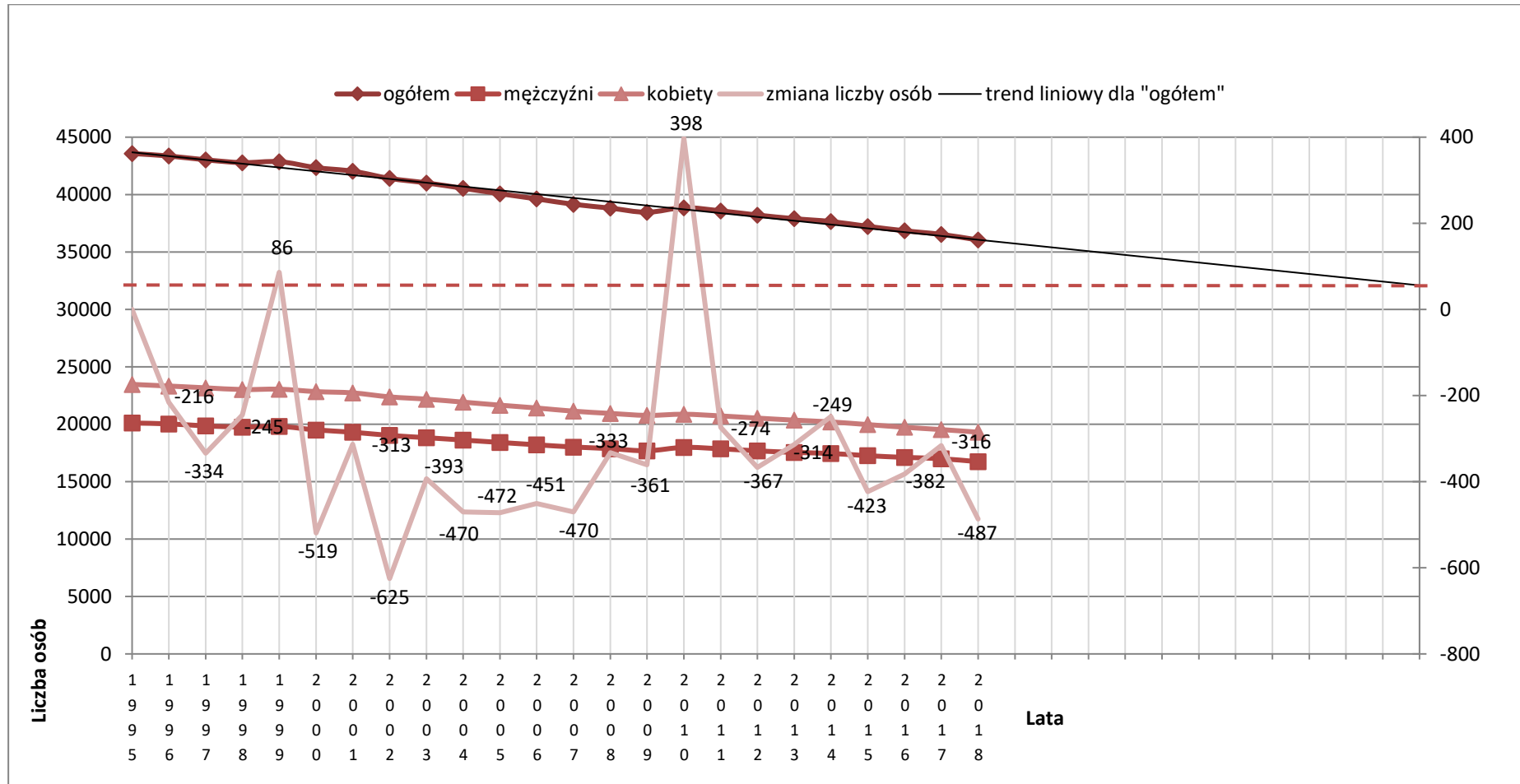
- Praktycznie w całym analizowanym okresie 24 lat liczba ludności faktycznie zamieszkałej w Sopocie spada: od 43 576 osób w 1995 r. do 36 046 osób w 2018 r., co łącznie daje spadek liczby ludności o 7 530 osób faktycznie zamieszkałych.²¹ Średnioroczny spadek liczby ludności wynosi 315 osób.
Należy zauważyć, że opisywany powyżej spadek liczby mieszkańców może zostać spowolniony w wyniku realizacji w latach 2020-2026 „Sopockiego programu budowy mieszkań”.
- Dla każdego roku w całym analizowanym okresie liczba kobiet jest większa niż mężczyzn.
- Z uwagi na to, że zjawisko spadku liczby ludności ma postać funkcji liniowej o płaskim, jednostajnym przebiegu na przestrzeni lat, funkcja trendu liniowego daje bardzo dobre oszacowanie kształtowania się zmiany liczby ludności w przyszłości, przy założeniu, że istotnie nie zmienią się takie zjawiska, jak liczba narodzin żywych, umieralność oraz saldo migracji. Nie ma podstaw do przypuszczeń, że kierunek kształtowania się tych zjawisk będzie podlegał istotnym zmianom.

²¹ Przy ewentualnym porównywaniu danych w niniejszym dokumencie należy zwrócić uwagę, czy dotyczą one osób zameldowanych, czy też faktycznie zamieszkałych, gdyż te dwa rodzaje statystyk różnią się wartościami i nie mogą być porównywane.

Według tak sporządzonej prognozy (tj. z użyciem trendu liniowego) liczba ludności Sopotu w 2030 r., tj. za 10 lat może wynieść ok. 32,2 tys.



kres 3 Zmiana liczby ludności Sopotu w latach 1995-2018 (za okres 24 lat)²²



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, dostępny w Internecie: [//www.stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p_name=indeks](http://www.stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p_name=indeks)

²² Puste przedziałki lat na osi X to okres od 2019 do 2030 r.

4.3 Hipotetyczny scenariusz zmiany liczby ludności Sopotu do 2030 r.

Należy zwrócić uwagę, że sytuacja Sopotu jako integralnej części Trójmiasta jest zasadniczo podobna do sytuacji innych dużych miast w Polsce – liczba mieszkańców spada w większości tych miast, głównie za sprawą procesu suburbanizacji. Dodatkowo, na spadek liczby ludności Sopotu należy patrzeć przez pryzmat jego roli jako popularnego kurortu. Sopot podlega bowiem tym samym procesom spadku liczby mieszkańców, co inne popularne turystycznie miejscowości w Polsce i w Europie. Aktywna polityka miejska daje szanse na spowalnianie tego procesu. Temu celowi będzie w latach 2020-2026 m.in. służył „Sopocki program budowy mieszkań”.

Przedstawiony tutaj scenariusz zmiany liczby ludności opiera się na następujących założeniach:

- Znana jest docelowa liczba mieszkańców Sopotu w 2030 r., wynikająca z wykreślonej linii trendu (32 200 osób).
- Znane jest tempo zmiany liczby ludności poszczególnych ulic między 2012 a 2019 r. Można wyliczyć przeciętne roczne tempo zmiany liczby ludności poszczególnych ulic.
- Założono, że tempo zmian, odrębne dla każdej ulicy, będzie takie samo w każdym roku pomiędzy 2019 a 2030 r. i będzie równe przeciętnemu tempu zmian wyliczonemu dla lat 2012-2019.

Przy takich założeniach spadek liczby mieszkańców w okresie 2019-2030 wyniesie 1 634 osoby (różnica pomiędzy faktyczną liczbą 33 834 w 2019 r. według danych ewidencji ludności, zameldowania stałe i czasowe a wynikająca z trendu liczbą 32 200 osób).

Scenariusz pokazuje, że w praktyce cały Dolny Sopot będzie podlegał procesowi spadku liczby mieszkańców. Dotyczy to, oczywiście, także ścisłego centrum Sopotu.

Spadek liczby mieszkańców będzie się wiązał z ruchem naturalnym ludności, inwestycyjnymi zakupami mieszkań oraz wykorzystywaniem mieszkań na wynajem krótkoterminowy lub na biura. Może się to wiązać z mniejszą liczbą ludzi, którzy będą na tych ulicach przebywali i krótszym czasem ich pobytu na tych ulicach. Sposób codziennego życia na tych ulicach może ulec zmianie.

Należy zauważyć, że sytuacja w obecnym scenariuszu wygląda lepiej niż wynikało to ze scenariusza hipotetycznego przedstawionego w dokumencie „Polityka Mieszkaniowa na lata 2015-2019”: liczba ludności, zarówno całego Dolnego Sopotu, jak i ścisłego centrum

będzie spadała wolniej. Ten odmienny obraz zmian wynika z uwzględnienia w niniejszej analizie danych o zmianie liczby mieszkańców z dłuższego okresu czasu: w dokumencie „Polityka Mieszkaniowa na lata 2015-2019” były to dane dla lat 2012-2014 (niecałe 3 lata), a w niniejszym dokumencie są to dane dla lat 2012-2019 (ponad 7 lat).

Przedstawiony poniżej hipotetyczny obraz zaludnienia Sopotu w 2030 r. ulegnie również zmianie wraz z realizacją „Sopockiego programu budowy mieszkań”.

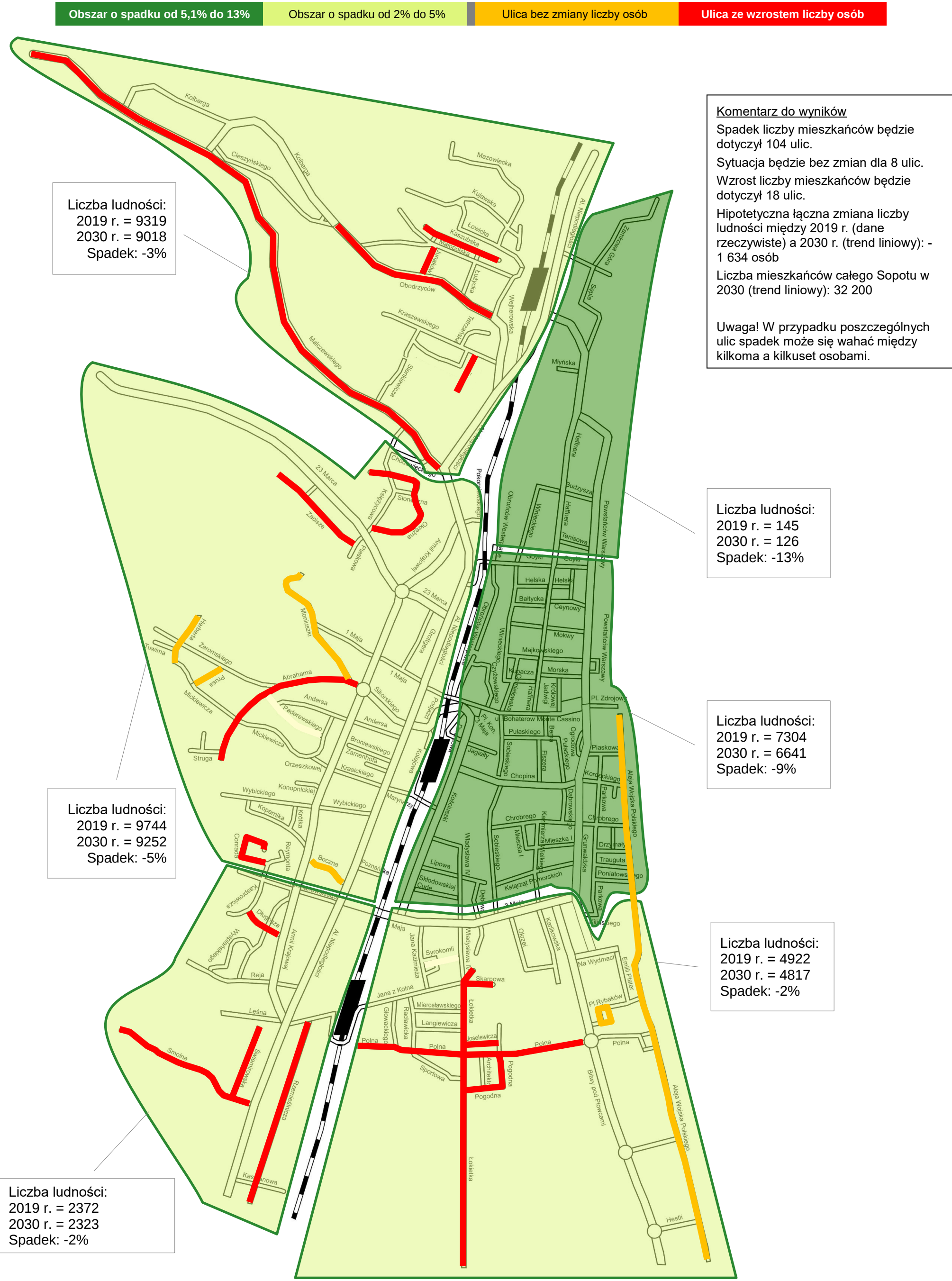
4.3.1 Mapa

Wszystkie dane na mapie dotyczą łącznie zameldowań stałych i czasowych.



Mapa 3 LICZBA MIESZKAŃCÓW – rodzaj zmiany między 2019 a 2030 r. (scenariusz hipotetyczny)

(w oparciu o wynikającą z trendu liczbę ludności Sopotu w 2030 r. i faktyczne tempo zmian liczby ludności Sopotu między 2012 a 2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy Zarządu Dróg i Zieleni oraz danych Urzędu Miasta Sopotu

4.4 Podsumowanie sytuacji demograficznej Miasta Sopotu

- Sopot jest jednym z pięciu powiatów w Polsce o najwyższym poziomie feminizacji ogólnej, tj. największej liczbie kobiet przypadających na 100 mężczyzn.
- Liczba ludności Sopotu spada praktycznie bez przerwy od 1995 r.²³, a prognozy pokazują dalszy sukcesywny spadek ludności w ciągu najbliższych lat. Według funkcji trendu liniowego, bazującej na danych historycznych liczba ludności ma wynieść w 2030 r. 32 200 osób.
- Przyrost naturalny (saldo urodzeń żywych i zgonów) jest ujemny od 1995 r., a prognozy pokazują, że tak będzie w całym prognozowanym okresie.
- Sopot należy do grupy powiatów o najniższym współczynniku dzietności ogólnej (ok. 1,0). Niski poziom tego współczynnika utrzymuje się od 1995 r. i przesądza o tym, że w ciągu najbliższych kilkudziesięciu lat Sopot na pewno nie może liczyć na dodatni przyrost naturalny i samoodtwarzanie się jego populacji.
- Historyczne dane dotyczące migracji wskazują, że również to zjawisko będzie się przyczyniało do spadku populacji Sopotu. Interwencja publiczna w odniesieniu do zjawisk migracyjnych jest łatwiejsza niż w odniesieniu do ruchu naturalnego. Rozbudowany program budownictwa mieszkaniowego oraz zwiększenie liczby osobomiejsc w istniejącym zasobie mieszkaniowym dają szansę na spowolnienie tego procesu.
- Sopot traci mieszkańców przede wszystkim na rzecz Gdyni i Gdańska, ale również przyjmuje mieszkańców pochodzących z Gdyni, Gdańska i innych miast. Różnica polega najprawdopodobniej (brak jest danych statystycznych na ten temat) na sytuacji materialnej tych osób, które wymeldowują się i zameldowują się, tj. wymeldowują się ci, których nie stać na kupno lub wynajem rynkowy mieszkania, a zameldowują ci, których na to stać.
- Starzenie się populacji będzie prowadziło do wzrostu liczby najemców w zaawansowanym wieku. To z kolei będzie prowadziło do zmiany potrzeb lokalnej społeczności. Zaistnieje potrzeba objęcia większej liczby seniorów różnorodnymi miejskimi programami wsparcia oraz zapewnienia najemcom, których gospodarstwa domowe obejmują seniorów mieszkań bardziej komfortowych (np. wyposażonych w windy) i zlokalizowanych blisko tych usług, które dla osób starszych mają szczególne znaczenie (np. sklepy, opieka zdrowotna, zajęcia czasu wolnego) oraz w miejscach

²³ Możliwe jest, że spadek ludności występował już wcześniej.

bezpiecznych i położonych z dala od zgiełku (czyli raczej poza miejscami będącymi głównymi destynacjami dla turystów i przyjezdnych).

Znaczna część niezbędnych programów wsparcia jest konsekwentnie prowadzona już od wielu lat przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Sopocie. Są to:

- programy przeciwdziałania bezdomności. Głównymi działaniami zrealizowanymi w 2019 r. były: zapewnienie mieszkań chronionych dla 12 osób, lokali treningowych (lokale mieszkaniowe wynajęte na wolnym rynku) dla 11 osób, wcześniej wspomniane mieszkanie z najmem socjalnym przy ul. Fiszera dla 5 osób, zapewnienie schronienia dla 62 osób (schronisko, noclegownia) i dla dodatkowych osób w ogrzewalni i zimowym punkcie interwencji.
- programy przeciwdziałania przemocy w rodzinie oraz ochrony ofiar przemocy w rodzinie. W 2019 r. zapewniono 8 osobom dotkniętym przemocą w rodzinie całodobowe miejsca w interwencyjnym miejscu noclegowym oraz wypłacono zasiłki celowe (na zakup opału dla 120 rodzin, łączna kwota 81 396 zł; dofinansowanie wynajmu pokoju dla 13 osób, łączna kwota 36 560 zł).
- programy wspierania rodziny i rozwoju pieczy zastępczej. W 2019 roku zapewniono mieszkanie chronione dla 4 usamodzielniających się wychowanków oraz zapewniono mieszkanie socjalne 1 osobie.
- programy zajęć rekreacyjno-edukacyjno-animacyjnych w ramach 7 sopockich domów sąsiedzkich, które są bezpłatnie dostępne dla wszystkich grup wiekowych ze szczególnym uwzględnieniem seniorów oraz dzieci i młodzieży.

Ponadto MOPS wspiera, ze środków PFRON oraz własnych, rehabilitację społeczną osób z niepełnosprawnościami. Osoby objęte wsparciem uzyskują dofinansowanie na różnorodne cele, w tym również na:

- likwidację barier architektonicznych; działanie to obejmuje budowę wind i podjazdów, zakup tzw. schodołazów²⁴, przystosowanie mieszkań do potrzeb osób z niepełnosprawnościami,
- likwidację barier technicznych i w komunikowaniu się.

W 2019 r. wsparcia z tytułu powyższych, literalnie wymienionych działań otrzymało 13 osób z niepełnosprawnościami, a kwota dofinansowania wyniosła: ze środków PFRON 41 301 zł, ze środków Miasta Sopotu 18 000 zł.

²⁴ Rodzaj małego wózka na kołach lub gąsienicach, do którego można przymocować inny przedmiot, np. wózek inwalidzki i który pozwala pokonywać schody w łatwy i kontrolowalny sposób.

5. Status prawny niniejszego dokumentu

Niniejszy dokument jest wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o którym mówi Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r. poz. 1182) w art. 21 ust. 1 pkt 1. i spełnia wymogi ww. ustawy w zakresie zawartości tematycznej dla ww. dokumentu (art. 21 ust. 2. wyżej przywołanej ustawy).