

UCHWAŁA NR XLVII/1187/10
Rady Miasta Szczecin
z dnia 24 maja 2010 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2010-2015

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, zm.: z 2004 r.: Nr 281, poz. 2783 i poz. 2786; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz.1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r.: Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz.1218; z 2010 r.: Nr 3, poz. 13) oraz pkt 3.7 załącznika do uchwały Nr XV/312/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 19 stycznia 2004 r. w sprawie przyjęcia polityki mieszkaniowej Miasta Szczecina oraz zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Szczecina (zm. uchwała Nr XLVII/908/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 grudnia 2005 r.); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2010-2015, stanowiący Załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 3. 1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego, z początkiem miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu, w którym miała miejsce publikacja. Jeżeli pomiędzy ogłoszeniem uchwały a początkiem miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu, w którym nastąpiło ogłoszenie, nie upłynęło 14 dni, wówczas uchwała wchodzi w życie z początkiem drugiego miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym miało miejsce ogłoszenie.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Bazyli Baran

**Załącznik do uchwały Nr XLVII/1187/10
Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2010 r.
w sprawie uchwalenia wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasto Szczecin na lata 2010 - 2015**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO SZCZECIN
NA LATA 2010-2015**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2010-2015, stanowiący program realizacyjny Polityki mieszkaniowej Miasta Szczecina oznaczony w Strategii Rozwoju Szczecina symbolem Mk3.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Szczecin,
- 2) Programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2010-2015, określony w niniejszej uchwale,
- 3) Ustawie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, zm.: z 2004 r.: Nr 281, poz. 2783 i poz. 2786; z 2006 r.: Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz.1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r.: Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz.1218; z 2010 r.: Nr 3, poz. 13),
- 4) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Miasto Szczecin albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gminy, z wyjątkiem товариств budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
- 5) zasobie docelowo czynszowym - należy przez to rozumieć zasób mieszkań komunalnych docelowo przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych poprzez najem,
- 6) budynku lub lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność Gminy Miasto Szczecin,
- 7) czynszu komunalnym – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin,
- 8) ZBiLK – należy przez to rozumieć zakład budżetowy pn. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych,
- 9) SCR - należy przez to rozumieć Szczecińskie Centrum Renowacyjne Spółka z o.o.,
- 10) STBS – należy przez to rozumieć Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.,
- 11) TBSP – należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” Spółka z o.o.

§ 3. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2010-2015 będzie przyczyniał się do realizacji następujących celów szczegółowych Strategii Rozwoju Szczecina:

- 1) zmniejszenie deficytu ilościowego i jakościowego w mieszkalnictwie (symbol 4.2.4.),
- 2) infrastruktura społeczna dostosowana do potrzeb (symbol 4.2.6.),

- 3) sprawny system pomocy społecznej i działań socjalnych (symbol 4.1.2.),
- 4) kompleksowy system opieki nad dziećmi i rodziną (symbol 4.1.3.),
- 5) system rehabilitacji medycznej, edukacyjnej, społecznej i zawodowej osób niepełnosprawnych (symbol 4.1.4.),
- 6) obniżenie poziomu patologii społecznych (symbol 4.1.5.).

§ 4. 1. Celem strategicznym Programu jest stworzenie warunków do właściwego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych.

2. Przyjmuje się następujące priorytety Programu:

- 1) zapewnienie lokali zamiennych osobom wykwaterowywanym z budynków mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki oraz lokali socjalnych osobom eksmitowanym z zasobów innych właścicieli,
- 2) poprawa struktury własnościowej nieruchomości z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) poprawa stanu technicznego mieszkań i budynków komunalnych,
- 4) racjonalizacja zasiedlania mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Przyjmuje się następujące wskaźniki realizacji Programu:

- 1) **wskaźnik wielkości zasobu mieszkaniowego:** stosunek liczby lokali mieszkalnych w danym roku do liczby lokali stanowiących zasób docelowo czynszowy przyjętej za maksymalną zgodnie z §7 ust. 1, tj. 8.000, przy czym zakłada się spadek wartości wskaźnika z 2,8 w roku 2009 do 2,4 w roku 2015.
- 2) **wskaźnik wykorzystania wolnych lokali dla najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych Gminy:** udział zapewnionych w danym roku lokali zamiennych dla potrzeb wykwaterowań z budynków do rozbiórki oraz lokali socjalnych dla osób eksmitowanych z zasobów innych właścicieli w ogólnej liczbie lokali zapewnionych w danym roku, przy czym zakłada się wzrost wartości wskaźnika z 55% w roku 2009 do 65 % w roku 2015,
- 3) **ogólny wskaźnik remontowy:** udział wyremontowanej powierzchni użytkowej zasobu narastająco w aktualnej w danym roku ogólnej powierzchni zasobu mieszkaniowego Gminy, przy czym zakłada się wzrost wskaźnika do 6,3 % w roku 2015, przyjmując dla roku 2009 wartość wskaźnika 0,0 %,
- 4) **wskaźnik wykorzystania środków na realizację programów wspierających inicjatywy najemców lokali i wspólnot mieszkaniowych:** stopień wykorzystania środków zaplanowanych na realizację Programu Małych Ulepszeń i Programu „Zielone Podwórka Szczecina”, wyrażający w procentach stosunek kwoty wydanej na realizację programów do kwoty zaplanowanej na ten cel, przy czym zakłada się, że wskaźnik ten w roku 2015 nie będzie niższy niż 90 %.

§ 5. 1. Gospodarowanie częścią mieszkaniowego zasobu Gminy stanowiącą własność SCR prowadzone jest w sposób umożliwiający realizację celów statutowych SCR związanych z przeprowadzeniem kompleksowej rewitalizacji pięciu kwartałów Śródmieścia Szczecina.

2. Decyzje w zakresie gospodarowania zasobem, o którym mowa w ust. 1, podejmowane są w drodze uchwał Zgromadzenia Wspólników tej Spółki.

Rozdział II

Wielkość i struktura mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zasób lokali w dyspozycji Gminy

§ 6. Zadania określone w § 4 ust. 1 Gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy, dysponując lokalami stanowiącymi własność gminnych TBS-ów oraz pozyskując prawo dysponowania kolejnymi lokalami tych podmiotów, bądź wydzierżawiając lub wynajmując budynki lub lokale od osób trzecich.

§ 7. 1. Wielkość zasobu docelowo czynszowego wyodrębnionego - z uwzględnieniem zasad racjonalnego gospodarowania, biorąc pod uwagę stan techniczny oraz koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości - z mieszkaniowego zasobu Gminy spośród lokali położonych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych liczących powyżej 7 lokali, nie będzie większa niż 8.000 lokali mieszkalnych.

2. W celu zapewnienia właściwych warunków realizacji zadań Gminy dodatkowo z mieszkaniowego zasobu gminnych TBS-ów zostanie wyodrębniony zasób lokali będących w dyspozycji miasta, docelowo przeznaczonych na wynajem, który stanowiąc będą lokale wyodrębnione przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w ust. 1 oraz lokale w budynkach wybudowanych i zmodernizowanych z udziałem środków pochodzących z funduszy celowych tworzonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

§ 8. W celu poszerzenia oferty lokali zamiennych, socjalnych oraz dla osób o niskich dochodach, mieszkaniowy zasób Gminy będzie zwiększany poprzez:

- 1) adaptacje na lokale mieszkalne pomieszczeń/budynków pełniących dotychczas inne funkcje,
- 2) wprowadzanie do zasobu Gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania jako lokale socjalne lub zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe.

§ 9. 1. Z zastrzeżeniem ust. 3, główne źródło pozyskiwania lokali socjalnych stanowią zwalniane mieszkania komunalne o niskiej wartości użytkowej, w których Gmina będzie finansować remonty, niezbędne przed wynajęciem mieszkania na prawach lokalu socjalnego.

2. Na lokale socjalne, o których mowa w ust. 1, winny być przeznaczane wolne mieszkania komunalne, które stanowią lokale o punktacji do 30 punktów, obliczanej zgodnie z obowiązującymi w Gminie zasadami, w tym przede wszystkim lokale z ogrzewaniem piecowym, wspólne oraz bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokalu.

3. Lokale mieszkalne położone na obszarze ścisłego Śródmieścia nie powinny być zasiedlane jako lokale socjalne. Możliwe odstępstwa od tej zasady oraz granice obszaru określi projekt, o którym mowa w § 37.

§ 10. 1. W latach 2010-15 wielkość zasobu mieszkaniowego ulegać będzie ciągłym zmianom: z jednej strony będzie następowało zmniejszenie obecnego zasobu mieszkaniowego gminy w związku z kontynuacją sprzedaży lokali i rozbiórką budynków mieszkalnych m.in. ze względu na zły stan techniczny i nieopłacalność remontów oraz w związku z inwestycjami mieszkaniowymi. Z drugiej strony będzie się zwiększał mieszkaniowy zasób w wyniku pozyskiwania lokali.

2. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014	2015
lokale ogółem	21 960	21 290	20 530	20 030	19 620	19 270
w tym lokale socjalne	790	830	870	910	950	990

* Wielkości prognozowane na koniec danego roku.

§ 11. W latach 2010-2015 Gmina będzie pozyskiwać rocznie do swojej dyspozycji średnio co najmniej 50 mieszkań TBS o czynszu komunalnym w celu:

- 1) poszerzenia oferty lokali zamiennych dla potrzeb wykwaterowania mieszkańców z budynków do rozbiórki, remontu lub modernizacji,
- 2) zwiększenia oferty lokali mieszkalnych dla osób o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się,
- 3) zwiększenia liczby odzyskiwanych lokali komunalnych o niższym standardzie, które będą zwalniać lokatorów przeprowadzający się do nowych mieszkań TBS w celu poprawy swoich warunków mieszkaniowych.

§ 12. 1. Od roku 2010 Gmina pozyska prawo najmu ok. 100 lokali mieszkalnych.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, Gmina będzie podnajmować gospodarstwom domowym uprawnionym do lokalu socjalnego oraz zamiennego.

Rozdział III

Remonty i modernizacja mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 13.1. Działania związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym finansowane będą ze środków uzyskiwanych z wpływów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, natomiast remonty, modernizacje i niezbędne rozbiórki komunalnych budynków mieszkalnych finansowane będą ze środków budżetu miasta, w wysokości wynikającej z istniejących możliwości.

2. W ramach działań, o których mowa w ust. 1 priorytet stanowią remonty budynków zasobu docelowo czynszowego, prowadzone w oparciu o przygotowane plany z podziałem na kolejne lata.

§ 14. Prognozuje się, że w okresie do 2015 roku stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy ulegać będzie stopniowej, widocznej, technicznej i funkcjonalnej poprawie w obszarach objętych pracami rewitalizacyjnymi.

§ 15. 1. Gmina będzie nadal wspierać działania remontowe mieszkańców kontynuując Program Małych Ulepszeń, wspierający remonty mieszkań komunalnych dokonywane przez najemców.

2. Gmina będzie nadal wspierać działania mieszkańców kontynuując Program „Zielone Podwórka Szczecina”, wspierający remonty w zakresie zagospodarowania terenów przyległych do nieruchomości wspólnych.

3. Gmina podejmie działania w kierunku poszukiwania nowych form wsparcia wspólnot mieszkaniowych realizujących remonty budynków mieszkalnych stanowiących współwłasność Miasta lub jednostek organizacyjnych z udziałem Miasta.

§ 16. Po przeprowadzeniu weryfikacji lokali wspólnych pod względem możliwości techniczno-funkcjonalnych Gmina będzie je modernizować w celu uzyskania samodzielnych lokali mieszkalnych.

§ 17. W ramach remontów kapitalnych budynków komunalnych lokale w parterach będą przystosowywane dla potrzeb osób o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się.

§ 18. Remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność SCR prowadzone są w oparciu o plany inwestycyjne zatwierdzone przez Zgromadzenie Wspólników tej Spółki.

Rozdział IV **Planowana sprzedaż lokali**

§ 19. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie prowadzona do momentu osiągnięcia wielkości docelowego zasobu mieszkaniowego Gminy, o którym mowa w § 7 i będzie podporządkowana działaniom zmierzającym do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 20. W procesie sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali:

- 1) położonych w budynkach, w których znajdują się nie więcej niż dwa lokale,
- 2) w budynkach z udziałem Gminy mniejszym niż 20%.

§ 21. Szczegółowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych najemców oraz sprzedaży z inicjatywy Prezydenta, w tym wielkość bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, określa właściwa uchwała w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin.

§ 22.1. Lokale stanowiące zasób docelowo czynszowy Gminy nie podlegają sprzedaży.
2. Najemcom lokali w zasobie docelowo czynszowym, którzy złożyli wnioski o wykup, Gmina może wskazać inny lokal mieszkalny z możliwością jego wykupu.

§ 23. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

Tabela nr 2 - Planowane wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych*

Lp.	Rok	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	Powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych [m ²]	Szacowana cena rynkowa 1m ² [zł]	Wpływy* ze sprzedaży do budżetu Miasta**
1	2010	600	33 000	3 800	7 000 000 zł
2	2011	600	33 000	3 800	7 000 000 zł
3	2012	600	33 000	3 800	8 000 000 zł
4	2013	450	24 000	3 800	5 000 000 zł
5	2014	350	19 300	3 800	4 000 000 zł
6	2015	300	16 500	3 800	3 500 000 zł
	Suma:	2 900	158 800		34 500 000 zł

* po uwzględnieniu bonifikat oraz wpływów ze sprzedaży ratalnej w latach ubiegłych

** bonifikaty przyjęto w aktualnie obowiązującej wielkości tj. 95% i 97%

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 24. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, o których mowa w art.21 ust. 2 pkt 4 i art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowią Załącznik do niniejszego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2010-2015.

Rozdział VI

Organizacja zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 25. Dotychczasowy podział terenu Gminy Szczecin na rejony zarządzania może ulegać zmianom stosownie do aktualnych potrzeb.

§ 26. Organizacja zarządzania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy opierać się będzie na:

- 1) jednostkach organizacyjnych Gminy odpowiedzialnych za zarządzanie zasobem mieszkaniowym,
- 2) spółkach prawa handlowego,
- 3) właściwym wydziale Urzędu Miasta nadzorującym i kontrolującym działalność gminnych podmiotów odpowiedzialnych za zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy.

§ 27. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy będą wynikać z monitoringu oraz analiz prowadzonych w ramach realizacji projektu, o którym mowa w § 37 i zmierzać będą m.in. do:

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

§ 28. Organizacja zarządzania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi majątek SCR, a obejmująca sfery m.in.: administrowania, zasiedlania, naliczania czynszu, prywatyzacji, konserwacji, remontów bieżących i kapitalnych oraz źródeł ich finansowania – prowadzona jest w oparciu o politykę określoną przez Zgromadzenie Wspólników tej spółki.

Rozdział VII

Wysokość wydatków i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 29. 1. Wytyczne do planowania wysokości wydatków z budżetu miasta na mieszkaniowy zasób Gminy oraz lokale mieszkalne w dyspozycji Gminy przedstawia Tabela nr 3, przy czym szczegółowe lokalizacje zadań inwestycyjnych, ich źródła finansowania oraz ewentualne zmiany w harmonogramie rzeczowo-finansowym określają kolejne edycje budżetu miasta oraz wieloletniego programu inwestycyjnego.

Tabela nr 3 - Wytyczne do harmonogramu rzeczowo-finansowego realizacji Programu
(kwoty w tys. zł)

Lp.	Nazwa zadania	Zidentyfikowane rozmiary potrzeb					
		2010*	2011	2012	2013	2014	2015
WYDATKI MAJĄTKOWE							
I	SPOŁECZNE BUDOWNICTWO CZYNSZOWE						
1.	Społeczne budownictwo czynszowe	3 201	25 079	25 418	25 418	25 418	25 418
II	POZOSTAŁE						
1.	Pozyskiwanie, modernizacja budynków i wolnych lokali mieszkalnych	6 500	8 850	10 200	16 400	32 350	32 350
2.	Modernizacja lokali i budynków w zasobie docelowo czynszowym	6 400	12 000	13 300	19 100	36 161	36 161
3.	Przyłączenia budynków do nowej sieci wod.-kan. w północnej części miasta	1 500	2 000	2 000	2 000	5 000	5 000
WYDATKI BIEŻĄCE							
1.	Dopłaty do czynszu komunalnego w lokalach TBS	658	716	781	848	918	988
2.	Program „Zielone Podwórka Szczecina”	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
3.	Koszty pozyskiwania lokali od innych właścicieli	0	200	150	150	150	150

* plan wydatków w budżecie miasta na 30 kwietnia 2010 r.

2. W celu uzyskania prawa dysponowania nowowynbudowanymi mieszkaniami TBS w latach 2010-2015 Gmina będzie wносить do tych spółek wkłady pieniężne oraz aporty rzeczowe w postaci gruntów dla budownictwa mieszkaniowego.

3. W przypadku pozyskiwania lokali TBS o czynszu komunalnym dopuszcza się stosowanie dopłat do czynszu najmu, pokrywających różnicę w wysokości czynszu ustalanego dla lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminnych TBS i czynszu ustalanego dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Oprócz dopłat do czynszu komunalnego w lokalach TBS stanowiących mieszkania zamienne niezbędne dla potrzeb rewitalizacji prowadzonej przez SCR na obszarze Śródmieścia, Gmina będzie stosować takie dopłaty w przypadku lokali zamiennych dla potrzeb rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej.

4. Gmina, będzie finansować - w wysokości wynikającej z istniejących możliwości - koszty rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej w obszarach skoncentrowanych działań rewitalizacyjnych prowadzonych w ramach *Lokalnego Programu Rewitalizacji*, w tym:

- 1) koszty modernizacji zasobów i niezbędnych rozbiórek zdekapitalizowanych budynków komunalnych w obszarze rewitalizacji,
- 2) część lub całość kosztów prowadzonej w Śródmieściu przez TBS-y rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej z lokalami, których dysponentem jest Gmina.

§ 30. Planowane wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy, finansowane z wpływów z czynszów, określa Tabela nr 4

Tabela nr 4 - Planowane wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy
(kwoty w tys. zł)

Wyszczególnienie		2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	14 915	14 874	14 895	14 936	14 978	15 942
2.	Koszty remontów oraz modernizacji budynków i lokali komunalnych	6 291	7 789	7 689	7 290	6 890	6 534
3.	Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych	28 156	29 799	29 523	29 591	29 691	29 626
4.	Realizacja Programu Małych Ulepszeń	165	165	175	175	180	180
5.	Koszty administracyjne	13 567	13 670	13 810	13 930	14 055	14 181

§ 31. Koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będą finansowane z następujących źródeł:

- 1) środki wewnętrzne:
 - a) środki uzyskiwane z wpływów z majątku własnego Gminy, w tym m.in. z czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
 - b) środki budżetu miasta,
- 2) środki zewnętrzne wspierające sferę mieszkalnictwa:
 - a) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali socjalnych,
 - b) preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa w ustawach realizujących politykę mieszkaniową państwa,
 - c) kredyty i pożyczki długoterminowe na remonty,
 - d) premie na działania termomodernizacyjne,
 - e) inne.

Rozdział VIII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 32. 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności do:

- 1) dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie,
- 2) zasiedlania nowowynbudowanych mieszkań przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat za najem oraz nie stwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku,
- 3) odzyskiwania substandardowych lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję,
- 4) zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, w szczególności za lokale o średnim i wysokim czynszu,
- 5) stopniowej likwidacji tzw. lokali wspólnych,
- 6) uzyskania we wspólnotach mieszkaniowych struktury własnościowej pozwalającej na stworzenie właściwych warunków do realizowania przez Gminę uprawnień właścicielskich z tytułu posiadanych udziałów w nieruchomościach,
- 7) zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy.

2. Niezbędnym instrumentem realizacji celów określonych w ust. 1 będą systemowe zamiany lokali oraz planowana sprzedaż lokali.

§ 33. 1. Systemowe zamiany lokali mieszkalnych prowadzone będą przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) prowadzenie zamian w oparciu o aktualizowaną na bieżąco bazę danych, w tym ewidencję:
 - a) lokali wyznaczonych i nie wyznaczonych jako docelowo czynszowe,
 - b) lokali zadłużonych,
 - c) lokali zajmowanych przez byłych najemców, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję,
 - d) lokali i budynków przeznaczonych do prywatyzacji, w tym lokali, których dotychczasowi najemcy nie są zainteresowani nabyciem lokalu,
 - e) lokali wspólnych,
- 2) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali,
- 3) sprawne kojarzenie uczestników zamian,
- 4) monitorowanie przebiegu czynności związanych z zamianami,

- 5) współpraca z podmiotami, których działalność związana jest z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, w tym w szczególności ze spółdzielniami mieszkaniowymi,
- 6) planowanie struktury potrzeb Gminy w zakresie pozyskiwania lokali TBS o czynszu komunalnym.

2. Uczestnikami zamian będą:

- 1) najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 2) najemcy lokali z zasobów innych właścicieli,
- 3) osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- 4) właściciele lokali mieszkalnych.

§ 34. Odmowa wykupu lokalu mieszkalnego, w przypadku wystąpienia Prezydenta z inicjatywą sprzedaży tego lokalu na rzecz najemcy, może być podstawą do rozwiązania z najemcą umowy najmu na przedmiotowy lokal i wskazania mu innego lokalu mieszkalnego w zasobie docelowo czynszowym.

§ 35. Podjęte zostaną działania zmierzające do wypracowania zasady, w myśl której umowy o dostawę wody i odprowadzenie ścieków zawierane będą bezpośrednio między dostawcami mediów a najemcą lokalu.

§ 36. Podjęte zostaną działania zmierzające do zdjęcia nałożonych na ZBiLK tych wszystkich zadań, które nie są związane z mieszkalnictwem oraz nie generują przychodów, a mogą być przejęte przez inne jednostki organizacyjne Gminy powołane i wyspecjalizowane w wykonywaniu czynności takich jak np. pielęgnacja zieleni, zabezpieczenia nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub innego zadysponowania.

Rozdział IX

Projekty wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 37. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta do wdrożenia następujących projektów wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2010-2015:

- 1) **Tworzenie mieszkaniowego zasobu Gminy**, oznaczony symbolem Mk3.1, zwanym dalej „Mk.3.1”
- 2) **Podnoszenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy**, oznaczony symbolem Mk3.2, zwanym dalej „Mk.3.2”
- 3) **Remonty i modernizacja komunalnych budynków mieszkalnych**, oznaczony symbolem Mk3.3, zwanym dalej „Mk.3.3”
- 4) **Aktywizacja środków własnych mieszkańców na cele remontowe**, oznaczony symbolem Mk3.4, zwanym dalej „Mk.3.4”.

§ 38.1. Podstawowym, zadaniem projektu **Tworzenie mieszkaniowego zasoby Gminy** (Mk3.1) jest realizacja działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a określonych w § 32 oraz planowanie potrzeb w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych.

2. Projektowi Mk3.1 przyznaje się priorytetową rolę w realizacji Programu.

3. Jednostką realizującą projekt będzie wydział Urzędu Miasta właściwy ds. mieszkalnictwa, przy współpracy podmiotów zarządzających mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 39.1. Podstawowym zadaniem projektu **Podnoszenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy** (Mk3.2) jest monitoring, projektowanie i wdrażanie zmian w organizacji zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w celu zwiększenia efektywności ekonomicznej gospodarowania zasobem oraz stałej poprawy jakości usług świadczonych na rzecz najemców.

2. Realizacja projektu Mk3.2 będzie przebiegać w koordynacji z realizacją projektu Mk3.1.

3. Jednostką realizującą projekt będzie wydział Urzędu Miasta właściwy ds. mieszkalnictwa, przy współpracy podmiotów zarządzających mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 40.1. Zadaniem projektu **Remonty i modernizacja komunalnych budynków mieszkalnych** (Mk3.3) jest planowanie i realizacja remontów i modernizacji gminnych budynków i lokali docelowo czynszowych oraz przebudowa i adaptacja nieruchomości na lokale socjalne.

2. Projekt Mk3.3 realizowany będzie w koordynacji z projektem Mk3.1 i Mk3.4 oraz *Lokalnym Programem Rewitalizacji obszarów miejskich, przemysłowych i powojkowych miasta Szczecina*.

3. Jednostką realizującą projekt będzie ZBiLK oraz STBS i TBSP, przy współpracy wydziału Urzędu Miasta właściwego ds. mieszkalnictwa oraz wydziału właściwego ds. rewitalizacji.

§ 41.1. Zadaniem projektu **Aktywizacja środków własnych mieszkańców na cele remontowe** (Mk3.4) jest kontynuacja i systematyczna weryfikacja Programu Małych Ulepszeń i Programu „Zielone Podwórka Szczecin”, a także inicjowanie innych działań aktywizujących mieszkańców w zakresie poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

2. Projekt Mk3.4 powinien wspierać i uzupełniać zadania realizowane przez projekt Mk3.3 oraz przebiegać w koordynacji z realizacją projektu Mk3.1.

3. Jednostką realizującą projekt będzie wydział Urzędu Miasta właściwy ds. mieszkalnictwa, przy współpracy podmiotów zarządzających mieszkaniowym zasobem Gminy.

**Załącznik
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasto Szczecin na lata 2010-2015**

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 1. Gmina Miasto Szczecin prowadzi politykę czynszową zmierzającą do ustalania czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonym i na stopniową likwidację wieloletnich zaniedbań w sferze remontów.

§ 2. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, będzie powiązany z niżej wymienionymi działaniami:

- 1) ochroną uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie obniżek czynszu, o których mowa w § 4 oraz systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych,
- 2) stałym podnoszeniem standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
- 3) systemowymi zamianami lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań,
- 4) zwiększaniem nakładów na remonty budynków.

§ 3. 1. Miesięczne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin ustala Prezydent Miasta Szczecin przy wykorzystaniu metody punktowej oceny wartości użytkowej mieszkań z zastosowaniem następującego wzoru:

stawka czynszu	=	ilość punktów dla danego lokalu	x	wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² pow. użytkowej budynku	x	wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1 m ² pow. użytkowej lokalu	: 12 m-cy
						51	

2. Dla potrzeb obliczenia stawki czynszu określa się:

- 1) zasady ustalania ilości punktów dla danego lokalu, zawierające czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową oraz odpowiadającą ocenę punktową, przyjmując w szczególności następujące kryteria różnicowania stawek czynszowych:
 - a) położenie budynku,
 - b) ogólny stan techniczny budynku,
 - c) atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku,
 - d) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
 - e) atrakcyjność użytkową lokalu mieszkalnego;Ilość punktów dla danego lokalu określa się zgodnie z procedurą wskazaną w załączniku do niniejszych zasad.

- 2) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² pow. użytkowej budynku odpowiadający wskaźnikowi przeliczeniowemu kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Szczecin obowiązującemu od 1 października roku ubiegłego do 31 marca danego roku, każdorazowo ogłaszanemu przez Wojewodę Zachodniopomorskiego w dzienniku urzędowym województwa, w drodze obwieszczenia, zwanego dalej "wskaźnikiem".
- 3) wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1m² lokalu równy 2,6 %;
- 4) minimalną stawkę czynszu w wysokości stawki obliczonej dla lokalu mieszkalnego o ilości punktów równej 13.
- 5) stawka czynszu za lokal socjalny równa jest połowie stawki minimalnej.

§ 4.1. Obniżka czynszu może być udzielona na wniosek najemcy, który łącznie spełnia poniższe warunki:

- 1) zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony,
- 2) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, określone w odrębnej uchwale,
- 3) nie pobiera dodatku mieszkaniowego i nie jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
- 4) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu lub za zgodą Gminy spłaca zaległości w ratach,
- 5) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami), z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Jeżeli najemca zajmuje lokal, który nie spełnia warunku określonego w ust. 1 pkt 5, oświadczy, że podejmie działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy, Gmina może jednorazowo udzielić obniżki czynszu.

3. Dla grup dochodowych określonych w odrębnej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin, stosuje się następujące stawki obniżki czynszu:

- 1) o 10% - dla grupy I i III,
- 2) o 20% - dla grupy II i IV.

§ 5.1. Zmiana obowiązującej stawki czynszu następuje co roku z dniem 1 września danego roku. Ewentualne odstępnie od podwyższenia następuje za zgodą Rady Miasta wyrażoną do 31 marca każdego roku kalendarzowego.

2. W przypadku spadku wartości wskaźnika, obowiązująca stawka czynszu nie ulega zmianie.

3. W przypadku wzrostu wartości wskaźnika czynsz za 1m² lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 3% wartości wskaźnika w skali danego roku kalendarzowego.

**Załącznik
do zasad polityki czynszowej
oraz warunków obniżania czynszu**

**ZASADY USTALANIA ILOŚCI PUNKTÓW
DLA DANEGO LOKALU MIESZKALNEGO WCHODZĄCEGO W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTO SZCZECIN**

I. ZASADY OGÓLNE

1. Miarą wartości użytkowej lokalu mieszkalnego jest określenie ilości punktów ustalonych wg kryteriów punktowego różnicowania stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Szczecin, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
2. Dla każdego lokalu mieszkalnego winna być ustalona ogólna ilość punktów stanowiąca sumę punktów za poszczególne czynniki przypisane do danego lokalu. Obowiązkiem zarządcy budynku lub właściciela jest wypełnienie formularza określającego ilość punktów dla danego lokalu, który stanowić będzie podstawę do ustalenia wysokości stawki czynszu.
3. Jako standardowy lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Szczecin przyjmuje się lokal położony w budynku wybudowanym w latach 1970-1989 wyposażony w łazienkę i w.c., instalację c.o. sieciową; instalację wodociągową, kanalizacyjną i gazową; składający się z trzech pokoi z kuchnią; położony na pierwszym piętrze budynku zlokalizowanego w Śródmieściu; ze sprzętaniem budynku i dojścia do budynku - łącznie 51 punktów.
4. Definicję pojęcia "powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego" oraz sposób dokonywania obmiaru powierzchni użytkowej lokalu przyjmuje się zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

**II. KRYTERIA PUNKTOWEGO RÓŻNICOWANIA STAWEK CZYNSZU
Z UWZGLĘDNIENIEM CZYNNIKÓW PODWYŻSZAJĄCYCH
I OBNIŻAJĄCYCH WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALI MIESZKALNYCH:**

LP.	KRYTERIA/CZYNNIKI	OCENA PUNKTOWA
1	Ogólny stan techniczny budynku	skala od (-8) do 10 pkt
1.1	Budynki zbudowane do 31.12.1945r. i odbudowane ze zniszczeń wojennych po 01.01.1946r.	4 pkt
1.2	Budynki po kapitalnym remoncie od dnia 01.01.1974r.	8 pkt
1.3	Budynki zbudowane w okresie od 01.01.1946r. do 31.12.1959r.	5 pkt
1.4	Budynki zbudowane w okresie od 01.01.1960r. do 31.12.1969r.	7 pkt
1.5	Budynki zbudowane od 01.01.1970r. do 31.12.1989r.	8 pkt
1.6	Budynki zbudowane i budynki przebudowane, rozbudowane, nadbudowane lub zmodernizowane po 01.01.1990r.	12 pkt
1.7	Budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego lub modernizacji ujęte w planach remontowych właściciela budynku	0 pkt
1.8	Budynki zakwalifikowane ze względu na stan techniczny do rozbiórki, ujęte w ewidencji do wykwaterowań mieszkańców	(-8) pkt
1.9	Termomodernizacja budynku - wykonanie ocieplenia budynku wraz z wykonaniem elewacji mających na celu poszanowanie energii i jej oszczędność, z wyłączeniem budynków zbudowanych i budynków po modernizacji, przebudowie i rozbudowie po 01.01.1990 r.	2 pkt

2	Wyposażenie budynku i lokalu w instalacje techniczne	skala od (-2) do 6 pkt
2.1	Instalacja centralnego ogrzewania zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej lub kotłowni lokalnej, bądź instalacja etażowa (ogrzewanie gazowe lub elektryczne) wykonana przez wynajmującego lub po dokonaniu zwrotu pełnych kosztów wykonania ulepszenia ¹	4 pkt
2.2	Instalacja ciepłej wody użytkowej zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej lub kotłowni lokalnej, bądź instalacja etażowa (podgrzewanie gazowe lub elektryczne) wykonana przez wynajmującego lub po dokonaniu zwrotu pełnych kosztów wykonania ulepszenia ¹	6 pkt
2.3	Instalacja gazowa z kuchenką gazową lub instalacja elektryczną z kuchenką elektryczną	2 pkt
2.4	Instalacja wodociągowa	2 pkt
2.5	Instalacja kanalizacyjna	2 pkt
2.6	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	(-2) pkt
3	Atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego¹	skala od (-4) do 12 pkt
3.1	Łazienka z w.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	12 pkt
3.2	Łazienka w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	8 pkt
3.3	Łazienka poza lokalem	6 pkt
3.4	W.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	5 pkt
3.5	W.c. poza lokalem	1 pkt
3.6	W.c. poza budynkiem	(-3) pkt
3.7	Pokoje w układzie amfiladowym (ciąg pokoi połączonych otworami drzwiowymi)	(-1) pkt
3.8	“Ślepa” kuchnia ²	(-1) pkt
3.9	Wnęka kuchenna ³	(-2) pkt
3.10	Lokal wspólny lub tzw. lokal “rotacyjny”	(-4) pkt
3.11	“Pojedyńka” z wejściem z klatki schodowej (pokój o powierzchni mniejszej niż 10 m ² , bez pomieszczeń przynależnych)	(-2) pkt
3.12	1 pokój (pokój o powierzchni 10 m ² i więcej bez pomieszczeń przynależnych)	1 pkt
3.13	1 pokój + kuchnia ⁴	2 pkt
3.14	2 pokoje	2 pkt
3.15	2 pokoje + kuchnia	3 pkt
3.16	3 pokoje	3 pkt
3.17	3 pokoje + kuchnia	5 pkt
3.18	4 pokoje + kuchnia	7 pkt
3.19	5 pokoi i więcej + kuchnia	9 pkt
4	Lokalizacja wg dzielnic i osiedli zgodnie z podziałem administracyjnym miasta	skala od 1 do 7 pkt
4.1	Śródmieście – osiedla: Centrum, Łękno, Niebuszewo–Bolinko, Nowe Miasto, Śródmieście–Zachód, Śródmieście–Północ, Stare Miasto, Turzyn	7 pkt
4.2	Śródmieście – Os. Drzetowo–Grabowo	4 pkt
4.3	Śródmieście – Os. Wyspa Pucka	2 pkt
4.4	Prawobrzeże – Osiedla: Bukowe–Kłęskowo, Dąbie, Majowe–Kijewo, Słoneczne, Zdroje, Podjuchy	4 pkt
4.5	Prawobrzeże - Os. Załom	3 pkt
4.6	Prawobrzeże - Os. Żydowce–Klucz	2 pkt
4.7	Prawobrzeże - osiedla: Wielgowo–Sławociesze–Zdunowo, Płonia–Smierdnica–Jezierzycze	2 pkt
4.8	Północ - osiedla: Niebuszewo, Żelechowa	4 pkt
4.9	Północ - osiedla: Gołęcino-Goćław, Warszawo	3 pkt
4.10	Północ - Os. Bukowo	2 pkt
4.11	Północ – osiedla: Stolczyn, Skolwin	1 pkt
4.12	Zachód - osiedla: Arkońskie-Niemierzyn, Gumieńce, Pogodno, Pomorzany, Zawadzkiego-Klonowica	6 pkt
4.13	Zachód - osiedla: Osów, Głębokie-Pilichowo, Krzekowo-Bezrzecze, Świerczewo	4 pkt

5 Atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego**skala od (-3) do 6 pkt**

- 5.1 Piętra: I, II, III w budynku bez dźwigu i pozostałe piętra w budynku z dźwigiem⁵ **3 pkt**
- 5.2 Parter i piętra od IV wzwyż w budynku bez dźwigu⁵ **1 pkt**
- 5.3 Małe domy mieszkalne⁶ **6 pkt**
- 5.4 Lokal usytuowany w budynku przy ciągu komunikacyjnym o silnym natężeniu ruchu ulicznego lub w pobliżu torów, zgodnie z poniższym **wykazem ciągów komunikacyjnych:**⁷ **(-3) pkt**
- | | | |
|--------------------------------|-------------------------------|---|
| 1. ul. Arkońska | 34. ul. Ku Słońcu | 67. ul. Sikorskiego |
| 2. ul. Anieli Krzywoń | 35. ul. 5-go Lipca | 68. ul. Stołczyńska |
| 3. ul. Asnyka | 36. ul. Lipowa | 69. ul. Strzałowska |
| 4. ul. Batalionów Chłopskich | 37. ul. Lubeckiego | 70. ul. Szczawiowa |
| 5. ul. Bogusława | 38. ul. Ludowa | 71. ul. Światowida |
| 6. Al. Bohaterów Warszawy | 39. ul. Leszczynowa | 72. ul. Świętojańska |
| 7. ul. Brama Portowa | 40. ul. Łucznicza 1 | 73. Pl. Sprzymierzonych |
| 8. ul. Budziszyńska | 41. ul. Malczewskiego | 74. ul. Szczanieckiej |
| 9. ul. Chmielewskiego | 42. ul. Metalowa | 75. Pl. Wolności (Podjuchy) |
| 10. ul. Dębogórska | 43. ul. Monte Cassino | 76. ul. Szosa Stargardzka |
| 11. ul. Dubois | 44. ul. Mieszka I-go | 77. ul. Obrońców Stalingradu |
| 12. ul. Dworcowa | 45. ul. Matejki | 78. ul. Przyszłości |
| 13. ul. Dworska | 46. ul. Mickiewicza | 79. ul. Wiszesława |
| 14. ul. Pyrzycka | 47. ul. Milczańska | 80. Al. Wojska Polskiego |
| 15. ul. Felczaka | 48. ul. Nad Odrą | 81. ul. Wawrzyniaka |
| 16. ul. Firlika | 49. ul. Narutowicza | 82. ul. Wierzbowa |
| 17. ul. Emilii Gierczak | 50. Al. Niepodległości | 83. ul. Wilcza |
| 18. ul. Emilii Plater | 51. ul. Nocznickiego | 84. ul. Witkiewicza |
| 19. ul. Granitowa | 52. ul. Niemierzyńska | 85. ul. Wielkopolska |
| 20. ul. Grobla | 53. ul. Obotrycka | 86. Al. Wyzwolenia |
| 21. ul. Gryfińska | 54. ul. Obrońców Stalingradu | 87. ul. Zwierzyniecka |
| 22. ul. Gdańska | 55. Al. Papieża Jana Pawła II | 88. Pl. Żołnierza |
| 23. ul. Goleniowska | 56. ul. Parkowa | 89. ul. Szosa Polska |
| 24. ul. Jagiellońska | 57. ul. Piłsudskiego | 90. budynki w bezpośredniej bliskości torów kolejowych do 100 m liczonej w linii prostej od pierwszej szyny |
| 25. ul. Kaszubska | 58. ul. Piotra Skargi | 91. budynki w bezpośredniej bliskości torów tramwajowych do 30 m liczonej w linii prostej od pierwszej szyny. |
| 26. ul. Krzysztofa Kolumba | 59. ul. Powstańców Wlkp. | |
| 27. ul. Konarskiego | 60. ul. Przdowników Pracy | |
| 28. ul. Krasieńskiego | 61. ul. Pokoju | |
| 29. ul. Kardynała Wyszyńskiego | 62. Al. Piastów | |
| 30. ul. Klonowica | 63. ul. Kołtąta | |
| 31. ul. Krakowska | 64. ul. Rymarska | |
| 32. ul. Królowej Jadwigi | 65. Pl. Rodła | |
| 33. ul. Krzywoustego | 66. ul. Rayskiego | |
- 5.5 Lokal z oknami wyłącznie na "podwórze-studnię" (lokal, którego wszystkie okna z pokoi przynależnych do lokalu znajdują się od strony podwórza, zabudowanego z każdej strony ścianami budynków lub murów do wysokości co najmniej jednego piętra ponad linię okien przedmiotowego lokalu) **(-1) pkt**
- 5.6 Lokal w oficynie **(-1) pkt**
- 5.7 Lokal w oficynie mieszkalnej nowo wybudowanej lub poddanej modernizacji, przebudowie lub rozbudowie **0 pkt**
- 5.8 Lokal w oficynie mieszkalnej nowo wybudowanej lub poddanej modernizacji, przebudowie lub rozbudowie, w otoczeniu której zagospodarowano wewnątrz podwórzowe jako teren zielony i rekreacyjny **2 pkt**
- 5.9 Lokal w suterenie **(-3) pkt**
- 5.10 Lokal usytuowany w budynku szkolnym w bezpośredniej bliskości sal lekcyjnych oraz lokal przylegający do przedszkola lub żłobka znajdującego się w tym samym budynku **(-3) pkt**

6 Utrzymanie czystości w budynku i na posesji

skala od (-1) do 5 pkt

6.1	Sprzątanie budynku i przyległej posesji	5 pkt
6.2	Sprzątanie przyległej posesji	2 pkt
6.3	Bez sprzątania budynku i przyległej posesji	(-1) pkt

Objaśnienia:

¹ Jeżeli najemca wykonał na własny koszt ulepszenie lokalu polegające na wyposażeniu lokalu w instalację c.o., c.w., wydzielone pomieszczenie łazienki, w.c. lub łazienki z w.c. i nie otrzymał refundacji kosztów poniesionych na wykonanie ulepszenia, to brak jest podstaw do naliczania punktów za ww. ulepszenie. Dotyczy to także modernizacji wykonanych w ramach Programu Małych Ulepszeń.

Po dokonaniu pełnego zwrotu kosztów ulepszenia, do celu wyliczenia punktacji wyposażenie lokalu w ww. ulepszenie należy traktować tak jak wyposażenie budynku w adekwatne instalacje (patrz pkt 2) lub lokalu w dodatkowe atuty (patrz pkt 3).

² Pomieszczenie bez okna z wentylacją wykorzystywane jako kuchnia.

³ Część korytarza lub pomieszczenia posiadająca wentylację wykorzystywana jako kuchnia.

⁴ Przez kuchnię rozumieć należy również aneks kuchenny, czyli część pomieszczenia, którą technicznie można wydzielić jako osobne pomieszczenie.

⁵ W przypadku lokalu 2-poziomowego należy brać pod uwagę kondygnację, na której znajdują się drzwi wejściowe do lokalu.

⁶ Mały dom mieszkalny to budynek wolnostojący, nie będący oficyną, w którym znajdują się co najwyżej 4 lokale. Naliczenie punktów za czynnik określony w pkt 5.3 wyklucza naliczenie punktów za czynniki określone w pkt 5.1 i 5.2.

⁷ Z przedstawionych ciągów komunikacyjnych wyłączone są oficyny budynków, budynki usytuowane ścianą szczytową do osi jezdni, budynki oddzielone pasem zieleni od jezdni i chodnikiem o szerokości powyżej 10 mb (liczone od krawężnika chodnika).

Za lokal w budynku położonym przy ciągu komunikacyjnym o silnym natężeniu ruchu ulicznego uznaje się lokal, którego okna z co najmniej jednego pokoju znajdują się od strony ulicy wymienionej w wykazie.