

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miasto Szczecin na lata 2026-2030.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153, 1436), 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2026-2030.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Szczecin;
- 2) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Szczecin;
- 3) Programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2026-2030, określony w niniejszej uchwale;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć zasób w pojęciu ustawy;
- 6) budynku lub lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal mieszkalny 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) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości;
- 9) nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć nieruchomość wspólną, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688). W szczególności nieruchomość wspólną stanowią klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, a także urządzenia wykorzystywane przez wszystkich mieszkańców, czyli: windy, instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektryczne oraz niektóre ich fragmenty znajdujące się w mieszkaniach, a także pomieszczenia użytkowe i mieszkania powstałe z części wspólnej i inne elementy nieruchomości określone w uchwale właścicieli;
- 10) udziale w nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć udział, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688);
- 11) remoncie bieżącym – należy przez to rozumieć prace polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego w obiekcie budowlanym;
- 12) przebudowie lub modernizacji – należy przez to rozumieć prace polegające na unowocześnieniu obiektu budowlanego, które podnoszą jego wartość użytkową;

- 13) ZBiLK – należy przez to rozumieć jednostkę budżetową pn. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie;
- 14) Szczecińskie TBS - należy przez to rozumieć Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Gmina Miasto Szczecin posiada 100% udziałów.

§ 2. Podstawowym celem Programu jest stworzenie instrumentów do efektywnego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz dążenie do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, poprzez poprawę warunków mieszkaniowych oraz efektywnym odzyskiwaniem i ponownym zagospodarowywaniem poprzez najem wolnych lokali mieszkalnych.

§ 3. Przyjmuje się następujące priorytety w celu racjonalnego gospodarowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) sukcesywne zmniejszanie stanu wolnych lokali poprzez ich sprawne wskazywanie dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, przeznaczanie większej liczby wolnych lokali do remontów realizowanych przez zarządców z wykorzystaniem środków zewnętrznych oraz promowanie najmu w zamian za remont na koszt przyszłego najemcy;
- 2) poprawa stanu technicznego i standardu funkcjonalnego lokali mieszkalnych, w szczególności poprzez:
 - wyposażanie lokali w w.c., łazienkę lub łazienkę z w.c.,
 - likwidowanie pieców stałopalnych i zmiany sposobu ogrzewania w celu ograniczania zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
 - sukcesywną wymianę stolarki okiennej,
 - aktywizację najemców lokali do działania z wykorzystaniem wsparcia finansowego w ramach Programu Małych Ulepszeń;
- 3) poprawę stanu i standardu technicznego budynków komunalnych,
- 4) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez realizowanie ciągłego procesu zamian pozwalającego na dostosowanie lokali do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji finansowej osób i rodzin, a także umożliwiających poprawę warunków mieszkaniowych, w szczególności poprzez:
 - umożliwienie najemcom zamiany lokali w zamian za remont na ich koszt,
 - w ramach racjonalnego gospodarowania zamiany na lokale o wyższym standardzie i większej powierzchni, po uprzedniej weryfikacji dochodów,
 - w uzasadnionych przypadkach umożliwienie najemcom zamiany lokali zadłużonych na lokal mniejszy w celu zmniejszenia przyrostu zadłużenia,
- 5) wspieranie osób z niepełnosprawnościami w zakresie zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych (przez likwidację barier architektonicznych),
- 6) doskonalenie stosowanych dotychczas instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych w celu sukcesywnego i efektywnego oddłużania najemców/użytkowników,
- 7) optymalizacja struktury własnościowej nieruchomości z udziałem Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 8) przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na realizację programów mieszkaniowych Gminy oraz na wykonywanie zadań z zakresu pomocy społecznej oraz zadań związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2026-2030.

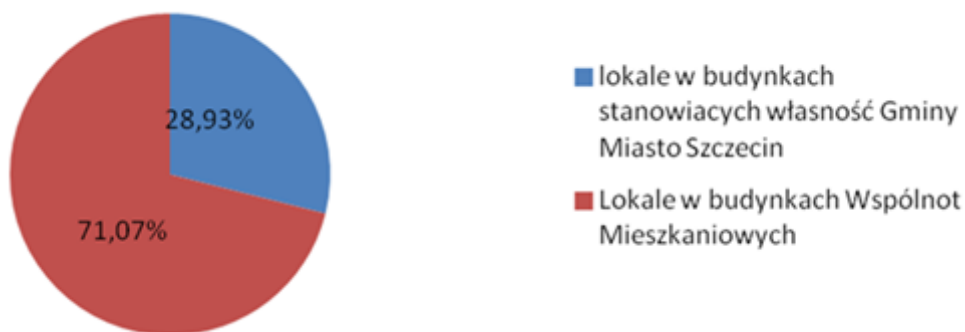
§ 4. 1. Zadania określone w § 2 Gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy oraz dysponując lokalami stanowiącymi własność Szczecińskiego TBS lub innych właścicieli.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały w nieruchomości wspólnej.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na koniec 2024 roku stanowi 14 181 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 680 066 m², w tym:

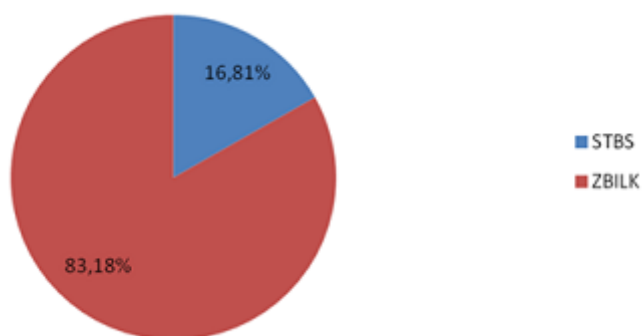
- 1) 4 103 lokale o powierzchni 187 217 m² w budynkach stanowiących własność Gminy tj. 28,93 % zasobu,
- 2) 10 078 lokali o powierzchni 492 849 m² w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy tj. 71,07 % zasobu.

Wykres nr 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Szczecin wg stanu na koniec 2024 roku.



4. 71,07 % lokali komunalnych znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, gdzie zarząd nieruchomością wspólną sprawują różne podmioty wybrane przez współwłaścicieli – członków wspólnoty mieszkaniowej.

Wykres nr 2. Mieszkaniowy zasób Gminy w podziale na podmioty zarządzające lokalami wg stanu na koniec 2024 roku.



5. Wg stanu na koniec 2024 roku 11 797 lokalami komunalnymi tj. 83,18 % zarządzał ZBiLK. Pozostałymi 2 384 lokalami tj. 16,81 %, zarządzało Szczecińskie TBS Sp. z o.o.

6. Ze względu na stan techniczny, a także w wyniku sprzedaży lokali, wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy systematycznie się zmienia. Strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy wg stanu na koniec 2024 roku przedstawia Tabela nr 1.

Tabela nr 1. Wielkość i struktura mieszkaniowego zasobu Gminy wg stanu na koniec 2024 roku.

W budynkach stanowiących własność Gminy	
Liczba budynków	601
Liczba lokali	4 103
Powierzchnia (m ²)	187 217
W budynkach wspólnot mieszkaniowych	
Liczba budynków	2 103
Liczba lokali	10 078
Powierzchnia (m ²)	492 849

§ 5. W celu zapewnienia właściwych warunków realizacji zadań własnych, Gmina posiada zasób komunalnych lokali mieszkalnych, które są przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych poprzez najem.

§ 6. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy przeznacza się lokale do wynajmu w ramach najmu socjalnego.

2. Umowy najmu socjalnego lokali są zawierane na czas oznaczony i mogą być przedłużane na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. Wg stanu na koniec 2024 roku Gmina posiada w najmie socjalnym 2426 lokali: 694 w budynkach stanowiących własność Gminy, 1732 w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela nr 2. Zasób mieszkaniowy Gminy, w tym lokale przeznaczone na najem socjalny w latach 2021-2024.

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024
Liczba lokali na najem za czynsz komunalny	12 799	12 545	12 052	11 755
Liczba lokali na najem socjalny	2 706	2 610	2 496	2 426
RAZEM	15 323	15 155	14 548	14 181

Tabela nr 3. Struktura udziału liczby lokali przeznaczonych do najmu socjalnego w budynkach stanowiących własność Gminy i w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2021-2024.

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024
Liczba lokali na najem socjalny w budynkach Gminy	825	749	708	694
Liczba lokali na najem socjalny w budynkach wspólnot mieszkaniowych	1 881	1861	1 788	1732
RAZEM	2 706	2 610	2 496	2426

§ 7. 1. Większość mieszkań i budynków komunalnych należy do najstarszego zasobu mieszkaniowego w Szczecinie. Największa koncentracja tych zasobów występuje w centrum i w północnej części miasta.

Tabela nr 4. Struktura wiekowa budynków stanowiących własność Gminy wg stanu na koniec 2024 roku.

	Liczba budynków	Struktura % budynków	Liczba lokali
Przed 1900	222	36,94	1 596
1900 - 1920	162	26,96	1010
1921 - 1945	187	31,11	816
1946 - 1970	10	1,66	283
1971 - 1990	5	0,83	134
1991 - 2020	10	1,66	245
niesklasyfikowane	5	0,83	19
RAZEM	601	100,00	4 103

Tabela nr 5. Struktura wiekowa budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wg stanu na koniec 2024 roku.

	Liczba budynków	Struktura % budynków	Liczba lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych
przed 1900	889	42,27	4 982
1900 - 1920	470	22,35	2 400
1921 - 1945	400	19,02	1 304
1946 - 1970	278	13,22	1088
1971 - 1990	51	2,43	242
1991 - 2020	5	0,24	40
niesklasyfikowane	10	0,48	22
RAZEM	2103	100,00	10 078

2. Stopień zużycia budynków stanowiących własność Gminy oceniany jest według kryteriów ogólnej oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynków, wskazanych w tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Klasyfikacja stanu technicznego i kryteria oceny elementów budynku.

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynku			
Lp	Klasyfikacja stanu technicznego elementów	Procent zużycia elementów	Kryterium oceny elementu
1.	dobry	0-15	Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany i konserwowany: nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm
2.	średni	16-30	Elementy budynku utrzymane należyście. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja
3.	dostateczny	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu ich użytkowania. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4.	dopuszczający	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana poszczególnych elementów.
5.	zły	71-100	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu albo rozbiórki całego budynku. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą odtworzeniowego remontu w pełnym zakresie

3. Dane dotyczące stopnia zużycia budynków stanowiących własność Gminy, wg stanu na koniec roku 2024 wskazują, że najwięcej jest budynków w stopniu dostatecznym.

Tabela nr 7. Stopień zużycia budynków stanowiących własność Gminy wg stanu na koniec 2024 roku.

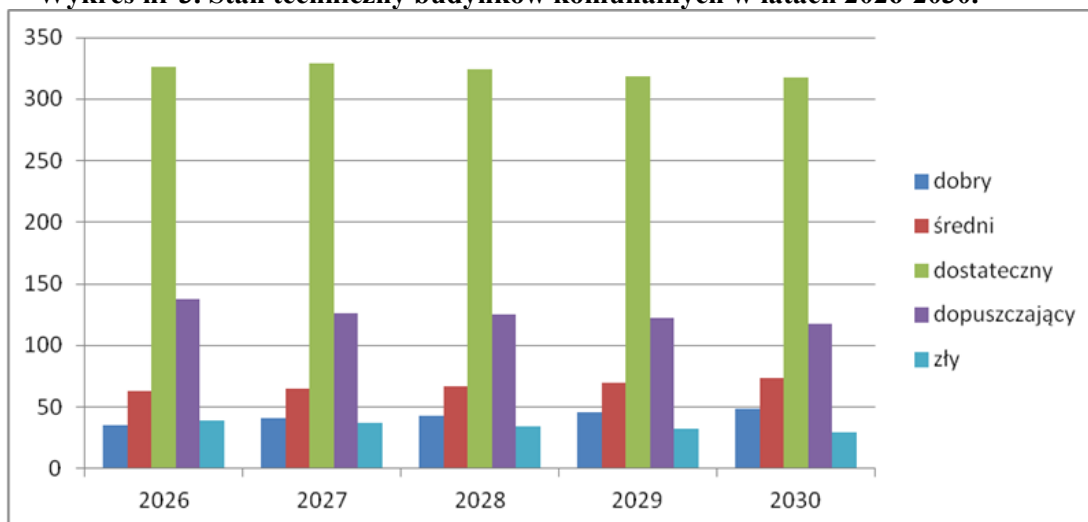
dobry	%	średni	%	dostateczny	%	dopuszczający	%	zły	%	liczba budynków gms
35	5,82	63	10,48	326	54,24	138	22,96	39	6,49	601

Tabela nr 8. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy w latach 2026-2030.

rok	dobry	%	średni	%	dostateczny	%	dopuszczający	%	zły	%	liczba bud. GMS
2026	35	5,82	63	10,48	326	54,24	138	22,96	39	6,49	601
2027	41	6,86	65	10,87	329	55,02	126	21,07	37	6,19	598
2028	43	7,25	67	11,30	324	54,64	125	21,08	34	5,73	593
2029	46	7,81	70	11,88	319	54,16	122	20,71	32	5,43	589
2030	49	8,36	73	12,46	318	54,27	117	19,97	29	4,95	586

4. Mieszkaniowy zasób gminy jest zasobem w przeważającym stopniu w stanie dostatecznym oraz w istotnej części dopuszczającym. Utrzymanie w sprawności zasobu będącego w takim stanie technicznym, w zgodności z przepisami prawa budowlanego, wymagać będzie odpowiednich nakładów finansowych i prowadzenia remontów z zachowaniem priorytetów wskazanych w §3.

Wykres nr 3. Stan techniczny budynków komunalnych w latach 2026-2030.



§ 8. W latach 2026-2030 stosownie do możliwości finansowych Gminy, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych (100% gminnych) w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard mieszkaniowego zasobu Gminy. Ponadto Gmina, stosownie do posiadanych udziałów będzie partycypowała w remontach i modernizacjach budynków, wspólnot mieszkaniowych. Zgodnie z przyjętą polityką, Gmina dąży do podnoszenia standardu komunalnych lokali mieszkalnych, w których brak jest pomieszczenia w.c. lub pomieszczenia z w.c. i łazienki poprzez ich doposażenie w obrębie lokali. Jest to zadanie wieloletnie i prowadzone w systemie ciągłym.

Tabela nr 9. Komunalne lokale mieszkalne wg wyposażenia lokalu w pomieszczenia w.c., łazienkę na koniec 2021 i 2025 roku.

Rodzaj wyposażenia lokalu	2021	Prognoza WPGZM 2021-2025	2025 *
Liczba lokali z wc poza lokalem	3682	2932	2427
Liczba lokali z wc poza budynkiem	252	0	143
RAZEM	3934	2932	2570

*Dane z przeprowadzonej przez zarządców w 2025 roku inwentaryzacji stanu rzeczywistego wyposażenia lokali mieszkalnych.

Tabela nr 10. Struktura lokali mieszkalnych wg wyposażenia lokalu w pomieszczenia w.c. w podziale na budynki stanowiące własność Gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wg stanu na koniec 2025 roku.

Rodzaj wyposażenia lokalu	Budynki stanowiące własność Gminy	[%]	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	[%]	RAZEM liczba lokali [szt.]
	liczba lokali [szt.]		liczba lokali [szt.]		
Liczba lokali z wc poza lokalem [szt.]	464	19,12%	1963	80,88%	2427
Liczba lokali z wc poza budynkiem [szt.]	77	53,85%	66	46,15%	143
	541	21,05%	2029	79,95%	2570

Tabela nr 11. Prognoza na lata 2026-2030 wykonania w lokalach mieszkalnych pomieszczenia w.c., łazienki

Rodzaj wyposażenia lokalu					
rok	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali z wc poza lokalem [szt.]	2187	1879	1571	1263	955
Liczba lokali z wc poza budynkiem szt.]	108	81	54	27	0
RAZEM liczba lokali [szt.]	2295	1960	1625	1290	955

Tabela nr 12. Wyposażenie lokali w ogrzewanie z podziałem na: w budynkach gminnych i wspólnot mieszkaniowych wg stanu na koniec 2024 roku.

Rodzaj wyposażenia lokalu	Zasób GMS		
	Lokale w budynkach GMS 2024	lokale w budynkach WM 2024	Łącznie
c.o. miejskie sieciowe	671	2 353	3 024
c. o. lokalne	1 549	3 899	5 448
piece stałopalne	1 883	3 826	5 709
RAZEM [szt.]	4 103	10 078	14 181

Tabela nr 13. Prognoza na lata 2026-2030 – likwidacja pieców stałopalnych.

Rodzaj wyposażenia lokalu	2026	2027	2028	2029	2030
Piece stałopalne	4769	3851	2933	2015	1101

§ 9. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, określane są na podstawie stanu technicznego budynków, wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączania z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

2. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Zasób ten wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy.

3. Plan remontów i inwestycji, w tym modernizacji na lata 2026-2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie dokonywania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowywania wolnych lokali.

§ 10. 1. Podstawę działań w zakresie udostępniania lokali z zasobu Gminy stanowią postanowienia uchwały Rady Miasta Szczecin regulującej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Wyróżnia się następujące grupy gospodarstw domowych, wobec których Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych, które oczekują na:

- 1) najem socjalny lokalu,
- 2) najem lokalu na czas nieoznaczony,
- 3) najem lokalu po wykonaniu prac remontowych na koszt przyszłego najemcy,
- 4) wyprowadzkę z budynków i lokali (z uwagi na rozbiórkę budynku, stan techniczny budynku lub lokalu),
- 5) lokale zamienne w związku ze zmianą sposobu użytkowania lokali w budynkach użyteczności publicznej i innych budynkach,
- 6) realizację wyroku sądowego o eksmisję z zasobów innych właścicieli,
- 7) realizację wyroku sądowego o eksmisję z zasobu komunalnego,

3. Poziom potrzeb i możliwości Gminy w zakresie zapewniania lokali na najem socjalny odzwierciedla m.in. realizacja wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego lokalu albo wskazania pomieszczenia tymczasowego.

4. Mając na uwadze dyspozycję ustawową w sprawie tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz usprawnienie procesu realizacji wyroków eksmisyjnych, Gmina będzie dążyła do sukcesywnego zwiększania zasobu pomieszczeń tymczasowych.

5. W latach 2021-2024 zarejestrowano ogółem 1 088 wyroków o wydanie lokali mieszkalnych, z czego 845 obejmowało komunalny zasób mieszkaniowy, a 243 obejmowało zasób innych właścicieli.

Tabela nr 14. Liczba zarejestrowanych w latach 2021-2024 wyroków sądowych o wydanie lokali do realizacji przez Gminę.

	2021	2022	2023	2024
Liczba zarejestrowanych wyroków z zasobu komunalnego	267	162	205	210
Liczba wyroków sądowych o wydanie lokali z zasobów mieszkaniowych innych właścicieli	51	85	80	76
RAZEM	318	247	285	286

Tabela nr 15. Realizacja wyroków o wydanie lokali w latach 2021-2024

	2021	2022	2023	2024
Liczba zrealizowanych wyroków w danym roku	366	230	436	373
Liczba zrealizowanych wyroków ze wskazaniem lokalu do najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego	43	33	88	84
RAZEM	409	263	524	457

Tabela nr 16. Prognoza zapotrzebowania na lokale do najmu socjalnego w latach 2026 – 2030.

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba wyroków do realizacji o wydanie lokali z zasobu komunalnego	135	145	155	165	175
Liczba wyroków do realizacji o wydanie lokali z zasobów mieszkaniowych innych właścicieli	35	45	55	65	75
RAZEM liczba wyroków w danym roku	170	190	210	230	250

Tabela nr 17. Prognoza realizacji wyroków ze wskazaniem pomieszczeń tymczasowych w latach 2026 – 2030.

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba wyroków do realizacji o wydanie lokali z zasobu komunalnego	115	125	135	145	155
Liczba wyroków do realizacji o wydanie lokali z zasobów mieszkaniowych innych właścicieli	30	40	50	60	70
RAZEM liczba wyroków w danym roku	145	165	185	205	225

Tabela nr 18. Prognozowana wielkość i struktura najmu mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2026-2030.

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali wynajmowanych za czynsz komunalny	11275	11060	10845	10675	10535
Liczba lokali w najmie socjalnym	2356	2356	2356	2356	2356
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy	13631	13416	13201	13031	12891

§ 11. Wpływ na zmianę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy mają:

- 1) sprzedaż lokali na rzecz ich najemców,
- 2) sprzedaż lokali w ramach racjonalnego gospodarowania majątkiem (lokalne wolne w trybie przetargowym),
- 3) rozbiórki budynków ze względu na zły stan techniczny,
- 4) rozbiórki budynków kolidujących z inwestycjami

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 12. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych reguluje właściwa uchwała Rady Miasta Szczecin w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy i warunków udzielania bonifikat oraz wysokości stawek procentowych przy ich sprzedaży.

§ 13. Podejmowane zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki decyzje o sprzedaży lokali mieszkalnych skoncentrowane będą na:

- 1) racjonalnym gospodarowaniu oraz zwiększeniu efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym,
- 2) utrzymaniu zasobu mieszkaniowego na poziomie pozwalającym realizować ustawowy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- 3) pozyskiwaniu środków finansowych na modernizację tego zasobu.

§ 14. Sprzedaż lokali mieszkalnych uwarunkowana jest względami technicznymi i zasadami racjonalnej gospodarki, która dotyczy:

- 1) lokali położonych w budynkach stanowiących własność Gminy,
- 2) lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gospodarowanie lokalami mieszkalnymi Gminy generuje wysokie koszty związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości,
- 3) lokali wspólnych, po zwolnieniu ich części pod względem prawnym i faktycznym,
- 4) lokali wolnych pod względem prawnym i faktycznym.

Tabela nr 19. Sprzedaż lokali komunalnych w latach 2021- 2024.

	2021	2022	2023	2024
W trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców	396	287	291	254
W trybie przetargowym	12	16	12	20
RAZEM	408	303	303	274

Tabela nr 20. Prognoza sprzedaży lokali komunalnych w latach 2026-2030

Rok	Planowana liczba do sprzedaży		Wpływy ze sprzedaży w zł
	W trybie bezprzetargowym na rzecz najemców	W trybie przetargowym	
2026	150	15	9 000 000,00
2027	150	15	10 000 000,00
2028	100	15	9 600 000,00
2029	70	15	9 100 000,00
2030	50	15	8 800 000,00
RAZEM	520	75	46 500 000,00

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 15. 1. Gmina prowadzi politykę czynszową zmierzającą do kształtowania stawek czynszów najmu na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów zarządzania zasobem mieszkaniowym oraz na stopniową i sukcesywną, rozłożoną w czasie, poprawę stanu technicznego i funkcjonalnego zasobu Gminy. Poza wpływami z opłat czynszowych na realizację zadań własnych, w tym przedsięwzięcia inwestycyjne związane z pozyskiwaniem lokali mieszkalnych, niezbędne będą także dopłaty z budżetu Gminy.

2. Prowadzony od lat proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, będzie powiązany z poniższymi działaniami:

- 1) ochroną uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat czynszowych poprzez stosowanie obniżek czynszu oraz wsparcia finansowego przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych,
- 2) zamianami lokali uwzględniającymi możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard techniczny i funkcjonalny użytkowanych lokali mieszkalnych,
- 3) poprawą stanu funkcjonalnego lokali mieszkalnych związaną z likwidacją pomieszczeń w.c. poza lokalami i poza budynkami oraz wprowadzaniem pomieszczeń łazienek z w.c. lub w.c. do lokali,
- 4) zmianą sposobu ogrzewania lokali z pieców na opał stały na lokalne ogrzewanie gazowe, elektryczne lub wprowadzanie instalacji miejskiego ogrzewania sieciowego.

§ 16. 1. Miesięczne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się przy wykorzystaniu metody punktowej oceny wartości użytkowej lokali z zastosowaniem następującego wzoru, z wyłączeniem zapisów § 17:

stawka czynszu	=	liczba punktów dla danego lokalu	x	wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² pow. użytkowej budynku	x	3%	:	12 m-cy
51								

2. Dla potrzeb obliczenia stawki czynszu określa się:

- 1) zasady ustalania liczby punktów dla danego lokalu, zawierające czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową oraz odpowiadającą ocenę punktową, przyjmując w szczególności następujące kryteria różnicowania stawek:
 - 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,
- 2) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku odpowiadający wskaźnikowi przeliczeniowemu kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Szczecin obowiązującemu od 1 października roku ubiegłego do 31 marca danego roku, każdorazowo ogłaszanego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego w dzienniku urzędowym województwa, w drodze obwieszczenia, zwanego dalej "wskaźnikiem",
- 3) wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu równy 3%,
- 4) minimalną stawkę czynszu w wysokości stawki obliczonej dla lokalu mieszkalnego o liczbie punktów równej 13,
- 5) wysokość stawki czynszu za najem socjalny lokalu równa jest połowie minimalnej wysokości stawki czynszu.

3. Liczbę punktów dla danego lokalu określa się zgodnie z zasadami opisanymi w § 20.

4. Jednostki organizacyjne zarządzające mieszkaniowym zasobem Gminy oraz podmioty, którym powierzono w zarząd część tego zasobu, dokonują ustalenia wysokości stawek czynszu dla lokali wchodzących w jego skład.

5. Stawki czynszu najmu dla lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli ustala się według zasad obowiązujących jak dla zasobu mieszkaniowego Gminy.

6. Stawki czynszu podnajmu lokali wynajętych przez Gminę od innych właścicieli będą ustalane według zasady, że czynsz pobierany przez Gminę nie może być wyższy od czynszu, który Gmina uiszcza właścicielowi.

7. Jeżeli w trakcie obowiązywania umowy najmu lub użytkowania lokalu bez tytułu prawnego Gmina, w przypadku budynków stanowiących jej własność lub wspólnota mieszkaniowa, w przypadku nieruchomości stanowiących jej własność, dokonana ulepszeń części wspólnych nieruchomości lub użytkowanego lokalu mających wpływ na zmianę punktacji związanej z podwyższeniem standardu lokalu, dokonuje się zmiany wysokości stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających jego wartość użytkową.

8. Zmiana punktacji dla danego lokalu z przyczyn, o których mowa w ust. 7 może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od daty ostatniej jej zmiany albo podwyżki stawek czynszu, o której mowa w §17 ust. 1.

§ 17. 1. Podwyżka czynszu następuje nie częściej niż raz w roku i nie może przekroczyć 10%.

2. Odstąpienie od podwyżki wysokości stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może nastąpić za zgodą Prezydenta Miasta Szczecin.

3. W przypadku spadku wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku, obowiązująca wysokość stawek czynszu nie ulega zmianie.

§ 18. W sytuacji gdy Gmina zgodnie z ustawą dokonuje zmiany wysokości czynszu w wyniku weryfikacji dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu, nie mają zastosowania zapisy § 17.

§ 19. 1. Miarą wartości użytkowej lokalu mieszkalnego jest określenie liczby punktów ustalonych wg kryteriów punktowego różnicowania stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

2. Dla każdego lokalu mieszkalnego ustala się ogólną liczbę punktów stanowiącą sumę punktów za poszczególne czynniki przypisane do danego lokalu. W tym celu należy wypełnić formularz określający liczbę punktów dla danego lokalu, który stanowi podstawę do ustalenia wysokości stawki czynszu.

3. Jako standardowy lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie Gminy przyjmuje się lokal o łącznej liczbie punktów 51, wyposażony w łazienkę i w.c.; instalację c.w. i c.o. sieciową; instalację wodociągową, kanalizacyjną i gazową; składający się z trzech pokoi z kuchnią; położony na pierwszym piętrze budynku zlokalizowanego w Śródmieściu o dostatecznym stanie technicznym; ze sprzątaniem budynku i dojazdu do budynku.

4. Oceny stanu technicznego budynku oraz lokalu dokonuje się na podstawie wizji lokalnej i przeprowadzonych okresowych przeglądów 5-letnich polegających na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego. Zakres przeglądów określony jest w ustawie Prawo budowlane.

§ 20. Określa się kryteria punktowego różnicowania stawek czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali mieszkalnych wg poniższej tabeli:

L p	KRYTERIA/CZYNNIKI	OCENA PUNKTOWA
1	Ogólny stan techniczny budynku ¹ skala od (-8) do 10 pkt	
1.1	Zły stan techniczny - stopień technicznego zużycia 71-100%	4 pkt
1.2	Dopuszczający stan techniczny - stopień technicznego zużycia 51-70%	5 pkt
1.3	Dostateczny stan techniczny - stopień technicznego zużycia 31-50%	7 pkt
1.4	Średni stan techniczny - stopień technicznego zużycia 16-30%	8 pkt
1.5	Dobry stan techniczny - stopień technicznego zużycia 0-15%	10 pkt
1.6	Budynki zakwalifikowane ze względu na stan techniczny do rozbiórki, ujęte w ewidencji do wykwaterowań mieszkańców	(-8) pkt
1.7	Termomodernizacja budynku - wykonanie ocieplenia całego budynku wraz z wykonaniem elewacji mających na celu poszanowanie energii i jej oszczędności, z wyłączeniem budynków zbudowanych i budynków po modernizacji, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie po 01.01.1990 r.	2 pkt
1.8	Budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego lub modernizacji	0 pkt
2.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny 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 ²	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 ²	6 pkt
2.3	Instalacja gazowa z kuchenką gazową lub instalacja elektryczna 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 mieszkalnego ² skala od (-6) 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 (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	3 pkt
3.4	W.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	5 pkt
3.5	W.c. poza lokalem w obrębie budynku	(-3) pkt
3.6	W.c. poza budynkiem	(-5) pkt
3.7	Pokoje w układzie amfiladowym (ciąg pokoi połączonych otworami drzwiowymi)	(-1) pkt
3.8	„Ślepa” kuchnia ³	(-1) pkt
3.9	Wnęka kuchenna ⁴	(-2) pkt
3.10	Lokal wspólny	(-6) pkt
3.11	„Pojedynka” z wejściem z klatki schodowej (pokój o powierzchni mniejszej niż 10 m ² , bez pomieszczeń przynależnych)	(-4) pkt
3.12	1 pokój (pokój o powierzchni 10 m ² i więcej bez pomieszczeń przynależnych)	1 pkt
3.13	1 pokój + kuchnia ⁵	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 6 pkt	
4.1	Śródmieście - Osiedla: Centrum, Łękno, Niebuszewo-Bolinko, Nowe Miasto, Stare Miasto, Turzyn, Os. Drzetowo-Grabowo	6 pkt
4.2	Zachód - osiedla: Arkońskie-Niemierzyn, Gumieńce, Pogodno, Pomorzany, Zawadzkiego-Klonowica, Osów, Głębokie-Pilichowo, Krzekowo-Bezrzecze, Świerczewo	5 pkt
4.3	Prawobrzeże - Osiedla: Bukowe-Kłęskowo, Dąbie, Majowe-Kijewo, Słoneczne, Zdroje, Podjuchy Północ - osiedla: Niebuszewo, Żelechowa, Warszewo, Gołęcino-Gocław, Os. Bukowo	4 pkt
4.4	Prawobrzeże: Os. Żydowce-Klucz, Os. Załom, Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo, Płonia-Smierdnica-Jezierzyce, Wyspa Pucka, Północ-osiedla: Stołczyn, Skolwin	3 pkt
5	Atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego skala od (-5) do 6 pkt	
5.1	Piętra I, II, III w budynku bez dźwigu i pozostałe piętra w budynku z dźwigiem	3 pkt
5.2	Parter i piętra od IV wzwyż w budynku bez dźwigu ⁶	1 pkt
5.3	Małe domy mieszkalne ⁷	6 pkt
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 mieszkalnej, która została wybudowana do 1990 roku i nie została poddana modernizacji, przebudowie lub rozbudowie	(-3) pkt
5.7	Lokal w budynku frontowym lub oficyny mieszkalnej z bezpośrednim wyjściem na zagospodarowane wnętrze podwórzowe (teren zielony i rekreacyjny do użytku jego mieszkańców)	1 pkt
5.8	Lokal w suterenie	(-5) pkt
5.9	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 3 pkt	
6.1	Sprzątanie budynku	3 pkt
6.2	Sprzątanie przyległej posesji	2 pkt
6.3	Bez sprzątania budynku i przyległej posesji	(-1) pkt
Objaśnienia: ¹ Klasyfikacja stanu technicznego i kryteria oceny elementów budynku określone w § 7 ust.2 ² 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 oraz modernizacji wykonanych przez wynajmującego, polegających na wyposażeniu lokalu w instalację c.o. i c.w. w ramach Programu Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej „KAWKA” - w stosunku do lokali będących w najmie lub użytkowaniu w dacie zakończenia robót i rozpoczęcia użytkowania instalacji - do czasu zakończenia prac termomodernizacyjnych polegających na zwiększeniu izolacyjności przegród zewnętrznych lokalu. Najemcom, którzy najem uzyskali na podstawie wykonania postanowień umowy udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych, nie nalicza się punktów za wykonane w trakcie trwania umowy o wykonanie prac		

remontowych ulepszenia, polegające na wyposażeniu lokalu w instalację c.o., c.w., wydzielone pomieszczenie łazienki, w.c. lub łazienki z w.c.

³ Pomieszczenie bez okna z wentylacją wykorzystywane jako kuchnia.

⁴ Część korytarza lub pomieszczenia posiadająca wentylację wykorzystywana jako kuchnia.

⁵ Przez kuchnię rozumieć należy również aneks kuchenny.

⁶ W przypadku lokalu 2-poziomowego należy brać po uwagę kondygnację, na której znajdują się drzwi wejściowe do lokalu.

⁷ Mały dom mieszkalny to budynek wolnostojący, niebędący 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.

§ 21. 1. Z wyłączeniem § 17, Gmina nie częściej niż co 3 i nie rzadziej niż co 4 lata dokonuje weryfikacji dochodu najemców i podnajemców uprawniającego do dalszego najmu lub podnajmu lokalu na dotychczas obowiązujących zasadach w zakresie wysokości czynszu najmu.

2. Czynność, o której mowa w ust. 1 dotyczy wyłącznie najemców i podnajemców lokali, z którymi umowa najmu na czas nieoznaczony lub na czas trwania umowy o pracę została zawarta po dniu 20 kwietnia 2019 roku.

3. Szczegółowe zasady weryfikacji i ich kryteria określa Gmina.

§ 22. 1. Obniżka czynszu lub innych opłat za używanie lokalu może być udzielona na wniosek najemcy lub użytkownika lokalu, który spełnia poniższe warunki:

- 1) nie posiada zaległości z tytułu najmu lub innych opłat za używanie lokalu wraz opłatami niezależnymi od właściciela,
- 2) posiada zaległości w opłatach z tytułu najmu lub innych opłat za używanie lokalu wraz opłatami niezależnymi od właściciela ale zawarł ugodę w sprawie spłaty zadłużenia i ją realizuje,
- 3) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, o których mowa w ust. 6,
- 4) zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe w lokalu o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej:
 - a) 50 m² na jedną osobę w gospodarstwie domowym,
 - b) 60 m² na dwie osoby w gospodarstwie domowym,
 - c) 70 m² na trzy osoby w gospodarstwie domowym,
 - d) 80 m² na cztery osoby w gospodarstwie domowym,
 - e) 90 m² na pięć osób w gospodarstwie domowym,
 - f) 100 m² na sześć osób w gospodarstwie domowym, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię użytkową tego lokalu o 10 m².

2. Limity powierzchni, o których mowa w ust. 1 pkt 4) nie dotyczą lokali mieszkalnych położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki oraz części lokali wspólnych.

3. Najemcom, podnajemcom lub użytkownikom lokali mieszkalnych o powierzchniach użytkowych większych od powierzchni, o których mowa w ust. 1 pkt 4), obniżki czynszu udziela się wyłącznie w stosunku do tej powierzchni.

4. Najemcom z niepełnosprawnościami, podnajemcom, użytkownikom, posiadającym orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym, w szczególności z osobami poruszającymi się na wózku oraz z osobami u których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju na podstawie odpowiedniego orzeczenia - obniżki czynszu udziela się w stosunku do powierzchni, o których mowa w ust. 1 pkt 4) zwiększonej o 15 m² na każdą zamieszkałą w danym lokalu osobę z niepełnosprawnością.

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

- 1) o 50%
- 2) o 40%
- 3) o 25%

6. W zależności od wielkości średniego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego ustala się następującą wysokość procentową obniżki czynszu:

Wysokość obniżki czynszu	Średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy
50%	- jednoosobowe gospodarstwa domowe, których dochód nie przekracza 56% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia; - wieloosobowe gospodarstwa domowe, których dochód na każdego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 42% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia ;
40%	- jednoosobowe gospodarstwa domowe, których dochód nie przekracza 70% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia ; - wieloosobowe gospodarstwa domowe, których dochód na każdego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia ;
25%	- jednoosobowe gospodarstwa domowe, których dochód nie przekracza 80% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia ; - wieloosobowe gospodarstwa domowe, których dochód na każdego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 56% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia .

7. Obniżka, o której mowa w ust.1 nie dotyczy lokali, które zostały przeznaczone do korzystania na zasadach najmu socjalnego lub jako pomieszczenia tymczasowe.

§ 23. Obniżek czynszu lub o których mowa w § 22, nie udziela się najemcom lub użytkownikom, którzy:

- 1) podnajęli lub oddali lokal w bezpłatne używanie bez zgody Gminy,
- 2) zamieszkują w lokalach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza,
- 3) zalegają z opłatami z tytułu najmu lub innych opłat za używanie lokalu oraz nie realizują zawartej umowy w sprawie spłaty zadłużenia,
- 4) nie złożyli w wyznaczonym terminie deklaracji o dochodach lub nie złożyli zaświadczenia, o którym mowa w art. 7 ust. 6 ustawy,
- 5) w wyniku weryfikacji o której mowa w § 21 objęci zostali zwiększeniem wymiaru czynszu.

§ 24. Prezydent Miasta określi szczegółowy tryb postępowania w sprawie udzielania obniżek czynszu w formie zarządzenia.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 25. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin realizowane jest przez podmioty, którym Gmina powierzyła te zadania tj.:

- jednostkę budżetową Gminy pn. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie,

- spółkę prawa handlowego: Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. , w którym Gmina posiada 100 % udziałów,

2. Zarządzanie komunalnym zasobem Gminy obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi.

3. Na czynności zarządzania składają się następujące elementy i procesy składowe:

1) Konserwacja, remonty i modernizacje polegające na:

- opracowaniu planów remontowych, sporządzonych na podstawie inwentaryzacji stanu technicznego i przeglądów budynków, uwzględniających remonty, bieżące, odtworzeniowe i modernizacje,
- zapewnianiu utrzymania w stanie niepogorszonym budynków i lokali, w tym przeprowadzaniu bieżących konserwacji, napraw oraz usuwania awarii,
- poprawie stanu technicznego i funkcjonalnego budynków oraz położonych w nich lokali mieszkalnych, w tym na działaniach związanych z ochroną środowiska, kontynuacją programu likwidacji toalet zlokalizowanych poza lokalami oraz poza budynkami i wyposażenie ich w wc, łazienkę lub łazienkę z wc, kontynuacją programu likwidacji pieców stałopalnych i zmianą sposobu ogrzewania w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
- zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- zlecaniu prac remontowych wyspecjalizowanym firmom zewnętrznym w drodze zamówień publicznych,
- współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi, w których Gmina jest współwłaścicielem nieruchomości. ZBiLK i STBS reprezentuje Gminę we wspólnotach mieszkaniowych i dba o realizację uchwał wspólnot, dotyczących remontów części wspólnych. Gmina partycypuje w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

2) W planowaniu wydatków remontowych ZBiLK i STBS kierują się zasadami:

- priorytetyzacji: remonty planowane są z uwzględnieniem pilności, stanu technicznego budynków i lokali, bezpieczeństwa mieszkańców oraz efektywności energetycznej,
- gospodarności: działania remontowe prowadzone są w sposób racjonalny i efektywny ekonomicznie, przy zachowaniu dobrej jakości robót
- poprawy standardu: celem jest sukcesywne podnoszenie standardu technicznego i funkcjonalnego lokali komunalnych,
- długoterminowego planowania: plany remontowe obejmują perspektywę wieloletnią.

4. Wynajmowanie lokali w oparciu o:

- kryteria dochodowe określające progi dochodowe gospodarstwa domowego, uprawniające do ubiegania się o dany lokal (np. niższe dla najmu socjalnego lokalu, wyższe dla umów najmu lokalu na czas nieoznaczony),
- brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub brak zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- kryteria zdrowotne i społeczne,
- tryby wynajmowania:

a) najem socjalny lokalu: dla osób spełniających niskie kryteria dochodowe, bez zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej oraz dla osób którym sąd przyznał takie prawo. Umowy są zawierane na czas oznaczony z możliwością przedłużenia po weryfikacji dochodów.

b) najem na czas nieoznaczony:

- c) najem po remoncie, przebudowie i modernizacji wykonanej przez najemcę i na jego koszt,
- d) lokale zamienne: przyznawane najemcom, których lokale znajdują się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, remontu, przebudowy i modernizacji lub po katastrofach (np. pożar). Lokal zamienny musi spełniać wymogi określone w ustawie,
- e) pomieszczenia tymczasowe zapewniane osobom eksmitowanym, którym nie przysługuje prawo do najmu socjalnego lokalu.

5. Powyższym działaniom towarzyszą zasady:

- transparentności: zasady wynajmowania są jawne i dostępne dla mieszkańców,
 - równości szans
 - rotacji zasobu: aktywne zarządzanie lokalami, windykacja i eksmisja dla osób zalegających z płatnościami lub zajmujących lokal bez tytułu prawnego w celu zapewnienia dostępu do zasobu.
- 6.1 Polityka czynszowa i opłaty na którą składają się:
- ustalanie stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z zastosowaniem metody punktowej oceny wartości użytkowej lokali,
 - wprowadzanie czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu (np. wyposażenie lokalu w instalacje sanitarne, centralne ogrzewanie, położenie lokalu w budynku),
 - określenie zasad obniżania czynszu oraz warunków jego udzielania, w tym dla najemców o niskich dochodach,
 - naliczanie i windykacja należności z tytułu czynszu i innych opłat.

2. Powyższym działaniom towarzyszą zasady:

- jawność i przejrzystość: zasady ustalania czynszów i opłat są publicznie dostępne w uchwałach Rady Miasta Szczecin,
- sprawiedliwość społeczna: polityka czynszowa uwzględnia aspekt społeczny, umożliwiając obniżki dla osób o niższych dochodach,
- rzetelność płatnicza.

7. Systemowe zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy zmierzać będą m. in. do:

- 1) stałego podnoszenia standardu świadczonych usług, w tym w szczególności: w zakresie utrzymania porządku w budynku i na przyległym terenie oraz bieżącej konserwacji technicznej części wspólnych, remontów bieżących lub modernizacji budynków oraz przebudowy i modernizacji lokali mieszkalnych bez wc lub łazienek z w.c. w ich obrębie
- 2) skutecznej kontroli i zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem Gminy,
- 3) stałej i bieżącej weryfikacji działań wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały i partycypuje w wydatkach wspólnot mieszkaniowych, w tym wzmocnienia systemu kontroli i nadzoru właścicielskiego nad realizacją podejmowanych przez wspólnoty uchwał.

Rozdział 6.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2026-2030

§ 26. Dla potrzeb poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy podejmowane będą działania:

- 1) podnoszące standard poprzez modernizacje lokali bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokalu, w celu wprowadzenia łazienek z w.c. lub wc do lokali,
- 2) remonty bieżące i modernizacje budynków poprzez remonty dachów i przewodów kominowych, remontów i modernizacji instalacji wewnętrznych, izolacji przeciwwilgociowej, docieplenia

budynków wraz z wymianą stolarki i wykonaniem izolacji budynku zwiększające energooszczędność budynków mieszkalnych,

- 3) związane ze zmianą sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
- 4) związane z eliminacją zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali – na podstawie określenia stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki pięcioletnich i corocznych okresowych przeglądów technicznych budynków,
- 5) remonty i modernizacje i przebudowy wolnych lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia,

§ 27. W latach 2021-2025 wysokość wydatków poniesionych na utrzymanie nieruchomości, w tym na remonty odtworzeniowe oraz utrzymanie budynków i lokali mieszkalnych przedstawia tabela poniżej:

Tabela nr 21. Poniesione nakłady na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2025.

Lp.	NAZWA ZADANIA	2021 wykonanie [w zł]	2022 wykonanie [w zł]	2023 wykonanie [w zł]	2024 wykonanie [w zł]	*2025 wykonanie [w zł]
1.	Remonty bieżące oraz utrzymanie techniczne budynków	5.913.458	5.636.160	4.817.036	6.721.885	7.454.331
2.	Pozyskiwanie, modernizacja budynków i wolnych lokali mieszkalnych	89.72.014	13.321.226	19.000.445	20.148.309	22.185.000
3.	Modernizacja budynków - wprowadzenie łazienek i w.c. do lokali	623.686	599.859	532.833	922.234	1.080.000
4.	Przyłączenie budynków do nowej sieci wodno-kanalizacyjnej	1.374.942	3.272.552	3.458.121	4.282.568	3.600.000
5.	Składki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – modernizacje części wspólnych	15.639.978	16.530.345	17.357.760	18.723.016	20.651.200

§ 28. 1. Działania związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie nie pogorszonym finansowane będą w ramach środków finansowych uzyskiwanych z dochodów z tytułu najmu lub użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżawy nieruchomości oraz opłat z tytułu reklam i szyldów usytuowanych na nieruchomościach komunalnych. Natomiast remonty bieżące, odtworzeniowe i modernizacje oraz niezbędne rozbiórki budynków finansowane będą ze środków budżetu Gminy, w wysokości wynikającej z jej możliwości finansowych w danym roku.

2. Gmina będzie podejmować działania w kierunku pozyskiwania środków zewnętrznych w formie wsparcia finansowego i przeznaczać je na remonty bieżące i modernizację budynków mieszkalnych zgodnie z przyjmowanym corocznie planem remontów bieżących i modernizacji (w tym także termomodernizacji) zasobu komunalnego Gminy.

3. Przyjmuje się, że w celu utrzymania zasobu w dobrym stanie technicznym, konieczne będzie podejmowanie działań zmierzających do zachowania konstrukcji budynków wraz ze wszystkimi wewnętrznymi instalacjami w dobrym stanie technicznym, umożliwiającym korzystanie z nieruchomości przy zachowaniu wymogów bezpieczeństwa ich użytkowania oraz zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 29. W latach 2026-2030 Gmina będzie wspierać finansowo działania modernizacyjne najemców lokali oraz wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały poprzez kontynuację:

- 1) „Programu Małych Ulepszeń” wspierającego finansowo najemców lokali mieszkalnych w ramach prowadzonych przez nich działań związanych z wykonaniem w.c. lub łazienki z w.c. w obrębie lokalu, w tym w powiązaniu ze zmianą sposobu ogrzewania oraz wymianą stolarki okiennej;
- 2) Programu „Zielone Podwórka Szczecina” i Programu „Zielone Przedogródki Szczecina”, wspierającego finansowo działania wspólnot mieszkaniowych związane z zagospodarowaniem terenów stanowiących własność Gminy przyległych do ich nieruchomości.

Tabela nr 22. Planowana wysokość nakładów na remonty i modernizacje w latach 2026-2030.

Lp.	NAZWA ZADANIA	2026 [w zł]	2027 [w zł]	2028 [w zł]	2029 [w zł]	2030 [w zł]
1.	Remonty bieżące oraz utrzymanie techniczne budynków	7.737.596	7.969.723	8.192.876	8.397.698	8.607.640
2.	Pozyskiwanie, modernizacja budynków i wolnych lokali mieszkalnych	23.028.030	23.718.871	24.382.999	24.992.574	25.617.389
3.	Modernizacja budynków - wprowadzenie łazienek i w.c. do lokali	1.121.040	1.154.671	1.187.002	1.216.677	1.247.094
4.	Przyłączenie budynków do nowej sieci wodno-kanalizacyjnej	3.736.800	3.848.904	3.956.673	4.055.590	4.156.980
5.	Składki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy –modernizacje części wspólnych	21.435.946	22.079.024	22.697.237	23.264.668	23.846.284

Rozdział 7.

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2025-2030

§ 30. 1. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową obejmują w szczególności koszty związane z:

- 1) zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy w budynkach stanowiących jej własność oraz koszty zarządzania lokalami stanowiącymi własność Gminy położonymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 2) remontami i modernizacjami budynków oraz lokali stanowiących własność Gminy,

3) udziałem Gminy w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych związanymi z remontami bieżącymi, modernizacyjnymi oraz termomodernizacją części wspólnych

4) pozostałymi kosztami.

2. Na wydatki na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy składają się w szczególności:

1) wydatki na naprawy i bieżącą konserwację techniczną,

2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnych oraz opłaty za windę, antenę zbiorczą, domofon i inne urządzenia wspólnego użytku,

3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,

4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,

5) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne, przeglądy techniczne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej instalacji i urządzeń w budynku;

6) wydatki na utrzymanie zieleni.

3. Gmina będzie ponosiła wydatki związane z remontami i modernizacją części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy. Nakłady na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych gromadzone są na kontach funduszy remontowych i sukcesywnie wydatkowane przez wspólnoty. Wydatki Gminy na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną będą proporcjonalne do wysokości posiadanych przez Gminę udziałów i ponoszone zgodnie z podejmowanymi przez wspólnoty mieszkaniowe uchwałami.

4. Z uwagi na stan techniczny zasobu mieszkaniowego, utrzymanie jego stałego poziomu wymaga konsekwentnych działań i systematycznych nakładów na remonty budynków i lokali, pozwalających na ich zachowanie w stanie niepogorszonym .

Tabela nr 23. Planowana wysokość kosztów na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2025-2030.

Wyszczególnienie	2025 [w zł]	2026 [w zł]	2027 [w zł]	2028 [w zł]	2029 [w zł]	2030 [w zł]
Koszty bieżącej eksploatacji	7.614.396	7.903.743	8.140.855	8.368.799	8.578.019	8.792.470
ZBiLK	4.087.556	4.242.883	4.370.170	4.492.534	4.604.848	4.719.969
STBS	3.526.840	3.660.860	3.770.686	3.876.265	3.973.172	4.072.501
Koszty remontów	6.955.806	7. 220.127	7.436.730	7.644.959	7.836.083	8.031.985
ZBiLK	5.105.806	5.299.827	5.458.821	5.611.668	5.751.960	5.895.759
STBS	1.850.000	1.920.300	1.977.909	2.033.290	2.084.123	2.136.226
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych z	17.550.001	18.216.901	19.303.408	19.288.783	19.771003	20.265.279

udziałem Gminy, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, w tym:						
koszty sprawowania zarządu majątkiem Gminy przez Szczecińskie TBS	3.257.624	3.381.414	3.482.856	3.580.376	3.669.885	3.761.633
koszty wynagrodzenia zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych	14.292.377	14.835.487	15.820.552	15.708.407	16.101.118	16.503.646
ZBiLK	13.618.77	14.135.875	14.559.952	14.967.630	15.341.821	15.725.367
STBS	674. 000	699.612	720.600	740.777	759.297	778.279
Koszty inwestycyjne (składki na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy)	20.651.200	21.435.946	22.079.024	22.697.237	23.264.668	23.846.285
ZBiLK	18.455.200	19.156.498	19.731.193	20.283.666	20.790.758	21.310.527
STBS	2.196.000	2 .279.448	2 .34 .831	2 .413.571	2.473.910	2.535.758

Rozdział 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030

§ 31. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody budżetu Gminy z gospodarowania zasobem mieszkaniowym, na które składają się:

1) wewnętrzne środki finansowe:

a) środki uzyskiwane z wpływów z majątku własnego Gminy, w tym m. in. z czynszów za najem lokali użytkowych i mieszkalnych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z nich oraz za dzierżawę,

b) środki z budżetu Gminy,

2) zewnętrzne środki finansowe wspierające sferę mieszkalnictwa:

a) dotacje z budżetu państwa na tworzenie mieszkań wspomaganych dla seniorów oraz realizację innych potrzeb w tym zadań własnych Gminy ze sfery społecznej.

b) dotacje z Funduszu Dopłat prowadzonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego dla gmin na budowę mieszkań społecznych w programie wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, na budowę mieszkań komunalnych oraz na remonty budynków lub ich części, które ze względu na stan techniczny nie są użytkowane,

c) premie na działania termomodernizacyjne lub remontowe.

2. Jeżeli zaistnieją możliwości pozyskania innych środków zewnętrznych na wsparcie finansowe zadań remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego podejmowane będą działania, które pozwolą realizować przedsięwzięcia m.in. w zakresie rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

- 1) dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do potrzeb gospodarstwa domowego najemcy, w tym stworzenie możliwości poprawienia warunków mieszkaniowych,
- 2) wynajmowanie nowo wybudowanych mieszkań najemcom rokującym regularne uiszczanie opłat za najem oraz nie stwarzającym zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku poprzez wprowadzenie przejrzystego, punktowego systemu kwalifikacji wnioskodawców, obejmującego analizę płatności w celu kompleksowej oceny wiarygodności i odpowiedzialności najemcy,
- 3) odzyskiwanie lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na najem socjalny dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję. Skrócenie czasu oczekiwania na wykonanie wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego lokalu poprzez zintensyfikowanie działań remontowych i adaptacyjnych w istniejącym zasobie oraz aktywne planowanie jego rozbudowy lub pozyskiwania i wprowadzenie ich do obrotu celem zminimalizowania kosztów związanych z zaspokajaniem potrzeb eksmitowanych osób,
- 4) wdrażanie programów rewitalizacji obszarów celem podniesienia jakości życia w tych rejonach,
- 5) zintensyfikowanie prowadzonych działań związanych z regularną i terminową płatnością należności z tytułu najmu lub bezumownego użytkowania poprzez sukcesywne udoskonalanie kompleksowych programów wsparcia dla zadłużonych lokatorów uwzględniających oferowanie realnych planów spłaty zadłużenia, z możliwością uwzględnienia utrzymania umowy najmu,
- 6) likwidowanie tzw. lokali wspólnych w oparciu o sporządzoną kompleksową inwentaryzację i plan zagospodarowania wszystkich lokali wspólnych w zasobie Gminy, w tym analizę możliwości ich przebudowy na kilka mniejszych lokali.

§ 33. 1. W celu umożliwienia najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dostosowania` zajmowanych lokali do ich aktualnych potrzeb i możliwości finansowych, Gmina aktywnie będzie wspierać zamiany lokali na inny lokal z zasobu Gminy lub zasobu będącego w dyspozycji Gminy w tym poprzez wskazanie lokalu w zamian za remont wykonany przez przyszłego najemcę. Poprawa warunków mieszkaniowych będzie mogła również nastąpić poprzez wynajęcie lokalu w zasobach Szczecińskiego TBS w zamian za pozostawienie uwolnionego dotychczas zajmowanego lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy.

2. Gmina może z własnej inicjatywy dokonać także zamiany na inny lokal mieszkalny w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy poprzez wyszukiwanie najemców, którzy mają trudności z wywiązywaniem się z opłat za używanie lokali i proponowanie wynajęcia innego, mniejszego lub tańszego lokalu w utrzymaniu.

3. Szczegółowe warunki dokonywania zamian określa uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 34. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy o dużej powierzchni użytkowej (powyżej 80 m²) będzie się przeznaczać na realizację zadań własnych oraz programów mieszkaniowych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1508, ze zm.) i w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111, ze zm.), a także niektórych programów mieszkaniowych, o których jest mowa w uchwale Rady Miasta Szczecin w sprawie przyjęcia programów mieszkaniowych Gminy w celu realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej.

2. W przypadku braku realizacji, o której mowa w ust.1, Gmina wolne lokale mieszkalne może przeznaczyć do sprzedaży. Dochody ze sprzedaży zostaną wykorzystane na realizację zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 10.

Postanowienia przejściowe

§ 35. 1. W stosunku do umów najmu zawartych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się dotychczasowe kryteria punktowego różnicowania stawek czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali mieszkalnych.

2. Zmiana kryteriów punktowych wprowadzonych niniejszą uchwałą w odniesieniu do umów, o których mowa w ust.1 może nastąpić wyłącznie przy zachowaniu zasad wynikających z postanowień Art. 8a ust. 1, 2 i 3 oraz Art. 9 ust. 1b ustawy.

§ 36. Do wyliczenia miesięcznej stawki czynszu w okresie od 1 stycznia 2026 roku do 31 grudnia 2026 roku przyjmuje się iloczyn współczynnika 1,21 i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Szczecin, obowiązującego od 1 października 2023 roku do 31 marca 2024 roku, ogłoszonego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego obwieszczeniem z dnia 29 września 2023 roku.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 38. Z wyłączeniem § 35 i § 36 niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXX/873/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2021r. poz. 3495, z 2024 r. poz. 5798).

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

UZASADNIENIE

Zgodnie z zapisami art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawa nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres 5 lat.

Obecny projekt uchwały gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030 wskazuje instrumenty do efektywnego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz dążenie do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta, w tym warunków zamieszkiwania najemców lokali komunalnych. Jednocześnie przedstawione działania stanowią kontynuację przez gminę zadań wieloletnich m.in. w kierunku wyposażenia lokali w w.c., łazienkę lub łazienkę z w.c. oraz likwidację pieców i zmiany sposobu ogrzewania w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, sukcesywne zmniejszanie stanu wolnych lokali poprzez ich sprawne wskazywanie dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, przeznaczanie większej liczby wolnych lokali do remontów realizowanych przez zarządców z wykorzystaniem środków zewnętrznych oraz promowanie najmu w zamian za remont na koszt przyszłego najemcy.

Kierunki działań dotyczą przede wszystkim:

zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu wraz z punktacją określającą wartość użytkową lokali mieszkalnych - nowe kryteria punktowe uwzględniające czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych i likwidację (budzących dotychczas dużo emocji) ciągów komunikacyjnych o silnym natężeniu, optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez realizowanie ciągłego procesu zamian pozwalającego na dostosowanie lokali do potrzeb mieszkaniowych i kondycji finansowej osób i rodzin, a także umożliwiających poprawę warunków mieszkaniowych, w szczególności poprzez:

- umożliwienie najemcom zamiany lokali w zamian za remont na ich koszt,
 - w ramach racjonalnego gospodarowania zamiany na lokale o wyższym standardzie i większej powierzchni, po uprzedniej weryfikacji dochodów,
 - w uzasadnionych przypadkach umożliwienie najemcom zamiany lokali zadłużonych na lokal mniejszy w celu zmniejszenia przyrostu zadłużenia,
- polityki sprzedaży lokali, a w konsekwencji podjęcie decyzji o utrzymaniu w dotychczasowej formie wskazanych z mieszkaniowego zasobu Gminy lokali na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Podjęcie przedmiotowej uchwały nie wymaga zasięgnięcia opinii , uzyskania stanowiska lub zgody innego organu.