



**Autopoprawka Nr 3  
do projektu Uchwały Rady Miasta Nr 324/15 wersja 2  
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Miasto Szczecin na lata 2016-2020**

W projekcie Uchwały Rady Miasta Nr 324/15 wersja 2 wprowadza się następujące zmiany:

**1. W § 4 punkty 3-6 otrzymują brzmienie:**

- „3) sukcesywna poprawa stanu technicznego i standardu lokali mieszkalnych, w szczególności poprzez:
- a) wymianę stolarki okiennej,
  - b) zmianę sposobu ogrzewania,
  - c) wyposażenie w łazienkę / wc, z preferencją dla lokali zamieszkałych przez rodziny wielodzietne i osoby niepełnosprawne;
- 4) sukcesywna poprawa stanu technicznego i standardu budynków komunalnych, w szczególności poprzez:
- a) remonty dachów,
  - b) wymianę instalacji elektrycznej,
  - c) termomodernizacje,
  - d) izolacje wodochronne.
- 5) racjonalizacja wynajmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez dostosowanie wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców;
- 6) optymalizacja dostępności lokali mieszkalnych poprzez dostosowanie zasobu do potrzeb i możliwości mieszkańców, w szczególności poprzez zwiększenie powierzchni lokali socjalnych dla rodzin wielodzietnych oraz preferencji w wyposażeniu tych lokali w łazienki/wc.”

**2. W § 5 ust. 1 otrzymuje brzmienie:**

„1. Zadania określone w § 3 Miasto Szczecin wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy, dysponując lokalami stanowiącymi własność gminnych TBS oraz pozyskując prawo dysponowania kolejnymi lokalami tych podmiotów, bądź w uzasadnionych przypadkach wynajmując budynki lub lokale od osób trzecich.”

**3. W § 7 ust. 1 punkt 3 otrzymuje brzmienie:**

„3) zmianą klasyfikacji użytkowej lokali, w tym sukcesywną likwidacją mieszkań w placówkach oświatowych - łącznie około 30 lokali rocznie.”

**4. § 10 otrzymuje brzmienie:**

„1. W celu poszerzenia oferty lokali zamiennych dla potrzeb wykwaterowania mieszkańców z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji oraz zwiększenia oferty lokali mieszkalnych dla osób o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, zakłada się zwiększenie wykorzystania lokali TBS poprzez:

- 1) wynajmem osobom określonym w ust. 1 lokali TBS pozyskanych do dyspozycji Gminy w wyniku pokrycia części kosztów ich budowy, przebudowy lub adaptacji;
- 2) wynajmem gminie lokali TBS w celu ich udostępnienia dla osób spełniających kryteria do otrzymania mieszkania chronionego w trybie i na zasadach ustawy o pomocy społecznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 163 ze zm.);

3) najem lokali stanowiących własność TBS, zrealizowanych w ramach przedsięwzięć polegających na budowie, rozbudowie lub nadbudowie budynku, remoncie lub przebudowie budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, w ramach rządowego programu o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych - celem ich dalszego podnajmu.

2. Prognozuje się pozyskanie następujących lokali TBS do wynajmu za czynsz komunalny:

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
najem lokali STBS	30	27		12			
najem lokali TBSP		38	36	24	24	24	12
Narastająco liczba mieszkań TBS pozyskanych do dyspozycji Gminy od 2014 r.	30	95	131	167	191	215	227

3. W celu zapewnienia właściwych warunków realizacji zadań Gminy dodatkowo TBS z własnego mieszkaniowego zasobu będącego w dyspozycji Gminy wyodrębni zasób lokali docelowo przeznaczonych do wynajmu.”

#### 5. § 12 otrzymuje brzmienie:

„§ 12. Działania związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie nie pogorszonym finansowane będą w ramach środków uzyskiwanych z wpływów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżawy nieruchomości oraz opłat z tytułu reklam i szyldów usytuowanych na nieruchomościach komunalnych. Natomiast remonty i niezbędne rozbiórki komunalnych budynków mieszkalnych finansowane będą ze środków budżetu miasta, w wysokości wynikającej z możliwości finansowych.”

#### 6. § 14 otrzymuje brzmienie:

„§ 14. 1. W latach 2016-2020 łącznie na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu Gminy wraz z terenem przyległym prognozuje się przeznaczyć kwotę około 215.394.000 zł.

2. Przyjmuje się następującą prognozę remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy w oparciu o proponowane nakłady na poszczególne grupy remontów\*:

Lp.	Nazwa zadania	Wysokość nakładów w latach Programu [zł]				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	<b>Remonty bieżące oraz utrzymanie techniczne budynków (konserwacja)</b>	6 251 950	6 251 950	6 251 000	6 251 000	6 251 000
2.	<b>Remonty i modernizacje budynków i wolnych lokali mieszkalnych, przyłączanie budynków do nowej sieci wodno-kanalizacyjnej, rozbiórki</b>	14 909 000	15 098 000	13 788 000	11 598 000	11 498 000

3.	<b>Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w nieruchomości</b>	15 031 400	15 031 400	15 031 000	15 031 000	15 031 000
4.	<b>Fundusz Pożyczkowy dla wspólnot mieszkaniowych</b>	2 000 000	2 000 000	1 000 000	1 000 000	0
5.	<b>Likwidacja niskiej emisji wspierająca wzrost efektywności energetycznej i rozwój rozproszonych odnawialnych źródeł energii. Część 1 – Program pilotażowy – KAWKA – Gmina Miasto Szczecin, w tym:</b>	645 040	0	0	0	0
	<i>dotacje WFOŚiGW</i>	45 040	0	0	0	0
	<i>środki własne Miasta</i>	600 000	0	0	0	0
6.	<b>Zmniejszenie zanieczyszczeń powietrza w Szczecinie – ETAP II - Program KAWKA, w tym:</b>	4 922 573	12 777 091	2 366 039	0	0
	<i>dotacje WFOŚiGW</i>	4 142 431	7 431 433	2 221 193	0	0
	<i>środki własne Miasta</i>	780 142	5 345 658	144 846	0	0
7.	<b>Zmniejszenie zanieczyszczeń powietrza w Szczecinie – ETAP III - Program KAWKA, w tym:</b>	729 061	729 061	971 482		0
	<i>dotacje WFOŚiGW</i>	666 927	666 927	888 637		0
	<i>środki własne Miasta</i>	62 134	62 134	82 845		0
8.	<b>Programy wsparcia działań mieszkańców, w tym:</b>	2 040 000	2 040 000	2 040 000	2 040 000	2 040 000
	<i>Program Zielone Podwórką Szczecina</i>	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	<i>Program Zielone Przedogródki Szczecina</i>	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000

	<i>Program Małych Ulepszeń</i>	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
	<b>OGÓLEM:</b>	<b>47 079 024</b>	<b>54 477 502</b>	<b>41 997 521</b>	<b>36 470 000</b>	<b>35 370 000</b>

\* Szczegółowe lokalizacje zadań oraz harmonogram rzeczowo-finansowy określone będą w kolejnych budżetach miasta i wieloletnich prognozach finansowych.

### 7. § 16 otrzymuje brzmienie:

„§ 16. Gmina nadal będzie wspierać działania remontowe najemców lokali komunalnych oraz mieszkańców wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, poprzez kontynuację:

- 1) Programu Małych Ulepszeń, polegającego na dofinansowaniu, dokonywanych przez najemców modernizacji mieszkań komunalnych;
- 2) Programu „Zielone Podwórka Szczecina” i Programu „Zielone Przedogródki Szczecina”, polegających na dofinansowaniu działań wspólnot mieszkaniowych w zakresie zagospodarowania terenów Gminy przyległych do nieruchomości wspólnych;
- 3) podwyższania kapitału zakładowego Szczecińskiego Funduszu Pożyczkowego Sp. z o. o., udzielającego wspólnotom mieszkaniowym niskooprocentowanych pożyczek na realizację remontów części wspólnych budynków mieszkalnych stanowiących współwłasność Gminy lub jednostek organizacyjnych z udziałem Gminy.

### 8. W § 17 punkt 2 litera b otrzymuje brzmienie:

„b) preferencyjne finansowanie zwrotne udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego gminnym TBS w celu realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego,”

### 9. § 18 otrzymuje brzmienie:

„§ 18. Przyjmuje się następującą prognozę nakładów na gospodarkę mieszkaniową\*:

Lp.	Nazwa zadania	Wysokość nakładów w latach planu				
		2016	2017	2018	2019	2020
	<b>OGÓLEM</b>	<b>96 088 067</b>	<b>106 303 072</b>	<b>90 514 521</b>	<b>83 697 000</b>	<b>80 517 000</b>
<b>A</b>	<b>MODERNIZACJE I REMONTY</b>	<b>47 079 024</b>	<b>54 477 502</b>	<b>41 997 521</b>	<b>36 470 000</b>	<b>35 370 000</b>
1.	Remonty i modernizacja budynków i wolnych lokali mieszkalnych, przyłączenie budynków do nowej sieci wod.-kan.	14 909 000	15 098 000	13 788 000	11 598 000	11 498 000
2.	Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych związane z udziałem Gminy w nieruchomości	15 031 400	15 031 400	15 031 000	15 031 000	15 031 000
3.	Fundusz Pożyczkowy dla wspólnot mieszkaniowych	2 000 000	2 000 000	1 000 000	1 000 000	0

4.	<b>Rozbiórki budynków</b>	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000
5.	<b>Likwidacja niskiej emisji wspierająca wzrost efektywności energetycznej i rozwój rozproszonych odnawialnych źródeł energii. Część 1 – Program pilotażowy – KAWKA – Gmina Miasto Szczecin, w tym:</b>	645 040	0	0	0	0
	<i>dotacje WFOŚiGW</i>	45 040	0	0	0	0
	<i>środki własne</i>	600 000	0	0	0	0
6.	<b>Zmniejszenie zanieczyszczeń powietrza w Szczecinie – ETAP II - Program KAWKA, w tym:</b>	4 922 573	12 777 091	2 366 039	0	0
	<i>dotacje WFOŚiGW</i>	4 142 431	7 431 433	2 221 193	0	0
	<i>środki własne</i>	78 0 142	5 345 658	144 846	0	0
7.	<b>Zmniejszenie zanieczyszczeń powietrza w Szczecinie – ETAP III - Program KAWKA, w tym:</b>	729 061	729 061	971 482	0	0
	<i>dotacje WFOŚiGW</i>	666 927	666 927	888 637	0	0
	<i>środki własne</i>	62 134	62 134	82 845	0	0
8.	<b>Realizacja programów wsparcia działań mieszkańców, w tym:</b>	2 040 000	2 040 000	2 040 000	2 040 000	2 040 000
	<i>Program Małych Ulepszeń</i>	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
	<i>Program Zielone Podwórka Szczecina</i>	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	<i>Program Zielone Przedogródki Szczecina</i>	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
9.	<b>Koszty konserwacji oraz remontów bieżących budynków i utrzymania technicznego, w tym:</b>	6 251 950	6 251 950	6 251 000	6 251 000	6 251 000
	<i>koszty konserwacji</i>	2 585 845	2 585 845	2 585 800	2 585 800	2 585 800
<b>B</b>	<b>INWESTYCJE</b>	<b>4 655 000</b>	<b>7 487 000</b>	<b>4 180 000</b>	<b>2 890 000</b>	<b>810 000</b>
10.	<b>Lokale TBSP do dyspozycji Gminy, w tym:</b>	3 425 000	4 646 000	4 180 000	2 890 000	810 000

	<i>dotacje (Fundusz Dopłat BGK)</i>	828 000	1 788 750	1 648 000	1 620 000	810 000
	<i>środki własne</i>	2 597 000	2 857 250	2 532 000	1 270 000	0
<b>11.</b>	<b>Lokale STBS do dyspozycji Gminy, w tym:</b>	1 230 000	2 841 000	0	0	0
	<i>dotacje (Fundusz Dopłat BGK)</i>	0	1 900 000	0	0	0
	<i>środki własne</i>	1 230 000	941 000	0	0	0
<b>C</b>	<b>BIEŻĄCA EKSPLOATACJA I ADMINISTRACJA</b>	<b>44 354 043</b>	<b>44 338 570</b>	<b>44 337 000</b>	<b>44 337 000</b>	<b>44 337 000</b>
<b>12.</b>	<b>Dopłaty do czynszu komunalnego w lokalach TBS</b>	494 728	479 255	479 000	479 000	479 000
<b>13.</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji</b>	12 663 800	12 663 800	12 663 000	12 663 000	12 663 000
<b>14.</b>	<b>Koszty wynagrodzenia zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczki za zarządzanie</b>	11 551 055	11 551 055	11 551 000	11 551 000	11 551 000
<b>15.</b>	<b>Koszty administracyjne</b>	15 977 460	15 977 460	15 977 000	15 977 000	15 977 000
<b>16.</b>	<b>Pozostałe</b>	3 667 000	3 667 000	3 667 000	3 667 000	3 667 000

\* Szczegółowe lokalizacje zadań oraz harmonogram rzeczowo-finansowy określone będą w kolejnych budżetach miasta i wieloletnich prognozach finansowych.

**10. W § 20 ust. 2 punkt 2 otrzymuje brzmienie:**

„2) lokali wspólnych, po zwolnieniu ich części, przy zachowaniu pierwszeństwa osób pozostających w lokalu;”

**11. § 26 otrzymuje brzmienie:**

„§ 26. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy będą wynikać z monitoringu oraz prowadzonych analiz i zmierzać będą m. in. do:

- 1) stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców, w tym w szczególności: w zakresie utrzymania w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców, dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń.
- 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 uchwał.”

**12. W § 27 ust. 1 otrzymuje brzmienie:**

„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) wynajmu nowo wybudowanych mieszkań najemcom rokującym regularne uiszczanie opłat za najem oraz nie stwarzającym zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku;
- 3) odzyskiwania lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;
- 4) regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu najmu;
- 5) likwidacji tzw. lokali wspólnych, z zastrzeżeniem § 20 ust. 2 pkt 2;
- 6) utrzymania 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.”

### **13. W § 28 ust. 1 otrzymuje brzmienie:**

„1. 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 niewyznaczonych 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 zbycia, 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) współpraca z podmiotami, których działalność związana jest z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, w tym w szczególności ze spółdzielniami mieszkaniowymi;
- 5) planowanie potrzeb w zakresie pozyskiwania lokali TBS o czynszu komunalnym.”

### **W Załączniku nr 3 „Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu”:**

#### **1. W § 4:**

##### **1) ust. 1 otrzymuje brzmienie:**

„1. Obniżka czynszu może być udzielona na wniosek najemcy/użytkownika, który łącznie spełnia poniższe warunki:

- 1) zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony lub zawarł ugodę w sprawie spłaty zadłużenia;
- 2) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, określone w odrębnej uchwale, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe w lokalu o powierzchni użytkowej nie przekraczającej:
  - a) 50 m<sup>2</sup> na jedną osobę w gospodarstwie domowym,
  - b) 60 m<sup>2</sup> na dwie osoby w gospodarstwie domowym,
  - c) 70 m<sup>2</sup> na trzy osoby w gospodarstwie domowym,
  - d) 80 m<sup>2</sup> na cztery osoby w gospodarstwie domowym,
  - e) 90 m<sup>2</sup> na pięć osób w gospodarstwie domowym,
  - f) 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.”

**2) ust. 3 otrzymuje brzmienie:**

„3. W przypadku osoby bezrobotnej, wymagane jest zarejestrowanie w Powiatowym Urzędzie Pracy. Obniżka nie przysługuje osobie bezrobotnej, która odmówiła przyjęcia proponowanej oferty pracy.”

**3) ust. 4 otrzymuje brzmienie:**

„4. Jeżeli najemca/użytkownik zajmuje lokal, który nie spełnia warunku określonego w ust. 1 pkt 4, oświadczy, że podejmie działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy, Gmina może udzielić obniżki czynszu.”

**2. § 5 otrzymuje brzmienie:**

§ 5. Obniżek czynszu, o których mowa w § 4 nie stosuje się w odniesieniu do najemców/użytkowników, którzy:

- 1) podnajęli lub oddali lokal w bezpłatne używanie za zgodą Gminy Miasta Szczecin w całości;
- 2) zamieszkują w lokalach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza;
- 3) zalegają z opłatami czynszowymi lub nie realizują zawartej ugody w sprawie spłaty zadłużenia.”.

**Uzasadnienie:**

Naniesione poprawki do wersji II projektu Uchwały Rady Miasta Nr 324/15 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2016-2020 są wynikiem oceny zasadności uwag i wniosków wniesionych przez radnych Rady Miasta na posiedzeniach Komisji ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa oraz z dokonanyimi na sesji czerwcowej zmianami w budżecie Miasta.

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Piotr Mynk

GŁÓWNY SPECJALISTA  
mgr inż. Hanna Matusz

DYREKTOR WYDZIAŁU

Krzysztof Gajewski

Uzgodniono pod względem formalno-prawnym  
RADCA PRAWNY

mgr Katarzyna Baranowicz

Z up. SKARBNIKA MIASTA

Joanna Radziwon  
Z-ca Dyrektora Wydziału Księgowości