

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Miasto Szczecin na lata 2016-2020**

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 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz.1322, poz. 1777, z 2016 r. poz. 8, poz. 1250) Rada Miasta Szczecin uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2016-2020.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Szczecin;
- 2) **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 towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 3) **Programie** - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2016-2020, określony w niniejszej uchwale;
- 4) **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 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz.1322, poz. 1777, z 2016 r. poz. 8, poz. 1250);
- 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 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) **ZBiLK** – należy przez to rozumieć jednostkę budżetową pn. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych;
- 9) **TBS** - należy przez to rozumieć towarzystwo budownictwa społecznego, w którym Gmina Miasto Szczecin posiada 100% udziałów;
- 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. Celem strategicznym Programu jest tworzenie warunków do właściwego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewniania lokali socjalnych i zamiennych.

§ 4. Przyjmuje się następujące priorytety Programu:

- 1) zapewnienie lokali zamiennych osobom wykwaterowanym 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) 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 wyposażenie tych lokali w łazienki/wc.;
- 7) racjonalizacja wynajmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez dostosowanie wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców;
- 8) 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 wyposażenie tych lokali w łazienki/wc.

## **Rozdział 2.**

### **Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zasób lokali TBS**

#### **w dyspozycji Gminy**

§ 5. 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.

2. Aktualną wielkość i strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zasobu lokali TBS w dyspozycji Gminy przedstawia Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Celem zapewnienia właściwych warunków realizacji zadań własnych, Miasto Szczecin wydziela z mieszkaniowego zasobu Gminy zasób lokali docelowo czynszowych w wielkości nie mniejszej niż 6 tys. lokali mieszkalnych.

2. Zasób docelowo czynszowy wyodrębnia się spośród lokali położonych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych liczących więcej niż 7 lokali, uwzględniając zasady racjonalnego gospodarowania, biorąc pod uwagę stan techniczny oraz koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości.

3. Zasób, o którym mowa w ust. 2, wskazuje Prezydent Miasta Szczecin w drodze zarządzenia.

§ 7. 1. W latach 2016-2020 planuje się stopniowe zmniejszanie zasobu mieszkaniowego Gminy w związku z:

- 1) kontynuacją sprzedaży lokali;
- 2) rozbiórką budynków mieszkalnych m.in. ze względu na zły stan techniczny i nieopłacalność remontów oraz w związku z planami inwestycyjnymi miasta – rocznie około 70 lokali;
- 3) zmianą klasyfikacji użytkowej lokali, w tym sukcesywną likwidacją mieszkań w placówkach oświatowych - łącznie około 30 lokali rocznie.

2. W przypadku pozyskania zewnętrznych źródeł finansowych nie wyklucza się możliwości budowy mieszkań lub adaptacji na lokale mieszkalne pomieszczeń oraz budynków pełniących dotychczas inne funkcje oraz wprowadzanie do zasobu Gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania jako lokale mieszkalne.

§ 8. 1. Prognozuje się w latach 2016-2020 wzrost wielkości zasobu lokali socjalnych o około 100 lokali rocznie.

2. Zakłada się, że główne źródło pozyskiwania lokali socjalnych stanowić będą zwalniane mieszkania komunalne o obniżonym standardzie, przede wszystkim z ogrzewaniem piecowym, lokale wspólne oraz bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokalu, w których Gmina będzie finansować remonty niezbędne przed ich kolejnym wynajęciem.

3. Przewiduje się ograniczenie wynajmu lokali na prawach lokalu socjalnego, lokali komunalnych położonych na obszarze śródmieścia oraz znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

4. Nie planuje się zwiększenia istniejącego zasobu pomieszczeń tymczasowych, które z uwagi na ich rotacyjny charakter zaspokajają występujące potrzeby.

§ 9. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na koniec danego roku	18 235	17 285	16 235	15 085	13 835
<i>w tym liczba lokali socjalnych</i>	<i>1 930</i>	<i>2 030</i>	<i>2 130</i>	<i>2 230</i>	<i>2 330</i>

§ 10. 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) wynajem osobom określonym w ust. 1 lokali TBS pozyskanych do dyspozycji Gminy w wyniku pokrycia części kosztów ich budowy, przebudowy lub adaptacji;
- 2) wynajem 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:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
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.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali oraz prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

§ 11. Diagnostykę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy oraz analizę potrzeb remontowych określa Załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 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.

§ 13. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy priorytet stanowią:

- 1) remonty lokali i budynków zasobu docelowo czynszowego oraz niezbędne rozbiórki budynków komunalnych;
- 2) wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, wynikające z podjętych przez wspólnoty uchwał i w wysokości proporcjonalnej do wielkości udziałów Gminy w nieruchomości wspólnej;
- 3) modernizacja lokali bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokalu, w celu likwidacji w.c. poza budynkami;
- 4) działania zwiększające energooszczędność budynków mieszkalnych.

§ 14. 1. W latach 2016-2020 łącznie na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu Gminy wraz z terenem przyległym prognozuje się przeznaczyć kwotę około 220.100.000 zł.

2. Przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy w oparciu o planowane 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, przyłączenie budynków do nowej sieci wodno-kanalizacyjnej, rozbiórki, w tym:</b>	15 459 000	15 648 000	15 648 000	15 648 000	15 648 000
	<i>realizacja łazienek i toalet w mieszkaniach ich nie posiadających</i>		3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
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 WFOŚ</i>	56 140	0	0	0	0
	<i>środki własne Miasta</i>	688 900	0	0	0	0
6.	<b>Zmniejszenie zanieczyszczeń powietrza w Szczecinie – ETAP II - Program KAWKA, w tym:</b>	3 667 162	12 777 091	2 366 039	0	0
	<i>dotacje WFOŚ</i>	2 887 020	7 431 433	2 221 193	0	0
	<i>środki własne Miasta</i>	780 142	5 345 658	144 846	0	0
7.	<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 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
	<i>Program Małych Ulepszeń</i>	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
<b>OGÓŁEM:</b>		<b>45 094 552</b>	<b>53 748 441</b>	<b>42 336 039</b>	<b>39 970 000</b>	<b>38 970 000</b>

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

§ 15. Przy założeniu pozyskania środków finansowych na remonty w wysokościach określonych w § 14, przyjmuje się następującą prognozę poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w budynkach komunalnych:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Liczba budynków komunalnych ogółem, w tym w stanie technicznym:</b>	<b>850</b>	<b>832</b>	<b>814</b>	<b>795</b>	<b>777</b>
dobry	26	26	26	26	26
średni	40	40	40	40	40
dostateczny	237	235	232	228	226
dopuszczający	489	484	479	474	468
zły	58	47	37	27	17

§ 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.

#### **Rozdział 4.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków**

§ 17. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy będą finansowane z następujących źródeł:

1) środki wewnętrzne:

- a) środki uzyskiwane z wpływów z majątku własnego Gminy, w tym m. in. z czynszów za najem lokali, odszkodowań za bezumowne korzystanie z nich oraz za dzierżawę,
- b) środki z budżetu Gminy;

2) środki zewnętrzne wspierające sferę mieszkalnictwa:

- a) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali socjalnych lub mieszkań chronionych,
- b) preferencyjne finansowanie zwrotne udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego gminnym TBS w celu realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego,
- c) środki pochodzące z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej przeznaczone na likwidację niskiej emisji wspierającej wzrost efektywności energetycznej i rozwój rozproszonych odnawialnych źródeł energii,
- d) środki Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2014-2020, w tym także przeznaczone na wsparcie działań zwiększających energooszczędność budynków mieszkalnych,
- e) premie na działania termomodernizacyjne lub remontowe,
- f) kredyty i pożyczki długoterminowe na remonty,
- g) inne.

§ 18. Przyjmuje się następujący plan nakładów na gospodarkę mieszkaniową\*:

Lp.	Nazwa zadania	Wysokość nakładów w latach planu				
		2016	2017	2018	2019	2020
<b>OGÓLEM</b>		<b>94 103 595</b>	<b>105 574 011</b>	<b>90 853 039</b>	<b>87 197 000</b>	<b>84 117 000</b>
<b>A</b>	<b>MODERNIZACJE I REMONTY</b>	<b>45 094 552</b>	<b>53 748 441</b>	<b>42 336 039</b>	<b>39 970 000</b>	<b>38 970 000</b>
1.	<b>Remonty i modernizacje budynków i wolnych lokali mieszkalnych, przyłączenie budynków do nowej sieci wodno-kanalizacyjnej, rozbiórki, w tym:</b>	15 459 000	15 648 000	15 648 000	15 648 000	15 648 000
	<i>realizacja łazienek i toalet w mieszkaniach ich nie posiadających</i>		3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
2.	<b>Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych związane z udziałem Gminy w nieruchomości</b>	15 031 400	15 031 400	15 031 000	15 031 000	15 031 000
3.	<b>Fundusz Pożyczkowy dla wspólnot mieszkaniowych</b>	2 000 000	2 000 000	1 000 000	1 000 000	0
4.	<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 WFOŚ</i>		56 140	0	0	0
	<i>środki własne</i>		588 900	0	0	0
5.	<b>Zmniejszenie zanieczyszczeń</b>	3 667 162	12 777 091	2 366 039	0	0

	<b>powietrza w Szczecinie – ETAP II - Program KAWKA, w tym:</b>					
	<i>dotacje WFOŚ</i>	2 887 020	7 431 433	2 221 193	0	0
	<i>środki własne</i>	780 142	5 345 658	144 846	0	0
<b>6.</b>	<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
<b>7.</b>	<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	2 585 845	2 585 845	2 585 845
<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>
<b>8.</b>	<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>9.</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>10.</b>	<b>Dopłaty do czynszu komunalnego w lokalach TBS</b>	494 728	479 255	479 000	479 000	479 000
<b>11.</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji</b>	12 663 800	12 663 800	12 663 000	12 663 000	12 663 000
<b>12.</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>13.</b>	<b>Koszty administracyjne</b>	15 977 460	15 977 460	15 977 000	15 977 000	15 977 000
<b>14.</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.

## **Rozdział 5. Planowana sprzedaż lokali**

§ 19. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych najemców oraz sprzedaży z inicjatywy Prezydenta, w tym wysokość udzielanych bonifikat w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, reguluje właściwa uchwała Rady Miasta Szczecin w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnyymi stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin i warunków udzielania bonifikat.

§ 20. 1. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie prowadzona do momentu osiągnięcia wielkości docelowego zasobu mieszkaniowego Gminy, o której mowa w § 6 ust. 1 i będzie podporządkowana działaniom zmierzającym do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. W procesie sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali uwarunkowana względami ekonomiczno-technicznymi, tj. sprzedaż:

- 1) lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gospodarowanie lokalami mieszkalnymi Gminy generuje wysokie koszty związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości;
- 2) lokali wspólnych, po zwolnieniu ich części, przy zachowaniu pierwszeństwa osób pozostających w lokalu;
- 3) lokali wolnych.

§ 21. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych, sporządzona przy założeniu stabilności rynku oraz z uwzględnieniem wdrożenia w życie prowadzonych prac związanych z intensyfikacją sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do lat ubiegłych, przedstawia się następująco:

<b>Rok</b>	<b>Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych</b>	<b>Powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wpływy ze sprzedaży do budżetu Miasta [zł]</b>
<b>2016</b>	750	37 500	9 600 000
<b>2017</b>	850	42 500	10 700 000
<b>2018</b>	950	47 500	11 835 000
<b>2019</b>	1050	52 500	12 963 000
<b>2020</b>	1150	57 500	14 091 000
<b>Suma:</b>	<b>4 750</b>	<b>227 500</b>	<b>59 189 000</b>

#### **Rozdział 6.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 22. 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 Nr 3 do niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 23. Organizacja zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy opierać się będzie na:

- 1) ZBiLK – jednostce budżetowej Miasta Szczecin odpowiedzialnej za zarządzanie zasobem mieszkaniowym;
- 2) TBSP i STBS – spółkach, którym powierzono realizację zadania związanego z zarządzaniem nieruchomościami komunalnymi;
- 3) właściwym wydziale Urzędu Miasta nadzorującym i kontrolującym działalność gminnych podmiotów odpowiedzialnych za zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 24. Zakłada się stopniową likwidację funkcji mieszkalnej i wyłączenie z użytkowania komunalnych lokali mieszkalnych położonych w placówkach oświatowych Miasta i zarządzanych przez dyrektorów placówek prowadzących działalność w nieruchomościach oddanych placówkom w trwałą zarząd.

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

§ 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 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.

### **Rozdział 8.**

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

**§ 27. 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.

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

**§ 28. 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.

2. Uczestnikami zamian będą najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokali, których Gmina jest dysponentem.

**§ 29.** 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy o dużej powierzchni użytkowej (powyżej 80 m<sup>2</sup>) mogą być przeznaczane m. in. na potrzeby realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na:

- 1) mieszkania chronione i treningowe – tworzone dla osób kierowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie jako osoby potrzebujące wsparcia lecz dążące do usamodzielnienia się;
- 2) rodzinne domy dziecka i rodzinne domy pomocy w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 163 ze zm.).

2. Mieszkania chronione przekazywane będą na czas nieokreślony do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, który zapewni środki finansowe związane z ich utrzymaniem.

## **Rozdział 9. Postanowienia końcowe**

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 31.** Traci moc uchwała Nr XL/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 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2010 r. Nr 61, poz. 1191, z 2012 r. poz. 1168 i poz. 2493, z 2013 r. poz. 4459).

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

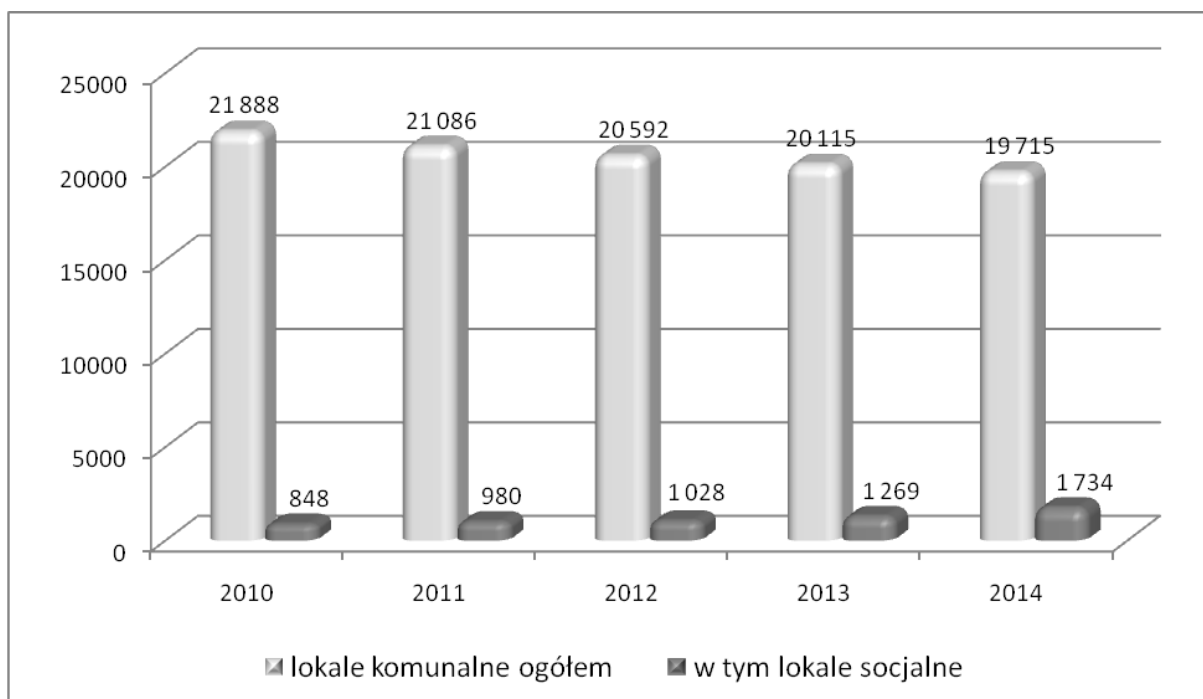
## **WIELKOŚĆ I STRUKTURA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ ZASOBU LOKALI TBS W DYSPOZYCJI GMINY** wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r.

### **1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Szczecin**

Na koniec 2014 roku Gmina Miasto Szczecin była właścicielem 19 594 lokali mieszkalnych, co stanowiło ok. 12% ogólnej liczby mieszkań w Szczecinie. Największa koncentracja mieszkań komunalnych ma miejsce w centrum miasta.

Liczba mieszkań stanowiących własność Gminy systematycznie maleje przy jednoczesnym stałym wzroście ogólnej liczby mieszkań w Szczecinie. Wpływ na zmianę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy mają:

- sprzedaż lokali dotychczasowym najemcom w trybie bezprzetargowym oraz sprzedaż w trybie przetargowym,
- rozbiórki zdekapitalizowanych budynków mieszkalnych,
- zmiana dotychczasowej funkcji mieszkalnej na użytkową.



**Wykres 1.** Zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2010-2014 (z uwzględnieniem lokali mieszkalnych w placówkach oświatowych)

W latach 2010-2014 sukcesywnie wzrastała liczba lokali socjalnych oraz liczba pomieszczeń tymczasowych. Wielkość tego zasobu pod koniec 2014 r. przedstawia Tabela 1.

**Tabela Nr 1. Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe Gminy Miasto Szczecin.**

Rodzaj lokalu	w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy		w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy		Razem:	
	liczba [szt.]	pow. użyt. [m <sup>2</sup> ]	liczba [szt.]	pow. użyt. [m <sup>2</sup> ]	liczba [szt.]	pow. użyt. [m <sup>2</sup> ]
<b>lokale socjalne</b>	615	23 218	1 119	48 652	<b>1 734</b>	<b>71 870</b>
<b>pomieszczenia tymczasowe</b>	62	1 172	111	2 073	<b>173</b>	<b>3 245</b>

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy. Zarządzanie tymi lokalami Gmina powierzyła trzem podmiotom. Większością mieszkań komunalnych (84,0%) zarządza jednostka budżetowa pn. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych. Pozostałym lokalami Gminy zarządza TBS „Prawobrzeże” Sp. z o.o. (12,6% lokali komunalnych) oraz Szczecińskie TBS Sp. z o.o. (3,3% lokali). Ponadto 121 mieszkań komunalnych położonych w placówkach oświatowych Miasta zarządzanych jest przez te placówki.

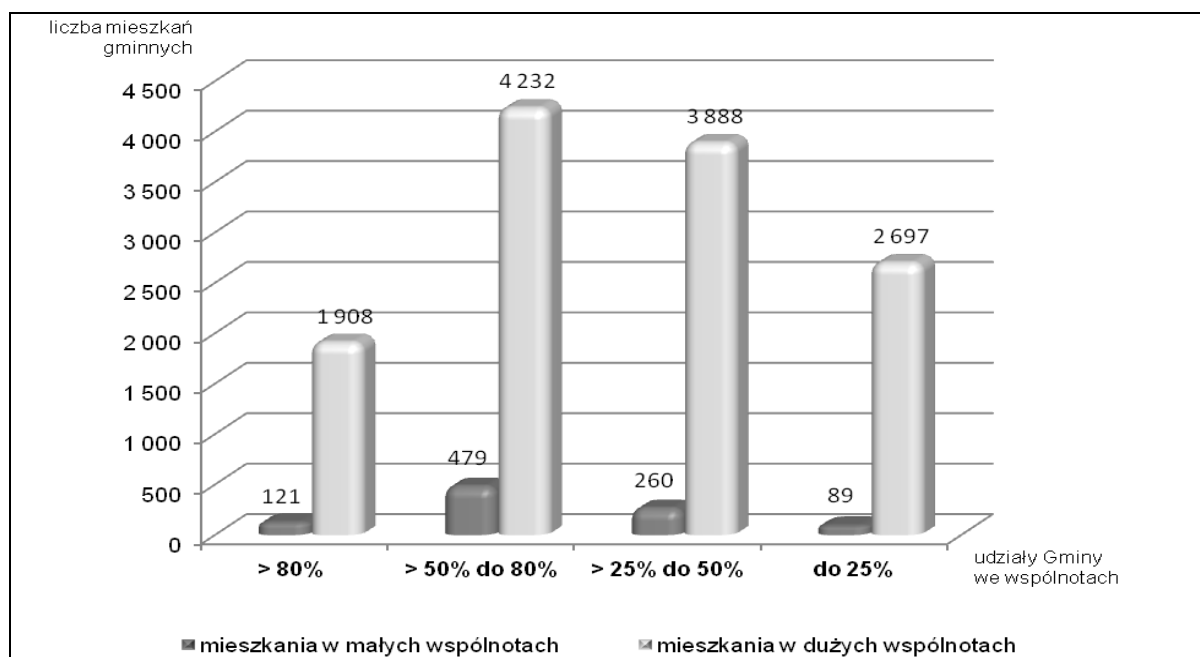
Wymienione wyżej podmioty zarządzają również budynkami mieszkalnymi stanowiącymi wyłączną własność Gminy. W budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, gdzie znajduje się 70% lokali komunalnych, zarząd nieruchomością wspólną sprawują różne podmioty, zgodnie z decyzją współwłaścicieli – członków wspólnoty mieszkaniowej.

**Tabela Nr 2. Mieszkaniowy zasób Gminy w podziale na podmioty zarządzające lokalami**

Mieszkaniowy zasób Gminy	Liczba budynków [szt.]	Liczba mieszkań [szt.]	Powierzchnia mieszkań [m <sup>2</sup> ]
w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy, w tym:	<b>868</b>	<b>5 920</b>	<b>265 919</b>
ZBiLK	500	4 399	193 662
TBSP	345	1 352	65 584
STBS	23	169	6 673
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w tym:	<b>2 076</b>	<b>13 674</b>	<b>705 881</b>
ZBiLK	1 736	12 061	617 040
TBSP	244	1 139	58 528
STBS	96	474	30 313
<b>OGÓLEM:</b>	<b>2 944</b>	<b>19 594</b>	<b>971 800</b>

Najwięcej mieszkań komunalnych znajduje się w budynkach dużych wspólnot, w których udziały Gminy w nieruchomości wynoszą 25-80%.

Rozkład lokali komunalnych w budynkach wspólnot w zależności od rodzaju wspólnoty (duża lub mała) oraz od wielkości udziałów Gminy we wspólnocie ilustruje Wykres 2.



Wykres 2. Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych

## 2. Lokale TBS w dyspozycji Gminy

Część swoich zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności Gmina wykonuje dysponując lokalami dwóch towarzystw budownictwa społecznego (TBS): Szczecińskiego TBS Spółka z o.o. oraz TBS „Prawobrzeże” Spółka z o.o. Spółki są właścicielem łącznie 7 353 mieszkań przeznaczonych do wynajmu w budynkach wybudowanych ze wsparciem budżetu państwa oraz w starych budynkach, przekazanych przez Miasto aportem do spółek z zadaniem poprawy ich stanu technicznego. Gmina jest dysponentem części lokali TBS, tj. tych, których budowę współfinansowała oraz lokali wniesionych aportem do spółek. Pod koniec 2014 roku Gmina miała do swojej dyspozycji 6 145 lokali stanowiących własność TBS. Dysponentem pozostałych lokali mieszkalnych w zasobie TBS są osoby fizyczne lub osoby prawne, które partycypowały w kosztach ich budowy.

Tabela Nr 3. Lokale TBS do dyspozycji Gminy

Lokale TBS	Lokale TBS razem	Lokale TBSP	Lokale STBS
w nowych budynkach	2 281	886	1 395
w starych budynkach	3 864	1 872	1 992
<b>razem</b>	<b>6 145</b>	<b>2 758</b>	<b>3 387</b>

W 2014 roku Gmina zawarła 30 umów najmu lokali w nowo wybudowanych budynkach przy ul. Pelikana 8 i 10, stanowiących własność Szczecińskiego TBS Sp. z o.o. Lokale te zostały zrealizowane z finansowym wsparciem z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, w ramach rządowego programu wsparcia tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

Następnie zostały one podnajęte osobom wskazanym przez Gminę w ramach programu zamian mieszkań na poprawę warunków mieszkaniowych.

W latach 2016-2020 Gmina planuje najem kolejnych mieszkań TBS wybudowanych ze wsparciem środków tego programu rządowego, celem ich podnajmu.

Dzięki takim działaniom Gmina powiększa zasób lokali socjalnych na potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz na potrzeby realizacji wyroków eksmisyjnych. Ponadto zwiększa podaż lokali zamiennych docelowych. Daje możliwość poprawy warunków zamieszkania najemcom mieszkań z zasobu komunalnego lub będącego w jej dyspozycji.

### 3. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

Regulacje ustawowe zobowiązują gminy do podejmowania działań prowadzących do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez:

- powiększanie zasobu lokali socjalnych na potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych pozostających w niedostatku oraz realizację eksmisyjnych wyroków sądowych orzekających o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;
- zapewnianie lokali zamiennych;
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody.

Podstawę działań w zakresie udostępniania mieszkań z zasobu Gminy stanowią przepisy uchwały Rady Miasta Szczecin regulującej zasady wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin.

W latach 2010-2014 Gmina zapewniła 497 lokali zamiennych rodzinom wykwaterowywanym z powodu remontu bądź rozbiórki budynku lub w związku z rozgęszczaniem dotychczas zamieszkiwanego lokalu. Na koniec 2014 roku wielkość potrzeb w zakresie przydziału lokali zamiennych szacuje się na 270 lokali.

Realizacja wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego oraz wyniki przeprowadzonych przez Gminę w 2012 i w 2014 roku naborów wniosków o przydział lokalu mieszkalnego, odzwierciedlają poziom potrzeb i możliwości Gminy w tym zakresie. Generalnie maleje liczba wniosków składanych przez osoby uprawnione do otrzymania mieszkania komunalnego.

*Tabela Nr 4. Realizacja wniosków o przydział lokali mieszkalnych*

Rodzaje lokali	Liczba wniosków przyjętych po weryfikacji		Liczba przydzielonych lokali	
	2012	2014	2012	2014
lokale socjalne	2 266	955	66	110
lokale do remontu	2 583	1 089	252	180
lokale TBS w dyspozycji Gminy	386	232	175	37

W latach 2011-2014 w Szczecinie zarejestrowano łącznie 2 906 wyroków eksmisyjnych, z czego 2 278 wyroków wydano z powództwa Gminy, a pozostałe 628 z powództwa innych podmiotów.

**Tabela Nr 5. Realizacja wyroków eksmisyjnych w latach 2011-2014**

Lata	Liczba zrealizowanych wyroków* [szt.]
2011	283
2012	262
2013	595
2014	747
<b>Razem:</b>	<b>1 887</b>

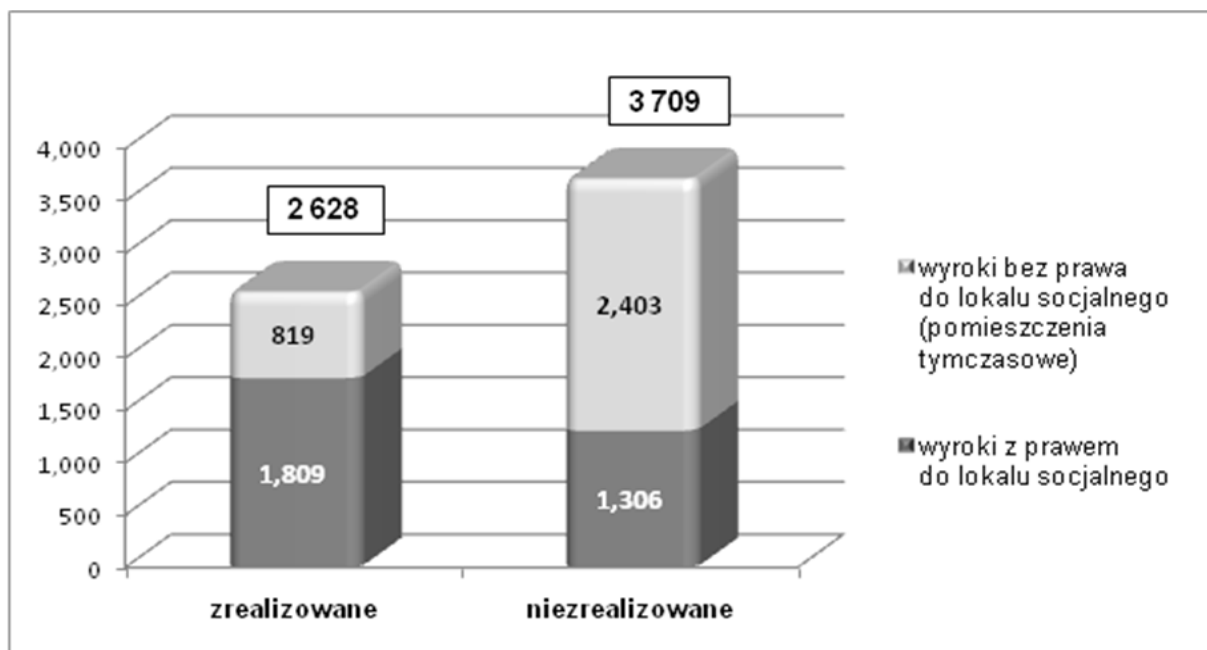
\* w tym: tzw. eksmisje „w miejscu”, wskazanie lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, zgony, dobrowolne opuszczenie lokalu, spłata zadłużenia wskutek wszczętego postępowania egzekucyjnego i ponowne zawarcie umowy

Wzrost liczby lokali socjalnych nastąpił głównie w wyniku:

- dokonywania tzw. „eksmisji w miejscu” w przypadku osób zamieszkujących zasób Gminy, wobec których sąd orzekł nakaz eksmisji z uprawnieniem do lokalu socjalnego,
- dokonywania zamian związanych z poprawą warunków zamieszkania do mieszkań nowo wybudowanych z dofinansowaniem z Funduszu Dopłat BGK, z przekwalifikowaniem odzyskanych lokali o niskim standardzie na lokale socjalne.

Powyższe działania umożliwiły znaczne zwiększenie liczby zrealizowanych eksmisyjnych wyroków sądowych ze wskazaniem lokalu socjalnego oraz zwiększenie liczby zrealizowanych wniosków o przydział lokalu socjalnego.

Według prowadzonej przez Gminę statystyki, od około połowy lat 90-tych do końca 2014 r. zrealizowano łącznie 2 628 wyroków, w tym 1 809 z prawem do lokalu socjalnego oraz 819 bez tego prawa.



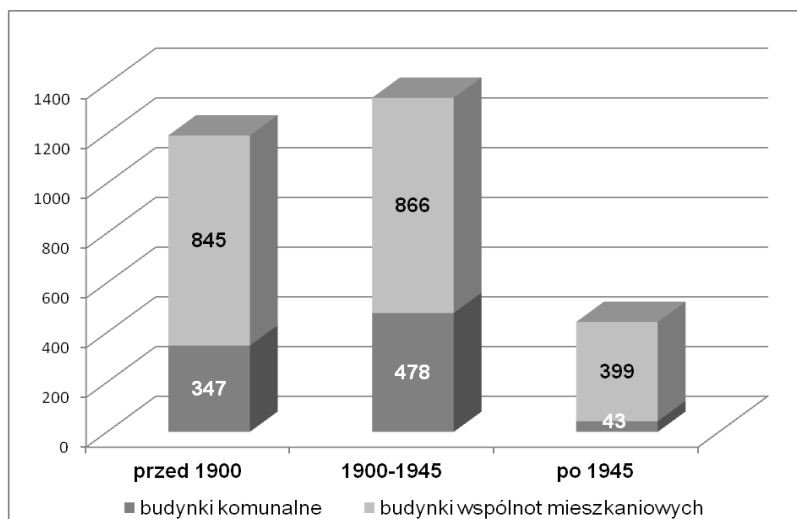
**Wykres 3. Realizacja wyroków eksmisyjnych według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r.**

**STANDARD I STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU  
GMINY MIASTO SZCZECIN  
ORAZ ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH**  
wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku

### 1. Wiek budynków

Mieszkania i budynki komunalne należą do najstarszych w Szczecinie. Kilkudziesięcioletni okres eksploatacji zabudowy przy niewystarczających nakładach finansowych na remonty i modernizacje (olbrzymie zaległości remontowe z czasów gospodarki sprzed 1990 roku), jest przyczyną obecnego złego stanu technicznego i niskiego standardu znacznej części mieszkaniowego zasobu Gminy. Największa koncentracja starych zasobów występuje w centrum i w północnej części miasta.

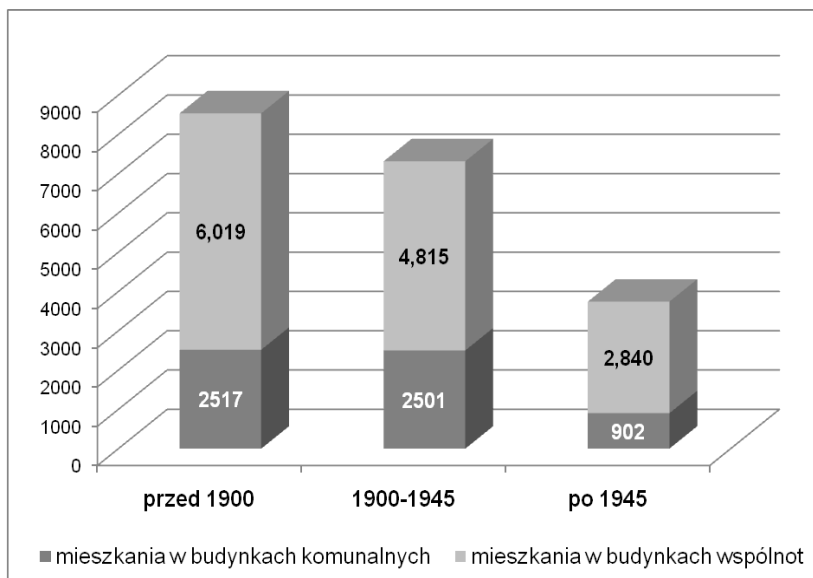
Spośród 19 594 mieszkań komunalnych większość (70%) znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałami Gminy. Najwięcej wspólnot z udziałami Gminy (866) znajduje się w budynkach wybudowanych w latach 1900-1945.



*Wykres 1. Budynki z lokalami mieszkalnymi Gminy - liczba wg wieku i rodzaju własności budynków*

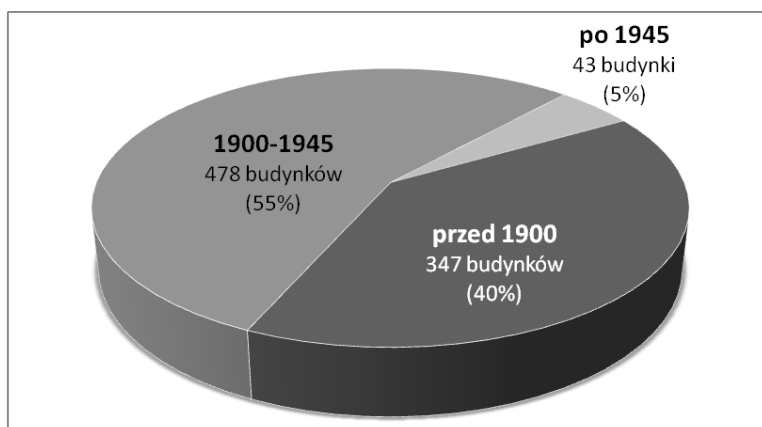
Z kolei najwięcej lokali gminnych (ponad 6 tys.) znajduje się w najstarszych budynkach wspólnot, wybudowanych przed 1900 rokiem. Z uwagi na nieco mniejszy metraż lokali w budynkach sprzed 1900 roku (średnio około 45 m<sup>2</sup>), znajduje się tam najwięcej mieszkań komunalnych, co ilustruje Wykres 2.





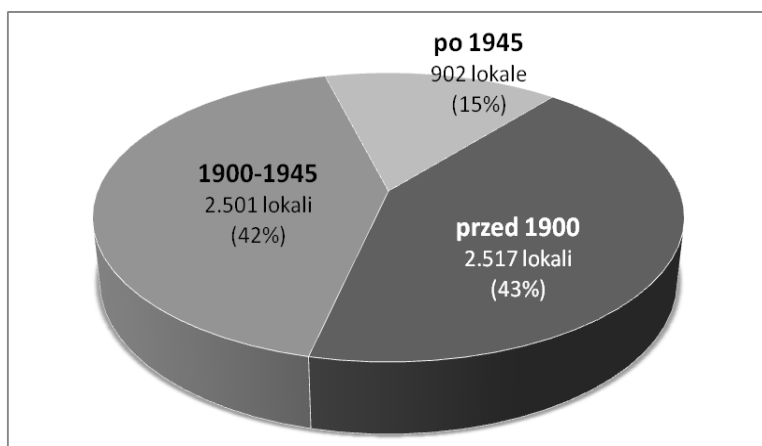
**Wykres 2.** Mieszkania gminne - liczba wg wieku (roku budowy) i rodzaju własności budynków

30% mieszkań komunalnych znajduje się w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy. 95% tych budynków wybudowano przed II wojną światową. Najwięcej budynków gminnych powstało w latach 1900-1945, co ilustruje Wykres 3.



**Wykres 3.** Budynki stanowiące wyłączną własność Gminy - liczba wg wieku (roku budowy)

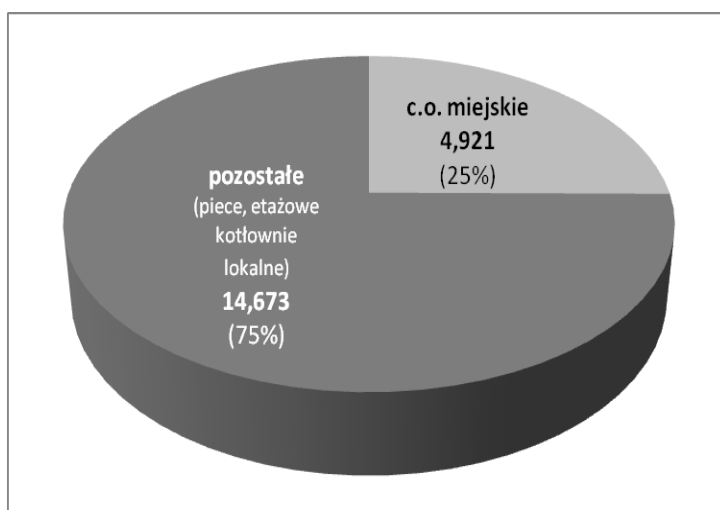
Mniejszy metraż lokali w komunalnych budynkach sprzed 1900 r. powoduje, że również i tutaj znajduje się najwięcej mieszkań. Z uwagi na bardzo małą powierzchnię użytkową lokali w budynkach powojennych (średnio 28 m<sup>2</sup>), mieszczą one 15% lokali gminnych, mimo że liczba tych budynków stanowi tylko 5% komunalnych domów wybudowanych po wojnie.



**Wykres 4.** Lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy - liczba wg wieku (roku budowy)

## 2. Standard mieszkaniowego zasobu Gminy

Warunki sanitarno-socjalne mieszkań komunalnych wciąż odbiegają od standardu zasobów mieszkaniowych pozostałych właścicieli mieszkań. Pod koniec 2014 roku przeciętna powierzchnia mieszkania komunalnego wynosiła 49,60 m<sup>2</sup> i była mniejsza o około 14 m<sup>2</sup> od przeciętnej powierzchni mieszkania w Szczecinie. Znacznie gorsze od średnich w mieście były też wskaźniki zagęszczenia lokali gminnych, zamieszkiwanych łącznie przez 49 170 szczecinian: w jednym lokalu mieszkało przeciętnie 2,51 osób, a na jedną osobę przypadało średnio 19,76 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.



Podczas gdy ponad 89% mieszkań w mieście ogrzewanych było z sieci miejskiej, tylko 25,1% lokali gminnych korzystało z tego źródła ogrzewania. Pozostałe mieszkania komunalne (około 75%) posiadały ogrzewanie piecove, etażowe lub z kotłowni lokalnej.

**Wykres 5.** Systemy ogrzewania mieszkań komunalnych

Prawie 47% ogólnego zasobu komunalnych lokali mieszkalnych stanowiły lokale niewyposażone w pomieszczenia w.c. i/lub łazienkę, w tym 5,2% lokali nie posiadało ani łazienki, ani w.c. w obrębie lokalu.

**Tabela Nr 1.** Struktura lokali mieszkalnych wg wyposażenia lokalu w pomieszczenia w.c., łazienka - w podziale na budynki 100% Gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy

Rodzaj lokalu ze względu na wyposażenie w pomieszczenia	Zasób w budynkach komunalnych		Zasób w budynkach wspólnot		Razem:	
	liczba lokali [szt.]	pow. użyt. [m <sup>2</sup> ]	liczba lokali [szt.]	pow. użyt. [m <sup>2</sup> ]	liczba lokali [szt.]	pow. użyt. [m <sup>2</sup> ]
lokal z łazienką bez w.c.	69	4 575	363	22 365	432	26 939
lokal bez łazienki	1 133	45 473	479	21 296	1 612	66 769
lokal z w.c. poza lokalem	2 075	80 431	4 046	166 261	6 121	246 692
lokal z w.c. poza budynkiem	776	35 258	261	11 042	1 037	46 301
<b>Razem:</b>	<b>4 053</b>	<b>165 737</b>	<b>5 149</b>	<b>220 964</b>	<b>9 202</b>	<b>386 701</b>

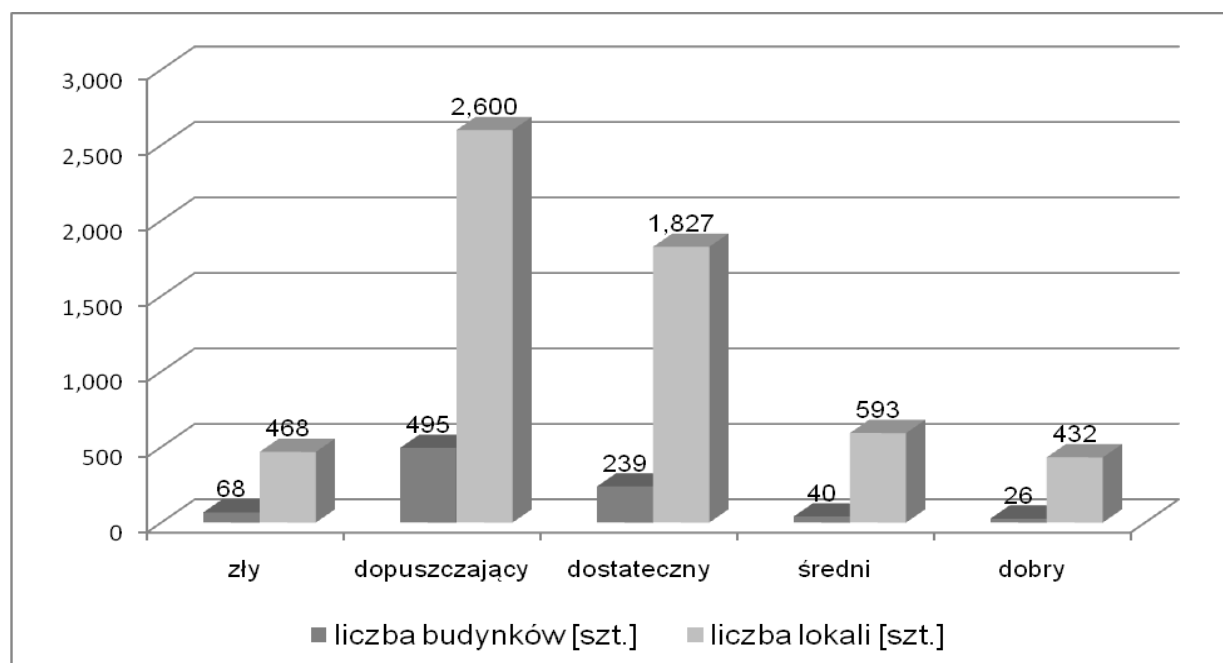
7,5% lokali komunalnych stanowiły mieszkania wspólne, zamieszkiwane przez dwie lub trzy rodziny korzystające ze wspólnego przedpokoju, kuchni, czy w.c. lub łazienki. Mieszkania te zlokalizowane są głównie w przedwojennych kamienicach śródmiejskich. Gmina systematycznie podejmuje działania w celu zmniejszenia liczby lokali wspólnych poprzez rozgęszczanie i sprzedaż lokali o dużej powierzchni użytkowej. W większości przypadków układ funkcjonalny takich mieszkań uniemożliwia ich podział na lokale samodzielne.

### 3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy

Oceny stanu technicznego dokonano przyjmując na potrzeby Programu następujące kryteria ogólne i klasyfikację stanu technicznego wg procentowego zużycia elementów budynku:

**Tabela Nr 2. Klasyfikacja stanu technicznego i kryteria oceny elementów budynku**

Lp.	klasyfikacja stanu technicznego elementów	procent zużycia elementów	Kryterium oceny elementu
1.	<b>zły</b>	71-100	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają lub mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki lub wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.
2.	<b>dopuszczający</b>	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.
3.	<b>dostateczny</b>	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4.	<b>średni</b>	16-30	Elementy budynku utrzymane należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja.
5.	<b>dobry</b>	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.



**Wykres 6. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy wg stopnia technicznego zużycia budynków**

Szczegółowa ocena wskazuje na znacznie gorszy stan techniczny budynków komunalnych (65% w stanie złym lub dopuszczającym) w porównaniu z budynkami wspólnot z udziałami Gminy (19%).

**Tabela Nr 3.** Struktura zasobu mieszkaniowego w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wg stopnia technicznego zużycia budynków

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementów	Procent zużycia elementów [%]	Zasób Gminy w budynkach komunalnych			Zasób Gminy zasób w budynkach wspólnot		
			liczba budynków [szt.]	liczba lokali [szt.]	pow. użyt. [m <sup>2</sup> ]	liczba budynków [szt.]	liczba lokali [szt.]	pow. użyt. [m <sup>2</sup> ]
1.	<b>zły</b>	71-100	68	468	20 839	6	85	3 492
2.	<b>dopuszczający</b>	51-70	495	2 600	121 866	387	2 411	121 316
3.	<b>dostateczny</b>	31-50	239	1 827	79 643	985	6 235	327 791
4.	<b>średni</b>	16-30	40	593	22 935	570	3 899	203 783
5.	<b>dobry</b>	0-15	26	432	20 637	128	1 044	49 497
<b>Razem:</b>			<b>868</b>	<b>5 920</b>	<b>265 920</b>	<b>2 076</b>	<b>13 674</b>	<b>705 879</b>

#### 4. Analiza potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

W analizie potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględniono zróżnicowane usytuowanie lokali - w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy. Analizę wykonano w oparciu o stopień technicznego zużycia oszacowany na podstawie dokonanych przeglądów i ocen. Przyjęto wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych odpowiadającą wartości wskaźnika obowiązującego dla Miasta Szczecin od 01 października 2015 r. do 31 marca 2016 r. równej 4.106 zł/m<sup>2</sup>.

Analiza wykazała konieczność przyjęcia priorytetu dla remontów budynków komunalnych, w tym w szczególności dla:

- rozbiórek najbardziej zdekapitalizowanych budynków zakwalifikowanych jako znajdujące się w stanie technicznym złym;
- remontów budynków w złym stanie technicznym, w przypadku których remont jest uzasadniony;
- remontów budynków w stanie technicznym dopuszczającym i dostatecznym.

Budynki komunalne, których stan techniczny zakwalifikowano jako średni i dobry wymagają nakładów na konserwację i drobne naprawy.

Nakłady na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy są gromadzone na kontach funduszy remontowych i sukcesywnie wydatkowane przez wspólnoty. Miasto przekazuje środki na ten cel w wysokości proporcjonalnej do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

Tabela Nr 4 przedstawia szacunkową wielkość całkowitych nakładów niezbędnych dla poprawy stanu technicznego ww. części zasobu Gminy.

**Tabela Nr 4. Priorytetowe potrzeby remontowe w budynkach komunalnych wg stanu na koniec 2014 r.**

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementów	Procent zużycia elementów [%]	Liczba budynków [szt.]	Liczba lokali [szt.]	pow. użyt. [m <sup>2</sup> ]	Wskaźnik przeliczeniowy [zł]	Wartość nakładów [zł]
1.	<b>zły*</b>	71-100	17	117	5 210	2 915	15 187 150
2.	<b>dopuszczający</b>	51-70	495	2 600	121 866	2 094	255 187 404
3.	<b>dostateczny</b>	31-50	239	1 827	79 643	1 273	101 385 539
<b>Razem:</b>			<b>751</b>	<b>4 544</b>	<b>206 719</b>	<b>x</b>	<b>371 760 093</b>

\* przy założeniu, że dla 75% budynków w złym stanie technicznym remont nie jest opłacalny

Tabela Nr 5 przedstawia łączne potrzeby remontowe wyrażone wielkością niezbędnych środków, oszacowane wg stanu na koniec 2014 r., przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z możliwości organizacyjnych realizacji remontów (np. zapewnienie mieszkań zamiennych) oraz dostępu do zewnętrznych źródeł wsparcia finansowego.

**Tabela Nr 5. Zidentyfikowane potrzeby nakładów na konserwację, remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu Gminy wraz z terenem przyległym.**

Lp.	Nazwa zadania	Wysokość wydatków w latach Programu [zł]				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Remonty bieżące i konserwacja	7 373 900	6 251 950	6 251 000	6 251 000	6 251 000
2.	Remonty i modernizacja budynków i wolnych lokali mieszkalnych (w tym realizacja łazienek i toalet w mieszkaniach ich nie posiadających), przyłączenie budynków do nowej sieci wod.-kan., rozbiórki	17 379 550	15 648 000	15 648 000	15 648 000	15 648 000
3.	Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w nieruchomości	15 031 400	15 031 400	15 031 000	15 031 000	15 031 000
4.	Fundusz Pożyczkowy dla wspólnot mieszkaniowych	2 000 000	2 000 000	1 000 000	1 000 000	0
5.	Likwidacja niskiej emisji wspierająca wzrost efektywności energetycznej i rozwój rozproszonych odnawialnych źródeł energii. Część 1 – Program pilotażowy – KAWKA – Gmina Miasto Szczecin, w tym:	645 040	0	0	0	0
	dotacje WFOŚiGW	56 140	0	0	0	0
	środki własne	588 900	0	0	0	0
6.	Zmniejszenie zanieczyszczeń powietrza w Szczecinie - ETAP II – Program KAWKA, w tym:	3 667 162	12 777 091	2 366 039	0	0
	dotacje WFOŚiGW	2 887 020	7 431 433	2 221 193	0	0
	środki własne	780 142	5 345 658	144 846	0	0
7.	Programy wsparcia działań mieszkańców, w tym:	2 045 000	2 040 800	2 041 500	2 042 300	2 043 100
	Program Zielone Podwórka Szczecina	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000

	<i>Program Zielone Przedogródki Szczecina</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>
	<i>Program Małych Ulepszeń</i>	<i>45 000</i>	<i>40 800</i>	<i>41 500</i>	<i>42 300</i>	<i>43 100</i>
	<b>OGÓLEM:</b>	<b>48 142 052</b>	<b>53 749 241</b>	<b>42 337 539</b>	<b>39 972 300</b>	<b>38 973 100</b>

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia.....2016 r.

## 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 niepogorszonym 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 wynajmowania lokali z 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się przy wykorzystaniu metody punktowej oceny wartości użytkowej mieszkań z zastosowaniem następującego wzoru:

<b>stawka czynszu</b>	=	liczba punktów dla danego lokalu	x	wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m <sup>2</sup> 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 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;
- 2) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku odpowiadający wskaźnikowi przeliczeniowemu kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> lokalu równy 3%;

- 4) minimalną stawkę czynszu w wysokości stawki obliczonej dla lokalu mieszkalnego o liczbie punktów równej 13;
- 5) stawka czynszu za lokal socjalny równa jest połowie stawki minimalnej.

3. Liczbę punktów dla danego lokalu określa się zgodnie z procedurą wskazaną w załączniku do niniejszych zasad.

4. W przypadku, gdy następuje tzw. zamiana z urzędu z lokalu większego na lokal o mniejszej powierzchni i mniejszej liczbie pokoi lub na lokal o mniejszej powierzchni i niższym standardzie, a dla dotychczas zajmowanego lokalu obowiązywało ograniczenie podwyżki do 55% stawki czynszu obowiązującej na dzień 1 października 2012 roku, w lokalu uzyskanym w drodze zamiany obowiązuje zasada ustalania wysokości stawki czynszu przy ograniczeniu podwyżki czynszu jak w dotychczas zajmowanym lokalu. Zasada ta ma zastosowanie wyłącznie w sytuacji, gdy najemcą lokalu zamienianego i lokalu zamienionego jest ta sama osoba lub osoby.

5. W przypadku, gdy najemcy wskazano inny lokal mieszkalny z przyczyn od niego niezależnych, a dla dotychczas zajmowanego lokalu obowiązywało ograniczenie podwyżki do 55% stawki czynszu obowiązującej na dzień 1 października 2012 roku, w lokalu tym obowiązuje zasada ustalania wysokości stawki czynszu przy ograniczeniu podwyżki czynszu jak w dotychczas zajmowanym lokalu.

Zasada ta ma zastosowanie wyłącznie w sytuacji, gdy najemcą lokalu zwalnianego i lokalu docelowego jest ta sama osoba lub osoby.

6. Zasady określone w ust. 4 i 5 stosuje się do umów najmu zawartych od dnia 1 października 2012 roku.

**§ 4. 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. Limity powierzchni, o których mowa w ust. 1 pkt 3 nie dotyczą lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki oraz lokali wspólnych.

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

4. Jeżeli najemca/użytkownik zajmuje lokal, który nie spełnia warunku określonego w ust. 1 pkt 3, oświadczy, że podejmie działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy, Gmina może udzielić obniżki czynszu.



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 dochodu, wysokość obniżek czynszu ustala się następująco wg poniższej tabeli :

<b>Wysokość obniżki czynszu</b>	<b>Średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy</b>
<b>50%</b>	- jednoosobowe gospodarstwa domowe: dochód nie przekracza 200% najniższej emerytury - wieloosobowe gospodarstwa domowe: dochód nie przekracza 150% najniższej emerytury
<b>40%</b>	- jednoosobowe gospodarstwa domowe: dochód nie przekracza 250% najniższej emerytury - wieloosobowe gospodarstwa domowe: dochód nie przekracza 180% najniższej emerytury
<b>25%</b>	- jednoosobowe gospodarstwa domowe: dochód nie przekracza 280% najniższej emerytury - wieloosobowe gospodarstwa domowe: dochód nie przekracza 200% najniższej emerytury

§ 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.

§ 6. 1. Podwyżka czynszu następuje nie częściej niż raz w roku, obowiązuje od dnia 1 marca danego roku i nie może przekroczyć 10%, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i 3.

2. Podwyżka czynszu, w stosunku do której w okresie do końca grudnia 2014 roku obowiązywało ograniczenie podwyżki do 55% stawki czynszu obowiązującej na dzień 1 października 2012 roku, następuje nie częściej niż raz w roku, obowiązuje od dnia 1 marca danego roku i wynosi w danym roku 10%.

3. Postanowienia ust. 2 obowiązują do czasu ustalenia wysokości stawki czynszu dla danego lokalu zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust. 1 oraz § 6 ust. 1 niniejszego załącznika.

4. Odstąpienie od podwyższenia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin następuje za zgodą Prezydenta Miasta Szczecin.

5. W przypadku spadku wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup>, obowiązująca stawka czynszu nie ulega zmianie.

Załącznik do Załącznika Nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia .....

## ZASADY USTALANIA LICZBY PUNKTÓW DLA DANEGO LOKALU MIESZKALNEGO WCHODZĄCEGO W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTO SZCZECIN

### Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 1. Miarą wartości użytkowej lokalu mieszkalnego jest określenie liczby 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 liczba punktów stanowiąca sumę punktów za poszczególne czynniki przypisane do danego lokalu. Obowiązkiem zarządcy budynku lub właściciela jest wypełnienie formularza określającego liczbę 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 o łącznej liczbie punktów 51, tj.: 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 sprzątaniem budynku i dojścia do budynku.

§ 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 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777, z 2016 r. poz. 8, poz. 1250).

§ 5. Określenia stanu technicznego budynku i 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.

### Rozdział 2. Kryteria punktowego różnicowania stawek czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali mieszkalnych

Lp.	KRYTERIA/CZYNNIKI	OCENA PUNKTOWA
<b>1.</b>	<b>Ogólny stan techniczny budynku<sup>1</sup></b>	<b>skala od (-8) do 10 pkt</b>
1.1.	Zły stan techniczny - stopień technicznego zużycia 71-100%	<b>4 pkt</b>
1.2.	Dopuszczający stan techniczny - stopień technicznego zużycia 51-70%	<b>5 pkt</b>
1.3.	Dostateczny stan techniczny - stopień technicznego zużycia 31-50%	<b>7 pkt</b>
1.4.	Średni stan techniczny - stopień technicznego zużycia 16-30%	<b>8 pkt</b>
1.5.	Dobry stan techniczny - stopień technicznego zużycia 0-15%	<b>10 pkt</b>
1.6.	Budynki zakwalifikowane ze względu na stan techniczny do rozbiórki, ujęte w ewidencji do wykwaterowań mieszkańców	<b>(-8) pkt</b>
1.7.	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, rozbudowie lub nadbudowie po 01 stycznia 1990 r.	<b>2 pkt</b>
1.8.	Budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego	<b>0 pkt</b>

<b>2.</b>	<b>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny</b>	<b>skala od (-2) do 6 pkt</b>
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 <sup>2</sup>	<b>4 pkt</b>
	Instalacja centralnego ogrzewania 71-100% zły <b>(-1) pkt</b>	
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 <sup>2</sup>	<b>6 pkt</b>
	Instalacja ciepłej wody użytkowej 71-100% zły <b>(-1) pkt</b>	
2.3.	Instalacja gazowa z kuchenką gazową lub instalacja elektryczna z kuchenką elektryczną	<b>2 pkt</b>
	Instalacja gazowa stan techniczny 0-70% dostateczny <b>1 pkt</b>	
2.4.	Instalacja wodociągowa	<b>2 pkt</b>
	Instalacja wodociągowa stan techniczny 71-100% zły <b>(-1) pkt</b>	
2.5.	Instalacja kanalizacyjna	<b>2 pkt</b>
	Instalacja kanalizacyjna stan techniczny 71-100% zły <b>(-1) pkt</b>	
2.6.	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	<b>(-2) pkt</b>
<b>3.</b>	<b>Atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego<sup>2</sup></b>	<b>skala od (-6) do 12 pkt</b>
3.1.	Łazienka z w.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wod.- kan.)	<b>12 pkt</b>
3.2.	Łazienka w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wod.- kan.)	<b>8 pkt</b>
3.3.	Łazienka poza lokalem	<b>3 pkt</b>
3.4.	W.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wod.- kan.)	<b>5 pkt</b>
3.5.	W.c. poza lokalem	<b>(-1) pkt</b>
3.6.	W.c. poza budynkiem	<b>(-3) pkt</b>
3.7.	Pokoje w układzie amfiladowym (ciąg pokoi połączonych otworami drzwiowymi)	<b>(-1) pkt</b>
3.8.	“Ślepa” kuchnia <sup>3</sup>	<b>(-1) pkt</b>
3.9.	Wnęka kuchenna <sup>4</sup>	<b>(-2) pkt</b>
3.10.	Lokal wspólny	<b>(-6) pkt</b>
3.11.	“Pojedyńka” z wejściem z klatki schodowej (pokój o powierzchni mniejszej niż 10 m <sup>2</sup> , bez pomieszczeń przynależnych)	<b>(-4) pkt</b>
3.12.	1 pokój (pokój o powierzchni 10m <sup>2</sup> i więcej bez pomieszczeń przynależnych)	<b>1 pkt</b>
3.13.	1 pokój + kuchnia <sup>5</sup>	<b>2 pkt</b>
3.14.	2 pokoje	<b>2 pkt</b>
3.15.	2 pokoje + kuchnia	<b>3 pkt</b>
3.16.	3 pokoje	<b>3 pkt</b>
3.17.	3 pokoje + kuchnia	<b>5 pkt</b>
3.18.	4 pokoje + kuchnia	<b>7 pkt</b>
3.19.	5 pokoi i więcej + kuchnia	<b>9 pkt</b>
<b>4.</b>	<b>Lokalizacja wg dzielnic i osiedli zgodnie z podziałem administracyjnym miasta</b>	<b>skala od 1 do 7 pkt</b>
4.1.	<b>Śródmieście</b> – Osiedla: Centrum, Łękno, Niebuszewo–Bolinko, Nowe Miasto, Turzyn, Śródmieście–Zachód, Śródmieście–Północ, Stare Miasto	<b>7 pkt</b>
4.2.	<b>Śródmieście</b> – Os. Drzetowo–Grabowo	<b>4 pkt</b>
4.3.	<b>Śródmieście</b> – Os. Wyspa Pucka	<b>2 pkt</b>
4.4.	<b>Prawobrzeże</b> – Osiedla: Bukowe–Kłęskowo, Dąbie, Majowe–Kijewo, Słoneczne, Zdroje, Podjuchy	<b>4 pkt</b>
4.5.	<b>Prawobrzeże</b> - Os. Załom	<b>3 pkt</b>
4.6.	<b>Prawobrzeże</b> - Os. Żydowce–Klucz	<b>2 pkt</b>
4.7.	<b>Prawobrzeże</b> – Osiedla: Wielgowo–Sławociesz–Zdunowo, Płonia–Smierdnica–Jezierzyce	<b>2 pkt</b>
4.8.	<b>Północ</b> – Osiedla: Niebuszewo, Żelechowa	<b>4 pkt</b>
4.9.	<b>Północ</b> – Osiedla: Gołęcino–Goćław, Warszewo	<b>3 pkt</b>
4.10.	<b>Północ</b> - Os. Bukowo	<b>2 pkt</b>
4.11.	<b>Północ</b> – Osiedla: Stołczyn, Skolwin	<b>1 pkt</b>
4.12.	<b>Zachód</b> - Osiedla: Arkońskie-Niemierzyn, Gumieńce, Pogodno, Pomorzany, Zawadzkiego-Klonowica	<b>6 pkt</b>
4.13.	<b>Zachód</b> - Osiedla: Osów, Głębokie-Pilichowo, Krzekowo-Bezrzecze,	<b>4 pkt</b>

Świerczewo		
<b>5.</b>	<b>Atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego</b>	<b>skala od (-5) do 6 pkt</b>
5.1.	Piętra: I, II, III w budynku bez dźwigu i pozostałe piętra w budynku z dźwigiem <sup>6</sup>	<b>3 pkt</b>
5.2.	Parter i piętra od IV wzwyż w budynku bez dźwigu <sup>6</sup>	<b>1 pkt</b>
5.3.	Małe domy mieszkalne <sup>7</sup>	<b>6 pkt</b>
5.4.	Lokal usytuowany w budynku przy ciągu komunikacyjnym lub w pobliżu torów o silnym natężeniu ruchu, zgodnie z poniższym <b>wykazem ciągów komunikacyjnych</b> : <sup>8</sup>	<b>(-3) pkt</b>
	1. ul. Arkońska	36. ul. Leszczynowa
	3. ul. Asnyka	37. ul. Lipowa
	4. ul. Batalionów Chłopskich	38. ul. Druckiego-Lubeckiego
	5. ul. Księcia Bogusława X	39. ul. Ludowa
	6. Al. Bohaterów Warszawy	40. ul. Łucznicza 1
	7. ul. Brama Portowa	41. ul. Malczewskiego
	8. ul. Budziszynska	42. ul. Metalowa
	9. ul. Chmielewskiego	43. ul. Monte Cassino
	10. ul. Dębogórska	44. ul. Mieszka I-go
	11. ul. Dubois	45. ul. Matejki
	12. ul. Dworcowa	46. ul. Mickiewicza
	13. ul. Dworska	47. ul. Milczańska
	14. ul. Felczaka	48. ul. Nad Odrą
	15. ul. Firlika	49. ul. Narutowicza
	16. ul. Gdańska	50. ul. Niemierzyńska
	17. ul. Emilii Gierczak	51. Al. Niepodległości
	18. ul. Goleniowska	52. ul. Nocznickiego
	19. ul. Granitowa	53. ul. Obotrycka
	20. ul. Grobla	54. ul. Obrońców Stalingradu
	21. ul. Gryfińska	55. Al. Papieża Jana Pawła II
	22. ul. Jagiellońska	56. ul. Parkowa
	23. ul. Kaszubska	57. Al. Piastów
	24. ul. Krzysztofa Kolumba	58. ul. Piłsudskiego
	25. ul. Konarskiego	59. ul. Piotra Skargi
	26. ul. Krasieńskiego	60. ul. Emilii Plater
	27. ul. Kardynała Wyszyńskiego	61. ul. Pokoju
	28. ul. Klonowica	62. Al. Powstańców Wlkp.
	29. ul. Kołłątaja	63. ul. Przodowników Pracy
	30. ul. Krakowska	64. ul. Przyszłości
	31. ul. Królowej Jadwigi	65. ul. Pyrzycka
	32. ul. Anieli Krzywoń	66. ul. Generała Ludomiła
	33. ul. Bolesława Krzywoustego	Rayskiego
	34. ul. Ku Słońcu	67. Pl. Rodła
	35. ul. 5-go Lipca	68. ul. Rymarska
5.5.	Lokal z oknami wyłącznie na "podwórce-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)	<b>(-1) pkt</b>
5.6.	Lokal w oficynie	<b>(-3) pkt</b>
5.7.	Lokal w oficynie mieszkalnej nowo wybudowanej lub poddanej modernizacji, przebudowie lub rozbudowie	<b>0 pkt</b>
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	<b>2 pkt</b>
5.9.	Lokal w suterenie	<b>(-5) pkt</b>
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	<b>(-3) pkt</b>
<b>6.</b>	<b>Utrzymanie czystości w budynku i na posesji</b>	<b>skala od (-1) do 3 pkt</b>
6.1.	Sprzątanie budynku	<b>3 pkt</b>
6.2.	Sprzątanie przyległej posesji	<b>2 pkt</b>
6.3.	Bez sprzątania budynku i przyległej posesji	<b>(-1) pkt</b>

## Objaśnienia:<sup>1</sup> Klasyfikacja stanu technicznego i kryteria oceny elementów budynku.

Klasyfikacja stanu technicznego elementów	Procent zużycia elementów	Kryterium oceny elementu
zły	71-100	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą zagrażać lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki lub wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.
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.
dostateczny	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
średni	16-30	Elementy budynku utrzymane należyście. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja.
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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Pomieszczenie bez okna z wentylacją wykorzystywane jako kuchnia.

<sup>4</sup> Część korytarza lub pomieszczenia posiadająca wentylację wykorzystywana jako kuchnia.

<sup>5</sup> Przez kuchnię rozumieć należy również aneks kuchenny, czyli część pomieszczenia, którą technicznie można wydzielić jako osobne pomieszczenie.

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

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z zapisem 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 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777, z 2016 r. poz. 8) na Radę Gminy ustawa nakłada obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przeprowadzenie konsultacji społecznych dla niniejszej uchwały nie jest wymagane.

Program zawarty w przedłożonym projekcie uchwały, jest kontynuacją zasadniczych planów i sposobu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2010-2015 r. i zakłada prowadzenie polityki w zakresie konsekwentnej poprawy warunków mieszkaniowych lokalnej społeczności.

W uchwale przyjęto główne priorytety działań na kolejne lata:

- 1/ stworzenie instrumentów do właściwego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zapewnienia warunków mieszkaniowych gospodarstwom domowym o najniższych dochodach (lokale socjalne i zamienne, pomieszczenia tymczasowe oraz lokale w ramach systemu pomocy socjalnej),
- 2/ poprawę warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3/ racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym:
  - a) właściwa polityka czynszowa (zapewniająca odpowiednie wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu koniecznej ochrony najuboższych najemców),
  - b) doskonalenie zarządzania i poprawa efektywności gospodarowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi,
  - c) planowanie wydatków na utrzymanie komunalnych zasobów mieszkaniowych w stanie niepogorszonym i uzyskanie stopniowej poprawy stanu technicznego.

Proponowane zmiany w zakresie polityki czynszowej zainicjują stopniowe (o 10%) podwyższanie ustalonej w 2012 r. górnej procentowej (55%) granicy podwyżek czynszu bez względu na indywidualną punktację lokalu (ograniczyło to wówczas skokowy wzrost wysokości czynszu za korzystanie z lokali komunalnych) - do czasu ustalenia wysokości stawki czynszu dla danego lokalu zgodnie z ogólnie obowiązującymi zasadami (uwolnienie „kotwicy”).

Jednocześnie wprowadzona zostanie ochrona w postaci możliwości udzielenia uprawnionym najemcom wyższych obniżek czynszu.

W zakresie zamian lokali z urzędu i wskazywania lokali zamiennych wprowadzona zostanie polityka czynszowa sprzyjająca najemcom, która usprawni działania w tym zakresie.

Niniejszy projekt uchwały stanowi tekst jednolity dotychczas wypracowanego projektu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2016-2020.

Uwzględnia on propozycje i uwagi radnych Rady Miasta wnoszone autopoprawkami, m. in.: zwiększenie nakładów na realizację łazienek i toalet w mieszkaniach ich nie posiadających, w tym jako priorytet - podnoszenie standardu lokali zamieszkałych przez osoby niepełnosprawne poprzez wyposażenie lokali w łazienkę/w.c.

Dodatkowo - ze względu na czas jaki upłynął od momentu złożenia pierwotnego projektu - niezbędne były zmiany w treści uchwały, m. in. dotyczące terminu wprowadzenia podwyżki czynszu oraz uaktualnienia zaplanowanych wydatków na gospodarkę mieszkaniową (np. z uwagi na odstąpienie przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej od realizacji programu KAWKA III, nieuzasadnione jest wskazanie przedmiotowego zadania w planowanych nakładach na gospodarkę mieszkaniową).