

UCHWAŁA NR LX/1123/06
Rady Miasta Szczecin
z dnia 25 lipca 2006 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2006-2011

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) oraz pkt 3.7. załącznika do uchwały Nr XV/312/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 19 stycznia 2004 r. w sprawie przyjęcia polityki mieszkaniowej Miasta Szczecina oraz zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Szczecina (zm. uchwała Nr XLVII/908/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 grudnia 2005 r.); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza określa program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2006-2011, stanowiący program realizacyjny Polityki mieszkaniowej Miasta Szczecina oznaczony w Strategii Rozwoju Szczecina symbolem Mk3.

2. Diagnozę stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin zawiera Załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Szczecin,
- 2) Programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2006-2011, określony w niniejszej uchwale,
- 3) Ustawie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266),
- 4) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Miasto Szczecin albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
- 5) zasobie docelowo czynszowym - należy przez to rozumieć zasób mieszkań komunalnych docelowo przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych poprzez najem,
- 6) budynku lub lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność Gminy Miasto Szczecin,
- 7) czynszu komunalnym – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin,

- 8) ZBiLK – należy przez to rozumieć zakład budżetowy pn. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych,
- 9) SCR - należy przez to rozumieć Szczecińskie Centrum Renowacyjne spółka z o.o.,
- 10) STBS – należy przez to rozumieć Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o.,
- 11) TBSP – należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” spółka z o.o.

§ 3. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2006-2011 będzie przyczyniał się do realizacji następujących celów szczegółowych Strategii Rozwoju Szczecina:

- 1) zmniejszenie deficytu ilościowego i jakościowego w mieszkalnictwie (symbol 4.2.4.),
- 2) infrastruktura społeczna dostosowana do potrzeb (symbol 4.2.6.),
- 3) sprawny system pomocy społecznej i działań socjalnych (symbol 4.1.2.),
- 4) kompleksowy system opieki nad dziećmi i rodziną (symbol 4.1.3.),
- 5) system rehabilitacji medycznej, edukacyjnej, społecznej i zawodowej osób niepełnosprawnych (symbol 4.1.4.),
- 6) obniżenie poziomu patologii społecznych (symbol 4.1.5.).

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

2. Przyjmuje się następujące priorytety Programu:

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

3. Przyjmuje się następujące wskaźniki realizacji Programu:

- 1) **wskaźnik wielkości zasobu docelowo czynszowego:** stosunek liczby lokali mieszkalnych stanowiących zasób docelowo czynszowy w danym roku do liczby lokali przyjętej za minimalną zgodnie z § 7 pkt 2, tj. 15.000, przy czym zakłada się spadek wartości wskaźnika z 1,35 w roku 2005 do 1,00 w roku 2011,
- 2) **wskaźnik wykorzystania wolnych lokali dla najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych Gminy:** udział zapewnionych w danym roku lokali zamiennych dla potrzeb wykwaterowań z budynków do rozbioru oraz lokali socjalnych dla osób eksmitowanych

z zasobów innych właścicieli w ogólnej liczbie lokali zapewnionych w danym roku, przy czym zakłada się wzrost wartości wskaźnika z 16 % w roku 2005 do 50 % w roku 2011,

- 3) **ogólny wskaźnik remontowy:** udział wyremontowanej powierzchni użytkowej zasobu narastająco w aktualnej w danym roku ogólnej powierzchni zasobu mieszkaniowego Gminy, przy czym zakłada się wzrost wskaźnika do 6,3 % w roku 2011, przyjmując dla roku 2005 wartość wskaźnika 0,0 %,
- 4) **wskaźnik wykorzystania środków na realizację programów wspierających inicjatywy prywatne:** stopień wykorzystania środków zaplanowanych na realizację Programu Małych Ulepszeń oraz Programu „Nasz Dom”, wyrażający w procentach stosunek kwoty wydanej na realizację programów do kwoty zaplanowanej na ten cel, przy czym zakłada się, że wskaźnik ten w roku 2011 nie będzie niższy niż 90 %.

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

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

Rozdział II

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

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

§ 7. 1 W celu zapewnienia właściwych warunków realizacji zadań Gminy z mieszkaniowego zasobu Gminy zostanie wyodrębniony zasób docelowo czynszowy, który stanowić będą komunalne lokale mieszkalne położone:

- 1) w budynkach komunalnych, w których znajdują się więcej niż trzy lokale,
- 2) w budynkach dużych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy nie mniejszym niż 40%.

2. Wielkość zasobu docelowo czynszowego będzie nie mniejsza niż 15.000 lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem § 23.

3. W celu zapewnienia właściwych warunków realizacji zadań Gminy z mieszkaniowego zasobu gminnych TBS-ów zostanie wyodrębniony zasób lokali będących w dyspozycji Gminy, docelowo przeznaczonych na wynajem, który stanowić będą lokale mieszkalne położone:

- a) w budynkach wybudowanych i zmodernizowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- b) w budynkach przeznaczonych w planach inwestycyjnych do modernizacji i przebudowy, w których TBS-y posiadają więcej niż 70% udziałów.

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

- 1) budowę komunalnych lokali mieszkalnych z wykorzystaniem w tym celu przede wszystkim nieruchomości, na których dokonano rozbiórki budynków komunalnych,
- 2) adaptacje na lokale mieszkalne pomieszczeń/budynków pełniących dotychczas inne funkcje,
- 3) wprowadzanie do zasobu Gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania jako lokale socjalne lub zamienne.

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

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

3. Lokale mieszkalne położone na obszarze ścisłego Śródmieścia nie powinny być zasiedlane jako lokale socjalne. Możliwe odstępstwa od tej zasady oraz granice obszaru określi projekt, o którym mowa w § 43.

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

Tabela 1 - Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy*

Wyszczególnienie	2006	2007	2008	2009	2010	2011
lokale ogółem	23 980	22 750	21 500	20 550	19 600	19 000
w tym lokale socjalne	600	750	900	1 200	1 500	1 800

* Wielkości prognozowane na koniec danego roku.

§ 11. W latach 2006-2011 Gmina będzie pozyskiwać rocznie do swojej dyspozycji średnio co najmniej 50 mieszkań TBS o czynszu komunalnym w celu:

- 1) poszerzenia oferty lokali zamiennych dla potrzeb wykwaterowania mieszkańców z budynków do rozbiórki, remontu lub modernizacji,
- 2) zwiększenia oferty lokali mieszkalnych dla osób o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się,

3) zwiększenia liczby odzyskiwanych lokali komunalnych o niższym standardzie, które będą zwalniać lokatorzy przeprowadzający się do nowych mieszkań TBS w celu poprawy swoich warunków mieszkaniowych.

§ 12. 1. Od roku 2008 Gmina pozyska prawo najmu ok. 100 lokali mieszkalnych.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, Gmina będzie podnajmować gospodarstwu domowemu uprawnionemu do lokalu socjalnego oraz zamiennego.

Rozdział III

Remonty i modernizacja mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 13. 1. Z uwagi na ograniczone środki finansowe działania remontowe i modernizacyjne skoncentrowane zostaną na obszarach objętych *Lokalnym Programem Rewitalizacji obszarów miejskich, przemysłowych i powojkowych miasta Szczecina*, przyjętym uchwałą Nr XXXI/617/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 10 stycznia 2005 roku (ze zmianą).

2. W latach 2006-2011 w ramach działań, o których mowa w ust. 1 priorytet stanowić będzie rewitalizacja zabudowy mieszkaniowej w obszarze nr 4 „Nad Odrą” oraz nr 1 „Śródmieście”.

§ 14. 1. Remonty, modernizacja i niezbędne rozbiórki komunalnych budynków mieszkalnych prowadzone w ramach *Lokalnego Programu Rewitalizacji*, finansowane będą ze środków budżetu miasta.

2. Działania związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym finansowane będą ze środków uzyskiwanych z wpływów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, w wysokości wynikającej z istniejących możliwości.

§ 15. Gmina będzie nadal wspierać działania remontowe mieszkańców kontynuując:

- 1) Program Małych Ulepszeń, wspierający remonty mieszkań komunalnych dokonywane przez najemców i realizowany w oparciu o regulamin przyjęty Uchwałą Nr 17/98 Zarządu Miasta Szczecina z dnia 22 stycznia 1998 roku,
- 2) Program „Nasz Dom”, wspierający działania remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy oraz komunalnych osób prawnych i realizowany w oparciu o regulaminy przyjęte Zarządzeniem Nr 163/05 Prezydenta Miasta Szczecina z dnia 1 kwietnia 2005 roku (ze zmianami).

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

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

§ 18. Prognozuje się, że w okresie do 2011 roku stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy ulegać będzie stopniowej, widocznej, technicznej i funkcjonalnej poprawie w obszarach objętych pracami rewitalizacyjnymi.

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

Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali

§ 20. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie prowadzona do momentu osiągnięcia minimalnej wielkości docelowego zasobu mieszkaniowego Gminy, tj. 15.000 lokali, z zastrzeżeniem § 23 i będzie podporządkowana działaniom zmierzającym do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

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

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

§ 22. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego prowadzonej z inicjatywy Prezydenta na rzecz najemcy tego lokalu, zwiększa się bonifikatę do maksymalnej określonej w uchwale, o której mowa w § 24.

§ 23. Jeżeli wskutek sprzedaży liczba komunalnych lokali mieszkalnych osiągnie poziom 19.000 lokali, Rada Miasta zweryfikuje określoną w § 7 zasadę wyodrębnienia lokali tworzących zasób docelowo czynszowy oraz minimalną wielkość tego zasobu.

§ 24. Szczegółowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych najemców oraz z inicjatywy Prezydenta określa właściwa uchwała Rady Miasta Szczecin.

§ 25. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

Tabela nr 2 - Planowane wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych*

Lp.	Rok	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	Powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych (m ²)	Szacowana cena rynkowa 1m ²	Wpływy* ze sprzedaży do budżetu Miasta**
1	2006	1 220	61 100	1 834	6 000 000
2	2007	1 180	58 700	1 941	6 000 000
3	2008	1 170	58 600	2 047	6 000 000
4	2009	940	47 000	2 153	5 000 000
5	2010	730	36 600	2 259	4 000 000
6	2011	520	26 200	2 370	3 000 000
	Suma:	5 760	288 200	-----	30 000 000

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

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

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 26. Z uwagi na zły stan techniczny i niski standard mieszkaniowego zasobu Gminy oraz konieczność powstrzymania procesu jego dalszej dekapitalizacji, zobowiązuje się Prezydenta Miasta Szczecin do prowadzenia polityki czynszowej zmierzającej do ustalania czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonym i na stopniową likwidację wieloletnich zaniedbań w sferze remontów.

§ 27. 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 § 29 oraz systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych,
- 2) stałym podnoszeniem standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
- 3) systemowymi zamianami lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań,
- 4) zwiększaniem nakładów na remonty budynków.

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

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

2. Dla potrzeb obliczenia stawki czynszu Prezydent Miasta określa:

- 1) zasady ustalania ilości punktów dla danego lokalu, a w szczególności czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową oraz odpowiadającą im 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) który wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany dla Szczecina przez Wojewodę Zachodniopomorskiego, należy zastosować dla potrzeb obliczenia stawki;
- 3) wysokość wskaźnika procentowego wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego;
- 4) minimalną i maksymalną wysokość stawki czynszu;
- 5) stawkę czynszu za lokal socjalny w wysokości połowy minimalnej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Szczecin.

§ 29. 1. Na indywidualny wniosek najemcy czynsz najmu lokalu mieszkalnego może być obniżony, jeżeli najemca:

- 1) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżenia czynszu, określone w uchwale Rady Miasta Szczecin w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin,
- 2) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 3) nie pobiera dodatku mieszkaniowego,
- 4) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokali zadłużonych, Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- 5) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 ze zmianami).

2. Stawka czynszu po obniżce nie może być niższa od aktualnie obowiązującej stawki czynszu najmu lokalu socjalnego.

3. Zasady dotyczące okresu, na który udzielana jest obniżka czynszu oraz kwestii związanych z ustalaniem wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego określa Ustawa.

Rozdział VI

Organizacja zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

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

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

- 1) jednostkach organizacyjnych Gminy odpowiedzialnych za zarządzanie zasobem mieszkaniowym,
- 2) spółkach prawa handlowego,

- 3) właściwym wydziale Urzędu Miasta nadzorującym i kontrolującym działalność gminnych podmiotów odpowiedzialnych za zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy.

§ 32. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy będą wynikać z monitoringu oraz analiz prowadzonych w ramach realizacji projektu, o którym mowa w § 44 i zmierzać będą m.in. do:

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

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

Rozdział VII

Wysokość wydatków i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 34. 1. Planowaną wysokość wydatków z budżetu miasta na mieszkaniowy zasób Gminy oraz lokale mieszkalne w dyspozycji Gminy przedstawia Tabela nr 3, przy czym szczegółowe lokalizacje zadań inwestycyjnych, źródła finansowania oraz ewentualne zmiany w harmonogramie rzeczowo-finansowym określą kolejne edycje budżetu miasta oraz wieloletniego programu inwestycyjnego.

Tabela nr 3 - Harmonogram rzeczowo finansowy realizacji Programu (kwoty w tys. zł)

Lp.	Nazwa zadania	Wysokość wydatków ze środków miasta					
		2006	2007	2008	2009	2010	2011
WYDATKI MAJĄTKOWE		13 606	24 550	23 625	25 200	25 500	25 500
I	NOWE BUDOWNICTWO	5 000	17 000	15 500	16 700	16 000	16 000
1.	Budownictwo komunalne	0	1 000	6 000	6 000	6 000	6 000
2.	Spółeczne budownictwo czynszowe	5 000	16 000	9 500	10 700	10 000	10 000
II	REWITALIZACJA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	2 050	2 550	3 125	3 500	3 500	3 500
1.	Komunalna zabudowa mieszkaniowa w obszarze rewitalizacji nr 4 „Nad Odrą”	1 000	2 000	2 625	3 000	3 000	3 000
2.	Zabudowa mieszkaniowa w Śródmieściu – mieszkania TBS w dyspozycji Gminy	1 050	550	500	500	500	500
III	POZOSTAŁE	6 556	5 000	5 000	5 000	6 000	6 000
1.	Tworzenie, remonty lokali socjalnych i zamiennych	3 556	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000

2.	Program "Nasz Dom"	3 000	2 000	2 000	2 000	3 000	3 000
WYDATKI BIEŻĄCE		399	463	1 029	1 079	1 120	1 160
1.	Dopłaty do czynszu komunalnego w lokalach TBS	399	463	489	529	560	590
2.	Koszty wynajmu lokali mieszkalnych od innych właścicieli	0	0	540	550	560	570

2. W celu uzyskania prawa dysponowania nowowzbudowanymi mieszkaniami TBS w latach 2006-2011 Gmina będzie wносить do tych spółek wkłady pieniężne oraz aporty rzeczowe w postaci gruntów dla budownictwa mieszkaniowego.

3. W przypadku pozyskiwania lokali TBS o czynszu komunalnym dopuszcza się stosowanie dopłat do czynszu najmu, pokrywających różnicę w wysokości czynszu ustalanego dla lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminnych TBS i czynszu ustalanego dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Oprócz dopłat do czynszu komunalnego w lokalach TBS stanowiących mieszkania zamiennie niezbędne dla potrzeb rewitalizacji prowadzonej przez SCR na obszarze Śródmieścia, Gmina będzie stosować takie dopłaty w przypadku lokali zamiennych dla potrzeb rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej prowadzonej w obszarze nr 4 „Nad Odrą” oraz nr 1 „Śródmieście”.

4. Gmina będzie finansować koszty rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej w obszarach skoncentrowanych działań rewitalizacyjnych prowadzonych w ramach *Lokalnego Programu Rewitalizacji*, w tym:

- 1) koszty modernizacji zasobów i niezbędnych rozbiórek zdekapitalizowanych budynków komunalnych w obszarze rewitalizacji nr 4 „Nad Odrą”,
- 2) część kosztów prowadzonej w Śródmieściu przez TBS-y rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej z lokalami, których dysponentem jest Gmina.

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

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

Wyszczególnienie		2007r.	2008r.	2009r.	2010r.	2011r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	13 400	13 000	12 800	12 600	12 200
2.	Koszty remontów oraz modernizacji budynków i lokali komunalnych	6 400	6 000	5 800	5 600	5 400
3.	Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych	21 900	20 500	19 800	18 900	18 400
4.	Realizacja Programu Małych Ulepszeń	230	220	220	210	210
5.	Umorzenia zaległości i odpisy aktualizujące	14 300	13 600	12 900	12 200	11 800
6.	Koszty administracyjne	8 500	8 200	8 100	8 000	7 700

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

- 1) środki wewnętrzne:

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

Rozdział VIII

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

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

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

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

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

- 1) prowadzenie zamian w oparciu o aktualizowaną na bieżąco bazę danych, w tym ewidencję:
 - a) lokali wyznaczonych i nie wyznaczonych jako docelowo czynszowe,
 - b) lokali zadłużonych,
 - c) lokali zajmowanych przez byłych najemców, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję,
 - d) lokali i budynków przeznaczonych do prywatyzacji, w tym lokali, których dotychczasowi najemcy nie są zainteresowani nabyciem lokalu,
 - e) lokali wspólnych,
- 2) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali,
- 3) sprawne kojarzenie uczestników zamian,
- 4) monitorowanie przebiegu czynności związanych z zamianami,
- 5) współpraca z podmiotami, których działalność związana jest z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, w tym w szczególności ze spółdzielniami mieszkaniowymi,
- 6) planowanie struktury potrzeb Gminy w zakresie pozyskiwania lokali TBS o czynszu komunalnym.

2. Uczestnikami zamian będą:

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

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

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

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

Rozdział IX

Projekty wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 42. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta do wdrożenia następujących projektów wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2006-2011:

- 1) **Tworzenie mieszkaniowego zasoby Gminy**, oznaczony symbolem Mk3.1,
- 2) **Podnoszenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy**, oznaczony symbolem Mk3.2,
- 3) **Remonty i modernizacja komunalnych budynków mieszkalnych**, oznaczony symbolem Mk3.3,
- 4) **Aktywizacja środków własnych mieszkańców na cele remontowe**, oznaczony symbolem Mk3.4.

§ 43. 1. Podstawowym, zadaniem projektu **Tworzenie mieszkaniowego zasoby Gminy** (Mk3.1) jest realizacja działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a określonych w § 37 oraz planowanie potrzeb w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział X Postanowienia końcowe

§ 47. Traci moc Uchwała Nr XLVIII/988/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 21 stycznia 2002 roku w sprawie zasad polityki czynszowej obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Szczecin.

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 49. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Jan Stopyra