

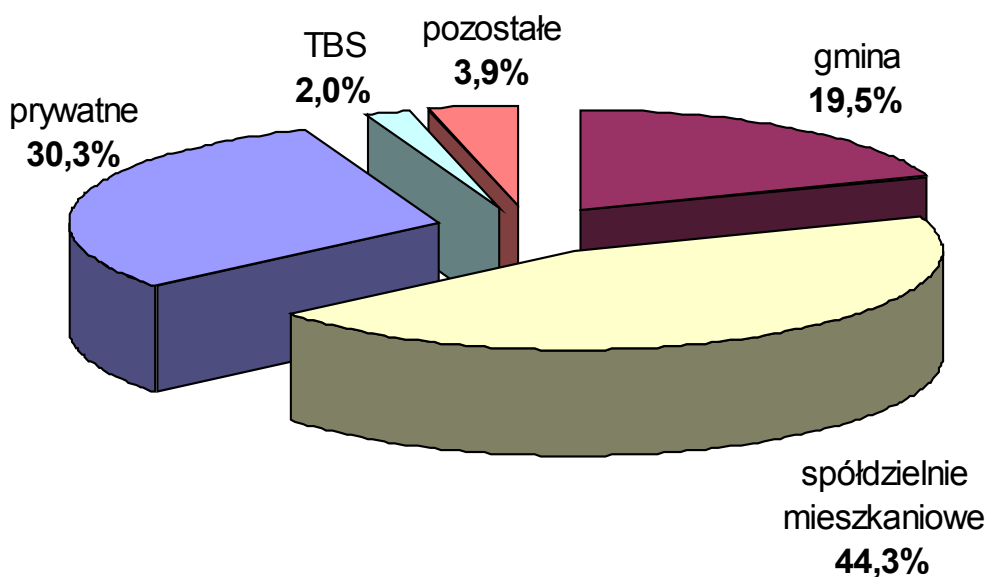
Załącznik
do Uchwały Nr LX/1123/06
Rady Miasta Szczecin
z dnia 25 lipca 2006 r.
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2006-2011

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Szczecin – diagnoza stanu istniejącego

1. WIELKOŚĆ ZASOBU I WARUNKI ZAMIESZKIWANIA

Mieszkaniowy zasób Gminy stanowił pod koniec 2004 roku 19,3 % ogólnej liczby mieszkań w Szczecinie.

Na początku 2006 roku zasób ten liczył ok. 26,6 tys. lokali, w tym 25,3 tys. stanowiło własność Gminy, a 1,3 tys. należało do spółki Szczecińskie Centrum Renowacyjne .



Wykres 1: Mieszkania w Szczecinie wg form własności

Źródło: GUS, dane za 2004 rok

Łączna powierzchnia mieszkań, których właścicielem jest Gmina wynosi ok. 1,29 mln m². Przeciętna powierzchnia lokalu to 51 m². W zasobach komunalnych zamieszkuje ok. 70 tys. osób, tj. ok. 17% szczecinian. Na jedną osobę przypada średnio 17,7 m² powierzchni

użytkowej mieszkania. Wskaźnik zagęszczenia wynosi 2,78 osób na jeden lokal. Najwyższy jest w lokalach komunalnych na prawobrzeżu (3,1 osób na jeden lokal).

Największa koncentracja komunalnych lokali mieszkalnych ma miejsce w dzielnicy Śródmieście. Tam też lokale mają największą średnią powierzchnię oraz wyższą od przeciętnej w zasobie liczbę metrów kwadratowych przypadających na jednego mieszkańca.

Na początku 2006 roku Gmina miała zawartych 516 umów najmu lokalu socjalnego. W lokalach tych zamieszkiwało ok. 1,6 tys. osób. Średnia powierzchnia lokalu socjalnego wynosi 36,5 m². Na jedną osobę przypada przeciętnie 12 m² powierzchni użytkowej lokalu. Wskaźnik zagęszczenia w lokalach socjalnych wynosi 3,0 osoby na lokal.

Liczba mieszkań stanowiących własność Gminy systematycznie maleje – od ok. 51,5 tysiąca w 1992 roku do ok. 25,3 tysiąca lokali mieszkalnych pod koniec 2005 roku. Spadek liczby mieszkań następował wskutek prowadzonej prywatyzacji, wyburzeń zdekapitalizowanych budynków, zmiany sposobu użytkowania, czy aportów do miejskich spółek w celu renowacji zasobów.

Mieszkaniowy zasób Gminy cechuje niski standard. 73,5% lokali ogrzewanych jest piecami na paliwo stałe. Prawie 14% mieszkań nie posiada łazienki i wc w obrębie lokalu. W pozostałych przypadkach pomieszczenia wc znajdują się na klatkach schodowych, w piwnicach i na strychach oraz w podwórzach, często do wspólnego użytku z innymi rodzinami. 7% mieszkań komunalnych to lokale niesamodzielne, znajdujące się 880-u lokalach wspólnych, położonych przede wszystkim w śródmiejskich kamienicach i oficynach.

Jakość mieszkań komunalnych odzwierciedla struktura obowiązujących w nich stawek czynszu, które ustalane są w zależności od wartości użytkowej lokali, określanej w punktach. Aż 88 % mieszkań gminnych ma stawki czynszu poniżej 2 % wartości odtworzeniowej lokalu (do 4,44 zł/m²). Tylko w 3 % mieszkań obowiązuje stawka wyższa niż dla lokalu standardowego, liczącego 51 pkt (obecnie 5,14 zł/m², tj. ok. 2,3 % wartości odtworzeniowej lokalu). 53% mieszkań ma stawki niższe niż średnia dla całego zasobu gminnego, która obecnie wynosi 3,33 zł/m² (1,5 % wartości odtworzeniowej). Najgorsza sytuacja jest w Rejonie zarządzania nr 2, obejmującym północną część miasta, gdzie aż 85 % mieszkań ma stawki poniżej średniej. Fakt ten potwierdza wyjątkowo niski standard i zły stan techniczny zasobów gminnych w tym obszarze. Stawki minimalne (1,31 zł/m²) i za lokal socjalny (0,65 zł/m²) aktualnie stosowane są w ok. 1.400 lokalach.

2. MIESZKANIA TBS W DYSPOZYCJI GMINY

Część swoich zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności Gmina realizuje wykorzystując prawo dysponowania lokalami stanowiącymi własność Szczecińskiego TBS oraz TBS „Prawobrzeże”. Mieszkania te – zgodnie z *ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* - nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Miasto jest natomiast dysponentem lokali, których budowę współfinansowało oraz tych, które przekazało aportem do TBS-ów. Prawo dysponowania tymi lokalami wykorzystuje kierując do nich osoby oczekujące w gminnej kolejce na przydział mieszkania lub na lokal zamienny. Podstawowym warunkiem otrzymania mieszkania z zasobów TBS jest brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Szczecinie oraz spełnienie kryterium dochodowego. Aktualnie w dyspozycji Gminy jest ok. 1,6 tys. mieszkań nowych, wybudowanych przy udziale środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) oraz 2,0 tys. mieszkań w przedwojennych budynkach, wniesionych w celu renowacji aportem do spółek. Stare mieszkania są sukcesywnie modernizowane od 1997 roku przez Szczecińskie TBS przy wykorzystaniu środków zewnętrznych (KFM, fundusze unijne, premia termomodernizacyjna). Spółka ta zmodernizowała łącznie ok. 440 przekazanych jej gminnych mieszkań, przeprowadzając kompleksową renowację budynków i wewnątrz kwartałów Śródmieścia. W ramach prac modernizacyjnych buduje też nowe lokale wykorzystując w tym celu powierzchnie strychowe starych kamienic. TBS „Prawobrzeże” z kolei odbudowało z użyciem kredytów KFM wniesione aportem zdegradowane budynki w Starym Dąbiu, oddając tam do użytku ponad 200 nowych mieszkań i odnawiając jednocześnie cały kwartał. Obecnie obydwa TBS-y przygotowują modernizację kolejnych budynków mieszkalnych w kwartałach Śródmieścia z nieruchomościami wniesionymi przez Gminę aportem do spółek.

3. WIEK I STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Zasób mieszkaniowy Gminy jest najstarszy spośród zasobów wszystkich właścicieli mieszkań w Szczecinie. Przeciętny wiek budynków, w których znajdują się lokale gminne wynosi 90 lat. Ok. 58% mieszkań komunalnych znajduje się w budynkach wzniesionych do końca I wojny światowej. Tylko 22% lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach wzniesionych po 1945 roku. Spośród nich zaledwie 344 mieszkania komunalne wybudowano po roku 1992. Największa koncentracja mieszkań przedwojennych ma miejsce na terenie Śródmieścia.

TABELA 1. Liczba i średnia powierzchnia gminnych mieszkań i lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych wg roku budowy

| rok budowy | mieszkania gminne | | | gminne lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych | | |
|--------------|-------------------|--------------|---|---|--------------|---|
| | liczba | % | średnia powierzchnia lokalu (m ² /lokal) | liczba | % | średnia powierzchnia lokalu (m ² /lokal) |
| przed 1900 | 7 935 | 31,4 | 52,7 | 374 | 35,7 | 64,4 |
| 1900-1918 | 6 688 | 26,5 | 55,3 | 351 | 32,2 | 66,5 |
| 1919-1945 | 5 056 | 20,0 | 52,0 | 168 | 15,7 | 67,6 |
| 1946-1969 | 3 470 | 13,7 | 42,8 | 124 | 10,3 | 82,8 |
| 1970-1992 | 1 576 | 6,2 | 42,3 | 47 | 4,2 | 75,5 |
| od 1993 | 344 | 1,4 | 46,3 | 12 | 1,0 | 75,0 |
| brak danych | 172 | 0,7 | 50,0 | 7 | 0,7 | 95,1 |
| RAZEM | 26 003 | 100,0 | 51,1 | 1 083 | 100,0 | 68,3 |

Źródło: Dane zarządców, 2005 r.

Gmina posiada 1.163 budynków mieszkalnych stanowiących jej wyłączną własność. Znajduje się w nich prawie 1/3 mieszkań komunalnych. Aż 56,8% tych budynków powstało przed I wojną światową. Mieści się w nich 61% ogółu mieszkań położonych w budynkach należących wyłącznie do Gminy.

TABELA 2. Budynki komunalne (stanowiące wyłączną własność Gminy) wg wieku

| rok budowy | Liczba budynków | ilość mieszkań gminnych | powierzchnia mieszkań (m ²) |
|--------------|-----------------|-------------------------|---|
| przed 1900 | 407 | 2 877 | 132 019 |
| 1900-1918 | 254 | 2 007 | 92 618 |
| 1919-1945 | 427 | 1880 | 93329,5 |
| 1946-1969 | 26 | 258 | 10 030 |
| 1970-1992 | 21 | 607 | 20 486 |
| od 1993 | 10 | 245 | 11 242 |
| brak danych | 18 | 92 | 5 129 |
| RAZEM | 1 163 | 7 966 | 364 853 |

Źródło: Dane zarządców, 2005 r.

Na 1.163 budynki komunalne aż 559 to tzw. małe domy mieszkalne, tj. liczące do 4 lokali. W tym 378 budynków liczy 1-3 lokali, a 129 to domy jednorodzinne. W efekcie ponosząc koszty utrzymania stosunkowo dużej liczby nieruchomości budynkowych (378), Gmina ma do wykorzystania zaledwie ok. 700 mieszkań.

Gmina posiada udziały w 2.009-u wspólnotach mieszkaniowych. W większości są to wspólnoty w starych przedwojennych budynkach. Znajduje się w nich 70% mieszkań komunalnych. W ponad połowie ogólnej liczby wspólnot Gmina posiada udziały większościowe. W takich wspólnotach znajduje się 39 % mieszkań komunalnych. Zwraca uwagę fakt, że we wspólnotach z mniejszościowym udziałem Gminy (30% mieszkań komunalnych) większy jest udział budynków młodszych.

TABELA 3. Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy wg wielkości udziałów i wieku budynków

| udział Gminy | powyżej 80% | | powyżej 50% do 80% | | powyżej 25% do 50% | | do 25% | | ogółem wspólnoty | |
|--------------|-----------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| | liczba wspólnot | liczba mieszkań gminnych | liczba wspólnot | liczba mieszkań gminnych | liczba wspólnot | liczba mieszkań gminnych | liczba wspólnot | liczba mieszkań gminnych | liczba wspólnot | liczba mieszkań gminnych |
| przed 1900 | 103 | 1 256 | 267 | 2 695 | 170 | 968 | 48 | 139 | 588 | 5 058 |
| 1900-1918 | 86 | 1 052 | 227 | 2 303 | 165 | 1 135 | 53 | 191 | 531 | 4 681 |
| 1919-1945 | 34 | 158 | 184 | 1 419 | 194 | 1 275 | 95 | 324 | 507 | 3 176 |
| 1946-1969 | 13 | 101 | 50 | 475 | 124 | 1 677 | 116 | 959 | 303 | 3 212 |
| 1970-1992 | 2 | 36 | 14 | 200 | 32 | 599 | 17 | 134 | 65 | 969 |
| od 1993 | 2 | 84 | 1 | 7 | 1 | 8 | - | - | 4 | 99 |
| brak danych | - | - | 1 | 3 | 6 | 55 | 4 | 22 | 11 | 80 |
| RAZEM | 240 | 2 687 | 744 | 7 102 | 692 | 5 717 | 333 | 1 769 | 2 009 | 17 275 |

Źródło: Dane zarządców, 2005 r.

Zdecydowanie przeważają wspólnoty duże, tj. powyżej 7 lokali (1.643 wspólnoty). W ponad połowie z nich Gmina posiada udziały mniejszościowe. Natomiast w 1.105-u dużych wspólnotach z udziałem Gminy 40% i powyżej znajduje się 12,6 tys. mieszkań komunalnych.

TABELA 4. Małe i duże wspólnoty mieszkaniowe wg wielkości udziałów Gminy

| udziały Gminy | wspólnoty ogółem | | małe wspólnoty (do 7 lokali) | | duże wspólnoty (powyżej 7 lokali) | |
|--------------------|------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| | ilość wspólnot | liczba mieszkań gminnych | ilość wspólnot | liczba mieszkań gminnych | ilość wspólnot | liczba mieszkań gminnych |
| powyżej 80% | 240 | 2 687 | 49 | 189 | 191 | 2 498 |
| powyżej 50% do 80% | 744 | 7 102 | 165 | 469 | 579 | 6 633 |
| powyżej 25% do 50% | 692 | 5 717 | 111 | 223 | 581 | 5 494 |
| do 25% | 333 | 1 769 | 41 | 49 | 292 | 1 720 |
| RAZEM | 2 009 | 17 275 | 366 | 930 | 1 643 | 16 345 |

Źródło: Dane zarządców, 2005 r.

Istniejąca struktura własnościowa nieruchomości z lokalami komunalnymi ma niekorzystny wpływ na ponoszone przez Gminę koszty zarządzania oraz na prawa Gminy związane z posiadanymi udziałami. Szczególnie niekorzystna jest stosunkowo duża liczba:

- 1) małych wspólnot, gdzie wszelkie decyzje wymagają jednomyślności właścicieli,
- 2) dużych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w przedziale 50-80%,
- 3) wspólnot z jednym lub dwoma lokalami gminnymi, których łącznie jest 314, szczególnie gdy są to wspólnoty duże (90 wspólnot),
- 4) wspólnot w tzw. małych domach mieszkalnych (budynki do 4 lokali), których jest 152 (najwięcej na prawobrzeżu i na północy Szczecina), w tym w budynkach 2- i 3-lokalowych (68 domów), gdzie Gmina posiada łącznie tylko 93 mieszkania.

W szczególności niekorzystne dla Gminy skutki powoduje tryb podejmowania uchwał we wspólnotach, których jest najwięcej, tj. w dużych wspólnotach z udziałem Gminy w przedziale 50-80%. Zgodnie z ustawą o własności lokali, w takich sytuacjach, na żądanie

indywidualnych właścicieli posiadających łącznie co najmniej 20% udziałów, wprowadza się głosowanie według zasady: „jeden właściciel równa się jeden głos”. W konsekwencji Gmina nie ma wpływu na decyzje wspólnoty o konieczności, terminie i celu wydatkowanych środków, mimo że musi finansować większość kosztów realizacji takich decyzji. Z praktyki wynika, że pożądana dla Gminy wielkość udziałów w dużych wspólnotach mieści się w przedziałach 40-50% oraz powyżej 80%. Gmina ma wówczas wpływ na decyzje proporcjonalny do swoich udziałów, co umożliwia m.in. planowanie finansowania wydatków.

4. STAN TECHNICZNY ZASOBU I ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH

Centralnie narzucony system gospodarowania zasobami mieszkaniowymi w minionych dziesięcioleciach spowodował wieloletnie zaległości remontowe. W Szczecinie ok. 35 % mieszkań znajduje się w przedwojennych budynkach wymagających remontów. Szacuje się, że likwidacja tej luki w skali całego miasta wymaga nakładów w wysokości ok. 4 mld zł.

Stan techniczny budynków z lokalami komunalnymi i ich postępująca dekapitalizacja stanowi jeden z najważniejszych i najpilniejszych problemów. Aż 76% gminnych lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach, których wiek wskazuje na bardzo duże zużycie funkcjonalne i techniczne. Ok. 31% ogólnej liczby komunalnych lokali mieszkalnych wybudowano w XIX wieku. Generalna większość budynków wymaga gruntownych remontów i modernizacji, co wiąże się z istotnymi nakładami finansowymi.

Zużycie techniczne budynków

Na podstawie analizy zasobów w północnej części Szczecina określono stopień zużycia naturalnego i technicznego budynków. W celu przedstawienia skali problemu uzyskane wyniki interpolowano na cały zasób Gminy Szczecin. Stopień zużycia naturalnego budynków, który uzależniony jest od wieku, określono na poziomie ok. 72%. Średni stopień zużycia technicznego budynków wynosi 50-70%.

Szczegółowa analiza stanu technicznego przeprowadzona przez pracowników ZBiLK objęła 267 budynków położonych w północnej części Szczecina (Rejon zarządzania nr 2). Wyniki badania uzyskano w oparciu o kontrolę dokumentacji obiektów (książki obiektów, protokoły kontroli jednorocznych i wieloletnich) oraz wizje lokalne budynków, co pozwoliło na określenie i potwierdzenie rzeczywistych potrzeb remontowych budynków. Zaznaczyć należy, że ww. badanie sukcesywnie obejmie cały zasób mieszkaniowy Gminy Szczecin.

W wyniku przeprowadzonego badania dokumentacji budynku stwierdzono, że:

1. książki obiektów są prowadzone dla wszystkich budynków,
2. dokonywane są wymagane prawem kontrole jednoroczne i wieloletnie,
3. w książkach obiektów ujawnione są rzeczywiste potrzeby remontowe budynków.

Określenie zużycia technicznego pozwoliło na ocenę stanu technicznego elementów z podziałem na zadawalający, niezadawalający, zły, awaryjny. Stan elementów budynku oceniono jako zły bądź awaryjny. Szczególną uwagę należy zwrócić na awaryjny stan instalacji w budynkach. Zużycie techniczne budynku określono na ok. 54,2 %.

Tabela 5. Stopień technicznego zużycia przykładowego budynków w rejonie zarządzania nr 2

| Elementy budynku (dot. tzw. części wspólnych) | | % udziału w koszcie budowy budynku | % zużycia elementu | ocena stanu technicznego | % zużycia budynku |
|--|---------------------------------|--|-----------------------|-----------------------------|----------------------|
| I. elementy konstrukcyjne | | 38,6 | | | 16,5 |
| 1. | Fundamenty | 0,9 | 52 | awaryjny | 0,5 |
| 2. | Ściany konstrukcyjne i działowe | 25,4 | 43 | zły | 10,9 |
| 3. | Stropy i balkony | 10,2 | 41 | zły | 4,2 |
| 4. | Schody | 1,8 | 38 | | 0,7 |
| 5. | Izolacje | 0,3 | 85 | awaryjny | 0,3 |
| II. Dach | | 4,4 | | | 1,8 |
| 6. | Konstrukcja | 1,8 | 38 | zły | 0,7 |
| 7. | Pokrycie | 1,8 | 42 | | 0,8 |
| 8. | Obróbki blacharskie | 0,8 | 43 | | 0,3 |
| III stolarka i elementy wykończeniowe | | 25,8 | | | 12,6 |
| 9. | Stolarka okienna | 7,2 | 53 | | 3,8 |
| 10. | Stolarka drzwiowa | 4,4 | 42 | | 1,8 |
| 11. | Tynki wewnętrzne | 4 | 46 | zły | 1,8 |
| 12. | Tynki zewnętrzne | 4,8 | 52 | zły | 2,5 |
| 13. | Podłogi z posadzką | 4,8 | 48 | zły | 2,3 |
| 14. | Balustrady | 0,4 | 36 | | 0,1 |
| 15. | Malowanie pomieszczeń | 0,2 | 54 | zły | 0,1 |
| IV. Instalacje | | 18,6 | | | 13,1 |
| 16. | Ogrzewanie | 5,7 | 94 | | 5,4 |
| 17. | Instalacja wod. – kan. | 8,9 | 61 | awaryjny | 5,4 |
| 18. | Instalacja gazowa | 1,8 | 54 | awaryjny | 1,0 |
| 19. | Instalacja elektryczna | 2,2 | 61 | awaryjny | 1,3 |
| V. Inne | | 12,6 | | | 10,2 |
| 20. | inne | 12,6 | 81 | | 10,2 |
| RAZEM | | 100 | | | 54,2 |

Koszty remontu na przykładzie reprezentatywnego budynku

Charakterystyka budynku: 3 kondygnacje, całkowicie podpiwniczony, nieużytkowe poddasze, dach typu mansardowego kryty dachówką od frontu i płaski kryty papą od podwórza. W budynku znajduje się 9 mieszkań. Ściany nieocieplone, murowane z cegły pełnej o zróżnicowanej grubości nieprzekraczającej 38 cm. Strop nad piwnicą ceglany typu Kleina, nad kondygnacjami stropy drewniane, więźba dachowa drewniana, klatka schodowa o konstrukcji drewnianej. Budynek ma lat 84, a jego zużycie techniczne określono na 54,2 %.

Koszt remontu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni mieszkalnej wyniósł 910 zł. Oznacza to, że szacunkowe koszty kompleksowego remontu zasobu mieszkaniowego w obecnej wielkości wyniosłyby co najmniej 1,3 mld zł.

Roczny koszt związany z utrzymaniem zasobu w stanie nie pogorszonym oszacowano na poziomie 17 zł na 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego, co w skali całego zasobu Gminy Miasto Szczecin daje szacunkową wielkość 23 mln zł.

Budynki kwalifikujące się do rozbiórki

W ramach dokonywanej na bieżąco oceny technicznej budynków w wyjątkowo złym stanie technicznym, których remont jest nieopłacalny, podejmowane są decyzje o rozbiórce. Na początku 2006 roku takie decyzje istniały w odniesieniu do 63 budynków, co wymagało pozyskania ok. 450-u lokali zamiennych dla najemców lokali gminnych. Budynki do rozbiórki w zdecydowanej większości położone są w najbardziej zaniedbanych północnych osiedlach Szczecina. Mieszkania zamienne sukcesywnie zapewnia Wydział Mieszkalnictwa i Lokali Użytkowych, w tym w lokalach STBS o czynszu komunalnym (np. w budynku przy ul. Kościelnej 12). Liczba potrzebnych lokali zamiennych wzrośnie w miarę prowadzenia rewitalizacji zabudowy północnych osiedli miasta. Aktualnie w jej ramach opracowywane są ekspertyzy stanu technicznego domów. Szacuje się, że do rozbiórki kwalifikować będzie się ok. 65 budynków.

5. ZAPOTRZEBOWANIE NA LOKALE MIESZKALNE

Na początku 2006 roku w Wydziale Mieszkalnictwa i Lokali Użytkowych zarejestrowanych było 12,4 tysięcy wniosków o przydział mieszkania. Możliwości realizacji takich wniosków są jednak niewielkie wobec konieczności zapewnienia przez Gminę lokali zamiennych dla najemców wykwaterowywanych z powodu rozbiórki lub remontu budynku oraz lokali socjalnych w związku z realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do takiego lokalu. Szacuje się, że z tytułu rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej (remont, modernizacja lub rozbiórka budynków) prowadzonej w północnych osiedlach Szczecina oraz na obszarze Śródmieścia w latach 2006-2011 konieczne będzie dostarczenie łącznie ok. 1 000 lokali zamiennych. Aktualnie jedyną realną możliwością zaspokojenia tak dużych potrzeb w zakresie pozyskiwania lokali zamiennych jest budowa mieszkań TBS o czynszu komunalnym oraz odzyskiwanie większej ilości lokali w starych zasobach Gminy. Dotychczas Gmina odzyskiwała w swoim zasobie średnio 300 lokali mieszkalnych rocznie.

W Tabeli 6. zestawiono zapotrzebowania na lokale mieszkalne wg stanu na początku 2006 r. Należy zwrócić uwagę, że wskutek zaspokojenia części z wymienionych potrzeb nastąpi odzyskanie lokali, jak w przypadku np. zapewniania lokali osobom eksmitowanym, osobom dokonującym zamian z urzędu bądź wykwaterowywanym z powodu remontu budynku.

Tabela 6. Zapotrzebowania na lokale mieszkalne na początku 2006 roku

| tytuł zapotrzebowania | ilość lokali |
|--|---------------|
| lokale zamienne | 607 |
| - rozbiórki ze względu na stan techniczny budynku | 450 |
| - wykwaterowanie związane z zadaniami inwestycyjnym (np. "Szczeciński Szybki Tramwaj", ulica Nowoszeroka) lub z planowanym zbyciem nieruchomości | 19 |
| - remonty kapitalne budynków komunalnych | 69 |
| - dla potrzeb rewitalizacji prowadzonej przez miejskie spółki: SCR, STBS, TBSP | 69 |
| eksmisje na podstawie wyroków sądowych z orzeczeniem prawa do lokalu socjalnego | 2 106 |
| - z zasobu Gminy | 1 805 |
| - z zasobu innych właścicieli | 301 |
| „kolejka” | 12 353 |
| - lokale w zamian za remont | 3 686 |
| - lokale socjalne | 7 777 |
| - lokale TBS | 890 |
| dla wychowanków Domu Dziecka | 15 |
| dla osób niepełnosprawnych | 38 |
| zamiana z urzędu | 467 |
| zdjęcie lokali z ewidencji lokali mieszkalnych | 8 |
| RAZEM | 15 579 |

6. SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

Do lipca 1990 r. sprzedano ogółem 6.910 lokali mieszkalnych. W okresie lipiec 1990r. – czerwiec 1992 r. sprzedaż mieszkań była wstrzymana z uwagi na przeprowadzaną w tym czasie inwentaryzację mienia komunalnego. Po wznowieniu sprzedaży od czerwca 1992 r. do końca roku 2005 Gmina sprywatyzowała 17.145 mieszkań.

TABELA 7. Sprzedaż lokali komunalnych w latach 1998-2004 (kwoty w zł):

| lata | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| lokale mieszkalne | | | | | | | | |
| ilość lokali | 1 702 | 1 981 | 1 871 | 1 128 | 510 | 477 | 813 | 754 |
| wpływy do budżetu* | 22 168 312 | 27 711 601 | 25 882 659 | 16 206 344 | 8 197 304 | 6 745 588 | 7 179 104 | 6 743 479 |
| lokale użytkowe | | | | | | | | |
| ilość lokali | 264 | 207 | 155 | 24 | 18 | 10 | 20 | 30 |
| wpływy do budżetu* | 35 105 319 | 23 632 985 | 20 235 107 | 2 449 723 | 2 480 946 | 1 435 350 | 1 059 135 | 1 985 064 |
| RAZEM | | | | | | | | |
| ilość lokali | 1 966 | 2 188 | 2 026 | 1 152 | 528 | 487 | 833 | 784 |
| wpływy do budżetu* | 57 273 631 | 51 344 586 | 46 117 766 | 18 656 067 | 10 678 250 | 8 180 938 | 8 238 239 | 8 728 543 |

* sprzedaż lokali + wcześniejsze raty

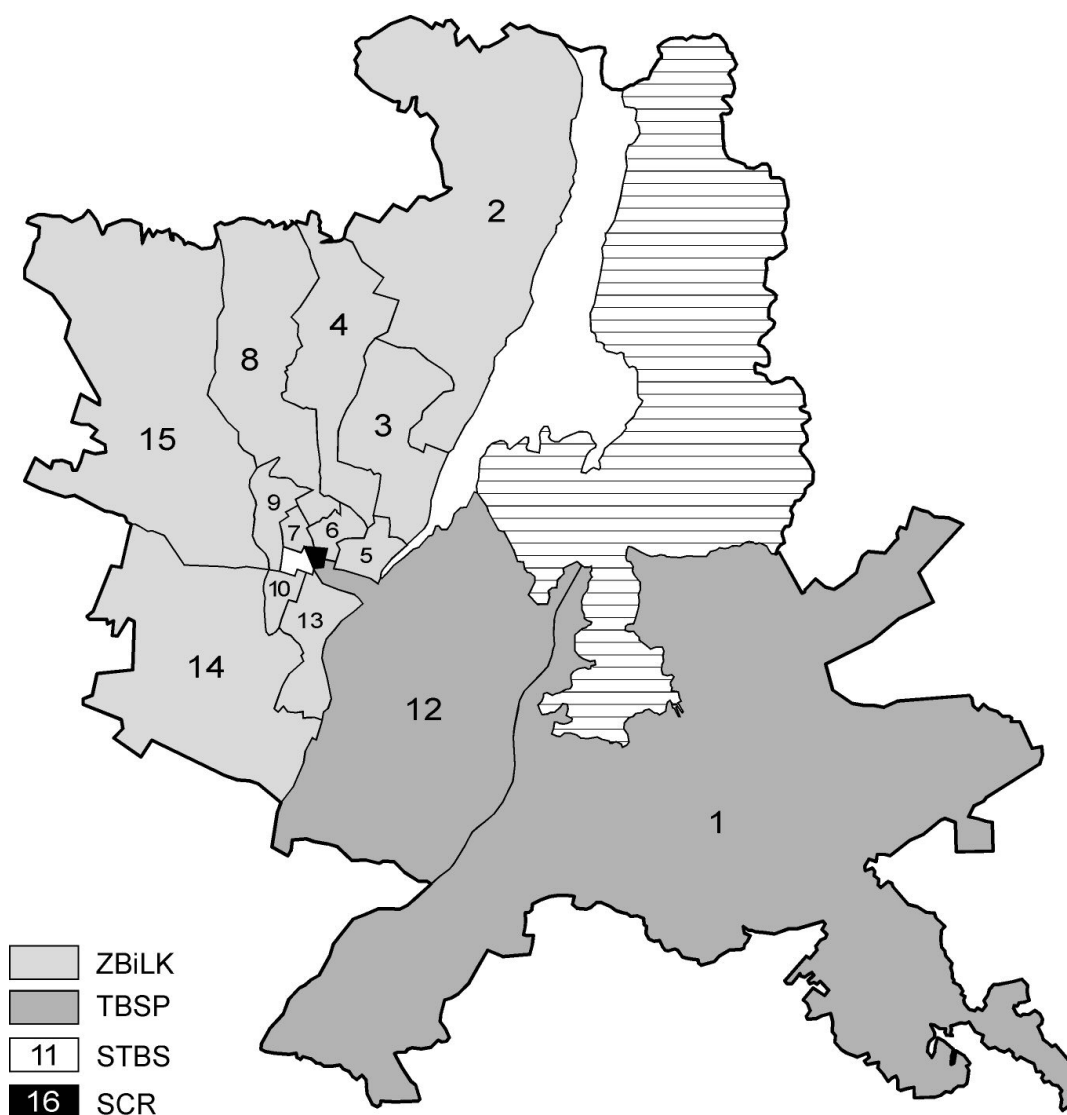
Obecnie obowiązujący bardzo liberalny system sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych, zawiera również mechanizm wspierający remonty i modernizację mieszkań i budynków. Obowiązujące przepisy stawiają na szeroką prywatyzację tego zasobu na bardzo korzystnych warunkach finansowych dla ich dotychczasowych najemców. Powodują jednak wzrost liczby wspólnot z większym lub mniejszym udziałem Gminy. Takie rozproszenie gminnej własności zwiększa koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

7. ZARZĄDZANIE KOMUNALNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM

W chwili obecnej Gmina realizuje swoje obowiązki w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym poprzez ZBiLK oraz spółki STBS i TBSP (100 % udziałów gminy).

Częścią mieszkaniowego zasobu Gminy, która stanowi własność SCR spółka zarządza samodzielnie. Interesy właścicielskie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych realizowane są poprzez pełnomocników Gminy w ZBiLK oraz w TBS.

Obszar miasta podzielony jest na 16 rejonów zarządzania:



8. GOSPODARKA MIESZKANIOWA - FINANSOWANIE

Eksploatacja gminnego zasobu mieszkaniowego obecnie finansowana jest ze środków:

- a) jednostek zarządzających mieszkaniowym zasobem Gminy (wpływy z zarządzania - czynsze z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz opłaty za dzierżawę terenów pod garaże blaszane),
- b) budżetu gminy – środki na wypłat dodatków mieszkaniowych, dofinansowanie remontów w ramach Programu „Nasz Dom”, pokrycie kosztów rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz tworzenia i remontów lokali socjalnych i zamiennych.

Wydatki na eksploatację zasobu mieszkaniowego dotyczą nakładów na konserwację, remonty bieżące oraz remonty kapitalne i odnoszą się do majątku wynikającego z prawa własności (lokale komunalne, lokale użytkowe, garaże) oraz z prawa współwłasności (udział w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych).

Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne są pochodną stosowanych stawek dla mieszkań komunalnych:

TABELA 8. Charakterystyczne stawki czynszu komunalnego od 1995 roku (w zł/m²)

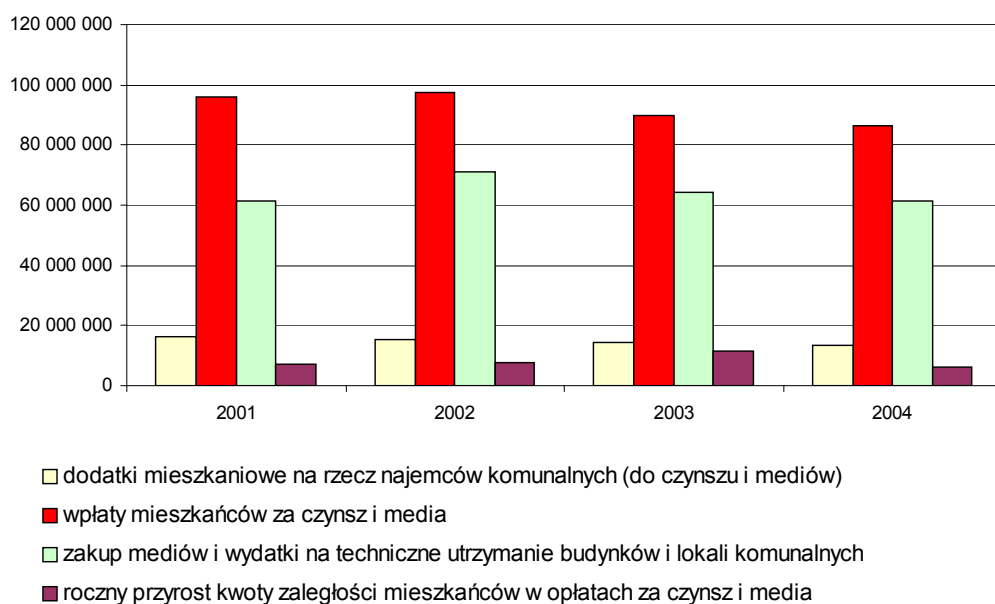
| STAWKI CZYNSZU | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|--|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|------|------|------|------|
| stawka minimalna | 0,13 | 0,13 | 0,55 | 1,21 | 1,33 | 1,32 | 1,31 | 1,31 | 1,31 | 1,31 | 1,31 | 1,31 |
| stawka maksymalna* | 1,37 | 1,37 | 2,25 | 4,12 | 4,59 | 5,12 | 6,02 | 6,02 | 6,02 | 6,02 | 6,02 | 6,02 |
| stawka średnia | 0,72 | 1,05 | 1,21 | 2,35 | 2,61 | 2,91 | 3,33 | 3,33 | 3,33 | 3,33 | 3,33 | 3,33 |
| wzrost wysokości stawki w stosunku do roku minionego | | 45,92% | 15,79% | 93,96% | 11,35% | 11,43% | 14,13% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |

* od 2002r. obowiązuje dla lokali, na które umowę najmu zawarto przed 19 lutego 2002r.

Z wpływów z czynszów, oprócz wydatków związanych z bieżącą eksploatacją (konserwacja, remonty bieżące), pokrywane są także koszty działalności podmiotów sprawujących zarząd gminnym zasobem mieszkaniowym. ZBiLK ponadto finansuje z tych środków realizację powierzonych mu zadań nie związanych z mieszkalnictwem, i nie generujących przychodów, takich jak pielęgnacja zieleni czy nadzór nad wolnymi nieruchomościami Gminy przeznaczonymi do zbycia lub innego zadysponowania. Jednocześnie w związku z istniejącym i pogłębiającym się zadłużeniem najemców (w końcu 2005 r. kwota zadłużenia liczona narastająco wynosiła 62 mln zł), zachodzi konieczność finansowania wpływami z czynszów także zobowiązań publiczno-prawnych z tytułu dostaw mediów (dostawy c.o., wody, odbiór nieczystości). Dodatkowo prywatyzacja lokali komunalnych powoduje zmniejszenie wpływów z czynszów do kasy zarządców i odejście „dobrych płatników”, co oznacza pogorszenie skuteczności windykowanych należności.

Istniejąca sytuacja uniemożliwia przeznaczanie na remonty komunalnych zasobów mieszkaniowych środków w wielkości pozwalającej na stopniową likwidację zaległości remontowych powstałych w minionych dziesięcioleciach i wymaga wsparcia ze środków budżetu miasta.

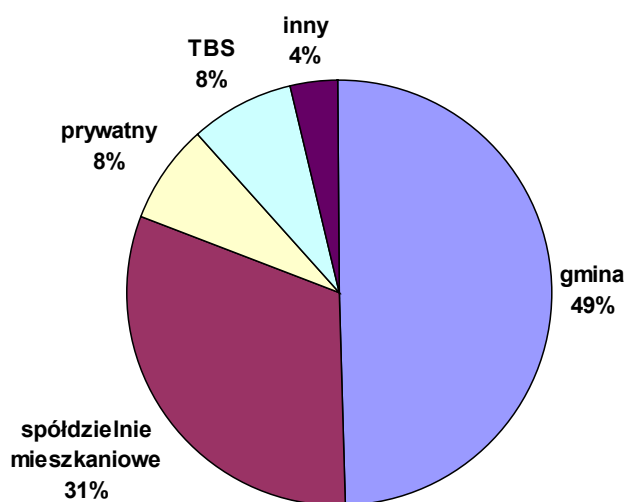
Ilustracją tendencji zmian w finansowaniu gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy jest wykres 3:



Wykres 3: **Elementy gospodarki finansowej jednostek zarządzających mieszkaniowym zasobem Gminy** (kwoty w zł)

Źródło: sprawozdania finansowe ZBiLK, TBSP i STBS, sprawozdania z realizacji wypłat dodatków mieszkaniowych

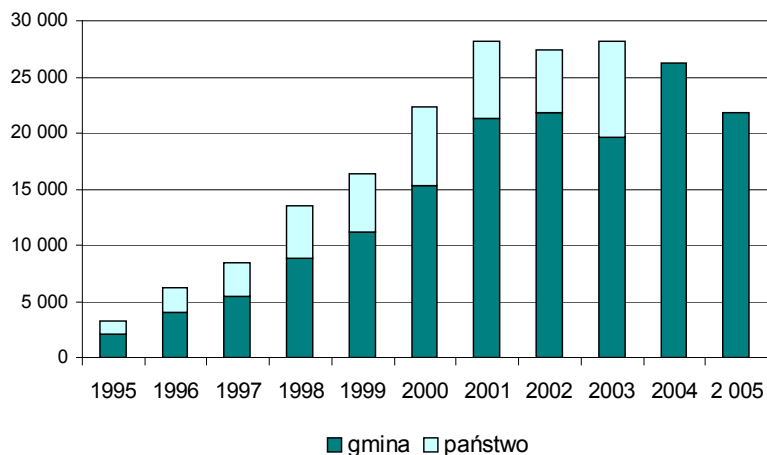
Dodatki mieszkaniowe dla najemców mieszkań komunalnych wypłacane są ze środków budżetu miasta na konto zarządców i stanowią pokrycie części należnych opłat za czynsz i media.



W ostatnich czterech latach wypłata dodatków mieszkaniowych na rzecz najemców mieszkań komunalnych wynosiła ok. 50% łącznej kwoty dodatków mieszkaniowych wypłacanych przez Gminę. Stopniowo rośnie udział dodatków wypłacanych właścicielom innych zasobów na rzecz ich lokatorów. Udział różnych właścicieli zasobów mieszkaniowych w kwocie dodatków wypłaconej w 2005 roku (21,8 mln zł) przedstawia wykres 4.

Wykres 4. **Dodatki mieszkaniowe wypłacone w 2005 r. wg rodzaju właścicieli zasobów**

Źródło: sprawozdanie MOPR z realizacji wypłat dodatków mieszkaniowych w 2005 r.

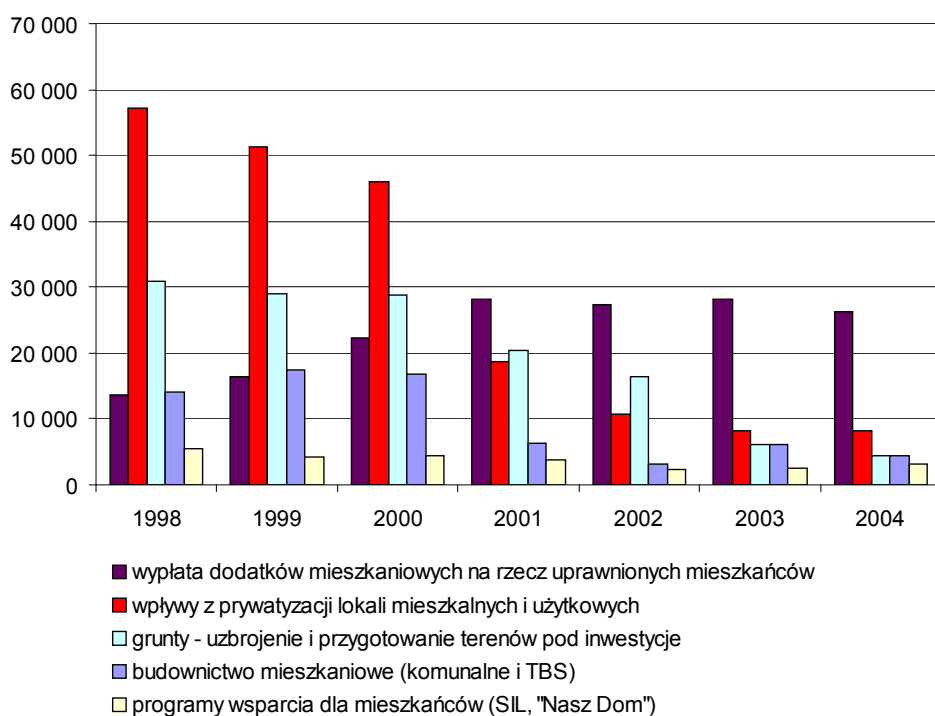


Od 1995 r. wypłata dodatków mieszkaniowych stanowi zadanie własne gmin, na którego realizację do roku 2003 gminy otrzymywały z budżetu państwa dotacje. Jak wielkim obciążeniem dla budżetu miasta jest wykonanie tego obowiązku pokazuje Wykres 5.

Wykres 5. **Dodatki mieszkaniowe w budżecie Szczecina** (kwoty w tys. zł)

Źródło: sprawozdania z realizacji wypłat dodatków mieszkaniowych w Szczecinie

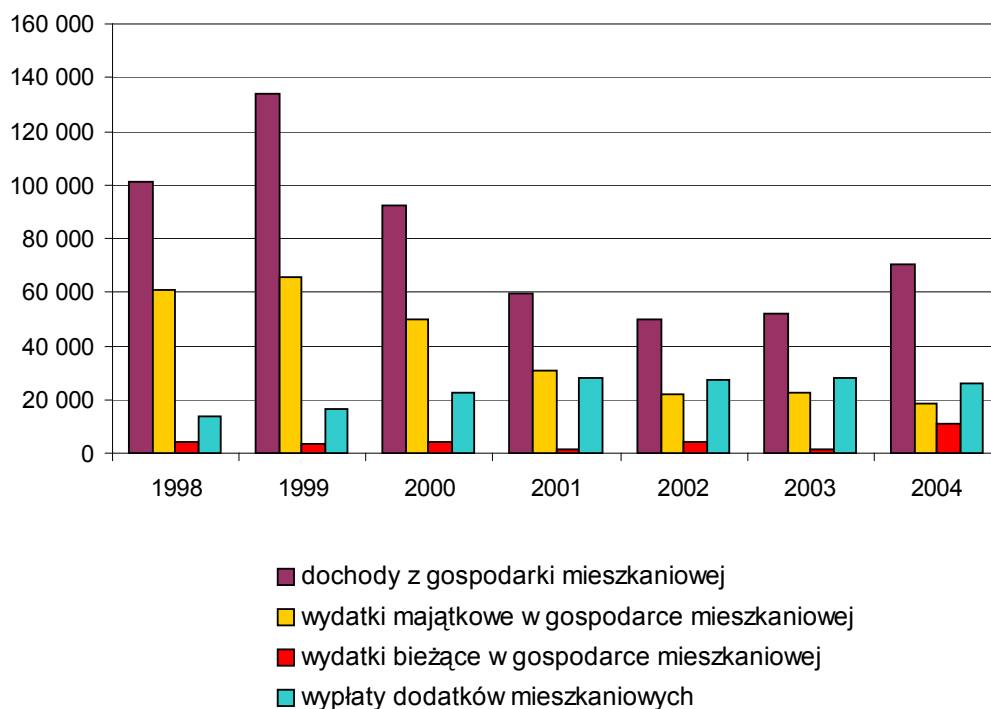
Wsparcie udzielane mieszkańcom na ponoszenie kosztów opłat mieszkaniowych nie pozostaje bez wpływu na rozmiary wydatków inwestycyjnych w gospodarce mieszkaniowej, szczególnie na realizację uzbrojenia i budownictwo. Niekorzystną sytuację finansową dla inwestycji w mieszkalnictwie pogłębia od 2001 roku gwałtowny spadek dochodów z prywatyzacji lokali, wiązanych w polityce mieszkaniowej miasta od 1996 roku z odtwarzaniem zasobów mieszkaniowych:



Wykres 6. **Budżet Szczecina - struktura wydatków majątkowych w gospodarce mieszkaniowej w relacji do dochodów z prywatyzacji lokali i wypłat dodatków mieszkaniowych** (kwoty w tys. zł)

Źródło: sprawozdania z wykonania budżetów miasta Szczecin

Za pozytywne należy uznać zatrzymanie od 2003 roku tendencji spadkowej dochodów z gospodarki mieszkaniowej ogółem. Nadal jednak poziom nakładów inwestycyjnych w mieszkalnictwie jest niewspółmiernie niski do potrzeb, szczególnie w zakresie budowy mieszkań i poprawy stanu technicznego starych zasobów mieszkaniowych:



Wykres 7. **Budżet Szczecina – dochody i wydatki w gospodarce mieszkaniowej** (kwoty w tys. zł)

Źródło: sprawozdania z wykonania budżetów miasta Szczecin

Od lat łączna wielkość nakładów na budownictwo mieszkaniowe i remonty/renowację budynków stanowi coraz mniejszą część dochodów z gospodarki mieszkaniowej.

W sytuacji dużego deficytu mieszkań zamiennych i socjalnych oraz olbrzymiej luki remontowej w istniejącym zasobie mieszkaniowym, Gmina nie będzie w stanie wywiązać się z ustawowych zadań w zakresie mieszkalnictwa, jeżeli nie odwróci przedstawionej wyżej tendencji spadkowej. Oznacza to w szczególności konieczność zwiększenia udziału środków budżetu miasta w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego i remontów zasobu mieszkaniowego Gminy.

9. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

W latach 2001-2003 Gmina wybudowała za kwotę 5,352 mln zł 71 mieszkań komunalnych w czterech budynkach przy ul. Budziszynskiej. Inwestycję sfinansowano wyłącznie ze środków własnych miasta.

Gmina współfinansuje koszty budowy mieszkań realizowanych przez dwa gminne towarzystwa budownictwa społecznego – STBS od 1997 r. i TBSP od 1998 r. Pozostałe koszty inwestycji pokrywane są ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, w którym towarzystwa zaciągają preferencyjne kredyty w wysokości do 70% kosztów całkowitych inwestycji.

W latach 1998-2004 TBS-y oddały do użytku łącznie ponad 2,5 tys. nowych mieszkań, w tym ok. 1,6 tys. lokali do dyspozycji Gminy. Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w 2004 roku przyniosły największą od początku istnienia gminnych TBS-ów liczbę 708 nowowytbudowanych lokali mieszkalnych, w tym 432 dla potrzeb Gminy.

TABELA 9. Liczba mieszkań oddanych do użytku przez STBS i TBSP

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | ogółem |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| STBS ogółem | 206 | 116 | 96 | 538 | 145 | 136 | 297 | 1 534 |
| w tym dla Gminy | 116 | 80 | 96 | 253 | 118 | 38 | 253 | 954 |
| TBSP ogółem | - | - | 160 | 144 | 195 | 85 | 411 | 995 |
| w tym dla Gminy | - | - | 160 | 144 | 98 | 62 | 179 | 643 |
| TBSY ogółem | 206 | 116 | 256 | 682 | 340 | 221 | 708 | 2 529 |
| w tym dla Gminy | 116 | 80 | 256 | 397 | 216 | 100 | 432 | 1 597 |

Ponad 900 mieszkań TBS-y wybudowały do dyspozycji partycypantów - osób fizycznych i prawnych. Liczba ta obejmuje również prawie 300 lokali zamiennych na potrzeby renowacji centralnych kwartałów Śródmieścia. Pozyskiwanie w ramach budownictwa TBS mieszkań zamiennych o czynszu komunalnym stanowi dużą szansę zaspokojenia olbrzymich potrzeb Gminy w tym zakresie. Możliwość ta dotąd nie jest wykorzystywana w dostatecznym stopniu.

Budownictwo TBS w kolejnych latach staje się coraz istotniejszą siłą napędową nowego budownictwa w Szczecinie. Nowe mieszkania oddawane są w standardzie „pod klucz”, czyli wyposażenie lokali umożliwia ich zamieszkanie wraz z otrzymaniem kluczy przez nowego lokatora. Mieszkania są bardzo energooszczędne w eksploatacji na skutek wysokich wymogów stawianych w tym zakresie przez Bank Gospodarstwa Krajowego, udzielaj cy kredytów KFM. Tereny wokół nowowytbudowanych budynków mieszkalnych posiadają nowoczesne zagospodarowanie i infrastrukturę wraz z parkingami i terenami zielonymi.