

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miasto Szczecin na lata 2021-2025.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), 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 2020 r. poz. 611), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2021-2025.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Szczecin;
- 2) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Szczecin;
- 3) Programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2021-2025, określony w niniejszej uchwale;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz.11);
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć zasób w pojęciu ustawy;
- 6) zasobie docelowo czynszowym - należy przez to rozumieć zasób mieszkań komunalnych docelowo przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych poprzez najem;
- 7) budynku lub lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy Miasto Szczecin;
- 8) czynszu komunalnym – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin;
- 9) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości;
- 10) nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć nieruchomość wspólną, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.). W szczególności nieruchomość wspólną stanowią klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, a także urządzenia wykorzystywane przez wszystkich mieszkańców, czyli windy, instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektryczne oraz niektóre ich fragmenty znajdujące się w mieszkaniach, a także pomieszczenia użytkowe i mieszkania powstałe z części wspólnej i inne elementy nieruchomości określone w uchwale właścicieli;

- 11) udziale w nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć udział, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.);
- 12) remoncie bieżącym – należy przez to rozumieć prace polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego w obiekcie budowlanym;
- 13) przebudowie lub modernizacji – należy przez to rozumieć prace polegające na unowocześnieniu obiektu budowlanego, które podnoszą jego wartość użytkową;
- 14) ZBiLK – należy przez to rozumieć jednostkę budżetową pn. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie;
- 15) Szczecińskie TBS - należy przez to rozumieć Spółkę Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Gmina Miasto Szczecin posiada 100% udziałów.

§ 2. Podstawowym celem Programu jest wskazanie instrumentów do efektywnego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz dążenie do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta, w tym warunków zamieszkiwania najemców lokali komunalnych.

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

- 1) sukcesywne zmniejszanie liczby wolnych lokali poprzez sprawne wskazywanie lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, lokali do remontu oraz lokali zamiennych;
- 2) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez realizowanie ciągłego procesu zamian pozwalającego na dostosowanie lokali do potrzeb mieszkaniowych i kondycji finansowej osób i rodzin, a także umożliwiających poprawę warunków mieszkaniowych;
- 3) poprawa stanu technicznego i standardu funkcjonalnego lokali mieszkalnych, w szczególności poprzez:
 - a) wyposażenie lokali w w.c., łazienkę lub łazienkę z w.c.,
 - b) likwidację pieców i zmiany sposobu ogrzewania w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
 - c) aktywizację najemców lokali do działania z wykorzystaniem wsparcia finansowego w ramach Programu Małych Ulepszeń;
- 4) poprawa stanu i standardu technicznego budynków komunalnych, w szczególności poprzez:
 - a) remonty dachów,
 - b) wymianę instalacji elektrycznej,
 - c) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej,
 - d) zmianę sposobu ogrzewania na miejskie ogrzewanie sieciowe lub ogrzewanie gazowe,
 - e) przeprowadzanie termomodernizacji budynków,
 - f) remonty klatek schodowych;
- 5) usprawnienie działań związanych ze wskazywaniem lokali zamiennych osobom wykwaterowywanym z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub do przebudowy i modernizacji;
- 6) dostarczanie lokali w ramach najmu socjalnego osobom uprawnionym, w tym z lokali innych właścicieli oraz dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 7) wspieranie osób z niepełnosprawnością w zakresie zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych;

- 8) doskonalenie stosowanych dotychczas instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych w celu minimalizowania zadłużenia;
- 9) optymalizacja struktury własnościowej nieruchomości z udziałem Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 10) przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na realizację programów mieszkaniowych miasta oraz na wykonywanie zadań z zakresu pomocy społecznej oraz zadań związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej, adekwatnie do zapotrzebowania.

Rozdział 2.

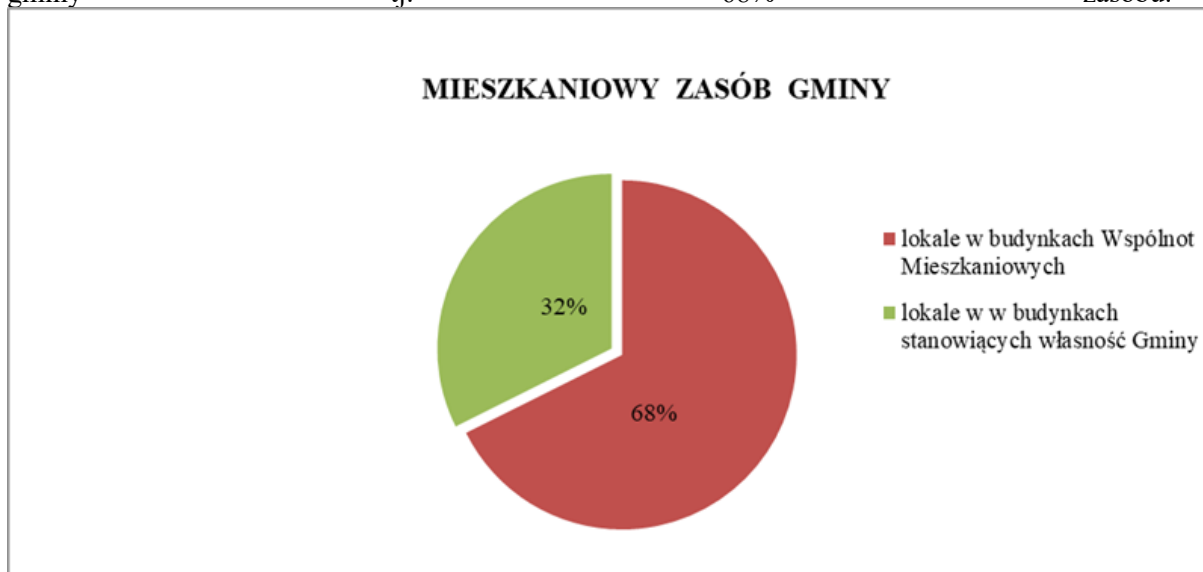
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2025

§ 4. 1. Zadania określone w § 2 Gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy, dysponując lokalami stanowiącymi własność Szczecińskiego TBS oraz pozyskując prawo dysponowania lokalami tego podmiotu, bądź w uzasadnionych przypadkach wynajmując lokale od osób trzecich.

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

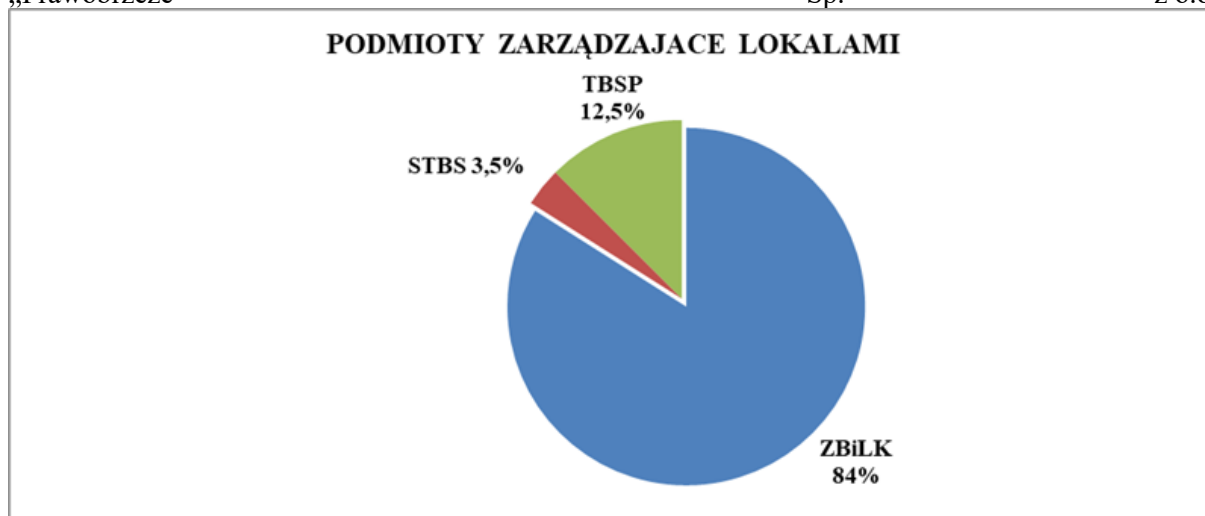
3. Mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na koniec roku 2020 stanowi 16 010 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 804 943 m², w tym:

- 1) 5 182 lokale o powierzchni 248 650 m² w budynkach stanowiących własność Gminy tj. 32% zasobu,
- 2) 10 828 lokali o powierzchni 556 293 m² w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy tj. 68% zasobu.



Wykres nr 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Szczecin wg stanu na koniec roku 2020.

4. Wg stanu na koniec 2020 roku, 13 427 lokalami komunalnymi (84,0%) zarządzała jednostka budżetowa pn. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie. Pozostałymi 582 lokalami (3,5%) zarządzało Szczecińskie TBS Sp. z o.o. oraz 2001 lokalami (12,5%) zarządzało TBS „Prawobrzeże” Sp. z o.o.



Wykres nr 2. Mieszkaniowy zasób Gminy w podziale na podmioty zarządzające lokalami wg stanu na koniec 2020 roku.

5. W budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy znajduje się 68 % lokali komunalnych, gdzie zarząd nieruchomością wspólną sprawują różne podmioty wybrane zgodnie z decyzją współwłaścicieli – członków wspólnoty mieszkaniowej.

6. Ze względu na stan techniczny, a także w wyniku sprzedaży lokali, wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy systematycznie się zmienia. Strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy wg stanu na koniec 2020 roku przedstawia tabela poniżej: *Tabela nr 1. Wielkość i struktura mieszkaniowego zasobu Gminy wg stanu na koniec 2020 roku.*

Mieszkaniowy zasób Gminy	
W budynkach stanowiących własność Gminy	
liczba budynków [szt.]	794
liczba lokali [szt.]	5 182
powierzchnia mieszkań [m²]	248 650
W budynkach wspólnot mieszkaniowych	
liczba budynków [szt.]	2154
liczba lokali [szt.]	10 828
powierzchnia mieszkań [m²]	556 293

§ 5. 1. W celu zapewnienia właściwych warunków realizacji zadań własnych, Gmina wydziela z mieszkaniowego zasobu, zasób lokali docelowo czynszowych w wielkości nie mniejszej niż 5 000 lokali mieszkalnych.

2. Zasób docelowo czynszowy wyodrębnia się spośród lokali położonych w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych biorąc pod uwagę udział Gminy w częściach wspólnych, stan techniczny oraz koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości.

3. Zasób, o którym mowa w ust.1 wskazuje Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

§ 6. 1. Z ogólnej liczby lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony Gmina przeznaczają lokale do wynajmu w ramach najmu socjalnego.

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

3. Wg stanu na koniec roku 2020 Gmina przeznaczają na najem socjalny 941 lokali w budynkach stanowiących własność Gminy i 1745 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych. *Tabela nr 2. Zasób mieszkaniowy Gminy, w tym lokale przeznaczone na najem socjalny w latach 2017-2020.*

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020
1.	Liczba lokali przeznaczonych na najem za czynsz komunalny na koniec roku [szt.]	15 285	14 670	13 410	13 324
2.	Liczba lokali przeznaczonych na najem za czynsz socjalny na koniec roku [szt.]	2 173	2 112	2 881	2 686
	RAZEM [szt.] liczba lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy na koniec roku	17 458	16 782	16 291	16 010

Tabela nr 3. Struktura udziału liczby lokali socjalnych w budynkach stanowiących własność Gminy i w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2017-2020.

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020
1.	Liczba lokali przeznaczonych na najem za czynsz socjalny w budynkach stanowiących własność Gminy na koniec roku [szt.]	761	760	980	941
2.	Liczba lokali przeznaczonych na najem za czynsz socjalny w budynkach wspólnot mieszkaniowych na koniec roku [szt.]	1 412	1 352	1 901	1 745
	RAZEM [szt.] liczba lokali na koniec roku	2 173	2 112	2 881	2 686

§ 7. 1. Mieszkania i budynki komunalne należą do najstarszego zasobu mieszkaniowego w Szczecinie. Największa koncentracja tych zasobów występuje w centrum i w północnej części miasta. Najwięcej lokali znajduje się w budynkach wybudowanych w latach 1900-1945 *Tabela nr 4. Struktura wiekowa budynków stanowiących własność Gminy wg stanu na koniec 2020 roku.*

Rok budowy budynku	Liczba budynków [szt.]	[%]	Liczba lokali komunalnych [szt.]
przed 1900	292	37	1 902
1900-1920	204	30	1 425
1921-1945	233	29	995
1946-1970	11	2	281
1971-1990	11	1	327
1990-2020	11	1	252
RAZEM [szt.]	794	100	5 182

Tabela nr 5. Struktura wiekowa budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wg stanu na koniec 2020 roku.

Rok budowy budynku	Liczba budynków [szt.]	[%]	Liczba lokali komunalnych [szt.]
przed 1900	811	38	5 133
1900-1920	541	25	2 393
1921-1945	465	21	1 653
1946-1970	294	13	1 366
1971-1990	40	2	236
1990-2020	3	1	47
RAZEM [szt.]	2 154	100	10 828

2. Stopień zużycia budynków stanowiących własność Gminy oceniany jest wg kryteriów ogólnej oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynków, wskazanych w tabeli poniżej: *Tabela nr 6. Klasyfikacja stanu technicznego i kryteria oceny elementów budynku.*

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

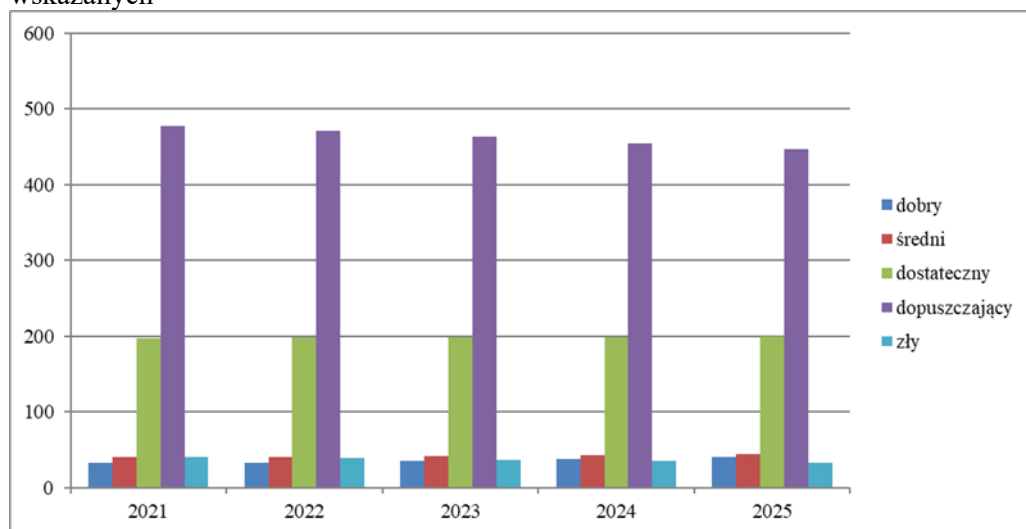
3. Dane dotyczące stopnia zużycia budynków stanowiących własność Gminy, wg stanu na koniec roku 2020 wskazują, że najwięcej jest budynków w stopniu dopuszczającym. *Tabela nr 7. Stopień zużycia budynków stanowiących własność Gminy wg stanu na koniec roku 2020.*

Rok	dobry	[%]	średni	[%]	dostateczny	[%]	dopuszczający	[%]	zły	[%]	RAZEM liczba budynków w komunalnych [szt.]
2020	33	4	40	5	196	25	481	61	44	5	794

Tabela nr 8. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy w latach 2021-2025.

Stan techniczny budynków	2021 [szt.]	[%]	2022 [szt.]	[%]	2023 [szt.]	[%]	2024 [szt.]	[%]	2025 [szt.]	[%]
dobry	33	4	33	4	35	5	38	5	40	6
średni	40	5	41	5	42	5	43	6	44	6
dostateczny	197	25	198	25	199	26	199	26	200	26
dopuszczający	477	61	471	61	463	60	455	59	447	58
zły	41	5	39	5	37	4	35	4	33	4
RAZEM liczba budynków komunalnych [szt.]	788	100	782	100	776	100	770	100	764	100

4. Mieszkaniowy zasób gminy jest zasobem w stanie technicznym, dostatecznym i dopuszczającym. Utrzymanie w sprawności technicznej takiego zasobu w zgodności z przepisami prawa budowlanego wymagać będzie odpowiednich nakładów gwarantujących zapewnienie obecnego stanu technicznego oraz prowadzenie remontów z zachowaniem priorytetów wskazanych w §3.



Wykres nr 3. Stan techniczny budynków komunalnych w latach 2021-2025.

§ 8. Zgodnie z przyjętą polityką, Gmina dąży do podnoszenia standardu komunalnych lokali mieszkalnych w których brak jest pomieszczenia w.c. lub pomieszczenia z w.c. i łazienki poprzez ich wyposażenie w obrębie lokalu. Jest to zadanie wieloletnie i prowadzone w systemie ciągłym. Tabela nr 9. Komunalne lokale mieszkalne wg wyposażenia lokalu w pomieszczenia w.c. w latach 2017-2020.

Rodzaj wyposażenia lokalu	2017	2018	2019	2020
Liczba lokali z w.c. poza lokalem [szt.]	4 233	4 162	3 989	3 682
Liczba lokali z w.c. poza budynkiem [szt.]	498	413	309	252
RAZEM liczba lokali [szt.]	4 731	4 575	4 298	3 934

Tabela nr 10. Struktura komunalnych lokali mieszkalnych wg wyposażenia lokalu w pomieszczenie w.c. z podziałem na budynki stanowiące własność Gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wg stanu na koniec roku 2020.

Rodzaj wyposażenia lokalu	Budynki stanowiące własność Gminy	[%]	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	[%]	RAZEM liczba lokali [szt.]
	liczba lokali		liczba lokali		
Liczba lokali z w.c. poza lokalem [szt.]	1 141	31	2 541	69	3 682
Liczba lokali z w.c. poza budynkiem [szt.]	179	71	73	29	252

Tabela nr 11. Prognoza na lata 2021-2025 wykonania w lokalach mieszkalnych pomieszczenia w.c., łazienki.

Rodzaj wyposażenia lokalu	2021	2022	2023	2024	2025
Liczb lokali z w.c. poza lokalem [szt.]	3 532	3 382	3 232	3 082	2 932
Liczba lokali z w.c. poza budynkiem [szt.]	200	150	100	50	0
RAZEM liczba lokali [szt.]	3 732	3 532	3 332	3 132	2 932

Tabela nr 12. Wyposażenie lokali w ogrzewanie z podziałem: w budynkach gminnych i wspólnot mieszkaniowych wg stanu na koniec roku 2020.

Rodzaj wyposażenia lokalu	Zasób GMS		
	lokale w budynkach stanowiących własność Gminy	lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	
c. o. miejskie sieciowe	676	3790	4 466
c. o. lokalne	1382	3238	4 620
piece stałopalne	3124	3 800	6 924
RAZEM [szt.]	5 182	10 828	16 010

Tabela nr 13. Prognoza na lata 2021-2025 – likwidacja pieców stałopalnych.

Rodzaj wyposażenia lokalu	2021	2022	2023	2024	2025
piece stałopalne [szt.]	6 624	6 324	6 024	5 724	5 424

§ 9. 1. Podstawą działań w zakresie udostępniania lokali z zasobu Gminy stanowią przepisy uchwały Rady Miasta Szczecin regulującej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin.

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

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

3. Poziom potrzeb i możliwości Gminy w zakresie zapewniania lokali na najem socjalny odzwierciedla m.in. realizacja wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu oraz wskazania pomieszczeń tymczasowych.

4. W latach 2017-2020 zarejestrowano ogółem 1 567 wyroków o wydanie lokali mieszkalnych, z czego 1 447 wyroków obejmowało komunalny zasób mieszkaniowy, a 120 obejmowało zasób innych właścicieli. Tabela nr 14. Liczba zarejestrowanych w latach 2017-2020 wyroków sądowych o wydanie lokali do realizacji przez Gminę.

wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020
Liczba wyroków sądowych o wydanie lokali z zasobu komunalnego [szt.]	399	406	423	219
Liczba wyroków sądowych o wydanie lokali z zasobów mieszkaniowych innych właścicieli [szt.]	44	31	32	13
RAZEM liczba wyroków w roku [szt.]	443	437	455	232

Tabela nr 15. Realizacja wyroków o wydanie lokali w latach 2017-2020

	2017	2018	2019	2020	RAZEM
Liczba zrealizowanych wyroków w danym roku [szt.] w tym:	411	456	379	260	1 506
liczba zrealizowanych wyroków ze wskazaniem lokalu do najmu socjalnego albo pomieszczenia tymczasowego [szt.]	202	176	96	24	498

Tabela nr 16. Prognoza zapotrzebowania na lokale do najmu socjalnego na lata 2021-2025

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba wyroków do realizacji o wydanie lokali z zasobu komunalnego [szt.]	111	112	115	120	125
Liczba wyroków do realizacji o wydanie lokali z zasobów mieszkaniowych innych właścicieli [szt.]	9	10	12	15	20
RAZEM [szt.] liczba wyroków do realizacji w roku	120	122	127	135	145

Tabela nr 17. Prognoza realizacji wyroków ze wskazaniem tymczasowych pomieszczeń w latach 2021-2025.

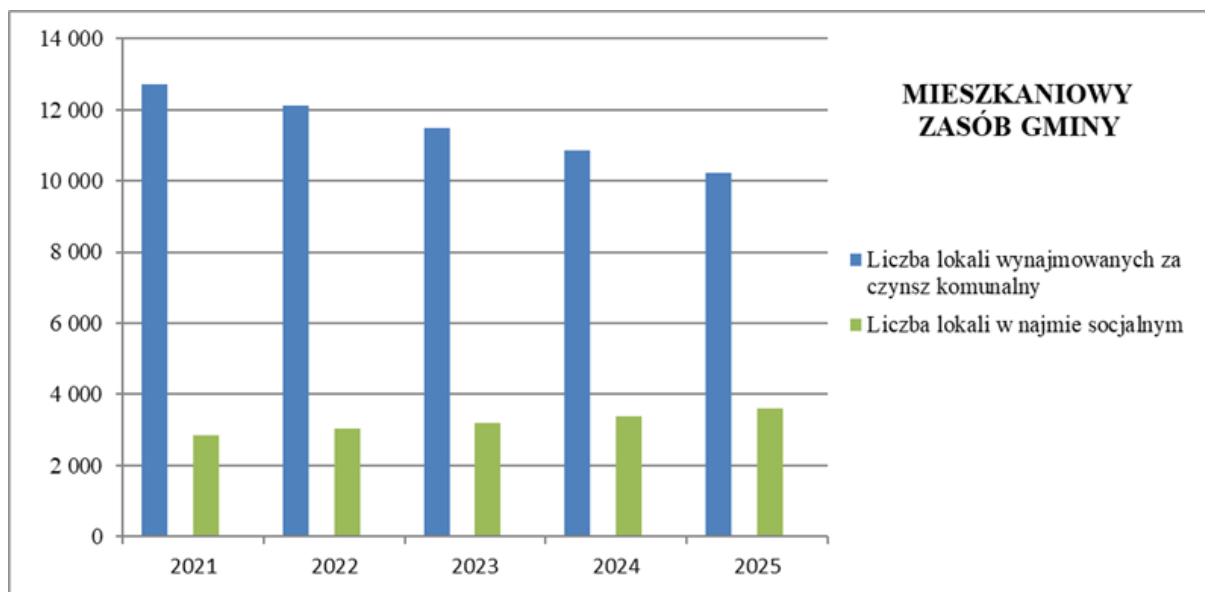
Prognoza zapotrzebowania na pomieszczenia tymczasowe	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba wyroków do realizacji o wydanie lokali z zasobu komunalnego [szt.]	90	91	94	99	104
Liczba wyroków do realizacji o wydanie lokali z zasobów mieszkaniowych innych właścicieli [szt.]	10	12	14	15	20
RAZEM [szt.] liczba wyroków do realizacji w roku	100	103	108	114	124

§ 10. 1. Wpływ na zmianę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy mają:

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

2. Z uwzględnieniem ubytków mieszkań z powodów o których mowa w ust.1 ustalono prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2025. *Tabela nr 18. Prognozowana wielkość i struktura najmu mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2025.*

L.p	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Liczba lokali wynajmowanych za czynsz komunalny na koniec roku [szt.]	12 721	12 113	11 495	10 863	10 211
2.	Liczba lokali w najmie socjalnym na koniec roku [szt.]	2 849	3 017	3 195	3 387	3 599
	RAZEM [szt.] liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy	15 570	15 130	14 690	14 250	13 810



Wykres nr 4. Prognozowana wielkość i struktura najmu mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2025.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

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

§ 12. 1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych zakłada się sprzedaż warunkowaną względami ekonomiczno-technicznymi, która dotyczy:

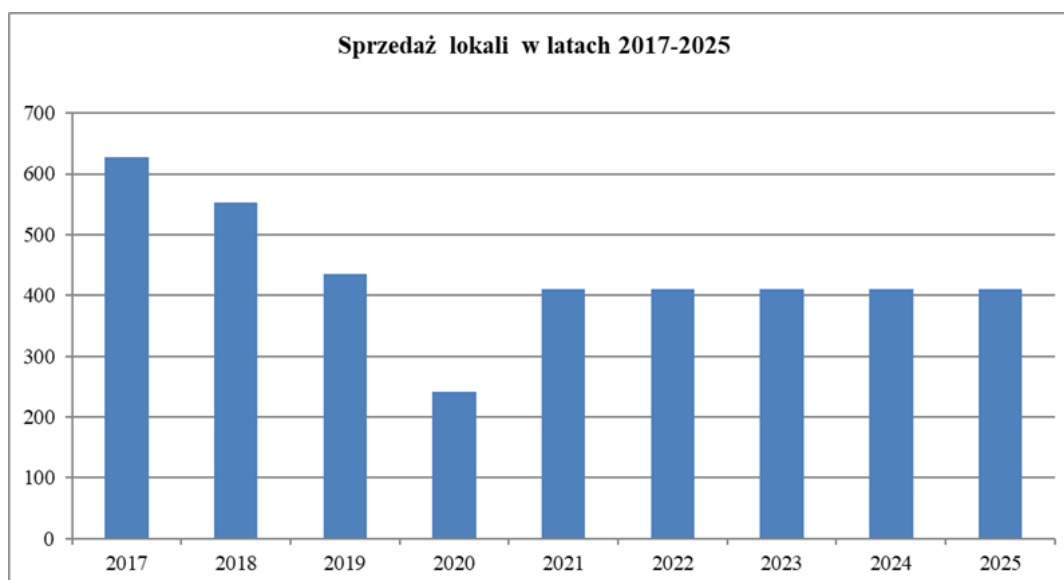
- 1) lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gospodarowanie lokalami mieszkalnymi Gminy generuje wysokie koszty związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości,
- 2) części lokali wspólnych, po zwolnieniu pod względem prawnym i faktycznym. W przypadku braku takiej możliwości, sprzedaż wolnej części lokalu następuje na rzecz najemców pozostających w lokalu wspólnym;
- 3) lokali wolnych pod względem prawnym i faktycznym. *Tabela nr 19. Sprzedaż lokali komunalnych w latach 2017-2020.*

SPRZEDAŻ	2017	2018	2019	2020
- w trybie bezprzetargowym	616	538	421	226
- w trybie przetargowym	11	15	14	16
RAZEM [szt.] sprzedaż lokali	627	553	435	242

2. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy obejmujących nie więcej niż trzy lokale mogą być sprzedawane na rzecz ich najemców, jeżeli następuje równoczesna sprzedaż wszystkich lokali w tym budynku.

§ 13. Prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych, przy założeniu stabilności rynku przedstawia tabela poniżej: *Tabela nr 20. Prognoza sprzedaży lokali komunalnych w latach 2021-2025.*

Rok	Planowana liczba lokali do sprzedaży		Wpływy ze sprzedaży w PLN
	w trybie bezprzetargowym [szt.]	w trybie przetargowym [szt.]	
2021	385	25	14 000 000
2022	385	25	14 000 000
2023	385	25	14 000 000
2024	385	25	14 000 000
2025	385	25	14 000 000
RAZEM	1 925	125	70 000 000



Wykres nr 5. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2020 i prognoza sprzedaży w latach 2021-2025.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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

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

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

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

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

2. Dla potrzeb obliczenia stawki czynszu określa się:

- 1) zasady ustalania liczby punktów dla danego lokalu, zawierające czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową oraz odpowiadającą ocenę punktową, przyjmując w szczególności następujące kryteria różnicowania stawek:
 - a) położenie budynku,
 - b) ogólny stan techniczny budynku,
 - c) atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku,
 - d) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
 - e) atrakcyjność użytkową lokalu mieszkalnego;
- 2) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku odpowiadający wskaźnikowi przeliczeniowemu kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Szczecin obowiązującemu od 1 października roku ubiegłego do 31 marca danego roku, każdorazowo ogłaszanemu przez Wojewodę Zachodniopomorskiego w dzienniku urzędowym województwa, w drodze obwieszczenia, zwanego dalej "wskaźnikiem";
- 3) wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu równy 3%;

4) minimalną stawkę czynszu w wysokości stawki obliczonej dla lokalu mieszkalnego o liczbie punktów równej 13;

5) wysokość stawki czynszu za najem socjalny lokalu równa jest połowie minimalnej wysokości stawki czynszu.

3. Liczbę punktów dla danego lokalu określa się zgodnie z zasadami opisanymi w § 18.

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

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

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

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

8. Zmiana punktacji dla danego lokalu z przyczyn, o którym mowa w ust. 7 może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od daty ostatniej jej zmiany albo podwyżki stawek czynszu, o której mowa w §16 ust. 1.

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

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

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

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

2. Dla każdego lokalu mieszkalnego ustala się ogólną liczbę punktów stanowiącą sumę punktów za poszczególne czynniki przypisane do danego lokalu. Obowiązkiem wynajmującego, dyrektora jednostki organizacyjnej Miasta lub właściciela jest wypełnienie formularza określającego liczbę punktów dla danego lokalu, który stanowi podstawę do ustalenia wysokości stawki czynszu.

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

4. Oceny 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.

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

L p	KRYTERIA/CZYNNIKI	OCENA PUNKTOWA
1	Ogólny stan techniczny budynku¹ skala od (-8) do 10 pkt	
1.1	Zły stan techniczny - stopień technicznego zużycia 71-100%	4 pkt
1.2	Dopuszczający stan techniczny - stopień technicznego zużycia 51-70%	5 pkt
1.3	Dostateczny stan techniczny - stopień technicznego zużycia 31-50%	7 pkt
1.4	Średni stan techniczny - stopień technicznego zużycia 16-30%	8 pkt
1.5	Dobry stan techniczny - stopień technicznego zużycia 0-15%	10 pkt
1.6	Budynki zakwalifikowane ze względu na stan techniczny do rozbiórki, ujęte w ewidencji do wykwaterowań mieszkańców	(-8) pkt
1.7	Termomodernizacja budynku - wykonanie ocieplenia całego budynku wraz z wykonaniem elewacji mających na celu poszanowanie energii i jej oszczędności, z wyłączeniem budynków zbudowanych i budynków po modernizacji, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie po 01.01.1990 r.	2 pkt
1.8	Budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego lub modernizacji	0 pkt
2.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny skala od -2 do 6 pkt	
2.1	Instalacja centralnego ogrzewania zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej lub kotłowni lokalnej, bądź instalacja etażowa (ogrzewanie gazowe lub elektryczne) wykonana przez wynajmującego lub po dokonaniu zwrotu pełnych kosztów wykonania ulepszenia ²	4 pkt
2.2	Instalacja ciepłej wody użytkowej zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej lub kotłowni lokalnej, bądź instalacja etażowa (podgrzewanie gazowe lub elektryczne) wykonana przez wynajmującego lub po dokonaniu zwrotu pełnych kosztów wykonania ulepszenia ²	6 pkt
2.3	Instalacja gazowa z kuchenką gazową lub instalacja elektryczna z kuchenką elektryczną	2 pkt
2.4	Instalacja wodociągowa	2 pkt
2.5	Instalacja kanalizacyjna	2 pkt
2.6	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	(-2) pkt
3	Atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego² skala od (-6) do 12 pkt	
3.1	Łazienka z w.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	12 pkt
3.2	Łazienka w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	8 pkt
3.3	Łazienka poza lokalem (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	3 pkt
3.4	W.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	5 pkt
3.5	W.c. poza lokalem w obrębie budynku	(-3) pkt
3.6	W.c. poza budynkiem	(-5) pkt
3.7	Pokoje w układzie amfiladowym (ciąg pokoi połączonych otworami drzwiowymi)	(-1) pkt
3.8	„Ślepa” kuchnia ³	(-1) pkt
3.9	Wnęka kuchenna ⁴	(-2) pkt
3.10	Lokal wspólny	(-6) pkt
3.11	„Pojedynka” z wejściem z klatki schodowej (pokój o powierzchni mniejszej niż 10 m ² , bez pomieszczeń przynależnych)	(-4) pkt
3.12	1 pokój (pokój o powierzchni 10 m ² i więcej bez pomieszczeń przynależnych)	1 pkt
3.13	1 pokój + kuchnia ⁵	2 pkt
3.14	2 pokoje	2 pkt
3.15	2 pokoje + kuchnia	3 pkt
3.16	3 pokoje	3 pkt
3.17	3 pokoje + kuchnia	5 pkt

3.18	4 pokoje + kuchnia	7 pkt
3.19	5 pokoi i więcej + kuchnia	9 pkt
4	Lokalizacja wg dzielnic i osiedli zgodnie z podziałem administracyjnym miasta skala od 1 do 7 pkt	
4.1	Śródmieście - Osiedla: Centrum, Łękno, Niebuszewo-Bolinko, Nowe Miasto, Śródmieście-Zachód, Śródmieście-Północ, Stare Miasto, Turzyn	7 pkt
4.2	Śródmieście: Os. Drzetowo-Grabowo	5 pkt
4.3	Śródmieście: Os. Wyspa Pucka	2 pkt
4.4	Prawobrzeże - Osiedla: Bukowe-Kłęskowo, Dąbie, Majowe-Kijewo, Słoneczne, Zdroje, Podjuchy	4 pkt
4.5	Prawobrzeże: Os. Załom	3 pkt
4.6	Prawobrzeże: Os. Żydowce-Klucz	2 pkt
4.7	Prawobrzeże-osiedla: Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo, Płonia-Smierdnica-Jezierzyce	2 pkt
4.8	Północ - osiedla: Niebuszewo, Żelechowa, Warszewo	4 pkt
4.9	Północ-osiedla: Gołęcino-Goćław	3 pkt
4.10	Północ: Os. Bukowo	2 pkt
4.11	Północ-osiedla: Stołeczyn, Skolwin	1 pkt
4.12	Zachód - osiedla: Arkońskie-Niemierzyn, Gumieńce, Pogodno, Pomorzany, Zawadzkiego-Klonowica	6 pkt
4.13	Zachód - osiedla: Osów, Głębokie-Pilichowo, Krzekowo-Bezrzecze, Świerczewo	4 pkt
5	Atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego skala od (-5) do 6 pkt	
5.1	Piętra I, II, III w budynku bez dźwigu i pozostałe piętra w budynku z dźwigiem	3 pkt
5.2	Parter i piętra od IV wzwyż w budynku bez dźwigu ⁶	1 pkt
5.3	Małe domy mieszkalne ⁷	6 pkt
5.4	Lokal usytuowany w budynku przy ciągu komunikacyjnym o silnym natężeniu ruchu, zgodnie z poniższym wykazem ciągów komunikacyjnych.	(-3) pkt
	1. ul. Arkońska 3. ul. Asnyka 4. ul. Batalionów Chłopskich 5. ul. Księcia Bogusława X 6. Al. Bohaterów Warszawy 7. ul. Brama Portowa 8. ul. Budziszewska 9. ul. Chmielewskiego 10. ul. Dębogórska 11. ul. Dubois 12. ul. Dworcowa 13. ul. Dworska 14. ul. Felczaka 15. ul. Firlika 16. ul. Gdańska 17. ul. Emilii Gierczak 18. ul. Goleniowska 19. ul. Granitowa 20. ul. Grobla 21. ul. Gryfińska 22. ul. Jagiellońska 23. ul. Kaszubska 24. ul. Krzysztofa Kolumba 25. ul. Konarskiego 26. ul. Krasińskiego 27. ul. Kardynała Wyszyńskiego 28. ul. Klonowica 29. ul. Kołtąja	

<p>30. ul. Krakowska 31. ul. Królowej Jadwigi 32. ul. Anieli Krzywoń 33. ul. Bolesława Krzywoustego 34. ul. Ku Słońcu 35. ul. 5- go Lipca 36. ul. Leszczynowa 37. ul. Lipowa 38. ul. Druckiego-Lubeckiego 39. ul. Ludowa 40. ul. Łucznicza 1 41. ul. Malczewskiego 42. ul. Metalowa 43. ul. Monte Cassino 44. ul. Mieszka I-go 45. ul. Matejki 46. ul. Mickiewicza 47. ul. Milczańska 48. ul. Nad Odrą 49. ul. Narutowicza 50. ul. Niemierzyńska 51. Al. Niepodległości 52. ul. Nocznickiego 53. ul. Obotrycka 54. ul. Obrońców Stalingradu 55. Al. Papieża Jana Pawła II 56. ul. Parkowa 57. Al. Piastów 58. ul. Piłsudskiego 59. ul. Piotra Skargi 60. ul. Emilii Plater 61. ul. Pokoju 62 Al. Powstańców Włkp. 63. ul. Przodowników Pracy 64. ul. Przyszłości 65. ul. Pyrzycka 66. ul. Generała Ludomiła Rayskiego 67. Pl. Rodła 68. ul. Rymarska 69. ul. Sikorskiego 70. ul. Stołczyńska 71. ul. Strzałowska 72. ul. Szczawiowa 73. ul. Światowida 74. ul. Świętojańska 75. Pl. Szarych Szeregów 76. ul. Szczanieckiej 77. ul. Szosa Polska 78. ul. Szosa Stargardzka 79. ul. Wawrzyniaka 80. ul. Wielkopolska 81. ul. Wierzbowa 82. ul. Wilcza 83. ul. Wiszesława 84. ul. Witkiewicza 85. Al. Wojska Polskiego 86. Pl. Wolności (Podjuchy) 87. Al. Wyzwolenia 88. ul. Zwierzyniecka 89. Pl. Żołnierza Polskiego</p>	
--	--

5.5	Lokal z oknami wyłącznie na "podwórze-studnię" (lokal, którego wszystkie okna z pokoi przynależnych do lokalu znajdują się od strony podwórza, zabudowanego z każdej strony ścianami budynków lub murów do wysokości co najmniej jednego piętra ponad linię okien przedmiotowego lokalu)	(-1) pkt
5.6	Lokal w oficynie mieszkalnej, która została wybudowana do 1990 roku i nie została poddana modernizacji, przebudowie lub rozbudowie	(-3) pkt
5.7	Lokal w budynku frontowym lub oficynie mieszkalnej z bezpośrednim wyjściem na zagospodarowane wewnątrz podwórzowe (teren zielony i rekreacyjny do użytku jego mieszkańców)	1 pkt
5.8	Lokal w suterenie	(-5) pkt
5.9	Lokal usytuowany w budynku szkolnym w bezpośredniej bliskości sal lekcyjnych oraz lokal przylegający do przedszkola lub żłobka znajdującego się w tym samym budynku	(-3) pkt
6	Utrzymanie czystości w budynku i na posesji skala od (-1) do 3 pkt	
6.1	Sprzątanie budynku	3 pkt
6.2	Sprzątanie przyległej posesji	2 pkt
6.3	Bez sprzątania budynku i przyległej posesji	(-1) pkt
Objaśnienia:		
¹ Klasyfikacja stanu technicznego i kryteria oceny elementów budynku określone w § 8 ust.3		
² Jeżeli najemca wykonał na własny koszt ulepszenie lokalu polegające na wyposażeniu lokalu w instalację c.o., c.w., wydzielone pomieszczenie łazienki, w.c. lub łazienki z w.c. i nie otrzymał refundacji kosztów poniesionych na wykonanie ulepszenia, to brak jest podstaw do naliczania punktów za ww. ulepszenie. Dotyczy to także modernizacji wykonanych w ramach Programu Małych Ulepszeń oraz modernizacji wykonanych przez wynajmującego, polegających na wyposażeniu lokalu w instalację c.o. i c.w. w ramach Programu Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej „KAWKA” - w stosunku do lokali będących w najmie lub użytkowaniu w dacie zakończenia robót i rozpoczęcia użytkowania instalacji - do czasu zakończenia prac termomodernizacyjnych polegających na zwiększeniu izolacyjności przegród zewnętrznych lokalu. Najemcom, którzy najem uzyskali na podstawie wykonania postanowień umowy udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych, nie nalicza się punktów za wykonane w trakcie trwania umowy o wykonanie prac remontowych ulepszenia, polegające na wyposażeniu lokalu w instalację c.o., c.w., wydzielone pomieszczenie łazienki, w.c. lub łazienki z w.c.		
³ Pomieszczenie bez okna z wentylacją wykorzystywane jako kuchnia.		
⁴ Część korytarza lub pomieszczenia posiadająca wentylację wykorzystywana jako kuchnia.		
⁵ Przez kuchnię rozumieć należy również aneks kuchenny, czyli część pomieszczenia, którą technicznie można wydzielić jako osobne pomieszczenie.		
⁶ W przypadku lokalu 2-poziomowego należy brać po uwagę kondygnację, na której znajdują się drzwi wejściowe do lokalu.		
⁷ Mały dom mieszkalny to budynek wolnostojący, niebędący oficyną, w którym znajdują się co najwyżej 4 lokale. Naliczenie punktów za czynnik określony w pkt 5.3 wyklucza naliczenie punktów za czynniki określone w pkt 5.1 i 5.2.		

§ 19. 1. Gmina, nie częściej niż co 3 i nie rzadziej niż co 4 lata dokonuje weryfikacji spełnienia przez najemców i podnajemców kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego uprawniającego do dalszego najmu lub podnajmu lokalu na dotychczas obowiązujących zasadach w zakresie dotyczącym wysokości czynszu najmu.

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

3. Szczegółowe zasady weryfikacji i ich kryteria określa Gmina.

§ 20. 1. Obniżka czynszu najmu lub odszkodowania za bezumowne użytkowanie lokalu może być udzielona na wniosek najemcy lub użytkownika lokalu, który spełnia poniższe warunki:

- 1) nie posiada zaległości w opłatach z tytułu najmu lub w opłatach odszkodowania za bezumowne użytkowanie wraz opłatami niezależnymi od właściciela;

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

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

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

4. Niepełnosprawnym najemcom, podnajemcom, użytkownikom, które są osobami poruszającymi się na wózku albo których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju na podstawie odpowiedniego orzeczenia, opinii biegłego lub zaświadczenia lekarskiego, obniżki czynszu udziela się w stosunku do powierzchni, o których mowa w ust. 1 pkt 4 zwiększonej o 15 m² na każdą zamieszkałą w danym lokalu osobę niepełnosprawną.

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

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

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

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

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

§ 21. Obniżek czynszu najmu lub odszkodowania za bezumowne użytkowanie lokalu, o których mowa w § 20, nie udziela się najemcom lub bezumownym użytkownikom, którzy:

- 1) podnajęli lub oddali lokal w bezpłatne używanie za zgodą Gminy Miasta Szczecin ;
- 2) zamieszkują w lokalach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza;
- 3) zalegają z opłatami z tytułu najmu lub bezumownego użytkowania oraz nie realizują zawartej umowy w sprawie spłaty zadłużenia;
- 4) nie złożyli w wyznaczonym przez wynajmującego terminie deklaracji o dochodach w ramach weryfikacji spełnienia przez najemców i podnajemców kryterium wysokości dochodu uprawniającego do dalszego najmu lub podnajmu lokalu, o którym mowa w § 20 niniejszej uchwały oraz nie złożyli zaświadczenia, o którym mowa w art. 7 ust. 6 ustawy, którego złożenia zażądał wynajmujący.

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

Rozdział 5.

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

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

- 1) ZBiLK – jednostce budżetowej Miasta Szczecin odpowiedzialnej za zarządzanie częścią zasobu mieszkaniowego;
- 2) Szczecińskim TBS - Spółce, której powierzono w zarząd pozostałą część zasobu mieszkaniowego.

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

3. Zarządzanie powierzonym zasobem polega na podejmowaniu przez podmioty wymienione w ust. 1 wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonego oraz na dążeniu do poprawy ich stanu technicznego oraz funkcjonalnego z wykorzystaniem dostępnych źródeł finansowania przeznaczonych na te cele, na podstawie udzielonych przez Prezydenta Miasta pełnomocnictw oraz w oparciu o zatwierdzone plany i wskazania do realizacji.

4. Wysokość wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, na remonty bieżące oraz modernizacje związane z poprawą stanu technicznego i funkcjonalnego, określają plany roczne zgodne z wielkością środków finansowych ujętych w uchwale budżetowej Gminy na dany rok.

§ 24. 1. W zakresie poprawy stanu technicznego i funkcjonalnego budynków i położonych w nich lokali mieszkalnych, w tym działaniami związanymi z ochroną środowiska, będzie kontynuowany program likwidacji toalet zlokalizowanych poza lokalami mieszkalnymi i wyposażenie ich w wc, łazienkę lub łazienkę z wc , likwidacji zbiorników bezodpływowych poprzez podłączenie budynków komunalnych do sieci kanalizacyjnej oraz program likwidacji pieców stałopalnych i zmiany sposobu ogrzewania w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej. Prace te mają na celu poprawę jakości życia mieszkańców oraz ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko.

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

- 1) stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców, w tym w szczególności w zakresie utrzymania porządku w budynku i na przyległym terenie oraz bieżącej konserwacji technicznej części wspólnych i remontów bieżących lub modernizacji budynków,
- 2) skuteczniejszej kontroli i zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem Gminy;
- 3) stałej i bieżącej weryfikacji działań wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały i partycypuje w wydatkach wspólnot mieszkaniowych, w tym wzmocnienia systemu kontroli i nadzoru właścicielskiego nad realizacją podejmowanych przez wspólnoty uchwał.

§ 25. 1. Pracownicy zatrudnieni w ZBiLK i Szczecińskim TBS pełnią w imieniu Gminy, w oparciu o udzielone pełnomocnictwa, funkcje właścicielskie we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy.

2. ZBiLK i Szczecińskie TBS wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, składki na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy (na remonty lub przebudowę całości lub części nieruchomości) oraz dokonują rozliczeń.

Rozdział 6.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2021-2025

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

- 1) podnoszące standard zamieszkiwania poprzez modernizacje lokali bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokalu, w celu likwidacji w.c. poza lokalem i budynkiem ;
- 2) remonty bieżące i modernizacje budynków poprzez remonty dachów i przewodów kominowych, docieplenia budynków wraz z wymianą stolarki i wykonaniem izolacji budynku zwiększające energooszczędność budynków mieszkalnych;
- 3) związane ze zmianą sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
- 4) związane z eliminacją zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali – na podstawie określenia stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki pięcioletnich i corocznych okresowych przeglądów technicznych budynków ,
- 5) remonty i modernizacja wolnych lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia,
- 6) remonty lokali dla użytkowników lokali położonych w budynkach i z lokali przeznaczonych do wysiedlenia.

§ 27. W latach 2017-2020 wysokość wydatków poniesionych na utrzymanie nieruchomości, w tym na remonty odtworzeniowe oraz utrzymanie budynków i lokali mieszkalnych przedstawia tabela poniżej: *Tabela nr 21. Poniesione nakłady na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2017-2020.*

Lp.	NAZWA ZADANIA	2017 wykonanie* [w zł]	2018 wykonanie * [w zł]	2019 wykonanie [w zł]	2020 wykonanie [w zł]
1.	Remonty bieżące oraz utrzymanie techniczne budynków	7 529 000	7 236 000	7 629 400	6 900 000
2.	Pozyskiwanie, modernizacja budynków i wolnych lokali mieszkalnych	13 950 000	7 581 000	7 977 000	6 465 000

3.	Modernizacja budynków - wprowadzenie łazienek i w.c. do lokali	192 000	826 000	4 352 000	5 114 000
4.	Przyłączenie budynków do nowej sieci wodno-kanalizacyjnej	828 000	1 933 000	3 814 000	1 397 000
5.	Składki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – modernizacje części wspólnych	15 373 000	16 016 000	14 950 000	15 081 000
6.	Podwyższenie kapitału SFP Sp. z o.o. - Fundusz pożyczkowy dla wspólnot mieszkaniowych	3 000 000	4 000 000	7 000 000	0

* poz.5 w latach 2017-2018 zawiera lokale użytkowe

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

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

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

§ 29. W latach 2021-25 Gmina nadal będzie wspierać finansowo działania modernizacyjne najemców lokali komunalnych oraz wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały, poprzez kontynuację:

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

Tabela nr 22. Planowana wysokość nakładów na remonty i modernizacje w latach 2021-2025.

Lp.	NAZWA ZADANIA	2021 * [w zł]	2022 [w zł]	2023 [w zł]	2024 [w zł]	2025 [w zł]
1.	Remonty bieżące oraz utrzymanie techniczne budynków	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000
2.	Pozyskiwanie, modernizacja budynków i wolnych lokali mieszkalnych	12 437 000	11 378 000	11 378 000	11 378 000	11 378 000
3.	Modernizacja budynków - wprowadzenie łazienek i w.c. w obrębie lokalu	626 000	500 000	550 000	500 000	500 000
4.	Przyłączenie budynków do nowej sieci wodno-kanalizacyjnej	4 030 000	2 930 000	2 930 000	2 930 000	2 930 000
5.	Modernizacja budynków zasobu Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy objętego funduszem remontowym (składki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy)	16 000 000	16 000 000	16 000 000	16 000 000	16 000 000

* kwoty w poz. 2,3,4,5 ustalone na dzień 31.03.2021 r.

Rozdział 7.

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2021-2025

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

- 1) zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy w budynkach stanowiących jej własność oraz koszty zarządzania lokalami stanowiącymi własność Gminy położonymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 2) remontami i modernizacjami budynków oraz lokali stanowiącymi własność Gminy;
- 3) udziałem Gminy w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 4) inwestycjami mieszkaniowymi;
- 5) pozostałymi kosztami.

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

- 1) wydatki na naprawy i bieżącą konserwację techniczną;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnych oraz opłaty za windę, antenę zbiorczą, domofon i inne urządzenia wspólnego użytku;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne, przeglądy techniczne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej instalacji i urządzeń w budynku;
- 6) wydatki na utrzymanie zieleni;

3. Miasto nadal będzie ponosiło wydatki związane z remontami i modernizacjami części wspólnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy. Nakłady na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych są gromadzone na kontach funduszy remontowych i sukcesywnie wydatkowane przez wspólnoty. Wydatki Miasta na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi wynikać będą z podejmowanych uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe i są w wysokości proporcjonalnej do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

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

Tabela nr 23. Wysokość kosztów na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy poniesionych w 2020 r. oraz planowanych na kolejne lata 2021-2025.

Wyszczególnienie	2020 [w zł]	2021 [w zł]	2022 [w zł]	2023 [w zł]	2024 [w zł]	2025 [w zł]
Koszty bieżącej eksploatacji	24 053 300	21 602 500	21 602 500	21 602 500	21 602 500	21 602 500
ZBiLK	21 298 500	18 632 300	18 632 300	18 632 300	18 632 300	18 632 300
TBS	2 754 800	2 970 200	2 970 200	2 970 200	2 970 200	2 970 200
Koszty remontów	5 863 837	6 293 400	6 293 400	6 293 400	6 293 400	6 293 400
ZBiLK	4 314 221	4 789 500	4 789 500	4 789 500	4 789 500	4 789 500
TBS	1 549 616	1 503 900	1 503 900	1 503 900	1 503 900	1 503 900
Koszty zarządu nieruchomości i wspólnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, w tym:	16 128 700	15 827 500	15 827 500	15 827 519	15 827 519	15 827 519
<i>koszty sprawowania zarządu majątkiem Gminy przez TBS</i>	3 768 000	3 761 300	3 761 300	3 761 300	3 761 300	3 761 300
<i>koszty wynagrodzenia zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych</i>	12 360 700	12 066 200	12 066 200	12 066 200	12 066 200	12 066 200
ZBiLK	11 634 900	11 354 100	11 354 100	11 354 100	11 354 100	11 354 100
TBS	725 800	712 100	712 100	712 100	712 100	712 100
Koszty inwestycyjne (składki na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy)	16 466 800	17 467 000	17 467 000	17 467 000	17 467 000	17 467 000
ZBiLK	14 365 300	15 439 600	15 439 600	15 439 600	15 439 600	15 439 600
TBS	2 101 500	2 027 400	2 027 400	2 027 400	2 027 400	2 027 400

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025

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

1) wewnętrzne środki finansowe:

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

b) środki z budżetu Gminy;

2) zewnętrzne środki finansowe wspierające sferę mieszkalnictwa:

a) dotacje z budżetu państwa na tworzenie mieszkań chronionych, treningowych i wspieranych dla seniorów,

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

c) premie na działania termomodernizacyjne lub remontowe.

2. Jeżeli zaistnieją możliwości pozyskania innych środków zewnętrznych na wsparcie finansowe zadań remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego np. wynikających z określonych programów krajowych lub unijnych, w tym z Regionalnego Programu Województwa Zachodniopomorskiego, podejmowane będą działania, które pozwolą realizować kolejne przedsięwzięcia m.in. w zakresie rewitalizacji starej zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Rozdział 9.

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

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

1) dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i wielkości gospodarstwa domowego 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) wynajmowanie 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 najem socjalny dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;

4) zintensyfikowanie prowadzonych działań związanych z regularnym i terminowym otrzymywaniem należności z tytułu najmu;

5) likwidowanie tzw. lokali wspólnych;

6) planowanie potrzeb związanych z pozyskiwaniem lokali wynajmowanych za czynsz komunalny w zasobie własnym Szczecińskiego TBS, w tym szczególnie w systemie „najem-podnajem”.

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

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

3. Szczegółowe warunki dokonywania zamian określone są uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy .

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

2. W przypadku braku realizacji, o której mowa w ust.1, gmina wolne lokale mieszkalne można przeznaczyć do sprzedaży.

Rozdział 10. Postanowienia końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 36. Traci moc uchwała Nr XXII/502/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 września 2016 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz. 3816, z 2017 r. poz. 843)

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

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 2020r. poz. 611, z 2021r. poz.11) ustawa nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Niniejszy projekt uchwały przedstawia program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021-2025 i stanowi on kontynuację planów i sposobu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określonych już we wcześniejszych programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zakłada prowadzenie polityki w zakresie konsekwentnej poprawy warunków mieszkaniowych lokalnej społeczności. Podstawowym celem prezentowanego Programu jest wskazanie instrumentów do efektywnego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz dążenie do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta, w tym warunków zamieszkiwania najemców lokali komunalnych.

Na kolejne lata przyjęto główne priorytety działań, przede wszystkim w zakresie:

- 1) poprawy stanu technicznego i standardu funkcjonalnego lokali mieszkalnych,
- 2) poprawy stanu i standardu technicznego budynków komunalnych,
- 3) sukcesywnego zmniejszania liczby wolnych lokali poprzez sprawne wskazywanie lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, lokali do remontu oraz lokali zamiennych;
- 4) usprawnienia działań związanych ze wskazywaniem lokali zamiennych osobom wykwaterowywanym z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub do przebudowy i modernizacji ;
- 5) wspierania osób z niepełnosprawnością w zakresie zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych
- 6) przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na realizację programów mieszkaniowych miasta oraz na wykonywanie zadań z zakresu pomocy społecznej oraz zadań związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej, adekwatnie do zapotrzebowania.

Kontynuowane będą przez gminę działania jako zadania wieloletnie, w kierunku wyposażenia lokali w w.c., łazienkę lub łazienkę z w.c. oraz likwidację pieców i zmiany sposobu ogrzewania w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.

Jednocześnie w Programie wskazano, że utrzymanie zasobu mieszkaniowego na stałym poziomie, z uwagi na jego stan techniczny, wymagać będzie konsekwentnych działań i systematycznych nakładów na remonty budynków i lokali pozwalających na ich zachowanie w sprawności technicznej. W tym zakresie określono rodzaj działań dla poprawy stanu technicznego i standardu zasobu komunalnego, planowaną wysokość nakładów dla tych potrzeb i źródła finansowania. Ponadto wskazano sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym oraz zasady polityki czynszowej.

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

.....
(Podpis wnioskodawcy)