

**UCHWAŁA NR XV/312/04**  
**Rady Miasta Szczecina**  
**z dnia 19 stycznia 2004 r.**

**w sprawie polityki mieszkaniowej Miasta Szczecina oraz zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Szczecina**

Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Nr 177, poz. 1725) w związku z Rozdziałem 7 i 8 załącznika do uchwały Nr I/N/1155/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 6 maja 2002 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Szczecina; **Rada Miasta Szczecina uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się politykę mieszkaniową Miasta Szczecina w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznik Nr 7 Strategii Rozwoju Szczecina, przyjętej uchwałą Nr I/N/1155/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 6 maja 2002 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Szczecina, zmienionej Uchwałą Nr LV/1239/02 z dnia 16 września 2002 r. otrzymuje brzmienie jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXVIII/361/96 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 02 grudnia 1996 roku w sprawie polityki mieszkaniowej miasta Szczecina.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecina

Jan Stopyra

Załącznik do uchwały Nr XV/312/04  
Rady Miasta Szczecina  
z dnia 19 stycznia 2004 r.

Załącznik nr 7 do Strategii Rozwoju Szczecina  
przyjętej uchwałą Nr I/N/1155/02  
Rady Miasta Szczecina z dnia 6 maja 2002r.

# **POLITYKA MIESZKANIOWA MIASTA SZCZECINA (Mk)**

Szczecin, grudzień 2003 r.

## SPIS TREŚCI

### **Preambuła**

### **DZIAŁ I CELE POLITYKI MIESZKANIOWEJ**

### **DZIAŁ II ZASADY POLITYKI MIESZKANIOWEJ**

### **DZIAŁ III KIERUNKI PODEJMOWANYCH DZIAŁAŃ**

#### **Rozdział 1. Przygotowanie gruntów dla zabudowy mieszkaniowej**

Przygotowanie gruntów pod względem planistycznym i prawnym  
Uzbrojenie gruntów

#### **Rozdział 2. Rewitalizacja obszarów zabudowy mieszkaniowej**

Cele  
Sposoby osiągnięcia celów rewitalizacji  
Obszary rewitalizacji  
Koordynatorzy rewitalizacji

#### **Rozdział 3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy**

Wielkość i struktura mieszkaniowego zasobu gminy  
Prywatyzacja lokali gminnych  
Budownictwo mieszkaniowe  
Zasiedlenie mieszkań gminnych i pozostających w dyspozycji gminy  
Organizacja zarządzania  
Eksploatacja i remonty

#### **Rozdział 4. Przeciwdziałanie bezdomności**

Uczestnictwo Miasta w programach pomocowych  
Działania własne Miasta dla zapobiegania bezdomności

Załącznik nr 1 **Wykaz programów realizacyjnych i ogólny harmonogram działań**

Załącznik nr 2 **Sytuacja mieszkaniowa w Szczecinie – stan istniejący**

## **Preambuła**

Dotychczasowe działania Miasta w zakresie rozwiązywania problemów mieszkalnictwa nie przyniosły jeszcze oczekiwanych rezultatów. Istniejące zasoby wciąż charakteryzuje deficyt ilościowy oraz znacznie niższy od pożądanego standard techniczny, funkcjonalny i sanitarny. Do głównych przyczyn tego stanu rzeczy należą rozmiary kilkudziesięcioletnich zaniedbań w gospodarce mieszkaniowej oraz narastający deficyt finansów publicznych.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy sformułowanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Polityka mieszkaniowa Miasta Szczecina określa na najbliższe ok. 10 lat sposoby realizacji tego zadania w ramach możliwości i kompetencji gminy.

Adresatami polityki mieszkaniowej są rodziny i osoby dążące do uzyskania samodzielnego mieszkania lub poprawy standardu lokalu zamieszkiwanego. Zróżnicowany poziom dochodów gospodarstw domowych o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych dyktuje konieczność podejmowania przez Miasto odmiennych działań – od tworzenia warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego bogatszej części ludności gminy, do bezpośredniego zapewnienia godziwych warunków mieszkaniowych osobom o najniższych dochodach. Polityka mieszkaniowa adresowana jest również do podmiotów działających na rynku mieszkaniowym, w szczególności do inwestorów budownictwa mieszkaniowego (deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych, товариств budownictwa społecznego), a także do wykonawców inwestycji mieszkaniowych i zarządców nieruchomości.

Rozwiązywanie problemów mieszkalnictwa w gminie to proces długotrwały, wymagający współdziałania wszystkich zainteresowanych. W trosce o tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych szczecinian Miasto kontynuować będzie określone w polityce mieszkaniowej działania w zakresie wspierania budownictwa mieszkaniowego oraz systematycznej poprawy stanu technicznego i standardu istniejącej zabudowy mieszkaniowej i jej otoczenia.

## **DZIAŁ I**

### **CELE POLITYKI MIESZKANIOWEJ**

Podstawowym celem polityki mieszkaniowej Miasta Szczecina jest zapewnienie gospodarstwom domowym o różnym poziomie dochodów szans dostępu do mieszkań o odpowiednim standardzie.

Wdrażanie zasad i kierunków polityki mieszkaniowej będzie przyczyniać się do realizacji następujących celów Strategii Rozwoju Szczecina:

1. Celu strategicznego nr 4 ***Poprawienie jakości życia w mieście***,  
w tym celów kierunkowych:  
nr 4.2. ***Nowoczesna infrastruktura społeczna i techniczna***,  
nr 4.1. ***Poprawienie bezpieczeństwa socjalnego oraz jakości i długości życia***
2. Celu strategicznego nr 5 ***Ochrona oraz wykorzystanie walorów przyrodniczych, rewitalizacja i rozwój przestrzeni miejskiej***,  
w tym celu kierunkowego nr 5.2. ***Budowanie lokalnej tożsamości i integrowanie mieszkańców oparte na walorach historyczno-kulturowych***.

## **DZIAŁ II**

### **ZASADY POLITYKI MIESZKANIOWEJ**

Przyjmuje się następujące główne zasady działań Miasta Szczecina w celu zmniejszenia deficytu ilościowego i jakościowego mieszkań w gminie:

1. Kierowanie środków budżetu Miasta w te przedsięwzięcia, które w połączeniu z zewnętrznymi źródłami finansowania będą dawały szybki efekt w postaci nowych mieszkań lub poprawy standardu mieszkań istniejących.
2. Wspieranie i koordynowanie programów i działań innych podmiotów w zakresie gospodarki mieszkaniowej.
3. Upowszechnianie i promowanie instrumentów - własnych, rządowych, pozarządowych - wspierających rozwój inicjatyw mieszkaniowych.
4. Aktualizowanie i weryfikowanie polityki mieszkaniowej Miasta Szczecina na podstawie:
  - a) przeglądu realizacji zadań i programów dokonywanego minimum jeden raz w okresie kadencji Rady Miasta,
  - b) zmian przepisów prawa dotyczących gospodarki mieszkaniowej,
  - c) zmian sytuacji społeczno-gospodarczej Miasta, jego mieszkańców i inwestorów budownictwa mieszkaniowego.

## **DZIAŁ III**

### **KIERUNKI PODEJMOWANYCH DZIAŁAŃ**

Dla realizacji celów określonych w polityce mieszkaniowej Miasto Szczecin przyjmuje następujące główne kierunki działań:

- 1) tworzenie warunków do przekształceń i restrukturyzacji dla potrzeb mieszkaniowych terenów zainwestowanych oraz przygotowanie gruntów dla budowy nowych mieszkań,
- 2) rewitalizacja obszarów zabudowy mieszkaniowej,
- 3) utrzymywanie własnego zasobu mieszkaniowego i efektywne gospodarowanie nim,
- 4) zapobieganie bezdomności.

Kolejne rozdziały przedstawiają wymienione wyżej kierunki działań. Szczegółowym rozwinięciem tych kierunków będą programy realizacyjne polityki mieszkaniowej określone w zakończeniu każdego z rozdziałów.

### **ROZDZIAŁ 1.**

#### **PRZYGOTOWANIE GRUNTÓW DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

Odpowiednie przygotowanie gruntów dla zabudowy mieszkaniowej jest jednym z podstawowych warunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego w mieście. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami na cele budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej może być wykorzystywany gminny zasób nieruchomości.

- 1.1. Miasto Szczecin tworzy korzystne warunki dla budowy nowych mieszkań przygotowując grunty dla zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem potrzeb różnych sektorów budownictwa mieszkaniowego.
- 1.2. Dla realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej Miasto wykorzystuje gminny zasób nieruchomości.
- 1.3. Miasto Szczecin przygotowuje i zbywa własne grunty w celu udostępnienia ich różnym inwestorom budownictwa mieszkaniowego oraz w celu uzyskania dochodów umożliwiających finansowanie kosztów przygotowania gruntów dla zabudowy mieszkaniowej.
- 1.4. Miasto Szczecin przekazuje grunty uzbrojone i nieuzbrojone gminnym osobom prawnym w postaci towarzystw budownictwa społecznego w celu realizacji mieszkań z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

## **1.5. Przygotowanie gruntów pod względem planistycznym i prawnym**

- 1.5.1. Kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy mieszkaniowej Miasto określa w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecina. Rozwój zabudowy mieszkaniowej będzie następował poprzez uzupełnienie i restrukturyzację zabudowy mieszkaniowej w istniejących osiedlach, realizację zabudowy w osiedlach rozwijających się oraz budowę nowych osiedli.
- 1.5.2. Grunty dla zabudowy mieszkaniowej Miasto Szczecin wyznacza w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, określając w szczególności:
  - a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
  - b) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
  - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury, w tym sposób realizacji i zasady finansowania infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy.
- 1.5.3. Na gruntach gminnych przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej priorytet stanowi planowanie intensywnych form zabudowy.
- 1.5.4. Tereny przeznaczone w planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej Miasto przygotowuje pod względem prawnym, stosując:
  - a) procedury scalania i podziału, w szczególności na obszarach, gdzie istniejący układ własności nie pozwala na ich racjonalne zagospodarowanie,
  - b) wywłaszczenia w odniesieniu do gruntów niezbędnych na cele publiczne,
  - c) nabywanie gruntów do zasobu gminnego poprzez wykorzystanie prawem przysługujących możliwości.
- 1.5.5. Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych określa odrębna uchwała Rady Miasta Szczecina.

## **1.6. Uzbrojenie gruntów**

- 1.6.1. Bezpośrednie zaangażowanie Miasta Szczecina koncentruje się na budowie i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy, w koordynacji z planami inwestycyjnymi innych niż Miasto gestorów mediów.
- 1.6.2. Poprzez budowę urządzeń infrastruktury technicznej w ramach realizacji zadań własnych, Miasto tworzy warunki do podłączenia nieruchomości do tych urządzeń.
- 1.6.3. Na pokrycie kosztów wyposażania terenów budowlanych w urządzenia infrastruktury technicznej Miasto wykorzystuje, oprócz środków własnych, zewnętrzne źródła finansowania, takie jak:
  - a) środki budżetu państwa, w tym preferencyjne kredyty Krajowego Funduszu Mieszkaniowego przeznaczone dla gmin na dofinansowanie uzbrojenia terenów dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) dostępne środki pomocowe Unii Europejskiej,
  - c) środki prywatnych inwestorów w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,

d) środki właścicieli gruntów wnoszone w formie opłat adiacenckich.

1.6.4. Plany inwestycyjne Miasta w zakresie uzbrojenia terenów dla zabudowy mieszkaniowej mają swoje odzwierciedlenie w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym Miasta Szczecina.

**1.7. W oparciu o ustalenia zawarte w Rozdziale 1. oraz analizę uwarunkowań i zapotrzebowania na grunty budowlane opracowany zostanie Program „Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej” (symbol Mk1, zgodnie z załącznikiem nr 1 do polityki mieszkaniowej). Program obejmuje zagadnienia planowania terenów inwestycyjnych dla zabudowy mieszkaniowej na gruntach gminnych, uzbrojenia gruntów, przygotowania do zbycia i zbywania gruntów.**

## **ROZDZIAŁ 2.**

### **REWITALIZACJA OBSZARÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

Rewitalizacja zdegradowanych obszarów zabudowy mieszkaniowej, rozumiana jako proces przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych, ma na celu wyprowadzenie obszarów miast i dzielnic mieszkaniowych ze stanu degradacji oraz doprowadzenie do trwałego zrównoważonego rozwoju i podniesienia jakości życia mieszkańców.

**2.1. Przyjmuje się następujące cele rewitalizacji obszarów zabudowy mieszkaniowej w Szczecinie:**

- a) poprawa standardu technicznego, funkcjonalnego i ekologicznego osiedli, w tym również budynków i mieszkań,
- b) równoważenie struktury społeczno-ekonomicznej lokalnych społeczności dla przeciwdziałania marginalizacji i ograniczenia zjawisk patologii społecznych,
- c) ochrona wartości historycznych, kulturowych i przyrodniczych oraz ochrona i kształtowanie krajobrazów identyfikujących mieszkańców ze swoim miejscem zamieszkania,
- d) ożywienie gospodarczo-ekonomiczne obszarów mieszkaniowych zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta,
- e) estetyzacja i podnoszenie stanu sanitarnego terenów zabudowy mieszkaniowej,
- f) poprawa bezpieczeństwa zamieszkiwania.

**2.2. Sposoby osiągnięcia celów rewitalizacji**

2.2.1. Miasto Szczecin przyjmuje rolę inicjatora procesów rewitalizacji, podejmując działania w celu pozyskania jak największej liczby partnerów tych procesów oraz zapewniając korelację poszczególnych projektów rewitalizacji z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.



- 2.2.2. Działania w zakresie rewitalizacji prowadzone są z udziałem wszystkich uczestników procesu, tak prywatnych, jak i instytucjonalnych.
- 2.2.3. Za niezbędne uznaje się mobilizację i angażowanie w rewitalizację wszystkich dostępnych źródeł finansowania (publicznych i prywatnych, krajowych i zagranicznych), a w szczególności:
- a) wykorzystanie dla celów rewitalizacji dostępnych środków z programów rządowych oraz funduszy pomocowych Unii Europejskiej,
  - b) stworzenie przez Miasto warunków dla możliwie szerokiego włączenia się sektora prywatnego w działania na rzecz rewitalizacji, ze szczególnym uwzględnieniem lokalnych firm i instytucji oraz programów aktywizacji i wsparcia dla wspólnot mieszkaniowych.
- 2.2.4. Zakres, organizacja i finansowanie rewitalizacji będą dostosowane do specyfiki danego obszaru, z wykorzystaniem wszystkich doświadczeń podmiotów realizujących zadania odnowy i modernizacji zabudowy mieszkaniowej.
- 2.2.5. Nieruchomości gminne położone na obszarze przeznaczonym do rewitalizacji Miasto Szczecin może wносить aportem do spółek z udziałem Miasta celem realizacji zadań rewitalizacyjnych zgodnie z założeniami funkcjonalno-przestrzennymi i organizacyjno-finansowymi rewitalizacji danego obszaru.

### **2.3. Obszary rewitalizacji**

- 2.3.1. W pierwszej kolejności działaniom rewitalizacyjnym będą poddawane obszary zabudowy mieszkaniowej charakteryzujące się:
- a) występowaniem zespołów zabudowy zabytkowej lub o wartościach kulturowych,
  - b) niskim standardem wyposażenia w infrastrukturę i zabudową w bardzo złym stanie technicznym,
  - c) zagrożeniem marginalizacją społeczną,
  - d) możliwościami realizacji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej lub adaptacji dla funkcji mieszkalnej zabudowy istniejącej, ze szczególnym uwzględnieniem terenów powojkowych i przemysłowych.
- 2.3.2. Priorytetem w zakresie rewitalizacji terenów mieszkaniowych w Szczecinie jest rewitalizacja obszaru ścisłego śródmieścia o wyjątkowych wartościach dziedzictwa kulturowego. Jakość tego strategicznego centrum wpływa na dynamikę rozwoju gospodarczego Szczecina. Jednocześnie obszar ten pretenduje do pełnienia roli „serca miasta”, którego wykreowanie jest jednym z priorytetów Strategii Rozwoju Szczecina.
- 2.3.3. Wyznaczone zostaną kolejne obszary zabudowy mieszkaniowej wymagające opracowania projektów rewitalizacji, o których mowa w pkt 2.5. Za wskazane uważa się koncentrację działań rewitalizacyjnych poprzez objęcie ww. projektami w pierwszej kolejności kwartałów śródmieścia położonych bezpośrednio w rejonie tzw. Kwartałów Centralnych, których rewitalizację prowadzi Szczecińskie Centrum Renowacyjne

## **2.4. Koordynatorzy rewitalizacji**

- 2.4.1. Przygotowywanie oraz realizacja kolejnych projektów rewitalizacji odbywać się będzie w oparciu m.in. o spółki z udziałem Miasta, zaangażowane wcześniej w takie działania, w tym Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o., Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” sp. z o.o., Szczecińskie Centrum Renowacyjne sp. z o.o., a także w oparciu o zakład budżetowy Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych.
- 2.4.2. W przypadkach uzasadnionych Miasto może tworzyć nowe podmioty, które będą pełnić rolę koordynatorów rewitalizacji poszczególnych obszarów objętych projektem takich działań.
- 2.4.3. Miasto koordynuje i nadzoruje prowadzone i inicjowane przez siebie działania w zakresie rewitalizacji oraz zapewnia właściwą współpracę wszystkich podmiotów zaangażowanych w jego realizację.

**2.5. W oparciu o ustalenia zawarte w Rozdziale 2. opracowany zostanie Program „Rewitalizacja obszarów zabudowy mieszkaniowej” (symbol Mk2, zgodnie z załącznikiem nr 1 do polityki mieszkaniowej). Zadaniem Programu jest ustalenie szczegółowych zasad prowadzenia działań rewitalizacyjnych oraz wyznaczenie obszarów wymagających opracowania projektów rewitalizacji, z określeniem priorytetów w zakresie kolejności przystępowania do realizacji oraz modelu organizacyjno-finansowego działań. W trakcie opracowywania Programu uwzględnione zostaną zweryfikowane założenia Strategii Renowacji Śródmieścia Szczecina wprowadzonej uchwałą Nr XXI/251/96 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 25 marca 1996r. Uchwała ta utraci moc z chwilą przyjęcia przez Radę Miasta ww. Programu.**

## **ROZDZIAŁ 3.**

### **GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wymienia następujące zadania własne gminy:

- tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- zapewnianie lokali socjalnych i lokali zamiennych na zasadach i w wypadkach określonych w ustawie,
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zgodnie z ustawą określone wyżej zadania gmina może wykonywać wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzone z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

### **3.1. Wielkość i struktura mieszkaniowego zasobu gminy**

- 3.1.1. Miasto Szczecin utrzymuje mieszkaniowy zasób gminy jako podstawowe narzędzie wykonywania zadań własnych określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 3.1.2. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w wielkości umożliwiającej wykonywanie określonych w ustawie zadań własnych, wyodrębniony zostanie zasób mieszkań docelowo czynszowych, które nie będą podlegać prywatyzacji. Docelowa wielkość zasobu mieszkaniowego, szacowana na ok. 15.000 lokali, sprecyzowana zostanie w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o którym mowa w pkt 3.7.
- 3.1.3. Z docelowego zasobu mieszkaniowego gminy wyodrębniony zostanie zasób lokali socjalnych przeznaczonych na wynajem dla gospodarstw domowych o najniższych dochodach, w tym dla osób, którym sąd orzekając o eksmisji przyznał prawo do takiego lokalu.
- 3.1.4. Na wypadek klęsk żywiołowych utrzymany zostanie zasób lokali zamiennych, odpowiednio wyposażonych dla potrzeb doraźnego zamieszkania lokatorów na czas remontu zniszczonego lokalu.
- 3.1.5. W związku z koniecznością racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podjęte będą działania zmierzające do utworzenia pożądanej struktury własnościowej tego zasobu, a w szczególności do uzyskania jednolitych form własności w nieruchomościach, których obecnie Miasto Szczecin jest współwłaścicielem.

### **3.2. Prywatyzacja lokali gminnych**

- 3.2.1. Miasto Szczecin będzie kontynuować dotychczasową sprzedaż budynków i lokali gminnych z wyłączeniem zasobu lokali wskazanych jako docelowo czynszowe. Jednocześnie wzmocnione zostaną instrumenty, takie jak bonifikaty, które będą sprzyjać prywatyzacji lokali nie zakwalifikowanych jako docelowo czynszowe.
- 3.2.2. Całość dochodów z prywatyzacji lokali gminnych przeznaczona będzie na inwestycje w gospodarce mieszkaniowej.

### **3.3. Budownictwo mieszkaniowe**

- 3.3.1. Miasto Szczecin nie będzie budować mieszkań komunalnych finansowanych w 100% ze środków budżetu miasta.
- 3.3.2. Głównym źródłem pozyskiwania nowych mieszkań do dyspozycji Miasta Szczecin są lokale budowane z wykorzystaniem kredytów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego przez towarzystwa budownictwa społecznego (TBS), w których Miasto jest jedynym udziałowcem.
- 3.3.3. W celu zapewnienia lokali zamiennych o dobrym standardzie Miasto Szczecin będzie pozyskiwać od TBS-ów, w których jest jedynym udziałowcem, lokale mieszkalne o czynszu „komunalnym”, które służyć będą między innymi realizacji niezbędnych

przekwaterowań lokatorów z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontów lub modernizacji.

- 3.3.4. Plany realizacji budownictwa czynszowego przez TBS-y, w których Miasto jest jedynym udziałowcem, znajdują odzwierciedlenie w kolejnych uchwałach Rady Miasta Szczecina w sprawie Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

### **3.4. Zasiedlenie mieszkań gminnych oraz pozostających w dyspozycji gminy**

- 3.4.1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są gospodarstwom domowym o niskich dochodach, z zachowaniem jawności trybu przydzielania mieszkań. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin określa odrębna uchwała Rady Miasta Szczecina.

- 3.4.2. Pozostające w dyspozycji Miasta Szczecin lokale z zasobów towarzystw budownictwa społecznego, w których Miasto jest jedynym udziałowcem, wynajmowane są osobom, które:

- a) Miasto sprowadza z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej przez te osoby pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami,
- b) posiadają prawo do lokalu zamiennego,
- c) przekażą na rzecz Miasta Szczecin dotychczas zajmowany lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- d) oczekują we właściwym ds. mieszkalnictwa wydziale Urzędu Miejskiego na przydział lokalu mieszkalnego.

Zasady wydawania przez Miasto upoważnień do zawierania umów najmu ww. lokali ustala Prezydent Miasta Szczecina.

- 3.4.3. Priorytet stanowią działania zmierzające do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy. W tym celu w sposób zdecydowany i ciągły będą modyfikowane i wprowadzane nowe działania w zakresie zamian lokali. W pierwszym rzędzie wzmocniona zostanie wyspecjalizowana komórka ds. zamiany mieszkań poprzez powiększenie i zaopatrzenie w instrumenty niezbędne do tworzenia kompleksowej bazy danych o lokalach i potrzebach zamian. Celem działań ww. komórki jest:

- a) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak najliczniejszej grupy niezamożnych gospodarstw domowych w sytuacji ograniczonych środków publicznych,
- b) likwidacja zaległości czynszowych i zapobieganie ich powstawaniu poprzez powiązanie wielkości mieszkania i jego standardu z możliwościami finansowymi poszczególnych gospodarstw domowych, przy uwzględnieniu systemu pomocy jakim są dodatki mieszkaniowe.

### **3.5. Organizacja zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

- 3.5.1. kontynuowana będzie polityka rozdziału uprawnień Miasta Szczecina jako właściciela majątku, od uprawnień, jakie przysługują podmiotom gospodarczym wykonującym czynności zarządzania i administrowania tym majątkiem w imieniu i na rzecz Miasta.
- 3.5.2. Miasto Szczecin będzie doskonalić system zarządzania swoim majątkiem w celu:
  - a) ciągłego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
  - b) poprawy efektywności gospodarowania nieruchomościami Miasta Szczecin oraz dochodami z najmu i dzierżawy tych nieruchomości,
  - c) zabezpieczenia interesów Miasta jako jednego ze współwłaścicieli we wspólnotach mieszkaniowych oraz zapewnienia partnerskich relacji z pozostałymi właścicielami lokali we wspólnotach z udziałem Miasta.
- 3.5.3. Doskonalenie systemu zarządzania i administrowania nieruchomościami budynkowymi i lokalowymi Miasta przy wykorzystaniu rynku przedsiębiorców zarządzających nieruchomościami, następować będzie w oparciu o monitoring i analizy uzyskiwanych efektów w tym zakresie.
- 3.5.4. W celu efektywniejszego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wprowadzone zostaną instrumenty controllingu w ramach zarządzania strategicznego mieszkalnictwem.
- 3.5.5. Nastąpi wzmocnienie komórki ds. zarządzania i polityki mieszkaniowej w wydziale Urzędu Miejskiego właściwym ds. mieszkalnictwa w celu efektywniejszej obsługi Prezydenta Miasta w sprawach dotyczących nadzoru i kontroli nad realizacją uprawnień właścicielskich Miasta Szczecina oraz monitorowania i weryfikacji polityki mieszkaniowej.

### **3.6. Eksploatacja i remonty**

- 3.6.1. W celu zwiększenia środków przeznaczonych na utrzymanie i poprawę stanu technicznego oraz standardu mieszkań i budynków oraz ich otoczenia, oprócz ciągłej racjonalizacji wydatkowania środków, podejmowane będą następujące działania:
  - a) pozyskiwanie środków publicznych ze źródeł zewnętrznych,
  - b) stworzenie warunków dla możliwie szerokiego włączenia się sektora prywatnego w działania na rzecz poprawy stanu technicznego budynków, standardu mieszkań i jakości środowiska zamieszkiwania, a w szczególności:
    - prowadzenie proremontowej polityki prywatyzacji budynków i lokali gminnych,
    - realizacja programów współdziałania miasta z najemcami i właścicielami poszczególnych lokali, w tym kontynuacja „Programu Małych Ulepszeń” oraz wzmocnienie roli Programu „Nasz Dom”.

3.6.2. Remonty budynków mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Miasta Szczecin będą prowadzone w oparciu o następujące zasady:

- a) pierwszeństwo będą miały remonty skutkujące zrównoważeniem wpływów z użytkowania nieruchomości i wydatków ponoszonych na jej utrzymanie,
- b) nie przewiduje się prowadzenia remontów nieruchomości zdegradowanych, o niskim standardzie funkcjonalnym, które powinny być wycofywane z eksploatacji,
- c) w przypadkach, w których warunki na to pozwolą, powierzchnie strychowe remontowanych budynków będą maksymalnie wykorzystywane na budowę nowych lokali na wynajem, a mieszkania w parterach przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

3.6.3. Czynsze za najem mieszkania komunalnego, stanowiące jedno z głównych źródeł utrzymania zasobu mieszkaniowego, urealniane będą w ramach ustawowo określonych zasad i w powiązaniu z następującymi działaniami:

- a) stałym podnoszeniem standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
- b) systematycznym zwiększaniem nakładów na remonty,
- c) racjonalizacją zasiedlenia zasobu mieszkaniowego Gminy,
- d) stosowaniem systemu dodatków mieszkaniowych w celu ochrony najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu czynszów.

3.6.4. Stawki czynszu obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Szczecin ustala Prezydent Miasta na podstawie zasad polityki czynszowej określonych przez Radę Miasta Szczecina.

**3.7. W oparciu o ustalenia zawarte w Rozdziale 3. opracowany zostanie „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin” (symbol Mk3, zgodnie z załącznikiem nr 1 do polityki mieszkaniowej). Obowiązek uchwalenia takiego programu na co najmniej pięć kolejnych lat nakłada na rady gmin ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.**

## **ROZDZIAŁ 4. PRZECIWDZIAŁANIE BEZDOMNOŚCI**

Art.75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej nakłada na władze publiczne obowiązek przeciwdziałania bezdomności, natomiast ustawa o pomocy społecznej w art. 10 stwierdza, że do zadań własnych z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym, realizowanych przez gminy, należy w szczególności udzielanie schronienia osobom tego pozbawionym.

4.1. Realizując obowiązki wynikające z ustawy o pomocy społecznej Miasto Szczecin prowadzi działania w zakresie:

- a) pomocy osobom bezdomnym poprzez udzielanie schronienia oraz tworzenie warunków do powrotu do samodzielnego i aktywnego życia w społeczności miejskiej,
- b) zapobiegania poszerzania się kręgów osób bezdomnych poprzez inicjowanie, wdrażanie i wspieranie programów pomocowych i integracyjnych.

4.2. Adresatami działań, o których mowa w pkt 4.1. są grupy i osoby dotknięte lub zagrożone trwałą marginalizacją i wykluczeniem społecznym, w tym grupy i osoby zagrożone utratą mieszkania z przyczyn ekonomicznych.

4.3. Działania w zakresie zapobiegania bezdomności realizowane są przez placówki pomocy społecznej oraz organizacje pozarządowe.

#### **4.4. Uczestnictwo Miasta Szczecin w programach pomocowych**

4.4.1. Miasto Szczecin współpracuje z organizacjami pozarządowymi, których statutowa działalność polega na zapobieganiu bezdomności i świadczeniu pomocy osobom bezdomnym. Zasady i formy współpracy Miasta z tymi organizacjami określa „Szczecińska karta współpracy miasta i organizacji pozarządowych”.

4.4.2. Miasto Szczecin uczestniczy w programach pomocowych, które zawierają w szczególności:

- a) sposoby zaspokajania doraźnych potrzeb osób bezdomnych i zagrożonych bezdomnością,
- b) działania stabilizujące sytuację materialno-bytową osób korzystających z pomocy, polegające przede wszystkim na tworzeniu warunków stałego zamieszkiwania,
- c) inne inicjatywy wzbogacające możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób wymagających pomocy w powiązaniu z racjonalizacją zasiedlenia istniejącego zasobu mieszkaniowego.

#### **4.5. Działania własne Miasta Szczecin dla zapobiegania bezdomności**

4.5.1. Miasto Szczecin wynajmuje usamodzielnionym wychowankom placówek opiekuńczo-wychowawczych i rodzin zastępczych niespokrewnionych mieszkania gminne z zastosowaniem preferencji w zasadach kierowania do zawarcia umowy najmu lokalu.

4.5.2. Miasto Szczecin przekazuje lokale gminne na prowadzenie:

- a) rodzinnych placówek opiekuńczo-wychowawczych
- b) mieszkań chronionych, tj. mieszkań przeznaczonych dla osób mogących, przy odpowiednim wsparciu, samodzielnie żyć w środowisku, w szczególności dla osób z zaburzeniami psychicznymi oraz osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze, resocjalizacyjne, zakłady dla nieletnich i rodziny zastępcze,
- c) filii placówek opiekuńczo-wychowawczych socjalizacyjnych realizujących środowiskowe programy integracji społecznej.

4.5.3. W zakresie zapobiegania narastaniu problemów z opłatami za mieszkanie, a tym samym zagrożenia bezdomnością, Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie oraz zarządcy i administratorzy lokali mieszkalnych zobowiązani są do ścisłej współpracy i do udzielania możliwie wcześnie pomocy zagrożonym rodzinom ze szczególnym uwzględnieniem:

- a) informowania wszystkich rodzin o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego i udzielania pomocy w przeprowadzeniu odpowiednich formalności,
- b) pomocy w sprawnym dokonaniu zamiany mieszkania na lokal tańszy w utrzymaniu, o powierzchni umożliwiającej otrzymanie dodatku mieszkaniowego,
- c) doraźnej pomocy w ramach istniejącego systemu zasiłków i świadczeń oraz programów aktywizacji dłużników,
- d) działań docelowych zmierzających do pozyskania przez daną rodzinę stałego źródła utrzymania, we współdziałaniu z Powiatowym Urzędem Pracy.

**4.6. W oparciu o ustalenia zawarte w Rozdziale 4. opracowany zostanie Program „Przeciwdziałanie bezdomności” (symbol Mk4, zgodnie z załącznikiem nr 1 do polityki mieszkaniowej).**



## Wykaz programów realizacyjnych i ogólny harmonogram działań

Kod programu <sup>1</sup>	Nazwa programu	Cele szczegółowe <sup>1</sup> realizowane przez program	Przewidywany termin przekazania Radzie Miasta projektu uchwały w sprawie programu	Zidentyfikowane projekty <sup>2</sup>	Projekty inwestycyjne	Cele szczegółowe <sup>1</sup> realizowane przez projekt
Mk1	Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej	4.2.1., 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 2.3.1.	12 miesięcy od powołania koordynatora programu	Mk1.1 Projekt „Przygotowanie gruntów dla zabudowy mieszkaniowej pod względem prawnym”		4.2.1., 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 2.3.1.
				Mk1.2 Projekt „Uzbrojenie gruntów dla zabudowy mieszkaniowej”	X	4.2.1., 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 2.3.1.
Mk2	Rewitalizacja obszarów zabudowy mieszkaniowej	5.2.2., 5.2.1., 4.2.4., 4.2.6., 4.2.7., 4.1.5., 4.1.4	12 miesięcy od powołania koordynatora programu	Mk2.1 Projekt „Kwartaly Turzyńskie”	X	4.2.4., 5.2.1., 5.2.2.
				Mk2.2 Projekt „Kwartaly Centralne”	X	4.2.4., 5.2.1., 5.2.2.
				Mk2.4 Projekt „Kwartaly nr 39 i 40”	X	4.2.4., 5.2.1., 5.2.2.
				Mk2.3 Projekt „Stare Dąbie”	X	4.2.4., 5.2.2.
				Mk2.4 Projekt „Światowida”	X	4.2.4., 4.2.7., 4.1.5
				Mk2.6 Projekt „Terenów powojkowe i przemysłowe”	X	4.2.4., 4.2.6.
Mk3	Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin	4.2.4., 4.2.6., 4.1.2., 4.1.5., 5.2.2.	10 miesięcy od powołania koordynatora programu	Mk3.1 Projekt „Tworzenie zasobu mieszkaniowego gminy”	X	4.2.4., 4.2.6., 4.1.2., 4.1.5., 4.1.4
				Mk3.2 Projekt „Podnoszenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy”		4.2.4., 4.2.6.
				Mk3.3 Projekt „Remonty i modernizacja miejskich budynków mieszkalnych”	X	4.2.4., 4.1.4
				Mk3.4 Projekt „Aktywizacja środków własnych mieszkańców na cele remontowe”	X	4.2.4.
Mk4	Przeciwdziałanie bezdomności	4.1.2., 4.1.3., 4.1.5., 4.2.4.	8 miesięcy od powołania koordynatora programu	Mk4.1 Projekt „Mieszkania dla grup specjalnej troski”		4.1.2., 4.1.3., 4.1.5.,
				Mk4.2 Projekt „Domy socjalne”	X	4.1.2., 4.1.5., 4.2.4.

<sup>1</sup> wg symboli przyjętych w Strategii Rozwoju Szczecina (cele szczegółowe stanowiące priorytet rozwoju Szczecina wyróżniono pogrubioną czcionką)

<sup>2</sup> zamieszczony wykaz projektów będzie weryfikowany w trakcie opracowywania poszczególnych programów realizacyjnych

## SYTUACJA MIESZKANIOWA W SZCZECINIE – stan istniejący

### Charakterystyka zasobu mieszkaniowego Szczecina<sup>3</sup>

Zasób mieszkaniowy położony na terenie Gminy Szczecin charakteryzuje się dużym rozproszeniem oraz zróżnicowaniem pod względem gęstości zabudowy i stanu technicznego. W roku 2002 składał się ze 143,9 tys. lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 8,5 mln m<sup>2</sup>. Liczba mieszkańców w tym okresie w Szczecinie wynosiła 416,5 tys. W lokalach mieszkalnych zamieszkiwało 404,0 tys. osób tworzących 169,7 tys. gospodarstw domowych, co oznacza, że na każde 100 zamieszkałych mieszkań przypadało 118,95 gospodarstw domowych.

W 2002 roku poprawie uległy wskaźniki zagęszczenia. W stosunku do roku 2000 nastąpił wzrost wartości wskaźnika powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przypadającej na jedną zamieszkującą osobę o 1,2 m<sup>2</sup> do 21 m<sup>2</sup>. W Poznaniu wskaźnik ten przyjął wartość 22 m<sup>2</sup>, a we Wrocławiu 21,6 m<sup>2</sup>. Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w Szczecinie to 60 m<sup>2</sup>, co oznacza, że wzrosła w stosunku do roku 2000 o 3,5 m<sup>2</sup>. W porównaniu nieco lepiej wypada Poznań (63,0 m<sup>2</sup>) oraz Wrocław (60,3 m<sup>2</sup>). W Szczecinie średnio na jedno mieszkanie przypadają 2,84 osoby. Wartości tego wskaźnika nie różni się istotnie od jego wartości dla Poznania (2,84) i Wrocławia (2,77).

Lokale mieszkalne położone na terenie Szczecina w 99,2% mają dostęp do instalacji wodociągowej, a w 93,3% dostęp do gazu z sieci. 86% lokali ogrzewanych jest poprzez system indywidualnego bądź zbiorowego centralnego ogrzewania.

Największy udział w strukturze własnościowej mieszkań w gminie mają spółdzielnie mieszkaniowe (64 tys. lokali), w drugiej kolejności właściciele prywatni (indywidualni), w których posiadaniu znajduje się zasób liczący 43 tys. mieszkań. Własnością Gminy Szczecin jest 29,6 tys. mieszkań, co stanowi 20,6% ogólnej liczby mieszkań. Udział ten jest o 9 punktów procentowych wyższy od

udziału mieszkań gminnych w ogólnej liczbie mieszkań w miastach polskich – 11,6%. Dla porównania, udział zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność gminy w zasobie mieszkaniowym Wrocławia ukształtował się na poziomie 25,3%, a Poznania na poziomie 10,5%. Mieszkania będące własnością towarzystw budownictwa społecznego oraz zakładów pracy stanowią po 1,8% ogólnej liczby mieszkań w Szczecinie. Zasób mieszkań zakładowych charakteryzuje się tendencją malejącą w przeciwieństwie do zasobów TBS, który z roku na rok wzrasta do 2600 mieszkań w roku 2002.



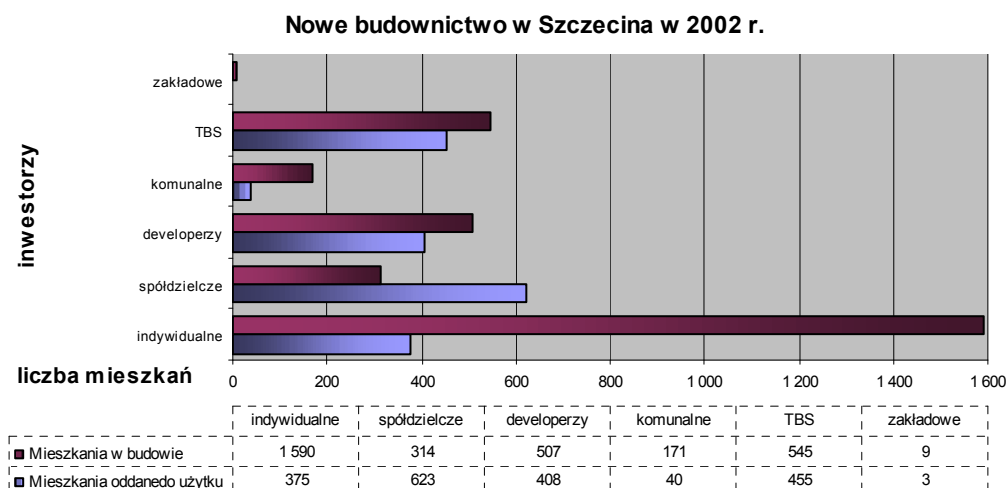
<sup>3</sup> Przy opisie liczbowym zasobu mieszkaniowego położonego na terenie Gminy Szczecin oparto się na danych GUS oraz danych Spisu Powszechnego 2002.

Inwestorami, którzy w roku 2002 oddali do użytku najwięcej lokali mieszkalnych (623 mieszkania) są spółdzielnie mieszkaniowe, które utrzymują poziom lat ubiegłych. W analizowanym okresie oddano do użytku łącznie 1904 nowe mieszkania, co w stosunku do roku ubiegłego oznacza spadek o 15,7%. Przyczyniło się do tego głównie obniżenie o 46% liczby mieszkań wybudowanych przez deweloperów z 752 do 408 oraz zanik budownictwa realizowanego przez zakłady pracy, które ograniczyło się tylko do 3 mieszkań (w roku 2001 – 69 mieszkań).

Przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytku w 2002 roku wyniosła 71,54 m<sup>2</sup> i nieznacznie wzrosła w stosunku do roku 2001 (o 1,73 m<sup>2</sup>). Natomiast z roku na rok wzrasta przeciętna powierzchnia lokali budowanych indywidualnie, osiągając 117,91 m<sup>2</sup> w 2001r. i 122,87 m<sup>2</sup> w roku 2002.

Od 2000 roku wysoki udział w liczbie mieszkań oddawanych co roku do użytku notują TBS-y, których budownictwo w 2002 roku stanowiło 23,9% takich mieszkań. Aktualnie w Krajowym Rejestrze w Szczecinie zarejestrowanych jest 5 Towarzystw Budownictwa Społecznego, w tym dwa gminne, które jako jedyne wybudowały już mieszkania przy wykorzystaniu kredytów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

W kategorii mieszkania w budowie aktualnie dominującą pozycję stanowi budownictwo indywidualne w liczbie 1590 lokali, co stanowi aż 50,8%. Przeciętnie inwestorzy indywidualni oddają co roku ok. 350 lokali mieszkalnych (w roku 2002 - 375).



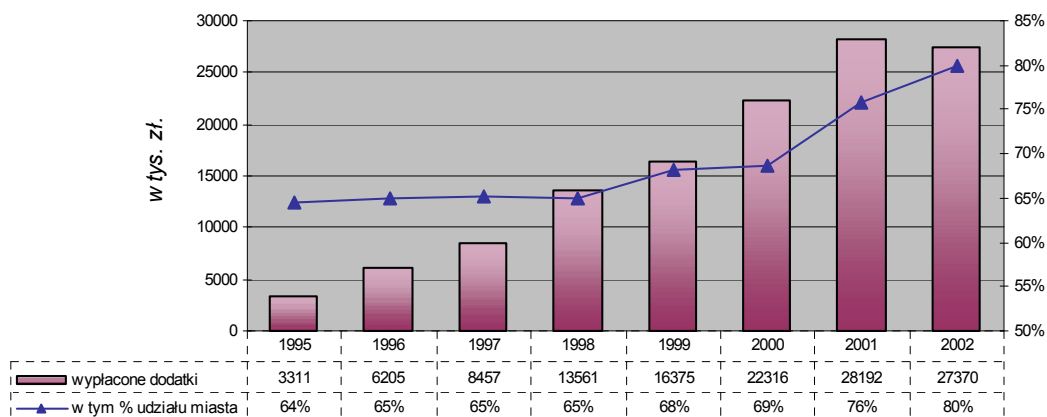
W roku 2002 spadła do 9,9 ha powierzchnia gruntów przekazywanych przez gminę na cele budownictwa mieszkaniowego. W latach 2000-2001 wielkość ta wynosiła co roku ponad 12 ha.

W ramach realizowanej przez gminę pomocy społecznej kwota wypłaconych w 2002 roku dodatków mieszkaniowych wyniosła 27.370 tys. zł. Wprawdzie w 2002 roku przełamana została silna tendencja wzrostowa wydatków na dodatki mieszkaniowe, co wynikało jednak ze zmiany przepisów spowodowanej wejściem w życie ustawy o dodatkach mieszkaniowych, która zmniejszyła kwoty przyznawanych dodatków i zawężyła grono gospodarstw domowych uprawnionych do otrzymania dodatku. Systematycznie jednak wzrastał udział środków Gminy w kwocie wypłaconych dodatków. W roku 1995 Gmina wypłaciła z własnych środków 2.132 tys. zł. (udział 64%), a w roku 2002 aż 21.870 tys. zł (udział 80%). Pozostała część pokrywana była z dotacji otrzymywanej na ten cel z budżetu państwa, które nie w pełni uwzględniało kwoty zapotrzebowania zgłaszane przez gminę. W roku 2003

dotacja budżetu państwa pozwoli na zmniejszenie udziału miasta do 68,4% kwoty wypłaconych dodatków.

Wzrastające kwoty wypłat dodatków mieszkaniowych są odzwierciedleniem złej sytuacji finansowej gospodarstw domowych, stanowiąc coraz większe obciążenie dla budżetu gminy.

### Dodatki mieszkaniowe



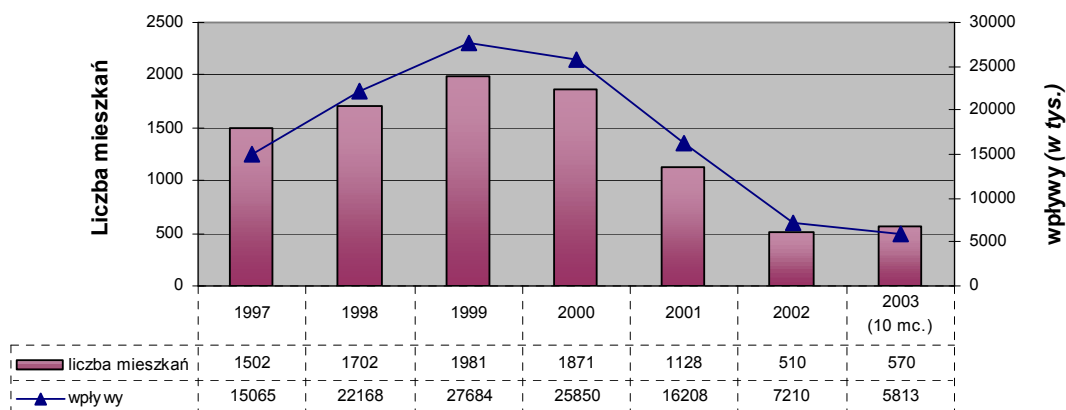
## Mieszkaniowy zasób Gminy Szczecin

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Szczecin oraz lokale będące własnością spółki Szczecińskie Centrum Renowacyjne sp. z o.o., której jedynym właścicielem jest Gmina Szczecin (zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego lokale stanowiące własność TBS-ów nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy).

Na koniec 2002 r. Gmina Szczecin była właścicielem 29.600 lokali mieszkalnych. 1/3 z nich znajduje się w 1442 budynkach, które są w 100% własnością Gminy. W przypadku pozostałych lokali mieszkalnych, Gmina jako ich właściciel, była członkiem 2041 wspólnot mieszkaniowych. Wspólnoty mieszkaniowe poniżej 7 lokali mieszkalnych to 5% ogółu wspólnot, w których Gmina posiada udziały.

Ogólna liczba mieszkań stanowiących własność Gminy z roku na rok stopniowo maleje głównie na skutek prowadzonej przez Gminę prywatyzacji lokali mieszkalnych.

### Prywatyzacja lokali komunalnych



Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Szczecin odbywa się na podstawie wniosków o wykup złożonych przez najemców tych lokali. Do lipca 1990 r. sprzedano ogółem 6.910 lokali mieszkalnych. Od lipca 1990 r. do czerwca 1992 r. – sprzedaż mieszkań była wstrzymana z uwagi na przeprowadzaną w tym czasie inwentaryzację mienia komunalnego. Po wznowieniu sprzedaży od czerwca 1992 r. do dnia 31.10.2003 r. gmina Miasto Szczecin sprywatyzowała 15.578 lokali mieszkalnych.

Przygotowanie i dokonanie sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy w niektórych przypadkach wymaga uregulowania stanu prawnego nieruchomości (m.in. włączanie oficyn do frontów). Sytuacja taka powoduje znaczne utrudnienie w sprzedaży położonych w nich lokali oraz wydłużenie nawet do kilku lat procedury realizacji wniosku najemcy o wykup lokalu.

Gmina Szczecin, jak większość Gmin w Polsce, boryka się z problemem deficytu ilościowego mieszkań. Aktualnie w Wydziale Mieszkalnictwa i Lokali Użytkowych na mieszkanie oczekuje 9933 rodzin w tym: na lokale socjalne - 5533, na lokale przeznaczone do remontu gruntownego - 3588 oraz na lokale z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego - 812.

Jednym z najważniejszych kryteriów ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin jest kryterium dochodowe, od którego zależy, w której z trzech „kolejek” oczekuje dana rodzina. Wnioski o oddanie w najem lokali socjalnych i lokali, które są przedmiotem umów najmu na czas nieoznaczony, realizowane są według kolejności wynikającej z daty złożenia pierwszego wniosku przyjętego do realizacji. Odstępstwo od kolejności może być zastosowane wobec osoby m.in. znajdującej się w szczególnie trudnej sytuacji mieszkaniowej, której sprawa została skierowana do rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i uzyskała pozytywną opinię. Natomiast dla usamodzielnianych wychowanków placówek opiekuńczo - wychowawczych i rodzin zastępczych niespokrewnionych Gmina może przekazać corocznie 15 lokali.

W celu racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem Gmina Szczecin dokonuje również zamian z urzędu i pośredniczy w zamianach międzylokatorskich, które pozwalają dostosować mieszkania do aktualnych potrzeb i możliwości finansowych rodzin. W roku 2003 zrealizowanych zostanie ok. 90 zamian.

Niewielkie możliwości Gminy w stosunku do istniejących potrzeb mieszkaniowych powodują długie okresy oczekiwania na mieszkanie: do remontu i socjalne – ok. 11 lat, z zasobu TBS ok. 3-7 lat.

Zarządzanie zasobem będącym własnością Gminy Szczecin od dnia 1 stycznia 2001 r. uległo zmianie polegającej głównie na rozdzieleniu funkcji właścicielskich od zarządzających. Gmina zachowując funkcję właściciela, zrezygnowała z zarządzania komunalnym zasobem lokalowym powierzając to zadanie prywatnym spółkom wyłanianym zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych. Zadania spółek określają zawarte z nimi umowy o zarządzanie. Gmina pełni wyłącznie rolę kontrolera i decydenta w sferze polityki mieszkaniowej. Obowiązująca obecnie formuła zakładu budżetowego pn. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych pozwala na realizację całego szeregu kompetencji i uprawnień, które nie mogą wykonywać spółki zarządzające, a jedynie Gmina poprzez swoich przedstawicieli.

W ramach prowadzonego systemu zarządzania teren gminy podzielono na 15 mniejszych jednostek terytorialnych – rejonów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Dwunastoma z nich zarządzają prywatne podmioty wyłonione w drodze przetargu, natomiast pozostałymi trzema zarządzają dwie spółki miejskie Szczecińskie TBS sp. z o.o. oraz TBS „Prawobrzeże” sp. z o.o. Podmioty te są integralną częścią systemu zarządzania zasobem mieszkaniowym stanowiącym własność Gminy. Na dzień 30.06.2003 r. obie spółki zarządzały łącznie 6.493 lokalami mieszkalnymi położonymi na terenie Prawobrzeża oraz części Śródmieścia.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin wchodzi również lokale będące własnością Szczecińskiego Centrum Renowacji Sp. z o.o. Spółka ta została powołana uchwałą Rady Miasta pod koniec 1999 roku celem rewitalizacji 5-u kwartałów Śródmieścia. Obecnie Spółka zarządza zasobem liczącym ok. 1500 własnych lokali mieszkalnych.

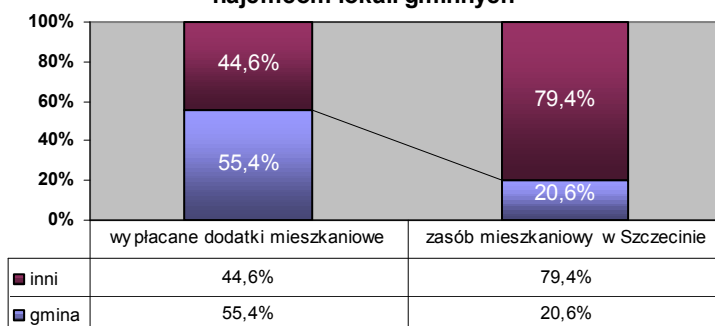
W lokalach gminnych stawki czynszu są zróżnicowane w zależności od wartości użytkowej mieszkania. Wartość ta mierzona jest ilością punktów, ustalaną na podstawie zasad przyjętych przez Radę Miasta.

W efekcie w lokalach gminnych, których standard jest bardzo zróżnicowany, obowiązuje ponad 50 różnych stawek czynszu, w tym:

Stawka czynszu za lokal socjalny: 0,65 zł/m<sup>2</sup> (0,31% wartości odtworzeniowej lokalu),  
 Minimalna stawka czynszu: 1,31 zł/m<sup>2</sup> (0,62% wartości odtworzeniowej lokalu),  
 Średnia stawka czynszu: 3,33 zł/m<sup>2</sup> (1,57% wartości odtworzeniowej lokalu),  
 Maksymalna stawka czynszu: 6,02 zł/m<sup>2</sup> (2,84% wartości odtworzeniowej lokalu).

Zasób gminny zasiedlony jest głównie przez osoby o najniższych przychodach. Sytuację tę potwierdza wysoki poziom dodatków mieszkaniowych wypłacanych najemcom lokali gminnych (55,4% łącznej kwoty wypłat). Oznacza to, że ponad połowa wypłat dodatków mieszkaniowych kierowana jest do gospodarstw domowych zamieszkujących lokale gminne stanowiące zaledwie 20,6% całego zasobu mieszkaniowego Szczecina.

**Udział dodatków mieszkaniowych wypłacanych najemcom lokali gminnych**



Polityka Miasta w zakresie obejmującym problematykę renowacji obszarów zabudowy mieszkaniowej centrum Szczecina została określona już na pocz. lat 90-ych (Strategia Renowacji Śródmieścia Szczecina zatwierdzona przez Radę Miejską w 1993 r. i zaktualizowana w maju 1996 r. uchwałą Nr XXI/251/96 Rady Miejskiej Szczecina). Wytyczone wówczas kierunki działania są do chwili obecnej kontynuowane z modyfikacjami, które wynikają z doświadczeń zdobytych podczas realizacji przyjętej polityki oraz stanowią odpowiedź na zmiany sytuacji gospodarczo-prawnej, włącznie z pojawianiem się nowych źródeł finansowania. Pierwsze działania realizacyjne Miasto podjęło w 1993 r. w kwartale nr 27.

Obecnie z inicjatywy Miasta renowacją terenów zabudowy mieszkaniowej Szczecina zajmują się trzy gminne spółki: SCR sp. z o.o., Szczecińskie TBS sp. z o.o. i TBS „Prawobrzeże” sp. z o.o. Prowadzą one prace w zakresie renowacji i modernizacji w kwartałach nr 22 (SCR), 27 i 36 (STBS) oraz na obszarze Starego Dąbia (TBSP). Efektem podejmowanych prac jest nie tylko podnoszenie standardu lokali mieszkalnych i wprowadzanie nowej zabudowy ale również poprawa infrastruktury

technicznej i funkcjonalnej, zagospodarowanie terenów objętych pracami, wprowadzenie funkcji rozrywkowo-usługowych, poprawa parametrów technicznych budynków.

W 2001 r. Gmina Szczecin wznowiła realizację budownictwa komunalnego finansowanego bez udziału kredytów (88 mieszkań przy ul. Budziszynskiej). Aktualnie na ukończeniu jest czwarty z pięciu zaplanowanych budynków. Dotychczasowy koszt budowy wyniósł 5,37 mln zł (72 mieszkania). Nie planuje się nowych inwestycji o tym charakterze.

Głównym źródłem pozyskiwania nowych mieszkań dla potrzeb Miasta są lokale budowane przez TBS „Prawobrzeże” i Szczecińskie TBS. W zamian za prawo dysponowania wybudowanymi lokalami Miasto przekazuje Spółkom w rozliczeniu nieruchomości w formie aportów oraz wkład finansowy. W ten sposób do końca 2003 r. do dyspozycji Gminy oddanych zostanie łącznie 1.165 mieszkań. W latach 1998-2003 średnioroczny udział Gminy w kosztach budowy społecznych mieszkań czynszowych wyniósł 4,72 mln zł.

Dwa Towarzystwa Budownictwa Społecznego: TBS „Prawobrzeże” sp. z o.o. i Szczecińskie TBS sp. z o.o. , jako spółki o charakterze użyteczności publicznej są dla gminy ważnym narzędziem realizacji polityki mieszkaniowej w zakresie kształtowania rynku mieszkań społecznych. Ten sektor rynku ma przede wszystkim na celu rozszerzenie możliwości zaspakajania potrzeb mieszkaniowych rodzin, które kwalifikują się do najmu lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych, zgodnie z przepisami obowiązującego prawa oraz poprawę jakości starych zasobów mieszkaniowych i ich otoczenia. Zadaniem Towarzystwa jest również ułatwienie mobilności rodzinom poszukującym pracy. Gminne TBS-y budują mieszkania czynszowe z udziałem kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (do 70% kosztów inwestycji) oraz środków partycypantów. Do końca roku 2003 wybudowano 1.831 mieszkania czynszowe a zmodernizowano 192. W 2004 roku TBS-y zamierzają oddać do użytku 671 lokali mieszkalnych. Obecnie prowadzone są prace projektowe oraz budowlane dla kolejnych zadań inwestycyjnych. W związku z dalekosiężnymi planami i skutecznością w pozyskiwaniu środków z KFM istnieje potrzeba systematycznego wyposażania Spółek w nowe tereny inwestycyjne.