

Załącznik do uchwały nr XXVIII/361/96
Rady Miejskiej z dnia 02.12.1996 r.

Szczecin, listopad 1996

Opracowano w **Miejskiej Pracowni Urbanistycznej** w Szczecinie

z udziałem

Rady Programowej d/s Polityki Mieszkaniowej

w składzie:

Przewodniczący: Jerzy Gajda

Wiceprzewodniczący: Wiesława Trykacz, Andrzej Markowski

Członkowie: Halina Pietrusińska, Henryk Lasek, Eugeniusz Wójcik, Andrzej Gajda, Krystyna Krokos, Józef Karbowniczyn, Maciej Pakuła, Emilia Małgorzata Gimpel, Piotr Lewandowski, Elżbieta Maksymiuk, Zofia Bobrowicz, Władysław Ogrodnik, Michał Sklepik, Jadwiga Maszner, Andrzej Szafranowicz, Paweł Kowalski, Marian Kuligowski, Waldemar Kuś, Janusz Wąsik.

Zespół Polityki Mieszkaniowej

w składzie:

Aleksandra Piskorska - *kierownik zespołu*

Roman Dutka

Grzegorz Jankowski

Barbara Krzeszowiak

Andrzej Kurowski

Helena Pytko

Współpraca:

Bazyli Baran, Hanna Durka, Andrzej Kamrowski, Bogdan Kosmowski, Arkadiusz Litwiński, Beata Łatka, Piotr Mync, Marek Piskorski, Andrzej Szafranowicz, Grażyna Sotkowska

Konsultacje:

Prof. Stanisław Latour, prof. Mona Serageldin, dr Jerzy Fiszer, dr Marek Majchrzak, John Driscoll, Marta Sickles-Grabowska

Kierownik Miejskiej Pracowni Urbanistycznej - **Maria Goduńska**

S P I S T R E Ś C I:

WSTĘP

ROZDZIAŁ I.

Zasady ogólne

ROZDZIAŁ II.

1. Cele polityki mieszkaniowej miasta

1.1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

1.2. Przekształcenia i rozwój gospodarki mieszkaniowej w mieście

2. Strategia rozwoju zasobów mieszkaniowych miasta

2.1. Zapotrzebowanie na grunty budowlane

2.2. Inwestorzy budownictwa mieszkaniowego

2.2.1. Sektor prywatnych zasobów mieszkaniowych

2.2.2. Spółdzielczość mieszkaniowa

2.2.3. Towarzystwa budownictwa społecznego

3. Strategia przygotowania gruntów dla zabudowy mieszkaniowej

3.1. Przestrzenne aspekty rozwoju zabudowy mieszkaniowej

3.2. Aspekt terenowo - prawny udostępniania gruntów

3.3. Uzbrojenie terenów

3.4. Gospodarowanie zasobem gruntów komunalnych

3.4.1. Planowanie terenów inwestycyjnych na gruntach komunalnych

3.4.2. Przygotowanie gruntów komunalnych dla zabudowy

3.4.3. Zasady zbywania gruntów komunalnych

4. Strategia rehabilitacji i renowacji zasobów mieszkaniowych

4.1. Rehabilitacja osiedli mieszkaniowych

4.2. Renowacja Szczecina

4.3. Poprawa stanu technicznego budynków, standardu mieszkań i jakości

środowiska zamieszkiwania

4.3.1. Współdziałanie miasta ze wspólnotami mieszkaniowymi

4.3.2. Inne formy współpracy miasta z lokatorami

4.3.3. Poprawa standardu wyposażenia osiedli

5. Strategia gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

5.1. Nowe budownictwo

5.2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

5.2.1. Przekształcenia własnościowe mieszkaniowego zasobu gminy

5.2.2. Organizacja zarządzania

5.3. Zasady eksploatacji mieszkań czynszowych

5.3.1. Czynsze w mieszkaniowym zasobie gminy

5.3.2. Podnoszenie standardu mieszkań

5.4. Zasady najmu mieszkań w zasobie mieszkaniowym gminy

5.4.1. Racjonalne zasiedlanie mieszkaniowego zasobu gminy

5.4.2. Najem lokalu socjalnego

5.4.3. Najem za czynsz regulowany

5.4.4. Najem za czynsz wolny

5.4.5. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na mieszkanie czynszowe

6. Strategia przeciwdziałania bezdomności

6.1. Uczestnictwo miasta w programach pomocowych

6.2. Działania miasta dla zapobiegania bezdomności

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy - stanowi ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Polityka mieszkaniowa miasta jest narzędziem realizacji tego zadania.

Przedstawiona strategia rozwoju mieszkalnictwa w Szczecinie opiera się na polityce mieszkaniowej państwa i jest dostosowana do potrzeb i uwarunkowań lokalnych. Strategia ta uwzględnia nieunikniony proces transformacji mieszkalnictwa w warunkach gospodarki rynkowej. Dotyczy ona całokształtu problematyki mieszkaniowej miasta, a szczególnie koncentruje się na zasobie mieszkań komunalnych.

Zasady "Polityki mieszkaniowej miasta" będą podlegać aktualizacji i weryfikacji w miarę zmian sytuacji prawnej i regulacji dotyczących gospodarki mieszkaniowej oraz zmian sytuacji społeczno - ekonomicznej miasta, jego mieszkańców i inwestorów budownictwa mieszkaniowego.

WSTĘP.

Posiadanie mieszkania odpowiadającego współczesnym standardom stanowi podstawową potrzebę każdej rodziny. Rozwój miasta jest uwarunkowany możliwościami uzyskania mieszkań przez nowych mieszkańców. Osiedlanie się w mieście młodych rodzin nabiera szczególnego znaczenia wobec wyraźnych procesów starzenia się społeczności Szczecina.

Brak dachu nad głową pozbawia rodzinę bezpieczeństwa biologicznego, społecznego i ekonomicznego. Utrudnia poszczególnym jej członkom wypełnianie nie tylko obowiązków rodzinnych i obywatelskich, ale też uczestnictwo w życiu gospodarczym. Często jest także przyczyną rozwoju różnych sytuacji patologicznych w życiu mieszkańców miasta.

Mieszkanie jest dobrem bardzo droгим. Koszty budowy mieszkania są wielokrotnością rocznych dochodów większości rodzin, nawet w najbardziej efektywnie funkcjonujących systemach gospodarczych. Dla większości rodzin pozyskanie mieszkania o odpowiednim standardzie wiąże się z bardzo dużym wysiłkiem finansowym. W wielu rodzinach problem ograniczonej dostępności do mieszkania, mierzony relacją pomiędzy rosnącymi kosztami uzyskania mieszkania a wysokością dochodów, budzi powszechne, negatywne emocje. Jest to przyczyną występowania w sferze mieszkalnictwa konfliktów o charakterze ekonomicznym, społecznym i politycznym.

Problematyka gospodarki mieszkaniowej w mieście jest bardzo szeroka i częściowo tylko należy do kompetencji samorządu. Obejmuje ona dwie zasadnicze sfery, tj.:

* **sferę popytu na mieszkania**, czyli potrzeb mieszkaniowych oraz możliwości i uwarunkowań pozyskiwania samodzielnych mieszkań przez rodziny o różnym poziomie dochodów. Poszczególne rodziny podejmują indywidualne decyzje w kwestii dążenia do samodzielnego mieszkania. Decyzje takie warunkuje szereg różnorodnych czynników, jak np. świadomość możliwości wyboru drogi dojścia do własnego mieszkania, determinacja rodzin w dążeniu do posiadania własnego mieszkania, skłonność do ograniczenia konsumpcji innych dóbr na rzecz posiadania własnego mieszkania. Odrębnym zagadnieniem jest skłonność rodzin do oszczędzania na mieszkaniu i skuteczność systemów oszczędzania na mieszkaniu. Jednym z najważniejszych czynników, szczególnie w okresie transformacji ustrojowej, jest poczucie bezpieczeństwa socjalnego i stabilności ekonomicznej rodzin, wpływające na skłonność do zaciągania kredytów na mieszkania. Efektywny popyt ujawnia się w stosunkowo szerokich warstwach gospodarstw domowych, których średnie miesięczne zarobki pozwalają na zakup około 1,5m² powierzchni mieszkania. Aktualnie w Szczecinie za średnią pensję można zakupić ok. 0,6-0,8m² mieszkania, co obrazuje problem wąskiego dostępu do mieszkań. Na podjęcie, przez poszczególne rodziny, decyzji o dążeniu do samodzielnego mieszkania ma także wpływ polityka mieszkaniowa państwa i skuteczność jej instrumentów, takich jak np. ulgi podatkowe.

* **sferę podaży mieszkań**, czyli budowy nowych mieszkań (tereny dla budownictwa, uzbrojenie, wykonawstwo budowlane) i utrzymania istniejących zasobów mieszkaniowych (utrzymywanie w odpowiednim stanie technicznym, poprawa standardu, przekształcenia własnościowe, zarządzanie i administrowanie). Nakłada się na to różnorodność typów własności mieszkań i budynków: domy jednorodzinne prywatne, budynki wielomieszkaniowe ze wspólnotami mieszkaniowymi, (w większości wspólnot występuje mieszana własność osób fizycznych i miasta), spółdzielnie mieszkaniowe z lokatorskim lub własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, mieszkania zakładowe (choć ta kategoria własności zanika). Problem dodatkowo komplikuje występowanie

obiektów i zjawisk towarzyszących funkcji mieszkaniowej: lokale użytkowe, usługi, zielen, problemy parkingowe, problem bezdomności, patologie społeczne, walory kulturowe zabudowy, jakość środowiska zamieszkania.

Rozwiązanie problemu deficytu mieszkań w mieście, niskiego standardu dużej części mieszkań istniejących i ograniczeń w dostępności do nich, trwać będzie wiele lat i wymaga współdziałania wszystkich zainteresowanych, a przede wszystkim władz miasta i jego mieszkańców.

W sytuacji deficytu środków finansowych na mieszkania, miasto wspierać będzie te rodziny, które wykazują determinację w dążeniu do rozwiązania swoich potrzeb mieszkaniowych i są skłonne zaangażować własne środki. Środków publicznych jest bowiem ograniczona ilość, dlatego będą kierowane przede wszystkim tam, gdzie w połączeniu ze środkami prywatnymi zainteresowanych mogą dać szybki efekt w postaci nowych mieszkań lub poprawy standardu mieszkań istniejących. Ze wzrostem zamożności społeczeństwa coraz szerszy krąg mieszkańców będzie w stanie zaangażować własne środki w przedsięwzięcia mieszkaniowe.

Miasto realizować będzie politykę mieszkaniową poprzez:

- * własną aktywność,**
- * wspieranie i koordynowanie programów i działań innych podmiotów,**
- * upowszechnianie i promowanie instrumentów wspierających rozwój inicjatyw mieszkaniowych, tak własnych, jak i rządowych i pozarządowych.**

ROZDZIAŁ I - ZASADY OGÓLNE

Posiadanie mieszkania odpowiadającego współczesnym standardom stanowi podstawową potrzebę każdej rodziny a obowiązkiem miasta jest stworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju inicjatyw mieszkańców i podmiotów działających w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności miasta. Rozwiązanie problemu deficytu mieszkań w mieście, niezbędna poprawa standardu dużej części mieszkań istniejących i zmniejszenie ograniczeń w dostępności do nich trwać będzie wiele lat. Wymaga to współdziałania wszystkich zainteresowanych, a przede wszystkim

aktywności władz miasta.

Polityka mieszkaniowa miasta określa cele i sposoby realizacji zadania własnego gminy jakim jest - zgodnie z zapisami ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

W realizacji ustawowego zadania miasto eksponuje trzy główne kierunki działania:

1. Wspieranie inicjatyw mieszkańców zmierzających do zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.
2. Tworzenie korzystnych warunków dla przekształceń i rozwoju gospodarki mieszkaniowej.
3. Utrzymanie systemu pomocy mieszkaniowej miasta i rządu w formie dodatków mieszkaniowych, których zasady przyznawania reguluje ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych.

Nadrzędnym celem działania miasta jest stworzenie rodzinom o różnym poziomie dochodów, szans dostępu do mieszkań o odpowiednim standardzie.

Cel ten miasto realizować będzie poprzez:

- 1) wspieranie działań poszczególnych rodzin podejmujących inicjatywy w zakresie zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych,
- 2) utrzymywanie zasobu mieszkań o czynszach regulowanych w wielkości umożliwiającej pozyskiwanie samodzielnych mieszkań przez rodziny mniej zamożne, tj. takie których poziom dochodów nie pozwala na zakup mieszkania na własność,
- 3) tworzenie możliwości zapewnienia schronienia osobom bezdomnym i dążenie do ograniczania kręgu osób zagrożonych bezdomnością.

Działania miasta skoncentrują się na:

- 1) poprawie standardu istniejących zasobów mieszkaniowych i zapewnieniu środowiska zamieszkania o wysokiej jakości,
- 2) rozwoju budownictwa mieszkaniowego w stopniu pozwalającym na ograniczenie deficytu mieszkań w mieście

co ułatwi poszczególnym rodzinom uzyskanie samodzielnego mieszkania o współczesnym standardzie przy możliwie najniższej cenie.

W szczególności miasto będzie prowadzić działania w następujących dziedzinach:

- 1) Rozwój zasobów mieszkaniowych,
- 2) Przygotowanie gruntów budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej,
- 3) Rehabilitacja zespołów zabudowy,
- 4) Gospodarowanie zasobem mieszkań czynszowych,
- 5) Zapobieganie bezdomności.

1. Rozwój zasobów mieszkaniowych.

Wobec znacznego deficytu mieszkaniowego, występującego aktualnie w mieście istotny jest przede wszystkim rozwój zasobów mieszkaniowych miasta w stopniu umożliwiającym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jego mieszkańców, a także osiedlanie się w mieście nowych mieszkańców. Napływ młodych ludzi do miasta będzie istotnym czynnikiem zrównoważonego rozwoju miasta, szczególnie wobec wyraźnie występujących procesów starzenia się ludności miasta.

Miasto wspierać będzie rozwój prywatnej własności mieszkań/domów poprzez:

- prywatyzację mieszkań i nieruchomości komunalnych,
- promocję programów intensywnego, nowoczesnego, energooszczędnego i racjonalnego budownictwa jednorodzinnego.

Miasto stworzy warunki dla realizacji istniejących potrzeb mieszkaniowych poprzez:

- 1) przygotowanie gruntów budowlanych, odpowiadających zapotrzebowaniu inwestorów budownictwa mieszkaniowego,
- 2) usprawnienie obsługi inwestorów w zakresie przeprowadzania obowiązujących procedur formalno-prawnych wynikających z kompetencji miasta.

Miasto deklaruje współpracę z organizacjami i instytucjami działającymi w sektorze mieszkalnictwa, które rozwijać będą formy prywatnej własności mieszkań.

Aby stworzyć warunki dla osiedlania się w mieście nowych mieszkańców, miasto promować będzie realizację programu budowy pensjonatów, burs i hoteli, dysponujących pokojami do wynajęcia o różnorodnym standardzie.

2. Przygotowanie gruntów budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej.

Miasto tworzyć będzie warunki dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego przygotowując grunty budowlane odpowiadające zapotrzebowaniu poszczególnych grup inwestorów.

1) W zakresie planistycznym miasto dążyć będzie do opracowania dla terenów mieszkaniowych miejscowych planów zagospodarowania, których ustalenia odpowiadać będą aktualnym cechom popytu na mieszkania, a ich zakres umożliwić będzie racjonalną i sprawną gospodarkę gruntami.

2) W zakresie prawnym miasto dążyć będzie do właściwego kształtowania terenów budowlanych wdrażając procedury scalenia i wtórnego podziału gruntów w szczególności tam gdzie istniejący układ własności naraża miasto na zwiększone koszty z tytułu realizacji uzbrojenia i wykupu gruntów pod drogi publiczne i inne obiekty infrastruktury.

3) W zakresie technicznym przygotowania gruntów miasto dążyć będzie do kompleksowej realizacji niezbędnych urządzeń przez poszczególnych gestorów mediów, wdrażając skutecznie zasady planowania, finansowania i realizacji infrastruktury technicznej dla terenów budowlanych oraz narzędzia skutecznej koordynacji realizacji uzbrojenia przez odpowiednich gestorów mediów.

4) Miasto tworzyć będzie warunki dla szybkiego i sprawnego zabudowywania przygotowanych gruntów.

5) Wykorzystując swoje uprawnienia oraz we współpracy z właścicielami gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, miasto będzie kompleksowo przygotowywać tereny budowlane bez względu na ich status własnościowy.

Miasto opracuje program przygotowania gruntów budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej zawierający:

a) możliwości realizacji:

- w latach 1997-2000 średnio 1400 mieszkań rocznie,

- w latach 2001-2005 średnio 1900 mieszkań rocznie,

- w latach 2006 - 2010 średnio 2300 mieszkań rocznie

b) oraz uwarunkowania planowania, finansowania i realizacji infrastruktury skoordynowane z planami inwestycyjnymi gestorów mediów niezbędnych dla zabudowy mieszkaniowej.

Miasto posiada i będzie rozwijać zasób gruntów komunalnych oraz stworzy warunki dla efektywnego zarządzania tym zasobem.

W pierwszej kolejności miasto powiększy zasób gruntów komunalnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Miasto zbywać będzie wyłącznie uzbrojone tereny inwestycyjne lub o ściśle określonych warunkach organizacyjnych i finansowych realizacji uzupełniającego uzbrojenia.

3. Rehabilitacja zespołów zabudowy.

Miasto dążyć będzie do zapewnienia w poszczególnych osiedlach i zespołach zabudowy mieszkaniowej, środowiska zamieszkiwania o wysokiej jakości. Zadaniem miasta jest:

1) kontynuacja renowacji Śródmieścia Szczecina jako obszaru o wybitnych wartościach dziedzictwa kulturowego a także strategicznego centrum, którego jakość wpływa na dynamikę rozwoju gospodarczego miasta,

2) przygotowanie programu rehabilitacji osiedli i zespołów zabudowy mieszkaniowej celem uzyskania w poszczególnych osiedlach lub mniejszych zespołach mieszkaniowych społecznie akceptowanego standardu technicznego, funkcjonalnego i estetycznego miejsc zamieszkiwania,

3) poprawa stanu technicznego i standardu istniejącej zabudowy i jej otoczenia we współpracy z najemcami, właścicielami mieszkań i innych nieruchomości.

Miasto skoncentruje się na stworzeniu 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 na:

1. prowadzeniu proremontowej polityki prywatyzacji budynków, mieszkań i innych

lokali komunalnych,

2. przygotowaniu i wdrażaniu programów współdziałania miasta z najemcami i właścicielami poszczególnych mieszkań/ lokali, a szczególnie programu aktywizacji i wsparcia dla wspólnot mieszkaniowych,

4. Gospodarowanie zasobem mieszkań czynszowych.

Potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niewysokich dochodach, tj. tych rodzin, których nie stać na zakup mieszkania na własność, zaspokaja przede wszystkim mieszkaniowy zasób gminy tj. zasób mieszkań czynszowych, głównie o czynszach regulowanych,

Zadaniem miasta jest utrzymanie mieszkaniowego zasobu o czynszu regulowanym, który stanowił będzie co najmniej 25% zasobu mieszkaniowego w mieście i który pozwoli prawidłowo i efektywnie wypełniać ustawowe funkcje mieszkaniowego zasobu gminy wobec społeczności Szczecina,

W zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy celem działania miasta jest:

1. intensyfikacja nowego budownictwa poprzez powiązanie sprzedaży mieszkań komunalnych z ich odtwarzaniem w formie nowych mieszkań o czynszu regulowanym,
2. reorganizacja zarządzania i stworzenie, niezależnego od budżetu miasta, systemu finansowania gospodarki mieszkaniowej w sektorze mieszkań o czynszach regulowanych, który będzie w stanie bilansować swoje wpływy i wydatki,
3. poprawa efektywności gospodarowania a szczególnie kontynuacja reformy czynszowej i zwiększenie tempa remontów i modernizacji budynków z mieszkaniem czynszowymi.

4.1. Nowe budownictwo.

Preferowaną formą nowych mieszkań o czynszu regulowanym będą mieszkania realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego realizowane z wykorzystaniem nowych źródeł finansowania jakimi są preferencyjne kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Zakłada się w ciągu najbliższych 4 lat osiągnięcie poziomu realizacji nowych mieszkań czynszowych w wysokości 400 rocznie.

4.2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Reforma systemu zarządzania nieruchomościami lokalowymi i budynkowymi, zawierającymi mieszkania, stanowiące zasób mieszkaniowy gminy polegać będzie na:

1) ograniczeniu wielkości komunalnego zasobu mieszkaniowego (tj. mieszkań będących własnością miasta) na rzecz innych form, w szczególności towarzystw budownictwa społecznego tj. organizacji mieszkaniowych non - profit, zajmujących się eksploatacją i budową mieszkań o czynszach regulowanych,

2) usprawnieniu zarządzania nieruchomościami komunalnymi i podniesienia standardu usług, świadczonych najemcom w mieszkaniowym zasobie gminy poprzez:

utworzenie nowych podmiotów, konkurujących na rynku zarządzania mieszkaniami,

3) wycofywaniu się jednostek miasta z monopolu na rynku usług zarządzania nieruchomościami i stworzeniu korzystnych warunków dla kształtowania się prywatnego rynku tego typu usług.

Organizacja zarządzania.

Podstawą procesu reformowania zarządzania nieruchomościami budynkowymi i lokalowymi gminy Szczecin jest oddzielenie uprawnień organów samorządowych jako właściciela majątku, od uprawnień jakie przysługują podmiotom gospodarczym wykonującym czynności zarządzania tym majątkiem w imieniu i na rzecz gminy Szczecin.

Organizacja zarządzania opierać się będzie na:

1) Wydziale Mieszkalnictwa, którego zadaniem będzie:

a) kreowanie polityki mieszkaniowej, w szczególności analiza potrzeb mieszkaniowych niezamożnych gospodarstw domowych i tworzenie programów ich zaspokajania,

b) kontrola realizacji polityki mieszkaniowej miasta,

c) współpraca z innymi podmiotami, realizującymi politykę mieszkaniową miasta.

W zależności od przyjętych szczegółowych rozwiązań organizacji zarządzania zadaniem Wydziału będzie także kontrola właścicielska w zakresie gospodarowania majątkiem gminy przez poszczególnych zarządców.

2) Zarządach Budynków i Lokali Komunalnych, których główne zadania to:

a) zarządzanie nieruchomościami, będącymi własnością miasta,

b) reprezentacja interesów miasta jako jednego ze współwłaścicieli we wspólnotach

mieszkaniowych,

3) towarzystwach budownictwa społecznego jako organizacji mieszkaniowych non - profit, działających w zasobie mieszkaniowym gminy.

Miasto stworzy merytoryczne i organizacyjne podstawy do zakupu na rynku prywatnym usług z zakresu zarządzania i administrowania nieruchomościami /utworzenie baz danych o zarządzanym majątku oraz systemu monitoringu i kontroli jakości sprawowania zarządu nieruchomościami/.

Możliwość wdrożenia projektowanej reformy organizacji zarządzania uwarunkowana jest przygotowaniem kadry uprawnionych zarządców i administratorów nieruchomości.

Przekształcenia własnościowe mieszkaniowego zasobu gminy.

W ramach reformy systemu zarządzania miasto prowadzić będzie intensywne przekształcenia własnościowe, które skoncentrują się na:

1) wyodrębnieniu i zachowaniu zasobu mieszkaniowego gminy o czynszach regulowanych. W tym celu określone zostaną nieruchomości, w których nie będzie się prowadzić rozproszonej prywatyzacji poszczególnych wyodrębnionych lokali,

2) przekazywaniu mieszkań komunalnych na rzecz organizacji mieszkaniowych non-profit, zajmujących się eksploatacją i budową mieszkań o regulowanych czynszach - towarzystw budownictwa społecznego,

3) uzyskaniu jednolitych form własności w poszczególnych nieruchomościach, takich jak:

a) prywatne domy jednorodzinne,

b) budynki z prywatną własnością lokali,

c) prywatne domy czynszowe,

4) sprzedaży całych budynków, wolnych od lokatorów, w powiązaniu z programami ich remontu i/lub kompleksowej renowacji.

4.3. Eksploatacja zasobu mieszkaniowego gminy:

Uzyskiwanie wyższej efektywności gospodarowania mieszkaniami czynszowymi polegać będzie na kontynuacji reformy czynszów regulowanych i wdrożeniu mechanizmów możliwie szybkiej poprawy standardu mieszkań komunalnych.

Czynsze w mieszkaniowym zasobie gminy.

1. Zakłada się kontynuację reformy czynszów w mieszkaniach wynajmowanych w oparciu o ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, w dwóch kolejnych etapach:

* w pierwszym etapie - w ciągu najbliższych dwóch lat wzrost czynszów do poziomu, pokrywającego w pełni koszty bieżącego utrzymania budynków, w celu powstrzymania dekapitalizacji komunalnego zasobu mieszkaniowego,

* w drugim etapie - stabilizacja maksymalnych rocznych stawek czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokali, umożliwiającą podniesienie poziomu nakładów na remonty i modernizację budynków z mieszkaniem czynszowymi.

Stawki czynszu obliczać się będzie z zachowaniem obecnie obowiązującej metody, przy uwzględnieniu następującego tempa wzrostu wskaźnika procentowego wartości odtworzeniowej 1m² lokalu:

1997 rok - wzrost do 2,2 %,

1998 rok - wzrost do 2,6 %,

1999 rok - wzrost zapewniający ustalenie maksymalnych rocznych stawek czynszu regulowanego na poziomie 3% wartości odtworzeniowej 1m².

Dodatki mieszkaniowe, jako systemowa indywidualna pomoc socjalna dla rodzin ubogich, nie będących w stanie ponosić pełnych obciążeń wydatkami mieszkaniowymi, będą rekompensować wzrost czynszu.

2. Czynsz o maksymalnej rocznej stawce w wysokości 4% wartości odtworzeniowej mieszkania obowiązywać będzie w nowowynajmowanych mieszkaniach w zasobach będących własnością towarzystw budownictwa społecznego.

3. Zakłada się upowszechnienie czynszu wolnego, który wprowadzany będzie sukcesywnie w nowowynajmowanych lokalach o powierzchni powyżej 80m², oraz w ściśle określonych przez ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw, lokalach towarzystw budownictwa społecznego.

(Miasto jest właścicielem 5,5 tys. mieszkań o powierzchni większej niż 80m²).

Podnoszenie standardu mieszkań.

W zasobie mieszkaniowym gminy jest około 12 tysięcy mieszkań o niskim standardzie gdzie wpływy z czynszów są niższe od kosztów eksploatacji tych mieszkań. Niezbędne

jest ograniczenie ilości mieszkań o niskim standardzie poprzez:

a) przyspieszenie tempa remontów i modernizacji mieszkań i ich otoczenia odpowiednio do wzrostu wpływów z czynszów najmu,

b) wymianę i pozbywanie się z zasobu, nieruchomości deficytowych, głównie poprzez ich sprzedaż.

4.4. Zasady najmu mieszkań.

Ograniczona wielkość, preferencyjne warunki najmu oraz konieczność likwidacji istniejących zaległości czynszowych i zapobieganie ich powstawaniu - stanowią przesłanki do racjonalnego zasiedlania mieszkaniowego zasobu gminy, tak by:

a) przy ograniczonych środkach publicznych zaspokoić potrzeby mieszkaniowe jak najliczniejszej grupy niezamożnych rodzin w mieście,

b) powiązać wielkość mieszkania i jego standard z możliwościami finansowymi poszczególnych rodzin, z uwzględnieniem systemu pomocy jakim są dodatki mieszkaniowe.

Miasto w swoich działaniach będzie preferować w mieszkaniach o czynszu regulowanym racjonalne zasiedlenie, tj.:

* w odniesieniu do mieszkań zasiedlonych premiując zamiany mieszkań na mniejsze zwolnieniem z opłacania czynszu przez określony czas.

* w odniesieniu do mieszkań nowowynajmowanych:

- ustaleniem grupy rodzin dla których dostępne będą mieszkania po dotowanej cenie. Jako kryterium przyjmuje się odpowiedni poziom dochodów gospodarstwa domowego,

- ustaleniem standardu mieszkań oferowanych poszczególnym grupom gospodarstw domowych, określanego cechami użytkowymi mieszkań i normami zasiedlenia.

W pierwszym etapie dążyć się będzie do powstania wyspecjalizowanej komórki zamiany mieszkań. Docelowo miasto zleci usługi zamiany mieszkań na prywatny rynek obrotu nieruchomościami, który ma szerszą ofertę zamian mieszkań także pomiędzy różnymi sektorami.

5. Zapobieganie bezdomności.

Obowiązkiem miasta jest zapewnienie schronienia osobom bezdomnym.

Jako zadanie równorzędnej wagi miasto przyjmuje konieczność zapobiegania poszerzaniu się kręgów osób bezdomnych. Za pierwszoplanowe uznaje się więc stworzenie możliwości pozyskiwania mieszkań przez wychowanków placówek opieki całkowitej (domów dziecka).

W działaniach w zakresie pomocy osobom bezdomnym i zagrożonym bezdomnością za jeden z najważniejszych elementów uznaje się konieczność współdziałania z organizacjami pozarządowymi, które w swej działalności zajmują się zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych grup specjalnej troski.

W zakresie organizacji pomocy osobom zagrożonym bezdomnością celem działania miasta jest tworzenie warunków dla powstania federacyjnego modelu współdziałania organizacji pomocowych, obejmującego możliwie najliczniejszą grupę podmiotów zainteresowanych działalnością wśród osób wymagających wsparcia i rozciągającego swoje działania na cały zakres problemu.

Miasto przede wszystkim wspierać będzie realizację programów pomocowych adresowanych do grup specjalnej troski zawierających:

1. sposoby zaspokajania doraźnych potrzeb osób bezdomnych i zagrożonych bezdomnością,
2. działania stabilizujące sytuację materialno-bytową osób korzystających z pomocy, polegające przede wszystkim na tworzeniu warunków stałego zamieszkiwania,
3. inicjatywy, wzbogacające możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych grup specjalnej troski w powiązaniu z racjonalizacją zasiedlenia istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Działania własne miasta dla zapobiegania bezdomności skupią się na:

1. łagodzeniu problemu doraźnych potrzeb mieszkaniowych wychowanków placówek opieki całkowitej (Domów Dziecka, Rodzinnych Domów Dziecka) miasto współdziałać będzie z tymi placówkami w celu stworzenia i wdrożenia systemu pomocy w uzyskaniu miejsca zamieszkania, po opuszczeniu placówki,
2. udostępnianiu na zasadach najmu, odpowiednich lokali mieszkalnych za czynsz regulowany rodzinom zastępczym i rodzinnym domom dziecka,
3. zapobieganiu narastaniu problemów z opłatami za mieszkanie a tym samym

zagrożenia bezdomnością. W tym względzie MOPS, zarządcy i administratorzy budynków zobowiązani będą do ścisłej współpracy i do udzielania możliwie wcześnie pomocy zagrożonym rodzinom.

ROZDZIAŁ II

1. CELE POLITYKI MIESZKANIOWEJ MIASTA.

Nadrzędnym celem miasta jest stworzenie rodzinom o różnym poziomie dochodów szans dostępu do mieszkań o odpowiednim standardzie.

W realizacji ustawowego zadania zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej miasto eksponuje trzy główne kierunki działania:

- 1.** Wspieranie inicjatyw mieszkańców zmierzających do zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.
- 2.** Tworzenie korzystnych warunków dla przekształceń i rozwoju gospodarki mieszkaniowej.
- 3.** Utrzymanie systemu pomocy mieszkaniowej miasta i rządu w formie dodatków mieszkaniowych, których zasady przyznawania reguluje ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych.

1.1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

Rozwiązanie problemu deficytu mieszkań w mieście, niskiego standardu dużej części mieszkań istniejących i ograniczeń w dostępności do nich, wymaga współdziałania wszystkich zainteresowanych, a przede wszystkim miasta i jego mieszkańców.

Działania miasta zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poszczególnych

rodzin, będą miały na celu:

1. Tworzenie warunków dla rozwoju gospodarki mieszkaniowej miasta i środowiska sprzyjającego podejmowaniu i realizacji samodzielnych przedsięwzięć mieszkaniowych przez poszczególne rodziny. **/strategia rozwoju zasobów mieszkaniowych miasta/**

2. Odpowiednie przygotowanie gruntów budowlanych dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. **/strategia przygotowania gruntów dla zabudowy mieszkaniowej/**

3. Poprawę jakości środowiska zamieszkiwania w mieście, poprawę standardu mieszkań i ich bezpośredniego otoczenia. **/strategia rehabilitacji i renowacji zasobów mieszkaniowych/**

4. Umożliwienie uzyskania samodzielnego mieszkania rodzinom słabszym ekonomicznie, których poziom dochodów nie pozwala na zakup mieszkania na własność. Rodziny te będą mogły wynająć mieszkania o czynszu regulowanym.

Miasto zachowa w strukturze zasobu mieszkaniowego nie mniej niż 25% mieszkań o regulowanych czynszach, ustalanych przez Radę Miejską. **/strategia gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy/**

5. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób, które nie są zdolne do samodzielnego i efektywnego podjęcia działań w tej dziedzinie. Miasto realizuje ten cel poprzez własne instytucje i wspierając organizacje pozarządowe zajmujące się tą działalnością. **/strategia przeciwdziałania bezdomności/**

1.2. Przekształcenia i rozwój gospodarki mieszkaniowej w mieście.

Celem działania miasta jest aktywizacja gospodarki mieszkaniowej. Budowa i utrzymanie zasobów, prawidłowe nimi zarządzanie jest różnorodnie powiązane z wieloma gałęziami gospodarki i stanowić może znaczący bodziec gospodarczego rozwoju miasta. Realizacja założonego celu następować będzie poprzez:

1. Zapewnienie możliwości rozwoju rynku kapitałowego i podaży kapitału na

budownictwo mieszkaniowe w Szczecinie oraz dopływu do miejskiej gospodarki mieszkaniowej środków ze wszystkich dostępnych źródeł finansowania. Źródłem finansowania działań zmierzających do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta (nowe inwestycje mieszkaniowe, remonty i renowacje, przygotowanie terenów pod budownictwo), będą przede wszystkim:

- a) kapitały prywatne, w tym środki własne ludności: zgromadzone oszczędności, zaciągane kredyty, itd.,
- b) środki z budżetu miasta,
- c) środki z budżetu państwa, przeznaczone na wdrażanie jego polityki mieszkaniowej.

2. Stworzenie warunków dla równoprawnego rozwoju wszystkich podmiotów, zajmujących się budową mieszkań lub dostarczaniem usług w sektorze gospodarki mieszkaniowej, a szczególnie miasto zainteresowane jest:

- a) rozwojem nowych podmiotów w sferze sektora społecznego (organizacji mieszkaniowych non - profit), zajmujących się budową i eksploatacją mieszkań o umiarkowanych czynszach,
- b) stworzeniem konkurencji na rynku usług administrowania i zarządzania zasobami mieszkaniowymi, rynku wykonawstwa budowlanego, rynku usług developerskich,
- c) współpracą z prywatnym sektorem usług obrotu nieruchomościami bez względu na formę ich własności.

3. Racjonalizację i poprawę efektywności zaangażowania miasta. Głównymi kierunkami działania miasta są:

- a) w sferze finansowania: ograniczenie bezpośredniego zaangażowania budżetu miasta w gospodarkę mieszkaniową. Miasto większą wagę będzie przywiązywać do wspierania realizacji potrzeb mieszkaniowych poszczególnych grup rodzin - z uwzględnieniem ich statusu majątkowego, zaś mniejszą do wspierania instytucji zajmujących się budową i eksploatacją mieszkań. Zasadą działania miasta jest osiągnięcie przewagi subwencjonowania podmiotowego nad przedmiotowym;
- b) w sferze zarządzania gospodarką mieszkaniową miasto zmierzać będzie do ograniczenia sektora mieszkań komunalnych (własności publicznej), co oznacza, że docelowo nie będzie zaangażowane bezpośrednio w budowę nowych i utrzymanie istniejących zasobów mieszkań o czynszach regulowanych;
- c) w sferze zarządzania inwestycjami w zakresie gospodarki mieszkaniowej angażowanie podmiotów prywatnych do prowadzenia kompleksowej koordynacji większych przedsięwzięć inwestycyjnych i przedsięwzięć publiczno - prywatnych, zlecenie im

zastępstwa inwestycyjnego w inwestycjach komunalnych.

2. STRATEGIA ROZWOJU ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH MIASTA.

Rozwój zasobów mieszkaniowych w mieście, tj. budowa nowych oraz remonty istniejących zasobów, zależy od szeregu uwarunkowań, z których część leży w kompetencjach miasta.

Miasto stwarzać będzie dogodne warunki rozwoju zasobów mieszkaniowych, poprzez:

1) przygotowanie gruntów budowlanych, odpowiadających potrzebom inwestorów budownictwa mieszkaniowego pod względem ilości, form zabudowy i lokalizacji, w oparciu o wieloletni plan przygotowania gruntów, uwzględniający potrzeby sektorów:

a) prywatnego,

b) spółdzielczego,

c) czynszowego (TBS),

2) sprawną obsługę inwestorów w zakresie przeprowadzania obowiązujących procedur formalno-prawnych, wynikających z kompetencji miasta (administracji samorządowej), dotyczących w szczególności:

a) decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

b) decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolniczej,

c) decyzji - pozwolenia na budowę,

d) pozwoleń na użytkowanie,

3) wspieranie działań przyczyniających się do rozwoju zasobów mieszkaniowych, jak:

a) upowszechnianie finansowania budowy i remontów mieszkań z udziałem długoterminowych kredytów hipotecznych,

b) promowanie partnerstwa sektora publicznego z podmiotami prywatnymi,

Miasto w ramach dysponowania środkami ze swojego budżetu, rozwijać będzie programy współpracy z sektorem prywatnym, w pierwszym rzędzie w zakresie poprawy standardu mieszkań i przygotowania gruntów dla zabudowy mieszkaniowej,

c) rozwój różnorodnych form sektora mieszkaniowego typu non-profit, tj. towarzystw

budownictwa społecznego i spółdzielni, w szczególności tych, które ułatwią uzyskanie własnego mieszkania możliwie szerokiej grupie rodzin,

d) działalność instytucji, świadczących usługi na rzecz podmiotów, podejmujących realizację konkretnych przedsięwzięć mieszkaniowych na terenie miasta w zakresie pomocy w zorganizowaniu się lokalnych grup inicjatywnych, przygotowania i realizacji projektów mieszkaniowych, stymulowania i realizacji lokalnych programów rozwoju mieszkalnictwa (np. Agencji Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych),

e) lokalne inicjatywy społeczne, w ramach których miasto świadczyć będzie inwestorom pomoc, polegającą na dofinansowaniu z budżetu miasta infrastruktury technicznej i społecznej przedsięwzięcia mieszkaniowego,

f) działania o charakterze edukacyjnym i informacyjnym (wystawy, targi, konkursy):

- o technikach i technologiach budowy i remontowania domów,

- o organizacji i finansowaniu inwestycji.

Poprzez rozwój zasobów mieszkaniowych, tak pod względem ilości - czyli nowego budownictwa, jak i poprawy jakości zasobu istniejącego - czyli remontów i modernizacji, powinno następować zaspokajanie różnorodnych potrzeb mieszkaniowych:

1. Aby stworzyć warunki dla osiedlania się w mieście nowych mieszkańców, miasto promować będzie realizację programu budowy pensjonatów, burs i hoteli dysponujących pokojami do wynajęcia o różnorodnym standardzie.

2. Niezbędne jest tworzenie przez inwestorów dogodnych warunków do korzystania z obiektów budownictwa mieszkaniowego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich.

Programy budowy nowych domów mieszkalnych oraz remontów i modernizacji istniejącej zabudowy, szczególnie wielorodzinnej, powinny uwzględniać potrzeby mieszkaniowe osób niepełnosprawnych. W pierwszym rzędzie partery budynków powinny być tak projektowane, by mieszkania tam położone można było przeznaczać dla osób niepełnosprawnych.

Również zagospodarowanie poszczególnych działek, większych terenów inwestycyjnych, a także całych zespołów zabudowy mieszkaniowej realizowane winno być w sposób umożliwiający poruszanie się po osiedlu osób niepełnosprawnych, tj. bez zbędnych barier architektonicznych dla różnych aspektów niepełnosprawności. Miasto analizować będzie potrzeby osób niepełnosprawnych, realizować je w inwestycjach własnych i STBS oraz zalecać i promować wśród pozostałych inwestorów budownictwa

mieszkaniowego.

3. Miasto promować będzie tworzenie bezpiecznych i racjonalnych form zamieszkiwania w odniesieniu do pojedynczych budynków, zespołów zabudowy i osiedli mieszkaniowych. W ramach poszczególnych inwestycji mieszkaniowych dążyć należy do czytelnego układu przestrzeni publicznych - ogólnie dostępnych i prywatnych, tj. dostępnych określonej grupie użytkowników (zamknięte podwórza - ogrody, domofony na klatkach schodowych, i.t.p.).

4. Przekształcenia i rozwój poszczególnych osiedli oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej, powinny następować w sposób umożliwiający kształtowanie się zrównoważonych struktur społecznych oraz z uwzględnieniem wagi powstających w miejscach zamieszkania więzi społecznych.

W ramach polityki kształtowania układów funkcjonalno - przestrzennych i zabudowy osiedli, miasto tworzyć będzie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób trzeciego wieku w nowo powstających osiedlach i w miarę możliwości w istniejących.

2.1. Zapotrzebowanie na grunty budowlane.

Obecny deficyt ilości mieszkań, definiowany jako różnica między ilością gospodarstw domowych a ilością mieszkań, wynosi 14 800 mieszkań. Prognozy demograficzne do 2010 roku przewidują wzrost liczby gospodarstw domowych o około 9 800.

Tempo realizacji i formy zabudowy nowego budownictwa zależą od możliwości finansowych sektora prywatnego i publicznego. Zadaniem miasta jest:

* stworzenie takich warunków dla realizacji zabudowy mieszkaniowej, aby w najbliższych latach możliwe było przezwycięzenie kryzysu mieszkaniowego, a deficyt mieszkaniowy w mieście nie powiększał się,

* przygotowanie gruntów budowlanych zaspokajających potrzeby inwestorów budownictwa mieszkaniowego.

Przewiduje się, iż w najbliższych latach zapotrzebowanie na grunty budowlane kształtować się będzie następująco:

w latach 1997-2000 zakłada się realizację średnio ok. 1400 nowych mieszkań rocznie, głównie w zabudowie wielorodzinnej.

Wielkość zapotrzebowania na grunty dla zabudowy mieszkaniowej szacuje się na poziomie ok. 30 ha rocznie, w tym:

- a) 7-8 ha gruntów rocznie pod zabudowę wielorodzinną, co umożliwi realizację ok. 800 mieszkań,
- b) 10 ha gruntów rocznie pod intensywną zabudowę jednorodziną i wielorodzinną o niskiej intensywności, co umożliwi realizację ok. 400 domów/mieszkań,
- c) 10-12 ha gruntów rocznie pod zabudowę jednorodziną wolno stojącą (ekstensywną), co umożliwi realizację ok. 200 domów.

w latach 2001- 2005 zakłada się realizację średnio ok. 1900 mieszkań rocznie.

Wielkość zapotrzebowania na grunty dla zabudowy mieszkaniowej szacuje się na poziomie 45 ha rocznie. Zakłada się głównie wzrost zapotrzebowania na grunty pod intensywną zabudowę jednorodziną i wielorodzinną o niskiej intensywności, w tym:

- a) 7-8 ha gruntów rocznie pod zabudowę wielorodzinną, co umożliwi realizację ok. 800 mieszkań,
- b) ok. 20 ha gruntów rocznie pod intensywną zabudowę jednorodziną i wielorodzinną o niskiej intensywności, co umożliwi realizację ok. 800 mieszkań,
- c) ok. 18 ha gruntów rocznie pod zabudowę jednorodziną wolno stojącą (ekstensywną), co umożliwi realizację ok. 300 domów.

w latach 2006-2010 zakłada się realizację średnio ok. 2300 mieszkań rocznie.

Wraz ze wzrostem zamożności rodzin, zwiększać się będzie zapotrzebowanie na grunty dla zabudowy jednorodzinnej. Wielkość zapotrzebowania na grunty dla zabudowy mieszkaniowej szacuje się na poziomie 60 ha rocznie, co odpowiadać będzie realizacji średnio ok. 2300 mieszkań rocznie.

W latach 1997-2010 miasto przewiduje konieczność przygotowania ok. 650 ha gruntów dla realizacji ok. 26 600 nowych mieszkań. Biorąc pod uwagę ubytki mieszkań wynikające ze stanu technicznego istniejącej zabudowy i niezbędnych wyburzeń, do roku 2010 deficyt mieszkań nie zostanie w pełni zlikwidowany.

2.2. Inwestorzy budownictwa mieszkaniowego.

W dziedzinie rozwoju zasobów mieszkaniowych zakłada się aktywność trzech podstawowych sektorów, tj. budownictwa prywatnego, spółdzielczego i społecznego - organizacji TBS.

2.2.1. Sektor prywatnych zasobów mieszkaniowych.

Miasto zainteresowane jest rozwojem prywatnego budownictwa mieszkaniowego, szczególnie intensywnego budownictwa jednorodzinnego. Poza odpowiednim przygotowaniem gruntów budowlanych, działania miasta skoncentrują się na promocji i upowszechnieniu nowoczesnych, energooszczędnych, racjonalnych form zamieszkiwania oraz ich realizacji w formie zorganizowanego procesu inwestycyjnego.

Miasto podejmie kroki w celu upowszechnienia intensywnego budownictwa jednorodzinnego, które stanowi alternatywne rozwiązanie dla przeważającego obecnie budownictwa wielorodzinnego.

Program intensywnego budownictwa jednorodzinnego adresowany jest do grupy stosunkowo dobrze sytuowanych rodzin - o miesięcznych dochodach na poziomie ok. 2,5 średniego wynagrodzenia, posiadających własne środki w wysokości nie mniej niż 1/4 kosztów budowy i skłonnych zaciągać długoterminowe kredyty hipoteczne w celu realizacji własnego domu. W szczególności adresowany jest on do rodzin posiadających już własne mieszkania i chcących poprawić swój standard zamieszkania.

Dla wdrożenia programu intensywnego budownictwa jednorodzinnego, miasto przygotowywać będzie grunty pod zespoły zabudowy jednorodzinnej. Przeprowadzenie wzorcowych przedsięwzięć miasto umożliwi na gruntach komunalnych. Grunty te zostaną udostępnione w przetargach firmom, które zorganizują i zrealizują całość inwestycji.

2.2.2. Spółdzielczość mieszkaniowa.

Rozwój spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w sytuacji popytu na mieszkania ograniczonego wysokością wolnorynkowych cen mieszkań, jest szczególnie ważny dla przezwyciężenia kryzysu mieszkaniowego w mieście.

Generalne cele współdziałania miasta i szczecińskich spółdzielni mieszkaniowych

wyznaczają ustawowe obowiązki miasta w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców i statutowe zasady działania spółdzielczości mieszkaniowej.

W ramach współpracy ze spółdzielniami mieszkaniowymi miasto oczekuje przedstawienia przez spółdzielnie programów budowy nowych mieszkań, w których uwzględnione będą m.in. :

- formy zabudowy, tj. budownictwo jedno- i wielorodzinne,
- formy własności, tj. mieszkania z lokatorskim i własnościowym prawem do lokalu spółdzielczego.

Miasto szczególnie zainteresowane jest budownictwem mieszkań z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego oraz rozwojem intensywnych form spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego.

Przedstawione przez spółdzielnie mieszkaniowe programy nowego budownictwa uwzględnione zostaną w wieloletnim planie przygotowania gruntów dla zabudowy mieszkaniowej.

Za pierwszoplanowe uznaje się przygotowanie planu budowy mieszkań z lokatorskim prawem do lokalu spółdzielczego i programu przygotowania gruntów dla tego typu budownictwa.

2.2.3. Towarzystwa budownictwa społecznego.

Podstawowym celem działania towarzystw budownictwa społecznego jest dostarczanie gospodarstwom domowym o niewysokich dochodach, mieszkań o umiarkowanych czynszach i określonym standardzie.

Zadaniem towarzystw budownictwa społecznego jest początkowo uzupełnienie, a następnie zastąpienie miasta w roli dostawcy i częściowo dysponenta mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach, a ponadto:

1. inspirowanie współpracy pomiędzy podmiotami zainteresowanymi budownictwem mieszkań na wynajem i koncentracja środków finansowych na budowę mieszkań czynszowych ,
2. powiększenie nakładów na czynszowe budownictwo mieszkaniowe w mieście dzięki możliwości zaciągania kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
3. udział w reformowaniu zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

4. organizacja budownictwa mieszkaniowego na potrzeby zakładów pracy.

Miasto wspierać będzie rozwój towarzystw budownictwa społecznego:

- przygotowując i zbywając na warunkach preferencyjnych grunty dla budownictwa czynszowego ,
- tworząc i wchodząc do spółek TBS, przy zachowaniu możliwości stworzenia konkurencji na rynku budownictwa czynszowego.

Zasoby mieszkaniowe towarzystw budownictwa społecznego których udziałowcem lub akcjonariuszem będzie miasto Szczecin będą wchodzić w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. STRATEGIA PRZYGOTOWANIA GRUNTÓW DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ.

Możliwości likwidacji deficytu ilościowego mieszkań w mieście uwarunkowane są stworzeniem korzystnych warunków dla budowy nowych mieszkań poprzez odpowiednie przygotowanie gruntów budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej pod względem:

- * planistycznym (ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego),
- * prawnym (regulacja stosunków własnościowych na gruntach przeznaczonych w planach dla zabudowy mieszkaniowej),
- * technicznym (wyposażanie gruntów w urządzenia infrastruktury niezbędne dla funkcjonowania osiedli).

Miasto dążyć będzie do przygotowywania gruntów odpowiadających aktualnym potrzebom inwestorów wszystkich sektorów budownictwa mieszkaniowego. Podstawą działania miasta będzie wieloletni plan przygotowania gruntów dla zabudowy mieszkaniowej, tak komunalnych jak i innych właścicieli.

3.1. Przestrzenne aspekty rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Samorządy mają wyłączną kompetencję w kreowaniu miejscowej gospodarki przestrzennej poprzez ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu w

miejskowych planach zagospodarowania przestrzennego, których sporządzanie należy do zadań własnych gminy.

W planach miejscowych uwzględnia się zwłaszcza:

- wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Miasto w polityce przestrzennej będzie stosować następujące zasady:

1) w planach miejscowych o skalach ogólnych wyznaczanie terenów dla budownictwa mieszkaniowego bez precyzowania rodzaju zabudowy;

2) w planach miejscowych o skalach szczegółowych:

a) na gruntach komunalnych:

- określanie wyznaczonych terenów mieszkaniowych z taką szczegółowością, aby mogły być bezpośrednio przydatne dla działań realizacyjnych miasta np.: podziałów geodezyjnych, przygotowania przetargów, dokumentacji technicznych uzbrojenia,

- planowanie i projektowanie intensywnych form zabudowy mieszkaniowej: budownictwo wielorodzinne, a w drugiej kolejności intensywne formy zabudowy jednorodzinnej, o ile pozwolą na to uwarunkowania konkretnego terenu,

b) na gruntach komunalnych i mieszanych własnościowo określanie minimalnych intensywności na tych terenach, gdzie miasto będzie realizować infrastrukturę techniczną,

c) na wszystkich gruntach:

- nie wprowadzanie żadnych ograniczeń intensywności zabudowy na terenach, na których miasto nie będzie finansować infrastruktury technicznej,

- wyznaczanie zróżnicowanych terenów inwestycyjnych (działek), odpowiadających popytowi, dla różnych inwestorów,

- wprowadzanie nieobligatoryjnie do ustaleń planów o skalach szczegółowych propozycji

podziałów własnościowych,

- wyznaczanie w planach terenów do rehabilitacji i terenów zorganizowanego procesu inwestycyjnego (obecnie terenów przeznaczanych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne),

- ustalanie na żądanie właścicieli terenów rezydencjalnych.

Obowiązujący aktualnie, uchwalony w 1994 roku, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta na cele zabudowy mieszkaniowej przewiduje ok. 1000ha gruntów. Przy aktualnych ustaleniach planu, chłonność nowych terenów budowlanych wynosi ok. 30 tysięcy mieszkań, w tym:

- ok. 15 tysięcy mieszkań w zabudowie wielorodzinnej,

- ok. 6 tysięcy mieszkań w zabudowie mieszanej jedno - wielorodzinnej,

- ok. 9 tysięcy domów jednorodzinnych.

W najbliższych 15 latach rozwój zabudowy będzie następował poprzez:

1) uzupełnienie zabudowy w istniejących osiedlach - zasadniczo w pełni uzbrojonych i wymagających rozbudowy sieci o wewnętrzne uzbrojenie poszczególnych terenów inwestycyjnych - w szczególności: Pogodno (os.Somosierry), Niebuszewo, Pomorzany;

2) realizację zabudowy w osiedlach rozwijających się - wymagających rozbudowy uzbrojenia osiedlowego, tj.: Warszawo, Bukowo, Stołczyn, Gumieńce, Podjuchy, Dąbie, Majowe - Kijewo, Płonia - Śmierdnica, Wielgowo - Sławociesz;

3) rozwój nowych osiedli - wymagających realizacji nowych sieci magistralnych uzbrojenia oraz uzbrojenia osiedlowego, tj.: Stołczyn - "Glinki", Bukowe - Klęskowo - "Nad Rudzianką", Osów - "Osów Wschodni", Żelechowa - "Sienno";

4) restrukturyzację istniejącej zabudowy, tj. wymianę zabudowy zdekapitalizowanej i ekstensywnie wykorzystującej atrakcyjne tereny budowlane.

W wymienionych w punktach 1-3 osiedlach zasób gruntów budowlanych wynosi około 600 ha. Przygotowanie tych osiedli do zabudowy oraz wykorzystanie dostępnych rezerw w osiedlach istniejących powinno zaspokoić potrzeby inwestorów w zakresie mieszkalnictwa do roku 2010.

Kontynuowane będą kierunki przygotowania gruntów dla budownictwa mieszkaniowego, ustalone w latach 1993-1996 przez Radę Miejską w drodze porozumień zawartych pomiędzy miastem i Wojewodą w sprawie udzielenia dotacji celowej na pokrycie części kosztów związanych z przygotowaniem terenów przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego. Lokalizacje wytypowane przez Radę to:

- os. Bukowo,
- Glinki na os. Stołczyn,
- Nad Rudzianką na os. Bukowe-Klęskowo,
- ul. Smocza-Falskiego na os. Podjuchy,
- ul. Bluszczowa-Stroma na os. Pomorzany,

Są to fragmenty większych osiedli (strukturalnych) wymienionych wyżej.

3.2. Aspekt terenowo-prawny udostępniania gruntów.

Grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe charakteryzują się dużym zróżnicowaniem pod względem własnościowym. Struktura własności tych gruntów w mieście jest następująca: gmina Szczecin - ok. 32%, Skarb Państwa - ok. 22% i prywatni właściciele - ok. 46%.

Uznaje się za racjonalne, aby miasto przygotowywało grunty pod zabudowę mieszkaniową bez względu na ich status własnościowy.

W celu zaspokojenia zapotrzebowania na grunty dla zabudowy mieszkaniowej - szczególnie wobec faktu, że miasto jest właścicielem tylko ok. 32% terenów - niezbędne jest wdrożenie mechanizmów wpływających na podaż gruntów budowlanych należących do innych właścicieli.

W osiedlach rozwijających się miasto dążyć będzie do właściwego kształtowania terenów budowlanych wdrażając procedury scalenia i wtórnego podziału gruntów, w szczególności na tych obszarach, gdzie istnieje układ własności:

- nie pozwala na racjonalne podziały gruntów poszczególnych właścicieli na tereny inwestycyjne i działki budowlane,

- uniemożliwia planowe zagospodarowanie większych obszarów,

- obniża wartość gruntów budowlanych poszczególnych właścicieli,

a przede wszystkim naraża miasto na zwiększone koszty z tytułu realizacji uzbrojenia i wykupu gruntów pod drogi publiczne i inne obiekty infrastruktury.

Dla osiągnięcia powyższych celów miasto stosować będzie:

1) opracowywanie - we współpracy z właścicielami gruntów - koncepcji zagospodarowania terenów budowlanych;

Miasto będzie też - na zasadach umów cywilno - prawnych - inicjować i podejmować inicjatywy różnych właścicieli zmierzające do racjonalizacji struktury własnościowej terenów budowlanych.

2) procedury scalania i wtórnego podziału;

Scalanie gruntów stosowane będzie z inicjatywy właścicieli lub z inicjatywy miasta tam gdzie jest to niezbędne dla realizacji celów publicznych i korzystne dla miasta. O przystąpieniu do scalenia i wtórnego podziału nieruchomości rozstrzygać będzie Rada Miasta w drodze uchwały, określając granice gruntów objętych scaleniem i wtórnym podziałem.

W obowiązującym stanie prawnym możliwe jest zastosowanie tych działań w odniesieniu do skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego. Przygotowywane obecnie nowe regulacje prawne (ustawa o nieruchomościach) poszerzą te możliwości.

3) wywłaszczanie;

Wywłaszczenia będą stosowane w odniesieniu do gruntów niezbędnych na cele publiczne.

4) wykup i nabycie gruntów do zasobu komunalnego;

5) wdrożenie systemów opłat adiacenckich i aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste (łącznie ze stosowaniem w określonych sytuacjach ulg w tych opłatach).

3.3. Uzbrojenie gruntów pod zabudowę.

Celem działania miasta jest przygotowanie inwestycyjnych terenów mieszkaniowych pod

względem technicznym w stopniu umożliwiającym ich zabudowę przez poszczególnych inwestorów. Istotnym efektem tego działania będzie ochrona lokatorów mieszkań przed skutkami finansowymi (kosztów budowy mieszkań obciążonych kosztami realizacji uzbrojenia terenu) wynikających z monopolistycznych postaw gestorów tych mediów, które są niezbędne do funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej.

Wpływ na tempo wyposażania terenów w niezbędne urządzenia infrastruktury ma przede wszystkim organizacja i finansowanie tych inwestycji. Celem miasta jest zlikwidowanie deficytu gruntów nadających się do zabudowy, tj. gruntów uzbrojonych. Niezbędne jest więc określenie i wdrożenie instrumentów regulujących:

- a) zachowania wszystkich gestorów w zakresie uzbrajania gruntów dla zabudowy mieszkaniowej,
- b) metody wg których postępować będzie miasto jak np. zasady planowania i finansowania realizacji infrastruktury technicznej dla terenów budowlanych, będącej w zakresie jego zadań.

Zadaniem miasta jest:

1) wyposażenie terenów budowlanych w urządzenia infrastruktury technicznej, tj.:

- * sieć wodociągową wraz z obiektami;
- * sieć kanalizacji sanitarnej wraz z pompowniami i oczyszczalniami ścieków;
- * sieć dróg lokalnych wraz oświetleniem;
- * sieć elektryczną niskiego napięcia;
- * w sieć ciepłowniczą wraz z węzłami.

2) koordynacja wyposażenia terenów budowlanych w urządzenia infrastruktury technicznej, których realizacja jest obowiązkiem innych inwestorów, tj.:

- * w sieć energetyczną 15kV i stacje transformatorowe 15/0,4kV z Zakładem Energetycznym;
- * w sieć gazową (także niskiego ciśnienia) i odpowiednie obiekty (stacje redukcyjne) z Zakładami Gazowniczymi;
- * w sieć telekomunikacyjną z Telekomunikacją Polską S.A.

Bezpośrednie zaangażowanie miasta skoncentruje się na realizacji i koordynacji wyposażania osiedli (terenów budowlanych) w sieci magistralne i uzbrojenie osiedlowe. Realizację uzbrojenia wewnętrznego poszczególnych terenów inwestycyjnych miasto

może współfinansować w ramach programu społecznych inicjatyw lokalnych.

Podstawą działania miasta jest 4-letni plan inwestycyjny, określający inwestycje realizowane przez miasto. W odniesieniu do dziedziny wyposażania osiedli w niezbędne do ich funkcjonowania urządzenia infrastruktury, plan ten będzie skoordynowany z planami inwestycyjnymi gestorów innych mediów.

Ze względu na deficyt uzbrojonych terenów dla zabudowy mieszkaniowej i wysokie koszty wyposażania terenów budowlanych w urządzenia infrastruktury miasto korzystać będzie z dostępnych źródeł finansowania, jak:

- * dotacje celowe z budżetu Państwa na pokrycie części kosztów związanych z przygotowaniem terenów przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego, w tym uzbrojenia terenu,

- * formy partnerstwa publiczno - prywatnego, np. współfinansowanie przez inwestorów elementów wyposażenia osiedli w ramach programu społecznych inicjatyw lokalnych,

- * współfinansowanie kosztów uzbrojenia terenu przez właścicieli gruntów w formie opłat adiacenckich (lub innej formie, która zostanie zaliczona w poczet opłat adiacenckich), odpowiednio do wzrostu wartości nieruchomości,

- * współfinansowanie kosztów uzbrojenia terenu przez użytkowników wieczystych gruntów miasta poprzez aktualizację opłat za użytkowanie wieczyste odpowiednio do wzrostu wartości nieruchomości.

Na części gruntów zgodnie z postanowieniami planu ogólnego miasto nie będzie finansować realizacji infrastruktury technicznej (ustalenie OG13.1).

3.4. Gospodarowanie zasobem gruntów komunalnych.

W przygotowywaniu i udostępnianiu własnych gruntów dla zabudowy mieszkaniowej, miasto będzie się kierować zarówno przesłankami społecznymi jak i ekonomicznymi.

Celem miasta jest:

- 1.** przygotowanie zasobu gruntów dla wszystkich sektorów budownictwa mieszkaniowego, ze szczególnym uwzględnieniem tych form, które będą dostępne możliwie szerokiej grupie rodzin tj.: budownictwa mieszkaniowego o umiarkowanych czynszach, budownictwa spółdzielczego z lokatorskim prawem do lokalu, intensywnych form prywatnej zabudowy jednorodzinnej.

2. uzyskiwanie z gospodarki gruntami dochodów (w szczególności wpływów z dzierżawy gruntów, zbycia gruntów, z opłat za użytkowanie wieczyste, z opłat adiacenckich) umożliwiających finansowanie kosztów ich przygotowywania dla zabudowy mieszkaniowej (głównie uzbrojenia, a także tworzenia zasobu gruntów).

Grunty komunalne stanowią mienie miasta i mogą one być sprzedawane, mogą być przedmiotem zamiany i zrzeczenia się, mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste, oddawane w dzierżawę, najem i użyczenie, oddawane w zarząd, obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako aporty do spółek prawa handlowego, przekazywane jako wyposażenie tworzonemu przedsiębiorstwu komunalnym.

Zarządzanie zasobem gruntów komunalnych opierać się będzie na wieloletnim planie skoordynowanym z 4-letnim planem inwestycyjnym. Wieloletni plan uwzględnić będzie:

- 1) planowanie terenów inwestycyjnych dla zabudowy mieszkaniowej na gruntach komunalnych,
- 2) przygotowanie gruntów komunalnych do zbycia, w tym uzbrojenia tych gruntów,
- 3) zbywanie gruntów komunalnych.

3.4.1. Planowanie terenów inwestycyjnych na gruntach komunalnych.

W zakresie ustalania zasad zagospodarowania gruntów komunalnych na terenach przeznaczonych przez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na funkcje mieszkaniowe, celem jest optymalizacja tych zasad pod kątem wykorzystywania gruntów przez intensywne formy zabudowy mieszkaniowej, tj.: budownictwo wielorodzinne i intensywne jednorodzinne.

1) Ogólną zasadą postępowania miasta będzie przygotowywanie gruntów komunalnych dla takich form zabudowy, które realizują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w możliwie efektywny sposób, w szczególności:

* przygotowywanie gruntów wyłącznie dla zabudowy wielorodzinnej w obszarach gdzie plan nie wyklucza tej formy budownictwa i nie ustala limitu wysokości zabudowy lub ustala go na poziomie wyższym niż 7,5 m,

* projektowanie na terenach pod zabudowę jednorodziną (gdzie nie ma limitu wielkości działek) działek minimalnych, gwarantujących poprawne funkcjonowanie mieszkania,

* ograniczanie lokalizacji domów jednorodzinnych wolno stojących wyłącznie do terenów, na których plan nie dopuszcza innych form zabudowy lub istniejące

uwarunkowania wykluczają intensywniejsze wykorzystanie terenu.

2) W drodze zmiany ustaleń planu, miasto podejmie działania zmierzające do podniesienia efektywności zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na gruntach komunalnych będących w zasobie i projektowanych do przejęcia w zasób, tj.:

* analizę i weryfikację ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego, tak by na jak największej powierzchni gruntów możliwe było tanie budownictwo wielorodzinne i intensywne jednorodzinne,

* analizę możliwości intensyfikacji zabudowy gruntów komunalnych na obszarze Ekologicznego Systemu Zieleni Miejskiej.

W pierwszej kolejności należy zapewnić możliwości intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej na terenach, które będą dostępne dla zabudowy w najbliższych latach, ze względu na już rozpoczęte procesy inwestycyjne w zakresie uzbrajania gruntów.

3.4.2. Przygotowanie gruntów komunalnych dla zabudowy.

W zakresie przygotowania gruntów komunalnych dla zabudowy mieszkaniowej, zadaniem miasta jest:

- tworzenie zasobu gruntów komunalnych,

- przygotowanie inwestycyjnych terenów mieszkaniowych do zabudowy.

-

3.4.2.1. Tworzenie zasobu gruntów.

Miasto będzie tworzyć zasób gruntów na terenach, które zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod inwestycje mieszkaniowe i urządzenia infrastruktury.

W pierwszej kolejności miasto zwiększy zasób gruntów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Celem jest przygotowanie zasobu gruntów komunalnych, umożliwiającego w miarę równomierne rozmieszczanie w mieście budownictwa mieszkaniowego o czynszach regulowanych - tak aby nie więcej niż 30% mieszkań w poszczególnych osiedlach stanowiły mieszkania komunalne lub towarzystw budownictwa społecznego powstałych z udziałem miasta.

Miasto będzie nabywać do własnego zasobu niezbędne grunty, poprzez:

1) wykorzystanie prawem przysługujących możliwości nabywania gruntów: komunalizację na wniosek, wykup od osób fizycznych i prawnych, zamianę gruntów stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych na grunty będące własnością Miasta Szczecin, nabycie prawa własności oraz użytkowania wieczystego od Skarbu Państwa w drodze umowy, postępowanie uwłaszczeniowe, zrzeczenie i darowiznę, korzystanie z prawa pierwokupu;

2) wykorzystanie nieodpłatnej formy pozyskania gruntu od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa na cele komunalnego budownictwa mieszkaniowego, w tym na inwestycje mieszkaniowe towarzystw budownictwa społecznego powstałych z udziałem miasta;

W oparciu o nowe regulacje prawne (ustawa o nieruchomościach), możliwości nieodpłatnego pozyskania gruntu do zasobu komunalnego powiększą się o grunty Skarbu Państwa przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele budownictwa mieszkaniowego oraz realizacji związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej.

3) w przypadku powstania możliwości prawnych - pozyskanie i przygotowanie dla zabudowy mieszkaniowej gruntów zajmowanych przez ogrody działkowe, w pierwszej kolejności już uzbrojonych w sieci zewnętrzne i wskazanych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

-

3.4.2.2. Zasady przygotowania inwestycyjnych terenów mieszkaniowych do zabudowy

W odniesieniu do gruntów komunalnych celem miasta jest dostosowanie oferty gruntowej do aktualnego zapotrzebowania inwestorów, z uwzględnieniem:

- struktury inwestorskiej, z podziałem na inwestorów indywidualnych i zorganizowane grupy inwestorów,

- ilości gruntów komunalnych niezbędnych dla preferowanych form budownictwa mieszkaniowego oraz wymogów lokalizacji budynków finansowanych z udziałem środków publicznych,

- struktury form zabudowy, z podziałem na zabudowę wielorodzinną, jednorodziną intensywną i wolno stojącą.

Miasto w ofercie gruntowej preferować będzie zorganizowaną działalność inwestycyjną

poprzez:

- przyjęcie zasad parcelacji zbywanych terenów inwestycyjnych, tj. bez wewnętrznych podziałów na działki budowlane,
- ustalenie zasad realizacji i finansowania uzbrojenia wewnętrznego terenów inwestycyjnych,
- formułowanie warunków zbycia terenów inwestycyjnych.

1) Zasady parcelacji terenów inwestycyjnych.

a) przygotowanie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne:

* dla budownictwa wielorodzinnego finansowanego ze środków prywatnych (tzw. budownictwo wolnofinansowane) miasto przygotowywać będzie lokalizacje tzw. modułowe o chłonności ok. 50 mieszkań i pow. do 0,5 ha. Za optymalną powierzchnię terenu inwestycyjnego (składającego się z modułów) uznaje się 2 ha.

* dla budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego - finansowanego z udziałem środków publicznych:

- dla towarzystw budownictwa społecznego realizujących program miejski budowy mieszkań o umiarkowanych czynszach, tereny inwestycyjne o powierzchni 3-4 ha rocznie, umożliwiające możliwie najtańszą budowę w "systemie osiedlowym",

- dla spółdzielni lokatorskich i niezależnych towarzystw budownictwa społecznego, 1-2 ha rocznie w lokalizacjach (modułach) o chłonności 10-30 mieszkań i pow. do 0,3 ha,

b) przygotowanie gruntów dla intensywnej zabudowy jednorodzinnej:

* przygotowanie lokalizacji zespołów intensywnej zabudowy jednorodzinnej, bez podziału na poszczególne działki. Optymalna powierzchnia terenu inwestycyjnego do 2 ha,

c) przygotowywanie gruntów dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej:

* pojedynczych działek dla indywidualnych inwestorów - tylko przy istniejącym uzbrojeniu,

* przygotowanie lokalizacji zespołów zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, optymalna powierzchnia terenu inwestycyjnego - 2 ha.

2) Zasady realizacji i finansowania uzbrojenia terenu inwestycyjnego.

Miasto będzie udostępniać uzbrojone tereny inwestycyjne (za wyjątkiem gruntów

położonych na obszarach na których miasto nie będzie finansować infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego).

Za uzbrojony uznaje się teren inwestycyjny:

- posiadający bezpośredni dostęp do niezbędnych dla zabudowy mieszkaniowej sieci uzbrojenia (wod., kan., EE), o ustalonych warunkach technicznych rozbudowy sieci wewnętrznego uzbrojenia tego terenu,
- wymagający realizacji uzbrojenia wewnętrznego dla potrzeb przedsięwzięcia inwestycyjnego na nim projektowanego.

Na terenach inwestycyjnych zbywanych przez miasto, zakłada się samodzielną realizację przez inwestora uzbrojenia wewnętrznego, polegającą na:

- a) przejściu przez niego roli inwestora zastępczego w odniesieniu do sieci uzbrojenia wewnętrznego,
- b) ustaleniu zasad współfinansowania uzbrojenia przez miasto.

Podstawą ustalenia udziału miasta w finansowaniu uzbrojenia wewnętrznego terenu inwestycyjnego będzie określenie standardowego kosztu realizacji uzbrojenia o minimalnych dopuszczalnych przekrojach sieci komunalnych.

* w odniesieniu do terenów zbywanych dla preferowanych form zabudowy mieszkaniowej zwrot standardowych kosztów uzbrojenia wewnętrznego terenu inwestycyjnego w wysokości wg rzeczywistych kosztów, ale nie więcej niż standardowy koszt 6m bieżących danego uzbrojenia na jedną działkę, 4mb/1 mieszkanie,

* w odniesieniu do pozostałych terenów inwestycyjnych zgodnie z zasadami obowiązującymi w programie społecznych inicjatyw lokalnych,

- c) koordynacji zadań w zakresie realizacji infrastruktury przez innych gestorów mediów.

3) Formułowanie warunków zbycia terenów inwestycyjnych,

Ze względu na cel nadrzędny jakim jest ograniczenie deficytu mieszkań miasto w warunkach zbycia terenu określać będzie m.in.: minimalną chłonność terenu inwestycyjnego, jako obowiązującą inwestora.

W decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nabytego od miasta, konsekwentnie będzie odwzorowywany sposób korzystania z nieruchomości określony w

umowie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Celem jest przeciwdziałanie próbom obniżenia intensywności zabudowy na gruntach zbytych przez miasto.

Przy zbywaniu gruntów nieuzbrojonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i intensywne jednorodzinne zasady organizacji i finansowania określone będą w warunkach przetargu.

3.4.3. Zasady zbywania gruntów komunalnych.

1) Jako preferencje dla zabudowy mieszkaniowej uznaje się:

a) zbycie gruntu niezabudowanego w użytkowanie wieczyste, (*co jest formą subwencjonowania budownictwa mieszkaniowego - pierwsza opłata wynosi 15-25% ceny, roczna opłata 1% wartości nieruchomości*) z możliwością wykupu gruntu na własność po zakończeniu inwestowania,

b) zbycie gruntu w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu ograniczonego dla określonych rodzajów inwestycji mieszkaniowych, np. budownictwa czynszowego realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielni budujących mieszkania z lokatorskim prawem do lokalu spółdzielczego, spółdzielni mieszkaniowych jednorazowego inwestowania,

c) przekazanie prawa użytkowania wieczystego gruntu w formie aportu dla towarzystw budownictwa społecznego, w których miasto posiadać będzie swoje akcje lub udziały.

2) Podstawową zasadą miasta w zbywaniu gruntów dla zabudowy mieszkaniowej jest przetarg.

3) W Śródmieściu (w granicach zgodnych z podziałem planistycznym miasta) grunty będą zbywane w przetargu nieograniczonym.

4) Bezprzetargowe zbycie gruntu może mieć miejsce w następujących przypadkach:

a) na własność dotychczasowym użytkownikom wieczystym na wniosek użytkownika wieczystego, z zachowaniem następujących zasad:

- zgodności istniejącego zainwestowania z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

- zakończenia procesu inwestycyjnego zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę lub pozwoleniem na użytkowanie,

b) na własność lub w użytkowanie wieczyste części przyległego gruntu niezbędnego dla poprawienia warunków zagospodarowania już posiadanej działki i nie stanowiącego osobnej działki inwestycyjnej,

c) na własność lub w użytkowanie wieczyste działki niezbędnej dla funkcjonowania istniejącego budynku, np. wspólnoty mieszkaniowej,

d) na podstawie ustaw oraz porozumień, które miasto do tego obligują.

5) Niezabudowane działki budowlane i tereny inwestycyjne dla zabudowy jednorodzinnej zbywane będą zarówno na własność jak i w użytkowanie wieczyste. Dla budownictwa indywidualnie realizowanego preferowana będzie sprzedaż na własność.

6) Dla zagwarantowania sprawnego i szybkiego zabudowywania poszczególnych terenów inwestycyjnych ustala się górny limit w wysokości 2ha, powierzchni gruntów zbywanych jednorazowo poszczególnym inwestorom, realizującym zabudowę mieszkaniową w formie zorganizowanego procesu inwestycyjnego.

4. STRATEGIA REHABILITACJI I RENOWACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

Proces rehabilitacji osiedli i mniejszych zespołów mieszkaniowych, zmierzający do osiągnięcia w poszczególnych rejonach miasta wysokiej jakości środowiska zamieszkiwania, będzie polegał na:

1. poprawie standardu technicznego i funkcjonalnego poszczególnych osiedli, budynków i mieszkań,
2. kształtowaniu racjonalnych i bezpiecznych form zamieszkiwania,
3. ochronie i kształtowaniu harmonijnych krajobrazów, identyfikujących miasto i umożliwiających identyfikację mieszkańców ze swoim miejscem zamieszkania, ochronie wartości historycznych, kulturowych, przyrodniczych,
4. równoważeniu struktury społeczno - ekonomicznej społeczności poszczególnych osiedli dla ograniczenia zjawisk patologii społecznej.

Priorytetem w dziedzinie rehabilitacji osiedli mieszkaniowych w mieście jest kompleksowa renowacja Śródmieścia jako obszaru o wyjątkowych wartościach dziedzictwa kulturowego, a także strategicznego centrum, którego jakość wpływa na dynamikę rozwoju gospodarczego miasta.

4.1. Rehabilitacja osiedli mieszkaniowych.

Uzyskiwanie w poszczególnych osiedlach lub mniejszych zespołach mieszkaniowych wyższego standardu technicznego, funkcjonalnego i estetycznego miejsc zamieszkiwania

jest główną przesłanką podejmowania działań z zakresu rehabilitacji osiedli mieszkaniowych.

W pierwszej kolejności działaniom rehabilitacyjnym poddawane będą osiedla:

- o potencjalnych możliwościach realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
- z zespołami zabudowy zabytkowej lub zabudowy o wartościach kulturowych,
- w których niski standard wyposażenia osiedla w infrastrukturę utrudnia realizację innych celów publicznych.

Działaniami rehabilitacyjnymi w ramach programów rehabilitacji osiedli i mniejszych zespołów mieszkaniowych nie będą obejmowane pojedyncze budynki.

Programy rehabilitacji osiedli mieszkaniowych polegać będą na synchronizacji planów inwestycyjnych poszczególnych inwestorów, z zakresu:

- 1) remontów i modernizacji budynków z zasobu mieszkaniowego miasta,
- 2) remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych,
- 3) renowacji zespołów zabudowy zabytkowej i/lub o wartościach kulturowych,
- 4) poprawy standardu wyposażenia osiedla w zakresie uzbrojenia terenu i infrastruktury społecznej,
- 5) przygotowania terenów inwestycyjnych dla nowej zabudowy mieszkaniowej w obrębie osiedli objętych rehabilitacją.

Proces rehabilitacji osiedli mieszkaniowych miasto prowadzić będzie przy aktywnym uczestnictwie obywateli, społeczności lokalnych i zainteresowanych podmiotów. Programy rehabilitacji osiedli przygotowywane będą przede wszystkim na wniosek Rad Osiedlowych, ale także z inicjatywy innych jednostek miasta.

Zadaniem miasta będzie przygotowywanie programów rehabilitacji osiedli i stworzenie możliwości - głównie organizacyjnych - ich realizacji.

Współdział mieszkańców osiedla i innych podmiotów, zainteresowanych realizacją programu rehabilitacji osiedla (zespołu zabudowy mieszkaniowej), będzie się urzeczywistniał poprzez :

- podejmowanie działań w ramach istniejących programów współpracy miasta z mieszkańcami, takich jak : Program Małych Ulepszeń, program społecznych inicjatyw lokalnych,
- projektowanie i przygotowywanie nowych programów współpracy, tj. programów Nasz

Dom i dla wspólnot mieszkaniowych bez udziału miasta,

- inicjowanie nowych form partnerstwa publiczno - prywatnego, umożliwiających realizację specyficznych celów rehabilitacji danego osiedla lub zespołu zabudowy mieszkaniowej.

Wymiernym efektem działań w zakresie rehabilitacji osiedli mieszkaniowych będzie wzrost wartości nieruchomości na tym obszarze, a co za tym idzie aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste gruntu i opłaty adiacenckie.

Przystąpienie do działań rehabilitacyjnych powinno być poprzedzone :

1. analizą potrzeb obszaru pod względem infrastruktury technicznej i społecznej i możliwości ich realizacji,
2. deklaracją woli i możliwości włączenia się właścicieli nieruchomości niekomunalnych w przedsięwzięcie renowacyjne i ich priorytety w tym zakresie,
3. opracowaniem projektów i koordynacją działań realizacyjnych sektora publicznego i prywatnego, w tym weryfikacją granic obszaru rehabilitacji,
4. określeniem możliwości i warunków wprowadzenia nowych inwestycji oraz sposobów pozyskania inwestorów dla nowych terenów inwestycyjnych,
5. sporządzeniem planu finansowania inwestycji publiczno-prywatnych z wykorzystaniem dostępnych źródeł finansowania, z uwzględnieniem skutków przeprowadzonej rehabilitacji dla wartości nieruchomości.

Osiedlem o dużych możliwościach rozwojowych, na obszarze którego winno się przeprowadzić pilotażowy program rehabilitacji, są Podjuchy. Wyrazem możliwości rozwojowych Podjuch jest atrakcyjne położenie osiedla oraz stosunkowo duży potencjał terenów inwestycyjnych - ok. 30 ha, w tym ponad 80% gruntów komunalnych. Inną przesłanką, przemawiającą za poddaniem rehabilitacji osiedla Podjuchy, jest znaczna koncentracja zdegradowanych technicznie i ekonomicznie komunalnych zasobów mieszkaniowych. Dla realizacji procesu rehabilitacji, miasto powinno powołać instytucję inwestora zastępczego, działającego na zasadzie non-profit.

Jednakże wdrożenie programów rehabilitacji poprzedzone będzie oceną jakości środowiska zamieszkiwania w poszczególnych osiedlach i zespołach zabudowy mieszkaniowej. W odniesieniu do rejonów zdominowanych przez zabudowę komunalną i komunalną własność gruntów budowlanych, inicjatorem działań z zakresu rehabilitacji i poprawy warunków zamieszkiwania może być miasto.

4.2. Renowacja Szczecina.

Renowacja obejmuje wszelkie działania, sprzyjające poprawie stanu technicznego oraz standardu funkcjonalnego i ekologicznego renowowanych obiektów.

Za jeden z najważniejszych warunków realizacji procesu renowacji uznaje się możliwie szerokie włączenie weń sektora prywatnego. Umożliwia to integracja strategii renowacji z polityką prywatyzacji komunalnego zasobu mieszkaniowego i lokali użytkowych, wprowadzona uchwałą Rady Miejskiej z dnia 27 maja 1996 r. w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków.

Realizacja procesu renowacji Śródmieścia odbywa się zgodnie ze Strategią Renowacji Śródmieścia Szczecina, która została przyjęta uchwałą Rady Miejskiej z dnia 17 maja 1993 r. w sprawie uchwalenia Planu Strategicznego miasta Szczecina jako założeń do Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i zaktualizowana uchwałą z dnia 25 marca 1996 r. w sprawie przyjęcia Strategii Renowacji Śródmieścia.

Celem renowacji Śródmieścia jest możliwie najszybsze odwrócenie trendu fizycznej i społecznej degradacji tego obszaru, ochrona dziedzictwa kulturowego miasta i kształtowanie przestrzeni śródmiejskiej o cechach sprzyjających rozwojowi gospodarczemu miasta.

Doświadczenia projektowe, organizacyjne, finansowe, współpracy z najemcami i właścicielami lokali, zebrane w trakcie wdrażania kompleksowej renowacji na obszarze ścisłego Śródmieścia, będą przydatne przy renowacji innych zespołów zabudowy w mieście.

Renowacja wybranego obszaru ma być kompleksowa, co oznacza jej realizację według jednego projektu, niezależnie od ilości inwestorów i czasu przeprowadzania kolejnych zadań renowacyjnych. W praktyce oznacza to, że działania poszczególnych inwestorów będą poprzedzone co najmniej analizą uwarunkowań, wynikających z cech bezpośredniego otoczenia realizowanego zadania inwestycyjnego.

Realizacja procesu kompleksowej renowacji odbywa się na wielu płaszczyznach, na których zakłada się osiągnięcie następujących celów :

- 1) poprawę stanu technicznego budynków i jakości ich otoczenia, np.: warunków w zakresie parkowania, zieleni przydomowej, placów zabaw, itp.,
- 2) ocalenie od dewastacji centrum miasta i wzmocnienie właściwych mu funkcji centrum

handlowo-usługowego o znaczeniu ogólnomiejskim oraz zachowanie jego historycznych walorów urbanistycznych i architektonicznych,

3) poprawę warunków zamieszkiwania na tym obszarze, między innymi poprzez zmniejszenie intensywności zaludnienia i zrównoważenie struktury społecznej mieszkańców Śródmieścia,

4) wprowadzenie nowoczesnych technologii, uwzględniających zagadnienia ekologiczne, szczególnie w aspekcie sposobu ogrzewania oraz oszczędności energii i wody.

Dla osiągnięcia celów przedsięwzięć renowacyjnych przyjęto następujące założenia:

1) dostosowanie organizacji i finansowania renowacji do specyfiki obszaru poddawanej renowacji,

2) ponowne inwestowanie w renowację całości przychodów uzyskiwanych w wyniku przeprowadzonej wcześniej renowacji (ze wzrostu czynszu za najem i ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych),

3) mobilizacja i angażowanie w renowację wszystkich dostępnych źródeł finansowania: publicznych, prywatnych, krajowych i zagranicznych,

4) zmierzanie do bilansowania się przedsięwzięcia renowacyjnego pod względem liczby mieszkań traconych i zyskiwanych w wyniku renowacji, z dążeniem do przyrostu ilości mieszkań w budynku po renowacji,

5) ustalenie, akceptowanych przez najemców mieszkań, lokalizacji mieszkań zamiennych w ilości niezbędnej dla każdego kolejnego przedsięwzięcia,

6) doskonalenie organizacji przekwaterowań mieszkańców i poszukiwanie nowych modeli w tym zakresie, budowa systemu zachęt dla lokatorów mieszkań komunalnych do przenoszenia się do prywatnych form budownictwa,

7) ustalenie realistycznego zakresu i standardu renowacji, co w znacznym stopniu decyduje o poziomie nakładów i skali możliwych do przeprowadzenia prac, (za optymalną uznaje się sytuację, gdy koszty jednostkowe w budynkach poddawanych renowacji, osiągają poziom 0,6 kosztu budowy nowego budownictwa mieszkaniowego),

8) przyjęcie maksymalnego dopuszczalnego horyzontu czasowego dla każdego typu ograniczeń w gospodarowaniu budynkami w związku z ich przyszłą renowacją.

Miasto zainteresowane jest utworzeniem organizacji, której powierzy przygotowanie i prowadzenie spraw kompleksowej renowacji w Śródmieściu, wypracowaniem dla niej modelu finansowo-organizacyjnego, zapewniającego wpływ miasta na programy finansowane zarówno ze środków miasta, jak i przez inwestorów zewnętrznych.

4.3. Poprawa stanu technicznego budynków, standardu mieszkań i jakości środowiska zamieszkiwania.

W zakresie poprawy standardu mieszkań i stanu technicznego budynków miasto skoncentruje się na organizowaniu różnych form partnerstwa publiczno-prywatnego. Środki z budżetu miasta służyć będą przede wszystkim jako uzupełnienie i wsparcie dla funduszy prywatnych inicjatorów przedsięwzięć.

Rolą miasta będzie:

- 1) przygotowanie i wdrażanie programów współdziałania z najemcami mieszkań i wspólnotami mieszkaniowymi :
 - a) opracowanie i wdrożenie programu, koncentrującego się na poprawie stanu technicznego całych budynków, który adresowany będzie przede wszystkim do wspólnot mieszkaniowych,
 - b) kontynuację realizacji Programu Małych Ulepszeń i dostosowywanie go do nowych problemów mieszkaniowych, dotyczących głównie najemców mieszkań czynszowych,
- 2) zapewnienie odpowiednich środków z budżetu miasta na realizację programów,
- 3) kontynuowanie proremontowej polityki prywatyzacyjnej,
- 4) pomoc w organizacji bardziej skomplikowanych projektów.

4.3.1. Współdziałanie miasta ze wspólnotami mieszkaniowymi.

Miasto promować będzie wykonywanie przez wspólnoty mieszkaniowe remontów i modernizacji budynków. Pomoc miasta wspólnotom mieszkaniowym, zarówno tym, których członkiem jest miasto, jak i pozostałym wspólnotom, polegać będzie na :

- 1) współfinansowaniu przez miasto projektów remontowo-modernizacyjnych w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe,

Miasto pokryje część dodatkowych kosztów remontu nieruchomości wspólnej w budynku (np. elewacji), jeśli jest to budynek zabytkowy lub o wartościach kulturowych.

- 2) ułatwieniu wspólnotom mieszkaniowych pozyskiwania i spłaty kredytów na remont i modernizację nieruchomości wspólnej, np. w formie :

- a) udzielania gwarancji na kredyty zaciągane przez wspólnoty mieszkaniowe w celu

przeprowadzenia remontu i modernizacji budynku,

Określone zostaną standardy kosztów remontu i modernizacji, do wysokości których miasto udzielać może gwarancji kredytowych. Proponuje się, by możliwość udzielania gwarancji kredytowych na kredyty na remont i modernizację budynku istniała tam, gdzie wg kosztorysu koszt jednostkowy nie przekroczy 0,6 kosztu jednostkowego nowego budownictwa, określanego wg wskaźnika wartości odtworzeniowej podawanego kwartalnie przez Wojewodę.

b) spłaty części odsetek od kredytu zaciągniętego na remont i modernizację nieruchomości wspólnej budynku.

Dla realizacji tego programu miasto będzie zawierało porozumienia z zainteresowanymi bankami, które wyrażą chęć kredytowania działań wspólnot mieszkaniowych.

Miasto nie będzie współfinansować wydatków właścicieli poszczególnych mieszkań, poniesionych na wzrost standardu ich mieszkań.

3) zmianie prawa własności mieszkania, którego właściciel, wskutek nagłego i nieodwracalnego pogorszenia sytuacji materialnej, nie jest w stanie ponieść kosztów remontu nieruchomości wspólnej, uchwalonego przez wspólnotę mieszkaniową, na prawo najmu mieszkania z gminnego zasobu mieszkań czynszowych. Dopuszcza się także zamianę tego prawa na prawo własności innego mieszkania.

Miasto zaangażuje się we współfinansowanie remontów i modernizacji, prowadzonych przez wspólnoty mieszkaniowe, pod warunkiem :

1) uregulowania stanu prawnego gruntu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania budynku wspólnoty,

2) przyrostu ilości nowych mieszkań, dzięki adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych, głównie strychów, w budynkach gdzie są takie możliwości,

3) systematycznego gromadzenia środków finansowych w ramach funduszu remontowego na własnym koncie bankowym wspólnoty,

Pierwszeństwo w korzystaniu z programu będą miały wspólnoty mieszkaniowe remontujące bądź modernizujące swoje nieruchomości objęte strategią renowacji lub realizujące program rehabilitacji osiedla lub zespołu zabudowy.

Program współdziałania miasta ze wspólnotami stanowić będzie uzupełnienie elementu polityki mieszkaniowej państwa, jakim są ulgi w podatku dochodowym od osób fizycznych przewidziane na remont mieszkania i budynku, a w przyszłości środki finansowe z Krajowego Funduszu Renowacji.

4.3.2. Inne formy współpracy miasta z lokatorami.

Program Małych Ulepszeń.

Program Małych Ulepszeń polega na współfinansowaniu przez miasto ulepszeń w budynkach wielorodzinnych, których miasto jest właścicielem lub współwłaścicielem.

Uczestniczyć w nim mogą najemcy oraz właściciele mieszkań i lokali wyodrębnionych. Wspólnym celem jest dokonanie ulepszeń w mieszkaniach, częściach wspólnych budynku oraz wykonanie elementów zagospodarowania otoczenia budynku przy finansowej partycypacji i z inicjatywy samych mieszkańców.

Program ten adresowany jest przede wszystkim do najemców mieszkań czynszowych w celu udzielenia im pomocy w finansowaniu kosztów, związanych z wyposażeniem mieszkania w podstawowe urządzenia podnoszące jego standard (łazienka, WC, kuchnia, nieuciążliwy system ogrzewania).

Program funkcjonuje w oparciu o Regulamin, przyjęty przez Zarząd Miasta.

Program Nasz Dom - projekt.

Program Nasz Dom realizowany będzie w budynkach, których miasto jest właścicielem lub współwłaścicielem i w których dominuje funkcja mieszkalna.

Ideą programu Nasz Dom jest przeprowadzenie w częściach wspólnych budynków remontów, finansowanych głównie ze środków z budżetu miasta, w zamian za sfinansowanie przez właścicieli lub najemców ulepszeń, dotowanych przez miasto, w lokalach mieszkalnych i otoczeniu budynku oraz sfinansowanie ulepszeń w lokalach użytkowych.

Przystąpienie do programu Nasz Dom uwarunkowane jest zgodą wszystkich użytkowników budynku, tj. właścicieli i najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.

W stosunku do Programu Małych Ulepszeń, formuła programu Nasz Dom jest nieco poszerzona - m.in.:

- nakłada na miasto obowiązek opracowania dokumentacji technicznej przedsięwzięcia, załatwienia wszelkich procedur formalno-prawnych oraz realizacji całości inwestycji,
- poszerza zakres obligatoryjnych, dotowanych przez miasto, ulepszeń w mieszkaniach,
- celem zachęty do uczestnictwa w programie, może zwiększyć wysokość dotacji miasta dla najemcy lub właściciela, jeśli osiąga on dochody, uprawniające go do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
- daje możliwość udziału finansowego w przedsięwzięciu, przyszłym użytkownikom lokali w budynku, np. mieszkań na poddaszu.

4.3.3. Poprawa standardu wyposażenia osiedli.

Dla poprawy standardu wyposażenia osiedli w urządzenia infrastruktury niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania, miasto wdraża program społecznych inicjatyw lokalnych, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w sprawie organizowania, realizacji i dofinansowania społecznych inicjatyw lokalnych z dnia 18 lipca 1996 r.

Społeczne inicjatywy lokalne polegają na inicjowaniu przez osoby prawne, związki osób fizycznych, organizacje o charakterze samorządowym i inne organizacje społeczne lub ich związki, Społeczne Komitety Budowy - przedsięwzięć w dziedzinach należących do różnych sfer funkcjonowania miasta oraz na współudziale tych podmiotów w realizacji zainicjowanych przedsięwzięć.

Miasto współfinansować będzie realizację inwestycji w zakresie uzbrojenia gruntów (wodociąg, kanalizacja, ciepłociąg), budowy dróg miejskich, budowy obiektów, służących do zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkańców, realizacji zieleni miejskiej.

Maksymalna wysokość dofinansowania wymienionych zadań z budżetu miasta wynosi, zależnie od zadania, od 50% do 80% wartości inwestycji.

Jako pierwsze dofinansowywane będą te inwestycje, które przy założonych kosztach, wykażą się najwyższą efektywnością.

Miasto może realizować swoje zobowiązania wobec inicjatorów przedsięwzięć poprzez zaliczenie poniesionych wydatków na poczet opłat adiacenckich lub opłat za świadczone usługi komunalne po zrealizowaniu inwestycji.

Gmina Szczecin może pełnić rolę organizatora w zakresie finansowania i wykonawstwa inwestycji, realizowanych przez gestorów mediów lub inne zainteresowane podmioty. Inwestycje te dotyczyłyby budowy linii energetycznych średniego napięcia, sieci gazowych, telekomunikacyjnych, ciepłowniczych.

5. STRATEGIA GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

Mieszkaniowy zasób gminy to zasób mieszkań czynszowych, głównie o czynszach regulowanych, którego podstawowym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niewysokich dochodach, tj. tych rodzin, których nie stać na zakup mieszkania na własność.

Mieszkaniowy zasób gminy składa się z mieszkań będących własnością:

- gminy (komunalny zasób mieszkaniowy),
- komunalnych osób prawnych,
- spółek prawa handlowego, utworzonych z udziałem gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy Szczecin stanowi majątek, który z uwagi na znaczną dekapitalizację, nadmierną koncentrację w kilku rejonach miasta, a szczególnie w Śródmieściu, nieracjonalne zasiedlenie - wymaga radykalnych przekształceń.

Działania reformujące mieszkalnictwo czynszowe dotyczyć będą czterech zasadniczych sfer:

- nowego budownictwa,
- zarządzania,
- eksploatacji i remontów
- zasiedlania mieszkań.

Celem miasta w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest:

1. utrzymanie mieszkaniowego zasobu o czynszu regulowanym, który stanowił będzie co najmniej 25% zasobu mieszkaniowego w mieście i który pozwoli prawidłowo i efektywnie wypełniać ustawowe funkcje mieszkaniowego zasobu gminy wobec społeczności Szczecina,

2. stworzenie, niezależnego od budżetu miasta, systemu finansowania gospodarki mieszkaniowej w sektorze mieszkań o czynszach regulowanych, który będzie w stanie bilansować swoje wpływy i wydatki,

3. powiązanie sprzedaży mieszkań komunalnych z ich odtwarzaniem w formie nowych mieszkań o czynszu regulowanym.

Ze względu na specyfikę mieszkań komunalnych (struktura wielkości, standard i inne cechy użytkowe, stan techniczny) oraz ich rozmieszczenie w mieście (nadmierna koncentracja w kilku rejonach - głównie w Śródmieściu) korzystna jest ich intensywne prywatyzacja ściśle powiązana z programem budowy nowych mieszkań. (obecnie zasób mieszkań komunalnych o czynszu regulowanym stanowi 32% mieszkań w mieście)

5.1. Nowe budownictwo.

Preferowaną formą nowych mieszkań o czynszu regulowanym będą mieszkania realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego z czynszem regulowanym o ustawowej maksymalnej rocznej stawce w wysokości do 4% wartości odtworzeniowej obliczanej wg wskaźników podawanych przez Wojewodę. Realizacja tych mieszkań możliwa jest z wykorzystaniem nowych źródeł finansowania jakimi są preferencyjne kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

W programowaniu inwestycji mieszkaniowych, własnych i towarzystw budownictwa społecznego powstałych z udziałem gminy, uwzględniać się będzie specyficzne potrzeby jak np. pracownie artystyczne oraz potrzeby mieszkaniowe grup specjalnej troski, tj. osób niepełnosprawnych, młodzieży migrującej do miasta, osób trzeciego wieku.

Zakłada się stopniowy wzrost ilości nowych mieszkań o czynszu regulowanym, do uzyskania w roku 2000 poziomu realizacji ok. 400 mieszkań rocznie. (w ostatnich latach miasto sprzedaje rocznie ok. 1000 mieszkań).

5.2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Realizacja, wytyczonych przez miasto, celów w sferze gospodarki mieszkaniowej, wymaga reformy systemu zarządzania nieruchomościami lokalowymi i budynkowymi, zawierającymi mieszkania, stanowiące zasób mieszkaniowy gminy.

Zmiany w systemie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy zmierzać będą do:

1) stworzenia korzystnych warunków rozwoju różnorodnych form mieszkaniowego zasobu gminy,

Miasto dążyć będzie do ograniczania wielkości komunalnego zasobu mieszkaniowego (tj. mieszkań będących własnością miasta) na rzecz innych form, w szczególności towarzystw budownictwa społecznego tj. organizacji mieszkaniowych non - profit, zajmujących się eksploatacją i budową mieszkań o czynszach regulowanych.

2) osiągnięcia możliwie wysokiej efektywności gospodarowania nieruchomościami lokalowymi i budynkowymi, zawierającymi mieszkania, jak i gospodarowania dochodami z wynajmu lub wdzierżawiania tego majątku,

3) usprawnienia zarządzania nieruchomościami komunalnymi i podniesienia standardu usług, świadczonych najemcom w mieszkaniowym zasobie gminy poprzez:

- powstanie towarzystw budownictwa społecznego z udziałem gminy,
- utworzenie nowych podmiotów, konkurujących na rynku zarządzania mieszkaniami,

4) stworzenia korzystnych warunków dla kształtowania się prywatnego rynku usług zarządzania nieruchomościami (wycofywanie się jednostek miasta z monopolu na tego rodzaju usługi),

5) stworzenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przy możliwie najniższej cenie usług mieszkaniowych.

Głównymi uwarunkowaniami tworzenia efektywnego systemu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy są:

1) status własnościowy nieruchomości, tworzących zasób mieszkaniowy gminy, tj. :

- własność miasta,
- współwłasność miasta - udział we wspólnotach mieszkaniowych,
- własność spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy,

2) utworzenie nowych jednostek zarządzających mieszkaniowym zasobem gminy, dostosowanie sposobu ich działania do formy własności nieruchomości.

5.2.1. Przekształcenia własnościowe mieszkaniowego zasobu gminy.

W ramach reformy systemu zarządzania miasto prowadzić będzie przekształcenia własnościowe, które pozwolą osiągnąć następujące cele :

1) utworzenie mieszkaniowego zasobu gminy (w tym zasoby mieszkaniowe towarzystw budownictwa społecznego, utworzonych z udziałem miasta) o pożądanej wielkości, strukturze i odpowiednim standardzie powierzchniowym, technicznym i funkcjonalnym,

2) uzyskanie w pozostałych nieruchomościach, których gmina jest obecnie właścicielem lub współwłaścicielem, jednolitych form własności, takich jak:

- a) prywatne domy jednorodzinne,

b) budynki z prywatną własnością lokali,

c) prywatne domy czynszowe,

3) stworzenie możliwości finansowych odtwarzania majątku miasta z mieszkaniami czynszowymi,

4) wzbogacenie rynku mieszkań czynszowych o nowe formy, takie jak mieszkania na wynajem w zasobach towarzystw budownictwa społecznego i w kamienicach prywatnych - o czynszu wolnym,

5) remonty i modernizacje nieruchomości przy udziale sektora prywatnego,

6) poszerzenie prywatnej własności mieszkań, powiększenie grupy właścicieli - użytkowników mieszkań.

Działania miasta skoncentrują się na:

1) wyodrębnieniu i zachowaniu zasobu mieszkaniowego gminy o czynszach regulowanych. W tym celu określone zostaną nieruchomości, w których nie będzie się prowadzić rozproszonej prywatyzacji poszczególnych wyodrębnionych lokali,

2) rozwoju sektora mieszkaniowego non-profit i stopniowym przekazywaniu mieszkań komunalnych na rzecz organizacji mieszkaniowych non-profit, zajmujących się eksploatacją i budową mieszkań o regulowanych czynszach - towarzystw budownictwa społecznego.

3) intensyfikacji przekształceń własnościowych w zasobie mieszkań komunalnych dla uzyskania jednolitych form własności,

4) uporządkowaniu rozproszonej prywatyzacji mieszkań na rzecz ich dotychczasowych najemców, w tym:

- w budynkach częściowo sprywatyzowanych - na doprowadzeniu do sprzedaży pozostałych mieszkań, a w przypadku, gdy w budynku istnieją lokale o innych funkcjach (np. lokale użytkowe, garaże) i będzie to zgodne z interesem gminy, jednoczesna ich sprzedaż,

- zaoferowaniu mieszkań zamiennych najemcom, którzy nie są zainteresowani wykupieniem dotychczas zajmowanych mieszkań lub domów w nieruchomościach, przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji,

- w nieruchomościach nie tworzących docelowego zasobu mieszkań czynszowych - sprzedaż zwolnionych mieszkań i domów na wolnym rynku,

- zaoferowaniu własności zamiennej obecnym właścicielom lokali w budynkach, zakwalifikowanych jako docelowy zasób gminnych mieszkań czynszowych, w sytuacji,

kiedy sprzedano pojedyncze mieszkania,

5) sprzedaży całych budynków, wolnych od lokatorów, w powiązaniu z programami ich remontu i/lub kompleksowej renowacji.

6) prywatyzacji rozproszonych domów jednorodzinnych poprzez inicjowaną przez miasto zamianę na rzecz najemców zainteresowanych wykupem i remontem tych nieruchomości oraz sprzedaż wolnych nieruchomości do remontu.

5.2.2. Organizacja zarządzania.

Podstawą procesu reformowania zarządzania nieruchomościami budynkowymi i lokalowymi gminy Szczecin jest oddzielenie uprawnień organów samorządowych jako właściciela majątku, od uprawnień jakie przysługują podmiotom gospodarczym wykonującym czynności zarządzania i administrowania tym majątkiem w imieniu i na rzecz gminy Szczecin.

Reforma organizacji zarządzania to kolejny krok w reformowaniu całego systemu zarządzania, a jej efektem ma być :

1) decentralizacja zarządzania majątkiem gminy

2) stopniowe ograniczenie zarządzania majątkiem gminy przez jednostki organizacyjne gminy na rzecz podmiotów gospodarczych, wykonujących usługi zarządzania i administrowania nieruchomościami,

3) podniesienie standardu usług w zakresie zarządzania i administrowania,

4) przekształcenie systemu sprawowania zarządu we wspólnotach mieszkaniowych w tym:

a) zabezpieczenie interesów miasta we wspólnotach z mniejszościowym udziałem miasta,

b) we wspólnotach mieszkaniowych ze swym większościowym udziałem miasta zapewnienie partnerskich relacji z właścicielami pozostałych lokali.

Organizacja zarządzania opierać się będzie na:

1) **Wydziale Mieszkalnictwa**, którego zadaniem będzie:

a) kreowanie polityki mieszkaniowej, w szczególności analiza potrzeb mieszkaniowych niezamożnych gospodarstw domowych i tworzenie programów ich zaspokajania,

- b) kontrola realizacji polityki mieszkaniowej miasta,
- c) współpraca z innymi podmiotami, realizującymi politykę mieszkaniową miasta.

W zależności od przyjętych szczegółowych rozwiązań organizacji zarządzania zadaniem Wydziału będzie także kontrola właścicielska w zakresie gospodarowania majątkiem gminy przez poszczególnych zarządców.

2) Zarządach Budynków i Lokali Komunalnych, których główne zadania to:

- a) zarządzanie nieruchomościami, będącymi własnością miasta,
- b) reprezentacja interesów miasta jako jednego ze współwłaścicieli we wspólnotach mieszkaniowych,

3) towarzystwach budownictwa społecznego jako organizacji mieszkaniowych non - profit, działających w zasobie mieszkaniowym gminy.

Warunkiem sprawnego działania miasta jest utworzenie baz danych o zarządzanym majątku oraz systemu monitoringu i kontroli jakości sprawowania zarządu nieruchomościami, co stanowić będzie merytoryczne i organizacyjne podstawy do zakupu na rynku prywatnym usług z zakresu zarządzania i administrowania nieruchomościami.

Możliwość wdrożenia projektowanej reformy organizacji zarządzania uwarunkowana jest przygotowaniem kadry uprawnionych zarządców i administratorów nieruchomości.

5.2.2.1. Zarządy Budynków i Lokali Komunalnych.

Realizacja celów reformy organizacji zarządzania, ze szczególnym uwzględnieniem decentralizacji zarządzania, będzie możliwa przez powołanie na bazie przekształconych zakładów budżetowych gminy pod nazwą Zarządy Budynków i Lokali Komunalnych jednoosobowych spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, której jedynym udziałowcem będzie Gmina Szczecin.

Powołanie spółek umożliwi współpracę z prywatnym rynkiem usług zarządzania i administrowania nieruchomościami. Stworzy też prawno-organizacyjne i ekonomiczno-finansowe warunki do zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu gminy, a także pozwoli na działania konkurencyjne pomiędzy samymi spółkami.

Spółki zostaną powołane po przekształceniu zakładów budżetowych Gminy Szczecin - Administracje Budynków Komunalnych Nr 1 do 15. W pierwszym etapie planuje się powołanie sześciu nowych zakładów budżetowych. Tak powołane do zarządzania zasobem gminy nowe zakłady budżetowe zostaną następnie w drodze restrukturyzacji zlikwidowane, a na ich bazie powstaną spółki.

Zarządy, z mocy stosownej uchwały Rady Miejskiej, w stosunku do mienia komunalnego będą wykonywały czynności dyspozycyjne w imieniu Gminy jako właściciela, ponosząc

odpowiedzialność za te zadania jako osoby prawne.

Do podstawowych zadań tych spółek będzie należało administrowanie i ograniczone zarządzanie (stosownymi uchwałami Rady Miejskiej) zasobem gminy. Zarządy będą wykonywały czynności zarządzające w imieniu Gminy Szczecin i na jej rzecz.

Powyższe czynności Zarządy będą wykonywały siłami własnymi lub poprzez zakup usług z zakresu administrowania i zarządzania od podmiotów gospodarczych funkcjonujących na rynku takich usług. Powyższe działania Zarządów winny czynnikiem stymulującym rozwój konkurencji wśród różnych podmiotów gospodarczych, co pozwoli w dłuższym okresie czasu wyłonić z grona usługodawców podmioty działające efektywnie przy możliwie niewysokich kosztach własnych.

Przedstawiciele Zarządów na podstawie stosownych upoważnień będą reprezentowali gminę jako jednego ze współwłaścicieli we wspólnotach mieszkaniowych.

Nieruchomości budynkowe i lokalowe zostaną ewidencyjnie wyodrębnione z masy majątkowej gminy, a Zarządy przejmą całość spraw związanych z tą ewidencją. Do zadań Zarządów będzie należało przejęcie znacznej części kompetencji Wydziału Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miejskiego, ze szczególnym uwzględnieniem:

- czynności ewidencji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży
- czynności orzecznictwa i egzekucji administracyjnej
- organizowania przetargów publicznych na najem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Zarządy jako osoby prawne będą prowadziły samodzielną gospodarkę finansową. Koszty zarządzania zasobem gminy będą finansowane z ich przychodów z tytułu prowadzonej działalności oraz ewentualnie z dotacji celowych udzielanych przez Gminę Szczecin na wykonywanie dodatkowych czynności w jej imieniu i na jej rzecz. Przychody i wydatki Zarządów będą znajdowały się pod ścisłym nadzorem Rady Miejskiej w Szczecinie. Zarządy będą składały Radzie Miejskiej coroczne sprawozdania z działalności finansowej, jak i w zakresie poprawy stanu zarządzanego majątku.

Do podstawowych zadań Zarządów będzie należało:

- 1)** wykonywanie, zlecenie i nadzorowanie całości prac związanych z technicznym utrzymaniem zasobu gminy oraz jego odtwarzaniem,
- 2)** oddawanie mienia w użytkowanie, najem, dzierżawę, użyczenie lub zarząd,
- 3)** sprzedaż, nabywanie lub zamiana mienia (czynność wykonywana na zlecenie gminy za odpowiednią prowizją),

4) nabywanie i obejmowanie udziałów w spółkach, jeżeli będzie to w interesie

zarządów jako osób prawnych lub w oparciu o stosowną uchwałę Rady Miejskiej,

5) oddawanie zasobu gminy w administrowanie lub ograniczone zarządzanie (zwykły

zarząd) w oparciu o stosowne umowy cywilnoprawne.

Przewiduje się, że działalność Zarządów winna spowodować poprawę jakości świadczonych usług w zakresie administrowania zasobem gminy, a także przynieść pozytywne efekty społeczne i ekonomiczne, ze szczególnym uwzględnieniem:

- efektywnego gospodarowania zasobem gminy,

- zmniejszenia wydatków z budżetu gminy (brak dotacji do działalności Zarządów),

- prowadzenia przez Zarządy działalności gospodarczej w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych na poprawę stanu technicznego i odtwarzanie zasobu gminy.

5.2.2.2. Organizacje mieszkaniowe non -profit w zasobie mieszkaniowym gminy.

Miasto tworzyć będzie towarzystwa budownictwa społecznego, przekazując na własność swoje nieruchomości z mieszkaniami czynszowymi. Zasoby mieszkaniowe towarzystw budownictwa społecznego, których udziałowcem lub akcjonariuszem będzie miasto Szczecin wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Celem działania organizacji TBS tworzonych z udziałem miasta jest:

1) zastąpienie miasta w roli dostarczyciela i częściowo dysponenta mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach,

2) udział w reformowaniu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym, wprowadzenie nowych podmiotów na rynek usług zarządzania nieruchomościami,

3) pozyskiwanie środków finansowych na nowe budownictwo i remonty istniejących zasobów, dzięki możliwości zaciągania kredytów np. z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,

4) inspirowanie współpracy z innymi osobami zainteresowanymi budownictwem mieszkań na wynajem, pozyskiwanie i koncentracja pozabudżetowych środków na budowę mieszkań o czynszach regulowanych.

W pierwszym etapie miasto utworzy Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (STBS) w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Działalność STBS skoncentruje się w lewobrzeżnej części miasta. Jako jedyny udziałowiec, miasto wniesie do spółki majątek w postaci nieruchomości budynkowych, położonych w obrębie

ulic Ściegiennego, Bol.Śmiałego, Chodkiewicza, Piastów, Bol.Krzywoustego, Poczтовая (kwartały nr 27 i 33).

Podstawową działalnością Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego będzie budowanie i remontowanie budynków mieszkalnych, zarządzanie majątkiem własnym i przekazanym przez miasto w zarząd (tj. nieruchomości w obrębie ulic Boh. Warszawy, Jagiellońskiej, Wojska Polskiego, Bogusława, Małkowskiego, Al. Piastów, Bol. Krzywoustego, z wyłączeniem kw. nr 27 i 33) oraz pozyskiwanie środków finansowych na nowe budownictwo mieszkaniowe dzięki prowadzonej działalności gospodarczej.

Głównym zadaniem STBS do realizacji w latach 1997-1998, będzie pozyskanie kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na dokończenie inwestycji mieszkaniowej przy ul. Ostrowskiej 5 i 9. Jednocześnie spółka będzie kontynuowała, także z wykorzystaniem kredytów z KFM, modernizację budynków w kwartałach miejskich nr 27 i 33.

W 1997 r. Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego rozpocznie prace projektowe dla nowego budownictwa mieszkaniowego, którego realizację przewiduje się w latach 1998-1999. Przewiduje się, że STBS począwszy od roku 1998 będzie budował około 200 mieszkań rocznie.

5.3. Zasady eksploatacji mieszkań czynszowych.

Wprowadzając czynsz regulowany miasto rozpoczęło proces reformy sfery eksploatacji mieszkalnictwa komunalnego. Kontynuacja reformy - polegającej przede wszystkim na dalszym ograniczaniu sytuacji w których miasto dotuje budynki - warunkuje rozwój mieszkalnictwa czynszowego.

Efektywność gospodarowania mieszkaniami czynszowymi odzwierciedla bilans wpływów z nieruchomości i kosztów ich utrzymania. Jest on uzależniony głównie od wysokości stawek czynszu, które wynikają przede wszystkim ze standardu wynajmowanych mieszkań.

5.3.1. Czynsze w mieszkaniowym zasobie gminy.

Kontynuacja reformy czynszów, zmierzać będzie do osiągnięcia następujących celów:

1) Wprowadzenia w mieszkaniowym zasobie gminy różnorodnych kategorii czynszu i zróżnicowanych stawek jak najlepiej odzwierciedlających walory użytkowe mieszkań. Wykorzystując zróżnicowane cechy mieszkań wprowadzane będą różne rodzaje czynszów, tj. czynsze regulowane i wolny. Najbardziej powszechnym czynszem w zasobie mieszkaniowym gminy pozostanie czynsz regulowany - obowiązujący w zasobach mieszkaniowych wynajmowanych w oparciu o ustawę o najmie lokali

mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, tj. o ustawowej maksymalnej rocznej stawce w wysokości 3% wartości odtworzeniowej obliczanej wg wskaźników podawanych przez Wojewodę.

2) Likwidacji sytuacji w których dotuje się budynki, co jest równoznaczne z ustaleniem stawek czynszu na poziomie umożliwiającym pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji i remontów.

Sektor mieszkalnictwa czynszowego w zasobie miasta będzie prawidłowo funkcjonować dopiero gdy wpływy z czynszów będą pokrywać pełne wydatki związane z utrzymaniem mieszkań.

3) Upowszechnienia czynszu wolnego w gminnym zasobie mieszkaniowym, czego skutkiem będzie:

- stworzenie warunków ekonomicznej opłacalności lokowania kapitału prywatnego w budowę mieszkań na wynajem,

- wzrost wpływów z najbardziej atrakcyjnych mieszkań czynszowych.

4) Zachowania aktualnie obowiązującej zasady obliczania stawek czynszu z zastosowaniem punktowej oceny wartości użytkowej mieszkań. Niezbędne jest jedynie dostosowywanie punktacji do zmieniającego się standardu zasobów czynszowych w mieście.

Różnicowanie kategorii i stawek czynszu.

W zasobie mieszkaniowym gminy występować będą następujące kategorie czynszów:

1. czynsz regulowany,

a) w mieszkaniach wynajmowanych w oparciu o ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, gdzie maksymalny roczny czynsz nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej mieszkania ustalonej według wskaźników podawanych przez Wojewodę;

b) w mieszkaniach wynajmowanych w oparciu o ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, gdzie maksymalny roczny czynsz nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej mieszkania ustalonej według wskaźników podawanych przez Wojewodę;

2. czynsz wolny, który przede wszystkim można wprowadzać w nowowynajmowanych lokalach o powierzchni powyżej 80m², oraz w ściśle określonych przez ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw, lokalach towarzystw budownictwa społecznego.

Czynsz regulowany.

1. Zakłada się kontynuację reformy czynszów w mieszkaniach wynajmowanych w oparciu o ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, w dwóch kolejnych etapach:

* w pierwszym etapie - w ciągu najbliższych dwóch lat wzrost czynszów do poziomu, pokrywającego w pełni koszty bieżącego utrzymania budynków, w celu powstrzymania dekapitalizacji komunalnego zasobu mieszkaniowego,

* w drugim etapie - stabilizacja maksymalnych rocznych stawek czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokali, umożliwiającą podniesienie poziomu nakładów na remonty i modernizację budynków z mieszkaniem czynszowymi.

Stawki czynszu obliczać się będzie z zachowaniem obecnie obowiązującej metody, przy uwzględnieniu następującego tempa wzrostu wskaźnika procentowego wartości odtworzeniowej 1m² lokalu:

1997 rok - wzrost do 2,2 %,

1998 rok - wzrost do 2,6 %,

1999 rok - wzrost zapewniający ustalenie maksymalnych rocznych stawek czynszu regulowanego na poziomie 3% wartości odtworzeniowej 1m².

Docelowo (po 2004 roku) - zgodnie z "Załoženiami polityki mieszkaniowej państwa" - reforma czynszów zakłada wzrost czynszu do poziomu 6% wartości odtworzeniowej w skali roku.

2. Czynsz o maksymalnej rocznej stawce w wysokości 4% wartości odtworzeniowej mieszkania (wynikający z regulacji ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw), obowiązywać będzie w nowowynajmowanych mieszkaniach w zasobach będących własnością towarzystw budownictwa społecznego. Stawki czynszu obliczać się będzie także z zastosowaniem metody punktowej oceny wartości użytkowej mieszkania, przy uwzględnieniu wskaźnika procentowego wartości odtworzeniowej w wysokości do 4%.

Czynsz wolny.

Czynsz wolny wprowadzany będzie sukcesywnie w nowowynajmowanych mieszkaniach o powierzchni powyżej 80m². (Miasto jest właścicielem 5,5 tys. mieszkań o powierzchni większej niż 80m²).

Stawka czynszu wolnego ustalana będzie w drodze przetargu. Stawka wyjściowa uwzględniać będzie koszty eksploatacji, koszty remontów, zwrot nakładów kapitałowych (kosztów budowy, renowacji, spłaty kredytów), zysk właściciela z najmu lokalu. Stawki

czynszu wolnego ustalane będą z wykorzystaniem metody punktowej oceny wartości użytkowej mieszkania stosowanej do określania stawek czynszu regulowanego, przy uwzględnieniu wskaźników procentowych wartości odtworzeniowej (wg wskaźnika przeliczeniowego ustalanego przez Wojewodę Szczecińskiego):

dla lokali o średnim standardzie - 5%

dla lokali o wysokim standardzie - 7%

5.3.2. Podnoszenie standardu mieszkań.

W zasobie mieszkaniowym gminy jest około 12 tysięcy mieszkań o niskim standardzie gdzie wpływy z czynszów są niższe od kosztów eksploatacji tych mieszkań. Są to nieruchomości deficytowe. Drogą do ograniczenia ich ilości, obok reformy czynszów jest:

- a) podnoszenie standardu mieszkań i ich otoczenia,
- b) wymiana i pozbywanie się z zasobu, nieruchomości deficytowych.

W odniesieniu do nieruchomości deficytowych kolejność podejmowania remontów i modernizacji mieszkań czynszowych oraz zasady wyznaczania i tempo ich wycofywania z eksploatacji (głównie poprzez sprzedaż nieruchomości bez najemców) powinny być podporządkowane osiągnięciu celu nadrzędnego, jakim jest poprawa efektywności gospodarowania w zasobie mieszkaniowym gminy:

1) W pierwszej kolejności remontowane i modernizowane będą budynki, których stan techniczny tego wymaga.

2) Remontom i modernizacji poddawane będą kolejno nieruchomości, gdzie jednostkowe nakłady na osiągnięcie standardu umożliwiającego zrównoważenie wpływów z czynszów i kosztów eksploatacji będą najniższe. W programowaniu remontów i modernizacji mieszkań czynszowych uwzględniać się będzie specyfikę rozwoju poszczególnych osiedli a także zasadę przeprowadzania, w miarę możliwości, remontów zespołów zabudowy (strategia "dobrego adresu").

3) Z eksploatacji sukcesywnie będą wycofywane budynki deficytowe:

- a) o złym stanie technicznym, zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców,
- b) o niskich wpływach z czynszów i szczególnie wysokich kosztach eksploatacji, gdzie czynsze nie pokryją kosztów eksploatacji, nawet przy istotnych podwyżkach stawek czynszu,
- c) w których przeprowadzenie remontu z modernizacją jest nieopłacalne lub technicznie niemożliwe, (przeprowadzenie remontu bieżącego nie spowoduje wzrostu czynszu,

którego stawki zależą przede wszystkim od standardu mieszkania),

d) położone na działkach wysoce atrakcyjnych dla różnych inwestorów,

Możliwe do osiągnięcia tempo wycofywania zależec będzie głównie od tempa nowego budownictwa w mieście i chłonności sektora prywatnego na nieruchomości do remontu. Za pożądane uznaje się osiągnięcie w 2000 roku wskaźnika wycofywania rocznie z eksploatacji 1% mieszkań z zasobu mieszkaniowego gminy (strategia "pozbywania się kul u nogi").

Nieruchomości z mieszkaniami o niskim standardzie, w których koszty eksploatacji są względnie niskie, powinny pozostawać jako zasób mieszkań socjalnych.

Ze względu na koszty i uciążliwość dla najemców, miasto będzie w możliwie szerokim zakresie stosować zasadę jednokrotnej przeprowadzki z powodu podejmowanych remontów.

Zasadniczym celem działania miasta jest jak najszersze włączenie sektora prywatnego do poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, w tym:

a) prywatyzacja całych nieruchomości z obowiązkiem przeprowadzenia remontu - co jest elementem strategii renowacji i polityki przekształceń własnościowych,

b) wprowadzenie programu pomocy organizacyjnej i finansowej w zakresie remontów budynków, jako jednej z form wspierania inicjatyw lokalnych,

c) w odniesieniu do pojedynczych mieszkań:

- wynajem mieszkań wymagających remontu pod warunkiem zobowiązania się przyszłego najemcy do wykonania remontu na koszt własny,

- sprzedaż mieszkań z warunkiem przeprowadzenia remontu.

Realizacja powyższych celów warunkowana jest:

1) przeprowadzeniem inwentaryzacji nieruchomości deficytowych z oceną ich stanu technicznego oraz stworzenie komputerowej bazy danych dotyczącej takich nieruchomości,

2) opracowaniem szczegółowych zasad gospodarowania tymi nieruchomościami.

5.4. Zasady najmu mieszkań w zasobie mieszkaniowym gminy.

W zasobie mieszkaniowym gminy wyróżnia się następujące kategorie najmu mieszkań:

- * najem lokalu socjalnego,
- * najem za czynsz regulowany,
- * najem za czynsz wolny.

Głównym sposobem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez mieszkaniowy zasób gminy będzie najem za czynsz regulowany. Jest on podstawową możliwością zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin o dochodach za niskich, by nabyć mieszkanie na własność lub je wynająć po cenach wolnorynkowych.

Wynajmowanie mieszkania za czynsz regulowany uwarunkowane będzie:

- ustaleniem grupy rodzin dla których dostępne będą mieszkania po dotowanej cenie. Jako kryterium przyjmuje się odpowiedni poziom dochodów gospodarstwa domowego,
- ustaleniem standardu mieszkań oferowanych poszczególnym grupom gospodarstw domowych, określanego cechami użytkowymi mieszkań i normami zasiedlenia.

5.4.1. Racjonalne zasiedlenie mieszkaniowego zasobu gminy.

Aktualne zasiedlenie zasobu mieszkań czynszowych cechuje się występowaniem skrajności takich jak: duże zagęszczenie mieszkań małych, bardzo korzystne wskaźniki zaspokojenia potrzeb w mieszkaniach dużych, liczne mieszkania wspólne, zamieszkiwanie rodzin w mieszkaniach nieodpowiednich do ich sytuacji finansowej (np. ze względu na za dużą powierzchnię mieszkania nie otrzymują dodatku mieszkaniowego).

Ograniczona wielkość, preferencyjne warunki najmu oraz konieczność likwidacji istniejących zaległości czynszowych i zapobieganie ich powstawaniu - stanowią przesłanki do racjonalnego zasiedlenia mieszkaniowego zasobu gminy, tak by:

przy ograniczonych w stosunku do potrzeb środkach publicznych zaspokoić potrzeby mieszkaniowe jak najliczniejszej grupy niezamożnych rodzin w mieście,

powiązać wielkość mieszkania i jego standard z możliwościami finansowymi poszczególnych rodzin, z uwzględnieniem systemu pomocy jakim są dodatki

mieszkaniowe.

Miasto w swoich działaniach będzie preferować w mieszkaniach o czynszu regulowanym racjonalne zasiedlenie, premiując zamiany mieszkań na mniejsze:

- a) najemców, którzy dokonają zamiany swojego ponadnormatywnego mieszkania na mniejsze zwolnieniem z opłacania czynszu przez okres od 3 do 6 miesięcy; koszty zwolnienia z opłat czynszowych ponosi właściciel większego mieszkania,
- b) najemców, którzy dokonując zamiany pozostawią do dyspozycji miasta mieszkanie o powierzchni powyżej 80m² - 6-miesięcznym zwolnieniem z opłacania czynszu; koszty zwolnienia z opłat czynszowych ponosi właściciel zwolnionego mieszkania,
- c) najemców, o dochodach kwalifikujących ich do otrzymania mieszkania socjalnego, którzy dokonają zamiany pozostawiając do dyspozycji miasta lokal o powierzchni powyżej 60 m² - 12-miesięcznym zwolnieniem z opłacania czynszu; koszty przeprowadzki i zwolnienia z opłat czynszowych ponosi właściciel zwolnionego mieszkania.

W pierwszym etapie dążyć się będzie do powstania wyspecjalizowanej komórki zamiany mieszkań. Docelowo miasto zleci usługi zamiany mieszkań na prywatny rynek obrotu nieruchomościami, który ma szerszą ofertę zamian mieszkań także pomiędzy różnymi sektorami. Umożliwi to także poszerzenie zakresu usług - zamiana własności na najem, zamiana np. z lokatorami spółdzielczymi (np. w tzw. pałapce kredytowej).

5.4.2. Najem lokalu socjalnego.

Mieszkania socjalne mają zaspokajać potrzeby mieszkaniowe grupy gospodarstw domowych o najniższych dochodach i zagrożonych bezdomnością, dlatego na mieszkania socjalne przeznaczają się lokale:

* w których wydatek mieszkaniowy rodziny będzie możliwie niski i w jak najwyższym stopniu refinansowany przez system dodatków mieszkaniowych,

* o relatywnie najniższej wartości użytkowej, wyposażone w podstawowe urządzenia techniczne. Standard mieszkania socjalnego odzwierciedlać będą stawki czynszu regulowanego ustalonego metodą punktową. Na mieszkania socjalne przeznaczać się będą te lokale w których stawki czynszu nie przekroczą 3/5 stawki czynszu regulowanego za reprezentacyjny lokal w zasobie mieszkaniowym gminy.

W związku z występowaniem w zasobie mieszkaniowym gminy dużej ilości (ponad 12 tys.) mieszkań o obniżonym standardzie, a co za tym idzie niskich stawkach czynszu,

miasto nie będzie podejmować żadnych działań zmierzających do budowy nowych mieszkań o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne.

1. W lokalach socjalnych obowiązywać będą normy powierzchniowe mieszkań umożliwiające niezamożnym rodzinom posiadanie samodzielnego mieszkania na miarę ich możliwości finansowych:

mieszkanie o powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni przeciętnego mieszkania w mieście - dla 1 lub 2 osób (*aktualnie 28 m²*),

na każdego następnego członka rodziny wzrost powierzchni mieszkania nie więcej niż o 30% średniej powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę w mieszkaniach w mieście (*aktualnie 6,1 m²*).

W przypadku gospodarstw domowych 4-osobowych i większych, lokal socjalny powinien się składać co najmniej z 2 pokoi.

2. Umowy najmu mieszkania socjalnego podpisywane będą z osobami, które:

a) znalazły się przejściowo w niedostatku, są bezdomne lub zagrożone bezdomnością, a dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy nie przekracza:

120% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;

o dalsze 80% najniższej emerytury na każdego następnego członka gospodarstwa domowego najemcy;

b) uzyskały prawo do lokalu socjalnego z mocy wyroku sądowego.

Umowy najmu na lokal socjalny podpisywane są na czas oznaczony, dopuszcza się możliwość zmiany czasu trwania tej umowy na nieoznaczony.

3. Zasób lokali socjalnych będzie miał charakter zasobu rozproszonego.

5.4.3. Najem za czynsz regulowany.

Za czynsz regulowany wynajmowane będą mieszkania o powierzchni do 80m², za wyjątkiem lokali udostępnianych dużym rodzinom (także rodzinom zastępczym, rodzinnym domom dziecka).

Normy zasiedlenia mieszkań:

1. Powierzchnia mieszkania gospodarstwa domowego najemcy nie może być większa niż:

60% powierzchni przeciętnego mieszkania w mieście - dla rodziny 1 lub 2 osobowej (*aktualnie 33,6 m²*),

na każdego następnego członka rodziny wzrost powierzchni mieszkania nie więcej niż o 50% średniej powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę w mieszkaniach w mieście (*aktualnie 9,2 m²*).

Mieszkania dla rodzin 3 osobowych zawierać powinny co najmniej dwa pokoje.

2. Normy powierzchniowe, normy zasiedlenia początkowego i standard mieszkań budowanych z udziałem kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego określa rozporządzenie MGPIB w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących projektowania mieszkań, finansowanych przy udziale tych środków.

Najemcy mieszkań o czynszu regulowanym

1. Zasady wynajmowania mieszkań komunalnych.

(Mieszkania wynajmowane w oparciu o ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych).

Zgodnie z zapisami ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, umowa najmu może być zawarta, jeśli dochód gospodarstwa domowego najemcy, w dniu zawarcia umowy najmu:

a) jest równy przeciętnemu miesięcznemu wynagrodzeniu w województwie w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

b) nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie, o więcej niż:

a) 35% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,

b) 80% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,

c) o dalsze 30% na każdą następną osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

2. Wynajmowanie pozostałych mieszkań z zasobu mieszkaniowego gminy.

(mieszkania wynajmowane w oparciu o ustawę o niektórych formach popierania

budownictwa mieszkaniowego)

Pierwszeństwo w wynajęciu mieszkań w zasobach mieszkaniowych towarzystw budownictwa społecznego mają osoby, które:

- a) pozostawią dotychczas zajmowane mieszkanie do dyspozycji miasta,
- b) w związku z prowadzonymi pracami remontowymi i modernizacyjnymi, mają prawo do lokalu zamiennego,
- c) stanowią młodą rodzinę, zatrudnioną w zakładach pracy Szczecina, nieposiadającą samodzielnego mieszkania.

Umowy najmu będą zawierane z osobami, jeśli dochód gospodarstwa domowego najemcy w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:

- a) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) o dalsze 40% na każdą następną osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

3. Wynajmowanie mieszkań o czynszu regulowanym wymagających remontu.

Mieszkanie, zostanie zakwalifikowane do wynajmu, jako mieszkanie wymagające remontu, jeśli koszt remontu przekracza 15% wartości odtworzeniowej mieszkania.

Umowa najmu może być zawarta na mieszkanie wymagające remontu, który przyszedł najemca zobowiązuje się przeprowadzić na koszt własny, jeśli dochód gospodarstwa domowego najemcy w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:

- a) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) o dalsze 40% na każdą następną osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

Powierzchnia mieszkania, wymagającego remontu, odpowiedniego dla gospodarstwa domowego najemcy, nie może przekraczać :

- powierzchni przeciętnego mieszkania w mieście - dla rodziny 1 lub 2 osobowej (*aktualnie 55,8 m²*),
- na każdego następnego członka rodziny wzrost powierzchni mieszkania nie więcej niż o

wskaźnik średniej powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę w mieszkaniach w mieście (*aktualnie 18,4 m²*).

5.4.4. Najem za czynsz wolny.

1. Do najmu za czynsz wolny przeznaczają się wolne mieszkania o powierzchni powyżej 80m².

Czynsz wolny obowiązywać będzie także w lokalach, w których najemca części lokalu mieszkalnego ubiega się o uzyskanie prawa najmu pozostałej wolnej części lokalu, o ile powierzchnia całego lokalu przekroczy 80m².

Mieszkanie, zostanie zakwalifikowane do wynajmu, jako mieszkanie wymagające remontu, jeśli koszt remontu przekracza 15% wartości odtworzeniowej mieszkania.

2. Pierwszeństwo w wynajmowaniu mieszkań za czynsz wolny będą miały osoby, które:

a) będąc najemcami mieszkań z zasobu mieszkaniowego gminy, swoje dotychczasowe mieszkanie pozostawią do dyspozycji wynajmującego,

b) zamieszkują mieszkania w budynkach przeznaczonych do kompleksowej renowacji,

c) wynajmują mieszkania w budynkach przeznaczonych do pełnej prywatyzacji i nie wyrażają woli kupna dotychczas zajmowanego mieszkania,

d) oczekują na mieszkanie czynszowe w kolejce w U.M.

3. W zależności od zapotrzebowania na mieszkania o czynszu wolnym, ich najemcy wyłaniani będą spośród w/w grup w drodze przetargu ograniczonego na wysokość stawki czynszu wolnego.

Mieszkania o wysokim standardzie wyposażenia, atrakcyjnej lokalizacji, dużej powierzchni, tj. o cechach premiowanych na wolnym rynku wynajmu mieszkań, wysoką stawką najmu takiego lokalu, będą udostępniane za czynsz wolny, którego stawki ustalone zostaną w drodze przetargu nieograniczonego - stawką wywoławczą będzie ustalona stawka czynszu wolnego.

5.4.5. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na mieszkanie czynszowe.

W stosunku do rodzin oczekujących na mieszkania czynszowe niezbędna jest szczegółowa analiza potrzeb i możliwości finansowych tych rodzin, z uwzględnieniem nowych uwarunkowań takich jak:

- 1) mieszkania o czynszu regulowanym będą mogły wynająć rodziny o określonych dochodach,
- 2) pojawi się nowy rodzaj mieszkań czynszowych, tj. mieszkania towarzystw budownictwa społecznego,
- 3) miasto prowadzi będzie aktywną politykę racjonalizacji zasiedlenia istniejących mieszkań, likwidacji mieszkań wspólnie zamieszkiwanych i pozyskiwania w celu wynajmu za czynsz wolny mieszkań dużych - tj. o powierzchni powyżej 80m².

Miasto pomoże w pozyskaniu samodzielnego mieszkania rodzinom oczekującym na mieszkanie czynszowe, w szczególności tym które ze względu swoje dochody nie będą się kwalifikowały do najmu mieszkania za czynsz regulowany, poprzez przygotowanie programu pomocowego uwzględniającego:

- pomoc w zorganizowaniu się w grupy inwestorskie, np. w formie spółdzielni mieszkaniowej i udostępnienie gruntu na preferencyjnych zasadach (*np. w przetargu ograniczonym*),
- sprzedaż mieszkań w nieruchomościach przeznaczonych do pełnej prywatyzacji,
- udostępnianie mieszkań za czynsz wolny.

6. STRATEGIA PRZECIWDZIAŁANIA BEZDOMNOŚCI.

Bezdomność jest zjawiskiem społecznym stale towarzyszącym ludzkości w kolejnych okresach historycznych. Ludzie bezdomni są częścią struktury społecznej współczesnych miast, nie wyłączając Szczecina. Dla przezwyciężenia ich trudnej sytuacji życiowej niezbędna jest pomoc, która powinna dotrzeć zanim rozwiną się zjawiska patologiczne. Dlatego miasto, zobligowane ustawą o samorządzie terytorialnym oraz ustawą o pomocy społecznej, prowadzi będzie działania w zakresie:

1. pomocy osobom bezdomnym poprzez:

- udzielanie schronienia,
- tworzenie warunków dla powrotu do samodzielnego i aktywnego życia w społeczności miejskiej,

2. zapobiegania narastaniu zjawiska bezdomności - inicjując, wdrażając i wspierając programy pomocowe i integracyjne o zasięgu lokalnym.

Powyższe działania realizowane będą przez:

- a) jednostki organizacyjne pomocy społecznej,
- b) struktury organizacyjne Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- c) organizacje pozarządowe.

6.1. Uczestnictwo miasta w programach pomocowych.

W zakresie organizacji pomocy osobom zagrożonym bezdomnością miasto tworzyć będzie warunki dla powstania federacyjnego modelu współdziałania organizacji pomocowych, obejmującego możliwie najliczniejszą grupę podmiotów zainteresowanych działalnością wśród osób wymagających wsparcia i rozciągającego swoje działania na cały zakres problemu.

Formą współdziałania miasta z organizacjami pozarządowymi będzie :

- a) sponsorowanie działalności organizacji pozarządowych i popularyzowanie tej formy dobroczynności,
- b) udzielanie zamówień publicznych na wykonanie mało skomplikowanych usług (np. utrzymywanie zieleńców itp.). Uzyskane w ten sposób środki lub ich część organizacja przeznaczałaby na działalność bieżącą placówki opiekuńczej, pozostałą akumulowałaby na przyszłe cele remontowo-adaptacyjne nowo pozyskiwanych obiektów (wielokrotne wykorzystanie środków),
- c) udostępnianie lokalnym organizacjom pozarządowym niewielkich obiektów - na ogół wymagających remontu lub adaptacji - w celu prowadzenia działalności pomocowej.

Miasto wspierać będzie realizację programów pomocowych zawierających:

1. sposoby zaspokajania doraźnych potrzeb osób bezdomnych i zagrożonych bezdomnością w zakresie:

- a) organizowania, zgodnie z aktualnymi potrzebami, sieci placówek opiekuńczych, takich jak :
 - "Dom Samotnej Matki",
 - schroniska dla osób bezdomnych w Szczecinie :

*dla kobiet i kobiet z dziećmi - około 60 miejsc,

*dla osób wymagających opieki pielęgniarstwa - około 50 miejsc,

*w noclegowni - około 50 miejsc,

- w ośrodkach wsparcia dla byłych wychowanków placówek opieki całkowitej - około 40 miejsc rocznie,

b) udzielania pomocy materialnej i rzeczowej,

c) tworzenia mechanizmów samopomocowych i aktywizujących (mobilizowanie do podejmowania pracy zarobkowej, podnoszenia kwalifikacji zawodowych, rozwiązywania własnych problemów zdrowotnych, materialnych, bytowych),

2. działania stabilizujące sytuację materialno-bytową osób korzystających z pomocy, polegające przede wszystkim na tworzeniu warunków stałego zamieszkiwania np. poprzez:

a) pozyskiwanie lokali dla stałego zamieszkania osób bezdomnych, które własnym staraniem nie są w stanie ich uzyskać,

b) zorganizowanie sieci informacyjnej o pokojach do wynajęcia, dla osób, które posiadają środki pozwalające z tej oferty skorzystać,

c) tworzenie i eksploatację burs i hoteli dla młodych ludzi, głównie z myślą o dorosłych wychowankach placówek opieki całkowitej oraz młodzieży poszukującej pracy w Szczecinie,

3. inicjatywy, wzbogacające możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych grup specjalnej troski w powiązaniu z racjonalizacją zasiedlenia istniejącego zasobu mieszkaniowego, takie jak :

a) rozwój fundacji, które pozyskiwałyby środki finansowe, budowały i eksploatowały lokale mieszkalne,

np. powołanie lokalnej fundacji opartej o właścicieli zasobów mieszkaniowych (głównie miasta i spółdzielni mieszkaniowych), której zadaniem byłoby pozyskiwanie środków finansowych na utworzenie "Domu Opieki" dla osób w podeszłym wieku niezaradnych życiowo,

b) tworzenie samodzielnych ekonomicznie, niezależnych od miasta "Domów Seniora", co odciąży Domy Pomocy Społecznej i skróci czas oczekiwania na miejsce w tych placówkach.

6.2. Działania miasta dla zapobiegania bezdomności.

1. Dla złagodzenia problemu doraźnych potrzeb mieszkaniowych wychowanków placówek opieki całkowitej (Domów Dziecka, Rodzinnych Domów Dziecka) miasto współdziałać będzie z tymi placówkami w celu stworzenia i wdrożenia systemu pomocy w uzyskaniu miejsca zamieszkania, po opuszczeniu placówki, poprzez:

a) wynajmowanie, przy ścisłej współpracy z Kuratorium, mieszkań socjalnych (o charakterze rotacyjnym) które będą remontowane przy udziale warsztatów szkolnych i dostosowywane do zamieszkania przez grupy 4-5 osobowe, pod opieką pedagogiczną,

b) wynajmowanie samodzielnym wychowankom lokali z zasobu mieszkaniowego gminy, z zastosowaniem preferencji w zasadach kierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

2. Długofalowym działaniem miasta będzie zorganizowanie systemu pokoi dojęcia w formie hoteli i pensjonatów, o ograniczonym w czasie prawie do zamieszkiwania (właścicielem i eksploatującym te obiekty mogą być towarzystwa budownictwa społecznego). Wniesieniu do osób bezdomnych - podopiecznych placówek opiekuńczych w mieście - podjęły stałą pracę, miasto stosować będzie preferencje w zasadach kierowania do zawarcia umowy powyższego lokalu.

3. Miasto udostępniać będzie na zasadach najmu, odpowiednie lokale mieszkalne za czynsz regulowany rodzinom zastępczym i rodzinnym domom dziecka, a także świadczyć pomoc:

a) w zamianie mieszkania, dla dostosowania wielkości mieszkania do potrzeb rodziny,

b) pomoc w zamianie mieszkania po zakończeniu działalności przez rodzinę zastępczą.

4. W celu zapobiegania narastaniu problemów z opłatami za mieszkanie, a tym samym zagrożenia bezdomnością, do ścisłej współpracy i prowadzenia skoordynowanego działania będą zobowiązani zarządcy i administratorzy budynków i Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

Aktywna pomoc polegać będzie głównie na przeciwdziałaniu powstawaniu zaległości w opłatach za mieszkanie i adresowana będzie do rodzin, które:

- zasiedlają lokal o powierzchni nie przekraczającej norm ustalonych dla zasobu mieszkaniowego gminy, lub

- w ciągu 2 miesięcy dokonają zmiany na mieszkanie o normie powierzchniowej

odpowiedniej dla danej rodziny.

Zarządcy i administratorzy budynków zobowiązani są do:

- a) udzielenia wszystkim rodzinom informacji o możliwości uzyskania dodatków mieszkaniowych i do pomocy w przeprowadzeniu odpowiednich formalności.
- b) jak najszybszego zawiadomienia MOPS o trudnościach finansowych lokatorów w zakresie opłat za mieszkanie. *(zanim nawarstwią się zaległości w opłatach za mieszkanie)*
- c) pomocy w sprawnym przeprowadzeniu zmiany mieszkania, w przypadku gdy rodzina zajmuje mieszkanie gdzie koszty jego utrzymania przekraczają możliwości finansowe rodziny, lub o powierzchni uniemożliwiającej otrzymanie pełnego dodatku mieszkaniowego. Gospodarstwom domowym, które dokonają zmiany mieszkania, przysługiwać będzie określony okres karencji w opłatach za czynsz. *(zapewniający ciągłość w otrzymywaniu dodatku mieszkaniowego)*

Zadaniem Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej jest udzielenie pomocy społecznej umożliwiającej osobom i rodzinom przezwyciężenie trudnej sytuacji życiowej, której nie są one w stanie pokonać wykorzystując własne środki i uprawnienia, a także wcześniejsze zaangażowanie zarządcy lub administratora mieszkania. W szczególności zadania MOPS skoncentrują się na działaniach zmierzających do ustabilizowania sytuacji materialnej rodziny, w formie:

* doraźnej pomocy w ramach istniejącego systemu zasiłków czasowych i stałych oraz świadczeń doraźnych i okresowych,

* działań docelowych zmierzających do pozyskania przez daną rodzinę stałego źródła utrzymania, tj. renty lub emerytury, miejsca pracy - we współpracy z Rejonowym Biurem Pracy lub poprzez udzielanie pomocy na ekonomiczne usamodzielnienie się.