

Załącznik nr 1  
do Uchwały NR XXV/202/2012  
Rady Miasta Świnoujście  
z dnia 31 maja 2012 r.

# **POLITYKA MIESZKANIOWA MIASTA ŚWINOUJŚCIE NA LATA 2012-2017**



maj 2012

## 1. ZADANIA GMINY W ZAKRESIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Zadania gminy w zakresie mieszkalnictwa unormowane są m.in. przez następujące akty prawne:

- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej;
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. nr 142 poz. 1591 ze zm.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późn. zm.;
- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw;
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego;
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- Ustawa z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Zagadnienia gospodarki nieruchomościami oraz polityki mieszkaniowej w Świnoujściu regulują także akty prawa miejscowego, m.in.:

- Uchwała NR XVI/126/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście;
- Uchwała NR XXXVIII/325/2008 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie gospodarki nieruchomościami miasta Świnoujście z późn. zmianami;
- Uchwała NR XIV/148/2007 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawianie nieruchomości;
- Uchwała NR LXV/526/2010 Rady Miasta Świnoujście z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie zasad i trybu udzielania ulg w spłatach należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym przysługujących gminie;
- Uchwała NR XXXIV/294/2008 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W świetle wymienionych przepisów gmina winna prowadzić politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli zgodnie z ich własnymi preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi poprzez zastosowanie odpowiednich instrumentów na etapie procesu inwestycyjnego, w fazie nabywania prawa do mieszkania, a następnie w fazie eksploatacji zasobu mieszkaniowego.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów gmina jest zobowiązana zapewnić swoim mieszkańcom lokale socjalne, zamienne a także zaspokoić potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

Gmina powinna również dostarczyć tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika, któremu nie przysługuje prawo do innego lokalu lub pomieszczenia.

Ponadto na podstawie ustawy o pomocy społecznej z 12 marca 2004 r. gmina zobowiązana jest do udzielenia schronienia osobom tego pozbawionym, w tym bezdomnym

poprzez przyznanie tymczasowego miejsca noclegowego w noclegowniach, schroniskach, domach dla bezdomnych i innych miejscach do tego przeznaczonych oraz prowadzenia i zapewnienia miejsca w placówkach opiekuńczo - wychowawczych, wsparcia dziennego lub w mieszkaniach chronionych. Schronienie należy zapewnić również osobom z domów dziecka (np. w ramach pomocy na usamodzielnianie się), opuszczającym zakłady karne i osobom dotkniętym klęską żywiołową.

Powyższe zadania realizować można zarówno wspierając różne formy budownictwa mieszkaniowego, jak i wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w jeszcze inny sposób np. poprzez wynajmowanie mieszkań przez gminę od innych właścicieli i ich podnajem osobom o niskich dochodach.

W ramach niniejszej polityki mieszkaniowej starano się zobrazować całokształt działań Miasta mających na celu umożliwienie zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych przez mieszkańców Świnoujścia i uzyskanie schronienia przez bezdomnych oraz inne potrzebujące schronienia osoby.

Punktem wyjścia do wskazania celów i kierunków działań Miasta w tym zakresie była ocena sytuacji mieszkaniowej i dochodowej mieszkańców Miasta oraz ocena potrzeb mieszkaniowych różnych pod względem dochodów grup ludności.

## 2. DEMOGRAFIA

Liczba mieszkańców Świnoujścia nieznacznie, ale stopniowo się zmniejsza. Według badań przeprowadzonych przez GUS (wykonanych po zatrzymaniu się procesu drastycznego spadku urodzeń w Polsce), obejmujących prognozę ludności na lata 2008-2035, przewiduje się utrzymywanie liczby ludności Świnoujścia na stałym poziomie. W 2035 roku ma ona wynosić ok. 40 tys. mieszkańców.

Tabela nr 1. Dane statystyczne dotyczące liczby ludności w Świnoujściu, w latach 2002 oraz 2008-2010.

Liczba mieszkańców miasta i jej zmiany w czasie ostatnich 5 do 10 lat	Jedn. miary	2002	2008	2009	2010
1	2	3	4	5	6
Ogółem	os.	41 542	40 829	40 765	40 759
Mężczyźni	os.	20 320	19 770	19 714	19 689
Kobiety	os.	21 222	21 059	21 051	21 070
w wieku					
przedprodukcyjnym	os.	8 052	6 579	6 431	6 337
produkcyjnym	os.	27 785	27 341	27 106	26 894
poprodukcyjnym	os.	5 705	6 909	7 228	7 528

Źródło: dane statystyczne GUS

W ostatnich latach odnotowano niekorzystne zmiany w strukturze wiekowej mieszkańców, pogłębił się proces starzenia się społeczeństwa.

Zwiększa się liczba osób w wieku poprodukcyjnym kosztem liczby osób w wieku produkcyjnym. Prognoza na lata 2008-2035 wykonana przez GUS przewiduje wzrost liczby mieszkańców Miasta w wieku powyżej 65 lat z 6 284 osób w roku 2012, do 10 349 w roku 2032. Prognoza zakłada zmniejszenie się liczby osób w wieku 15-64 lata z 29 348 w roku 2012 do 25 069 w roku 2032. Aktualne dane pokazują, że opisany proces przebiega szybciej niż zakładano w prognozie.

Tabela nr 2. Dane statystyczne dotyczące liczebności gosp. domowych w roku 2002

Liczba gospodarstw domowych w mieście ogółem	jednostki miary	2002*
1	2	3
Ogółem	szt.	17 092
Jednoosobowe	szt.	5 174
Wieloosobowe (w tym)	szt.	11 918
dwuosobowe	szt.	4 611
trzyosobowe	szt.	3 705
czterooosobowe	szt.	3 118
dwurodzinne	szt.	464
trzy i więcej rodzinne	szt.	20

Źródło: *Ludność – roczniki statystyczne GUS*. \*Liczbę gospodarstw domowych oblicza się tylko podczas spisu powszechnego co dziesięć lat.

Zmniejsza się liczebność gospodarstw domowych. W 1988 roku średnia wielkość gospodarstwa domowego w Polsce w wynosiła 3,1 osoby, w 2002 – 2,8 osoby. W porównaniu do reszty kraju, Świnoujście charakteryzuje się mniejszą ilością osób w gospodarstwie domowym – w 2002 roku było to 2,4 osoby.

Ze względu na zmieniający się model rodziny pojawia się coraz więcej gospodarstw domowych 1-osobowych i 2-osobowych. Rosnąca liczba gospodarstw 1-osobowych jest z jednej strony rezultatem procesu starzenia się społeczeństwa i związanego z nim zjawiska nadumieralności mężczyzn, a z drugiej, w odniesieniu do osób młodych, konsekwencją odkładania w czasie zawierania małżeństw oraz późniejszej prokreacji. Zwiększony udział małych gospodarstw domowych będzie skutkował dodatkowym zapotrzebowaniem na nowe lokale mieszkalne.

### 3. ZASOBY MIESZKANIOWE MIASTA ŚWINOUJŚCIE

Zasoby mieszkaniowe Świnoujścia składają się z budynków stanowiących własność prywatną (w tym m.in. spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych), Miasta Świnoujście, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i zakładów pracy.

Tabela nr 3.1. Zasoby mieszkaniowe Świnoujścia ogółem.

Liczba samodzielnych lokali mieszkalnych w mieście ogółem	Jedn. miary	2002	2006	2007	2008	2009	2010
1	2	3	4	5	6	7	8
mieszkania	szt.	15 407	16 312	16 732	17 361	18 100	18 365
izby	szt.	53 423	56 187	57 324	59 010	60 815	61 405
powierzchnia użytkowa mieszkań	m <sup>2</sup>	904 829	969 683	9 96 224	1 038 919	1 077 617	1 092 146

Źródło: dane statystyczne GUS

Tabela nr 3.2. Struktura własnościowa samodzielnych lokali mieszkalnych w Mieście ogółem i jej zmiany w ostatnich latach

Struktura własnościowa samodzielnych lokali mieszkalnych	Jedn. miary	2002	2006	2007	2009
1	2	3	4	5	6
Mieszkaniowe zasoby spółdzielni mieszkaniowych	szt.	6 394	6 345	6 439	6098
Mieszkaniowe zasoby zakładów pracy mieszkania	szt.	1 325	790	578	77
Mieszkaniowe zasoby osób fizycznych mieszkania	szt.	5 479	6 529	7 275	9551
Mieszkaniowe zasoby pozostałych podmiotów + skarb państwa	szt.	51	527	527	932
Gminne zasoby mieszkaniowe*	szt.	2 158	2 121	1 913	1 442*

Źródło: dane statystyczne GUS. Od 2007 roku struktura własnościowa mieszkań sporządzana jest co dwa lata. Za 2011 rok dane opublikowane zostaną w III kw. 2012 r. ; \* dane: ZGM

Tabela nr 3.3. Sytuacja mieszkaniowa Świnoujścia na tle wybranych miast w Polsce

Lokalizacja	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców (w szt.)	Przeciętna powierzchnia mieszkania (w m kw.)	Przeciętna powierzchnia na osobę (w m kw.)
1	2	3	4
<b>Świnoujście</b>	<b>444</b>	<b>59,5</b>	<b>26,4</b>
Stargard Szczeciński	350	59,8	20,9
Szczecin	396	61	24,2
Kołobrzeg	396	64,1	29,2
Kamień Pomorski	351	66,4	23,3
Goleniów	361	64,3	23,2
Sopot	474	62,5	29,7
Jelenia Góra	406	63,5	25,8
Białystok	395	59,9	23,7
Lublin	391	59,3	23,2
Gdańsk	408	58,8	24
Kraków	425	56,6	24,1
Poznań	423	64,3	27,2
Warszawa	477	57,8	27,6
<b>Polska - ogółem</b>	<b>348</b>	<b>70,5</b>	<b>24,6</b>
<b>Polska - wieś</b>	<b>291</b>	<b>87,2</b>	<b>25,4</b>
<b>Polska - miasto</b>	<b>384</b>	<b>62,5</b>	<b>24</b>

Źródło: GUS, dane za 2009

Liczba lokali mieszkalnych w Świnoujściu i ich powierzchnia systematycznie się powiększa. Przeciętna powierzchnia lokalu mieszkalnego w Świnoujściu w 2002 r. wynosiła 58,72 m<sup>2</sup> natomiast w roku 2009 wzrosła do 59,46 m<sup>2</sup>. Przeciętna powierzchnia dla miast polskich jest większa i wynosi 62,5 m<sup>2</sup>. Jednocześnie wg danych GUS za 2009 rok przeciętna powierzchnia lokalu mieszkalnego przypadająca na osobę wynosiła w Świnoujściu 26,4 m<sup>2</sup>, natomiast średnia dla miast polskich wynosiła w 2009 r. 24 m<sup>2</sup>. Wynika to z mniejszej liczebności gospodarstw domowych w Świnoujściu w stosunku do innych miast.

W Świnoujściu 2,2 osoby w 2009 roku przypadały na 1 lokal mieszkalny, w Polsce na 1 lokal mieszkalny przypadały w tym samym czasie 2,9 osoby. Dla porównania w Europie na jedno mieszkanie przypadały średnio 2,4 osoby, w tym w Niemczech, Dani i Szwecji – 2 osoby.

W Świnoujściu w 2009 roku na 1000 mieszkańców przypadały 444 lokale. Na podstawie danych GUS z 2009 roku w Polsce na 1000 mieszkańców przypadało 349 mieszkań.

Przyjmując założenie, że liczba gospodarstw domowych w 2010 r. jest na poziomie roku 2002 roku i wynosi ok. 17,09 tys. (pomimo spadku liczby mieszkańców o 783 osoby w 2010 r. w stosunku do 2002 r.) i odnosząc się do liczby mieszkań z 2010 roku w wysokości 18,36 tys., można stwierdzić, że w Mieście występuje nadwyżka mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych w wysokości 1,27 tys. wolnych mieszkań.

Na podstawie powyższych danych można byłoby założyć, że nasycenie w substancję mieszkaniową w Świnoujściu jest wystarczające i znacznie przekracza przeciętne wielkości w kraju.

Jednakże różnica pomiędzy liczbą gospodarstw domowych, a liczbą mieszkań z 2010 r. wynika z turystycznego charakteru Miasta. Spora część lokali mieszkalnych przeznaczona jest bowiem pod wynajem sezonowy, lub stanowi letnie rezydencje dla mieszkańców z innych miast i rejonów naszego kraju lub innych państw (Niemcy, Dania).

Do lat 90. ubiegłego wieku najczęściej mieszkań w Polsce i w Świnoujściu budowały spółdzielnie mieszkaniowe. Od lat 90. zmalało zainteresowanie spółdzielni mieszkaniowych budową nowej substancji mieszkaniowej, co potwierdzają dane zawarte w tabeli nr 3.2. Liczba mieszkań spółdzielczych w Świnoujściu w 2009 r. w stosunku do 2007 zmalała o 341.

Tabela nr 3.4. Kształtowanie się budownictwa jedno i wielorodzinnego w Świnoujściu w latach 2006-2011

<b>Budownictwo mieszkaniowe</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
1	2	3	4	5	6	7
Liczba mieszkań w Świnoujściu ogółem	15 407	16 312	16 732	17 361	18 100	18 365
<b>Budownictwo jednorodzinne</b>						
Ilość wydanych pozwoleń	30	60	22	20	16	16
w tym ilość wybudowanych budynków	43	38	59	77	59	34
w tym ilość wybudowanych mieszkań	43	38	59	77	59	34
<b>Budownictwo wielorodzinne</b>						
Ilość wydanych pozwoleń	8	11	5	4	2	3
w tym ilość wybudowanych budynków	20	19	7	51	3	3
w tym ilość wybudowanych mieszkań	715	382	627	669	264	102

Źródło: dane własne (UM) oraz PINB

Na podstawie powyższych danych, można stwierdzić, że lata 2005-2007 były latami wysokiej koniunktury na rynku nieruchomości, co wynika z liczby wydanych pozwoleń na budowę budynków jedno i wielorodzinnych oraz liczby wybudowanych budynków i mieszkań w tych latach. Znaczny spadek liczby wydawanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych nastąpił w latach 2009 – 2010.

#### **4. ZASÓB MIESZKANIOWY MIASTA**

4.1. Mieszkaniowy zasób Miasta Świnoujście tworzą lokale stanowiące własność Miasta i jednostek organizacyjnych podległych Miastu. Zasobem mieszkaniowym Miasta (z wyjątkiem kilku lokali) gospodaruje i zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, który nie posiada osobowości prawnej - jest zakładem budżetowym.

Gospodarowanie i zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasta polega na wykonywaniu funkcji właścicielskich oraz na wykonywaniu czynności wchodzących w zakres zarządzania nieruchomościami.

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta związane z pełnieniem funkcji właścicielskich polega w szczególności na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości, budynków, budowli i lokali oraz związanej z nimi infrastruktury;
- prawidłowej eksploatacji i utrzymaniu należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury, utrzymaniu porządku i czystości, zapewnieniu bezpieczeństwa itp.;
- pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji oraz remontów i zapewnieniu właściwej gospodarki finansowej i rozliczeń finansowych;
- zawieraniu umów o dostawy, usługi i roboty budowlane;
- reprezentowaniu Miasta Świnoujście we wspólnotach mieszkaniowych;
- wynajmowaniu lokali oraz zawieraniu umów cywilno - prawnych, dotyczących korzystania z budynków, budowli i lokali socjalnych;
- wydzierżawianiu nieruchomości, na których znajdują się budynki, budowle i lokale.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta obejmuje wykonywanie czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Jako zarządca nieruchomości i lokali mieszkalnych ZGM zastępuje Miasto, więc Zakład ten siłą rzeczy ma obowiązek wykonywania maksymalnego zakresu czynności realizujących ww. cele. ZGM wykonywać ma więc także wszystkie czynności, jakie powinien wykonywać właściciel lub zarządca nieruchomości w świetle różnych przepisów. Na przykład wykonuje wszystkie czynności przewidziane przepisami ustawy - Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa obiektów budowlanych, takie jak prowadzenie książki obiektu budowlanego, wykonywanie obowiązkowych przeglądów dotyczących stanu technicznego obiektów budowlanych, realizację wniosków wynikających z tych przeglądów etc. Wykonuje też obowiązki nałożone bądź na właścicieli bądź na zarządców przepisami ustawy – Prawo energetyczne i ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę oraz o zbiorowym odprowadzaniu ścieków dotyczące rozliczania mediów dostarczanych do budynków mieszkalnych i lokali.

#### 4.2. Mieszkaniowy zasób Miasta składa się:

- z lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony;
- z lokali socjalnych;

Tabela nr 4.1. Mieszkaniowy zasób Miasta

Mieszkaniowy zasób Miasta	Jedn. miary	2002	2008	2009	2010	2011
1	2	3	4	5	6	7
Mieszkania ogółem	szt.	2 158	1 569	1 442	1 361	1 331
w tym:						
- socjalne	szt.	0	311	309	293	296
- wynajmowane na czas nieoznaczony	szt.	2 158	1 258	1 133	1 068	1 035
Powierzchnia użytkowa mieszkań	m <sup>2</sup>	105 418	67 097	61 792	58 087	56 110

Źródło: dane statystyczne GUS/ ZGM

Wynajmowane na czas oznaczony lokale socjalne przeznaczone są dla osób o szczególnie niskich dochodach i osób mieszkających w wyjątkowo trudnych lub złych warunkach, a także dla osób, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do lokalu socjalnego.

W zasobie mieszkaniowym Miasta stosuje się system motywacji do wyjścia z tego zasobu poprzez utworzenie różnych kategorii lokali socjalnych i pierwszeństwa do wynajęcia lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przez najemcę lokalu socjalnego (tzw. „awansowanie” bez zagrożenia utraty lokalu wskutek wzrostu dochodów, tym samym uniknięcie negatywnych zachowań najemców zmierzających do nieujawniania rzeczywistych dochodów z obawy o utratę lokalu).

Ze względu na różny standard lokali socjalnych oraz na ich przeznaczenie skierowane do różnych grup najemców w mieszkaniowym zasobie Miasta wydzielono trzy kategorie lokali socjalnych:

- lokale socjalne kategorii A - przeznaczone dla osób o dochodach najwyższych w grupie osób ubiegających się o lokale socjalne i nie zakłócających porządku domowego; zasób ten będzie się powiększać ze względu na rosnące potrzeby poprzez przekształcanie mieszkań o niskim standardzie i małym metrażu wynajmowanych na czas nieoznaczony na lokale socjalne grupy A; w latach 2012-2017 przewiduje się wydzielenie około 54 szt. takich lokali;
- lokale socjalne kategorii B - to największa grupa lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym Miasta, przeznaczona dla osób już zamieszkujących w lokalach wchodzących w skład zasobu, ale także dla osób wskazanych w wyrokach eksmisyjnych; docelowo winno ich być 224 szt.;
- lokale socjalne kategorii C - przeznaczone dla mieszkańców lokali socjalnych grupy B zakłócających porządek domowy lub niszczących mienie oraz do wynajęcia osobom eksmitowanym z tych samych przyczyn, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego; docelowo winno ich być 25 szt.

4.3. Stan techniczny budynków z mieszkaniowego zasobu miasta ocenia się na koniec roku 2011 jako:

- w 39 % - dobry;
- w 46 % - zadowolający;
- w 7 % - odpowiedni;
- w 8% - zły.

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta przyjęto zasadę wyzbycia się części lokali w stanie odpowiednim i wszystkich lokali będących w złym stanie technicznym.



#### 4.4. Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta

Stosowane przez lata wysokie bonifikaty przy sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta spowodowały znaczne uszczuplenie zasobu. Dla przykładu w latach 1999-2011 sprzedano 2.190 lokali mieszkalnych. W tych samych latach wybudowano 226 lokali socjalnych i 34 mieszkania do wynajęcia na czas nieoznaczony.

Tabela nr 4.2. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia lokali /m <sup>2</sup> /	Wartość lokali zgodnie z wyceną biegłego	Cena zbycia w zł	Średnia bonifikata w %	Średnia cena zbycia 1m <sup>2</sup> w zł
1	2	3	4	5	6	7
2006	160	8 797,19	13 785 587	906 373	93,01	103,03
2007	95	5 086,78	9 907 080	788 336	91,98	154,98
2008	107	5 625,37	17 301 934	1 320 865	93,03	228,84
2009	101	5 402,80	15 351 440	1 285 390	92,28	237,23
2010	60	3 124,78	7 962 460	645 836	92,15	206,68
2011	38	1 857,67	4 950 716	505 477	91,63	272,10

Źródło: dane własne (UM - Wydział Ewidencji i Obrotu Nieruchomości)

#### 4.5. Inne lokale mieszkalne (schronienia)

W ramach realizacji polityki społecznej Miasto wybudowało schronisko dla osób bezdomnych na 50 miejsc oraz 30 dodatkowych w okresie jesienno-zimowym. Prowadzenie tego schroniska w drodze konkursu powierzono organizacji pozarządowej Caritas Polska. Dodatkowo Miasto wydzieliło mieszkanie chronione dla sześciu wychowanków rodzin zastępczych lub placówek opiekuńczo-wychowawczych. Mieszkanie to prowadzone jest przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Świnoujściu. Miasto posiada także 2 pomieszczenia tymczasowe dla 4 osób.

### 5. DOCHODY I WYDATKI MIASTA NA CELE MIESZKANIOWE

Dochody budżetu Miasta Świnoujście osiągane z gospodarki mieszkaniowej oraz wydatki ponoszone na gospodarkę mieszkaniową w ostatnich latach (2008-2011) przedstawia tabela nr 5.1.

Tabela nr 5.1. Dochody i wydatki z budżetu miasta na cele mieszkaniowe [zł]

Wyszczególnienie	Lata			
	2008	2009	2010	2011
1	2	3	4	5
Sprzedaż lokali mieszkalnych	1 320 865	1 285 390	645 836	505 477
Sprzedaż gruntów na cele mieszkaniowe	4 234 000	1 960 600	2 865 600	2 426 000
Podatek od nieruchomości mieszkalnych	841 237	1 069 834	1 255 560	1 303 884
<b>Razem dochody</b>	<b>6 396 102</b>	<b>4 315 824</b>	<b>4 766 996</b>	<b>4 235 361</b>
Budownictwo komunalne	0	119 999	0	1 580 991
Dotacje dla działalności ZGM				
- celowa	439 823	805 222	331 759	1 042 162
- podmiotowa	547 185	731 045	400 000	500.000
Dodatki mieszkaniowe	1 061 319	968 008	1 143 470	1 261 783
<i>w tym: liczba udzielonych dodatków mieszkaniowych</i>	<i>6 632</i>	<i>5 293</i>	<i>6 110</i>	<i>6 231</i>
Wypłata odszkodowań z tytułu zwłoki we wskazaniu lokali socjalnych	0	0	0	0
<b>Ogółem wydatki</b>	<b>2 048 327</b>	<b>2 624 274</b>	<b>1 875 229</b>	<b>4 384 936</b>

Źródło: Dane własne (UM)

Tabela nr 5.2. Sprzedaż gruntów będących własnością Gminy Świnoujście na cele budownictwa mieszkaniowego w latach 2007-2011

Wyszczególnienie	Lata				
	2007	2008	2009	2010	2011
1	2	3	4	5	6
Liczba sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [szt.]	10	7	4	4	2
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [m <sup>2</sup> ]	8 651	5 402	3 802	3 343	5 558
Liczba sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne [szt.]	1	4	0	1	2
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne [m <sup>2</sup> ]	944	6 151	0	3 435	4 024

Źródło: UM- Wydział Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami

W ostatnim czasie zmalała sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta. Wiąże się to z faktem, że większość lokali dobrych, atrakcyjnych została zbyta na rzecz najemców, z tymże osoby, które nie były zainteresowane wykupem lokali nie mają wystarczających środków finansowych zarówno na wykup lokalu (mimo dużej bonifikaty wynoszącej 95%), jak i jego późniejsze utrzymanie.

W latach 2008-2011 w Świnoujściu powstało wiele nowych lokali mieszkalnych, co ma swoje odzwierciedlenie we wzroście wpływów z podatku od nieruchomości mieszkalnych.

Dużym i z roku na rok wzrastającym obciążeniem dla Miasta jest wypłata dodatków mieszkaniowych dla osób/rodzin uprawnionych do ich otrzymania. W 2010 roku z dodatku mieszkaniowego skorzystało 986 rodzin, w 2011 roku – 1029 rodzin. Wzrasta również średnia wysokość wypłacanego dodatku. W 2008 roku wysokość dodatku mieszkaniowego wynosiła średnio 160 zł, a w 2011 roku wzrosła do kwoty 202 zł. Wzrost wartości dodatków mieszkaniowych może świadczyć z jednej strony o spadku dochodów rodzin/osób ubiegających się o dodatki, z drugiej strony o wzroście wydatków na pokrycie kosztów zamieszkania.

Liczba lokali socjalnych stanowiących własność Miasta pozwalała w pierwszej kolejności wynajmować te lokale osobom eksmitowanym z lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. W związku z tym, Miasto do 2011 roku nie wypłacało

odszkodowań z tytułu zwłoki we wskazaniu lokalu socjalnego osobie/rodzinie, co do której sąd orzekł eksmisję z takich lokali, co przedstawia poniższa tabela nr 5.3

Tabela 5.3. Liczba zarejestrowanych w ZGM wyroków sądowych z prawem do lokali socjalnych (szt)

Wyszczególnienie	2007		2008		2009		2010		2011	
	ZGM	Pozostałe	ZGM	Pozostałe	ZGM	Pozostałe	ZGM	Pozostałe	ZGM	Pozostałe
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Liczba wyroków eksmisyjnych ogółem, z tego:	<b>35</b>	<b>7</b>	<b>28</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>17</b>	<b>51</b>	<b>5</b>	<b>57</b>	<b>6</b>
Niewykonane wyroki sądowe na koniec roku	9	2	20	12	4	8	41	3	44	0
Wykonana liczba wyroków sądowych z prawem do lokalu	26	5	8	1	2	9	10	2	13	6

Źródło: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej

\* - Gdy mowa o ZGM chodzi o wyroki dotyczące osób zamieszkałych w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a gdy mowa o „pozostałych” chodzi o wyroki dotyczące osób zamieszkałych w lokalach innych właścicieli.

## 6. POTRZEBY MIESZKANIOWE W ŚWINOUJŚCIU W LATACH 2012-2017

### 6.1. Kształtowanie się popytu na mieszkania

Popyt na lokale mieszkalne warunkują następujące czynniki:

- dochody/materialna sytuacja gospodarstwa domowego;
- ceny mieszkań;
- koszty utrzymania mieszkania oraz poziom czynszów;
- liczebność rodziny/gospodarstwa domowego;
- możliwości finansowe pozyskania określonego mieszkania;
- stopień zaspokojenia innych potrzeb.

Na kształtowanie się podaży mieszkań w Świnoujściu w najbliższych latach wpływ będą miały następujące czynniki:

- rozwój gospodarczy/turystyczny Miasta;
- inwestycje mieszkaniowe podmiotów prywatnych;
- zwiększenie dostępności uzbrojonych terenów budowlanych, położonych na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Negatywny wpływ na kształtowanie popytu na mieszkania będą miały:

- zmniejszająca się liczba mieszkańców Miasta;
- spowolnienie gospodarcze;
- ryzyko wystąpienia zubożenia mieszkańców;
- mniejsza dostępność kredytów hipotecznych;
- zmniejszenie możliwości nabywczych gospodarstw domowych;

- wzrastające koszty eksploatacji budynków oraz wzrastające ceny energii, wody, odprowadzania ścieków i usług dostarczanych do lokali lub do nieruchomości.

W ostatnich latach budownictwem mieszkaniowym w Świnoujściu zajmowali się głównie inwestorzy indywidualni budujący domy jednorodzinne oraz deweloperzy. W powyższej sytuacji gospodarstwa domowe chcące zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe mają do wyboru:

- kupno lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym;
- budowę domu jednorodzinnego (mieszkania);
- kupno lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym;
- najem lokalu;
- wspólne mieszkanie z członkami rodziny, np. z rodzicami, w lokalu, do którego posiadają tytuł prawny.

Na budowę domu lub zakup mieszkania mogą sobie pozwolić jedynie osoby, o co najmniej średnich i wysokich dochodach. Osoby o dochodach poniżej średniej krajowej skazane są na poszukiwanie tańszych mieszkań np. do remontu na rynku wtórnym lub mieszkań do wynajęcia, bądź na dalsze wielopokoleniowe współzamieszkiwanie pod jednym dachem.

Na rynku mieszkaniowym Świnoujścia występuje dużo lokali mieszkalnych na sprzedaż. Przeszkodą dla potencjalnych nabywców jest brak środków finansowych na ich nabycie. Ceny nieruchomości pozostają nadal niewspółmiernie wysokie w stosunku do dochodu przeciętnego mieszkańca Miasta (średni dochód w 2010 r. wynosił na osobę - 2.428,42 zł/m-c, a średnia cena sprzedaży 1m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego około 5.122,00zł/m<sup>2</sup> - dane z raportu serwisu Oferty.net - październik 2011). Kolejną istotną barierę w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich i średnich dochodach stanowią utrzymujące się wysokie ceny wynajęcia mieszkania - średnio 25 zł /m<sup>2</sup> na miesiąc (za 50m<sup>2</sup> około 1250 zł/m-c plus opłaty za media). Wskazuje to na zapotrzebowanie w Świnoujściu na mieszkania o niższych cenach, średniej wielkości oraz stosunkowo tanich w utrzymaniu.

W polskich warunkach potrzeby mieszkaniowe najuboższych zaspokajane są praktycznie jedynie przez samorządy w ramach ich ustawowego obowiązku. Zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, a ponadto gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Opublikowana przez Najwyższą Izbę Kontroli w 2012 roku informacja o wynikach kontroli pn. „Realizacja zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej przez organy administracji rządowej i jednostki samorządu terytorialnego” wskazała na brak w kraju jasno określonej i konsekwentnie realizowanej polityki mieszkaniowej. W ocenie NIK taka spójna i kompleksowa polityka państwa, prowadzona na podstawie strategii, przy pomocy programów nakierowanych na konkretne cele - praktycznie nie istnieje. Wielokrotnie tworzono uzasadnienia dla wdrożenia lub likwidacji kolejnych przedsięwzięć, co przyczyniło się do podważenia zaufania ze strony obywateli i inwestorów do polityki mieszkaniowej prowadzonej przez Państwo. Z rządowych analiz wynika, że 6,5 mln Polaków mieszka w warunkach nieodpowiadających przyjętym normom i standardom. Jednocześnie nałożenie obowiązków w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych uboższych mieszkańców na gminy stawia je w obliczu konieczności sprostania temu zadaniu bez pomocy państwa lub przy niewielkim udziale środków, jakie można uzyskać z różnych programów rządowych, w tym z preferencyjnych kredytów.

Po przekazaniu przez Państwo gminom w latach 90. zdekapitalizowanych zasobów mieszkaniowych, nie zabezpieczono dochodów gmin na poziomie pozwalającym nadrobić

zaległości remontowe, utrzymać zasoby na odpowiednim poziomie oraz budować nowe brakujące mieszkania.

Z powodu ograniczonych środków finansowych oraz braku istotnego wsparcia ze strony Państwa, Świnoujście (podobnie jak inne gminy) nie jest w stanie zaspokoić wszystkich potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

## 6.2. Sytuacja dochodowa mieszkańców Miasta Świnoujście

Świnoujście charakteryzuje się niskim stopniem bezrobocia. Prawdopodobnie związane jest to z turystycznym charakterem Miasta, co wpływa na wysoką liczbę miejsc pracy, np. w gastronomii, obsłudze gości hotelowych/pensjonariuszy, świadczeniu usług kosmetycznych i fryzjerskich itp. Poza tym, z racji przygranicznego charakteru Miasta, wielu mieszkańców znalazło zatrudnienie w Niemczech oraz w handlu przygranicznym. Duże znaczenie dla niskiego poziomu bezrobocia w Mieście ma również rozwój budownictwa mieszkaniowego po 2005 roku.

Tabela nr 6.1.. Średni stan bezrobocia w Świnoujściu w latach 2008-2011

Wyszczególnienie	rok			
	2008	2009	2010	2011
1	2	3	4	5
Liczba ludności	40 829	40 765	40 759	*
Liczba bezrobotnych	<b>1 206</b>	<b>1 485</b>	<b>1 613</b>	<b>1 473</b>
w tym:				
kobiety	497	713	757	693
mężczyźni	709	772	856	780
Podział bezrobotnych wg wykształcenia:				
wyższe	87	111	160	145
policealne, średnie zawodowe	272	296	335	287
średnie ogólnokształcące	126	143	144	134
zasadnicze zawodowe	253	280	348	323
gimnazjalne i poniżej	468	655	626	584

\* - Brak danych GUS

Źródło: GUS na podstawie danych PUP w Świnoujściu

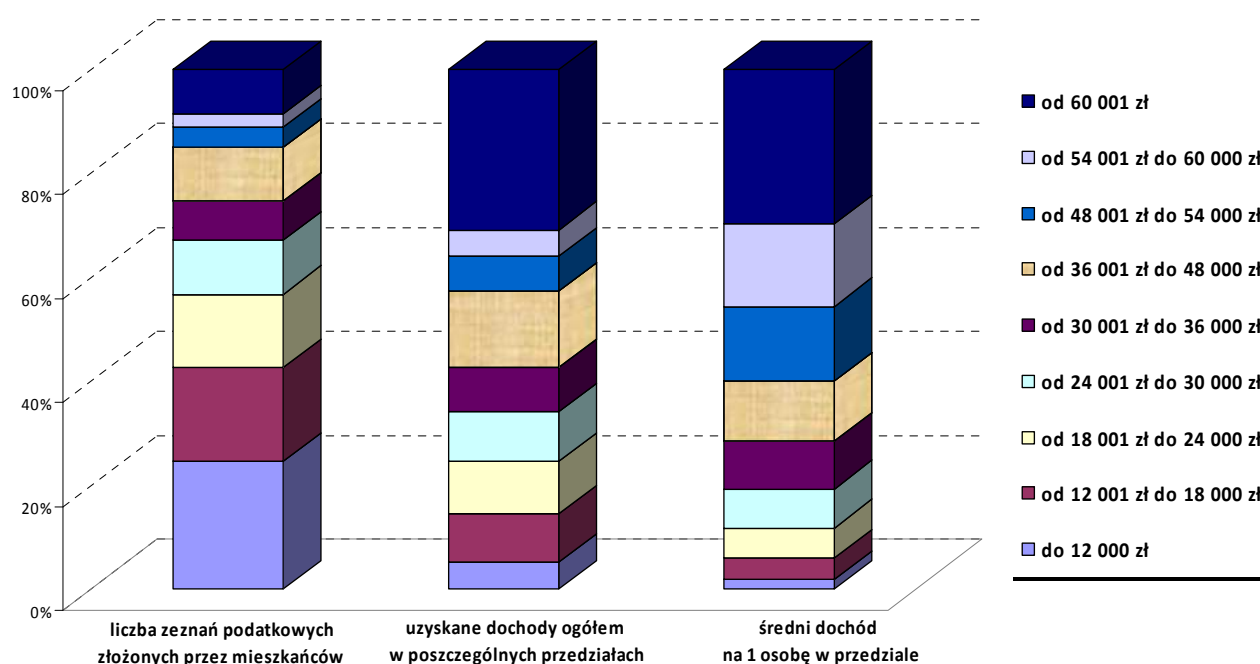
Pomimo wielu pozytywnych zmian zachodzących na rynku pracy w Świnoujściu (np. otwarcie niemieckiego rynku pracy dla pracowników z Polski), zjawisko bezrobocia w szczególności dotyczy w Świnoujściu ludzi młodych, absolwentów szkół ponad gimnazjalnych, ale także osoby po 50 roku życia. Spośród osób zarejestrowanych w PUP w Świnoujściu najliczniejszą grupę stanowią osoby nieposiadające żadnego zawodu.

Tabela nr 6.2. Struktura dochodów uzyskanych przez mieszkańców Świnoujścia w 2010 roku sporządzona przez Urząd Skarbowy w Świnoujściu na podstawie rocznych sprawozdań PIT...

Roczne dochody brutto	Liczba mieszkańców (podatników)	Kwota uzyskanych dochodów ogółem [zł]	Średnia na osobę [zł]	Udziały [%]	Odniesienie do poziomu wynagrodzenia w kraju	Liczba gospodarstw domowych [szt.]	Średnio-miesięczny dochód przypadający na gosp. domowe w 2010 r. [zł]
1	2	3	4	5	6	7	8
do 12 000 zł	6 156	37 634 041	6 113,39	24,50%	poniżej minimalnego	7 317	1 201,67
od 12 001 zł do 18 000 zł	4 548	67 876 963	14 924,57	18,10%			
od 18 001 zł do 24 000 zł	3 546	74 158 435	20 913,26	14,11%	poniżej przeciętnego	5 517	2 186,42
od 24 001 zł do 30 000 zł	2 634	70 591 475	26 800,10	10,48%			
od 30 001 zł do 36 000 zł	1 891	62 234 534	32 910,91	7,53%	powyżej przeciętnego	4 340	9 252,97
od 36 001 zł do 48 000 zł	2 606	107 920 641	41 412,37	10,37%			
od 48 001 zł do 54 000 zł	959	48 853 841	50 942,48	3,82%			
od 54 001 zł do 60 000 zł	647	36 739 056	56 783,70	2,58%			
od 60 001 zł	2 137	226 146 703	105 824,38	8,51%			
<b>Razem</b>	<b>25 124</b>	<b>732 155 689</b>	<b>29 141,68</b>	<b>100 %</b>		<b>17 174,00</b>	<b>3 552,64</b>

Źródło: Urząd Skarbowy Świnoujście

Wykres „Struktura dochodów brutto uzyskanych przez mieszkańców Świnoujścia” w 2010 roku sporządzona przez Urząd Skarbowy w Świnoujściu na podstawie rocznych sprawozdań "PIT..."



Przeciętny miesięczny dochód w 2010 roku w Świnoujściu obliczony na podstawie zestawień PIT złożonych przez pracowników, rencistów i emerytów Świnoujścia wyniósł 2.428 zł. na osobę i jest on wyższy od średniej krajowej, która wynosiła w 2010 r. - 2.258 zł. Pomimo dość wysokiego stopnia zatrudnienia, w Świnoujściu istnieje spora grupa osób mających niskie dochody. Spowodowane to jest dużą liczbą miejsc pracy słabo płatnych.

Konstruując politykę mieszkaniową Miasta założono, że rolą Miasta jest udzielanie bezpośredniej pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych tym mieszkańcom, którzy ze względu na niewystarczające dochody nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, ani poprzez zakup mieszkania, ani poprzez jego wynajęcie na rynku. Dlatego oceniono najpierw, jakie dochody mieszkańcy Świnoujścia (w zależności od liczby członków gospodarstwa domowego) powinni uzyskiwać by móc samodzielnie sfinansować koszty zamieszkania w mieszkaniu wynajmowanym na zasadach rynkowych, a następnie starano się tak określić limity dochodów umożliwiające ubieganie się o wynajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, by objąć pomocą te gospodarstwa domowe, które nie są w stanie samodzielnie sfinansować tych kosztów.

Odpowiednio do tego ustalono kryteria dochodowe. Dlatego niskie dochody mieszkańców oraz wysokie koszty wynajmu lokali mieszkalnych na wolnym rynku stanowiły jedną z podstaw ustalenia kryterium dochodowego w Uchwale NR XVI/126/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście.

Maksymalny dochód uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony ustalony w ww. uchwale w 2012 roku wynosi dla:

- 1-osobowego gospodarstwa domowego – 2197,74 zł;
- 2-osobowego gospodarstwa domowego/osobę – 1478,48 zł;
- 3-osobowego gospodarstwa domowego/ osobę – 1318,65 zł;
- 4 i więcej-osobowego gospodarstwa domowego/ osobę – 1158,81 zł.

Odmienne ustalono w wyżej wymienionej uchwale wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego określonego typu (A, B, C). Dochody uzasadniające oddanie w najem lokal na czas oznaczony wynoszą maksymalnie:

- 1-osobowego gospodarstwa domowego ubiegającego się o lokal typu A – 1.997,95 zł;
- dla gospodarstwa domowego 4-osobowego i więcej, ubiegającego się o lokal typu A – 1.078,89 zł/osobę;
- 1-osobowego gospodarstwa domowego ubiegającego się o lokal typu B i C – 1.398,58 zł;
- dla gospodarstwa domowego 4-osobowego i więcej, ubiegającego się o lokal typu B i C – 998,97 zł/osobę.

W Świnoujściu około. 7,3 tys. gospodarstw domowych osiąga dochody daleko odbiegające od średniej uzyskiwanej w Mieście i w kraju. Średniomiesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w tej grupie kształtuje się na poziomie około 505 zł. Gospodarstwa domowe z tego przedziału uzyskiwanych dochodów stanowią potencjalną grupę zainteresowaną wynajmem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, zwłaszcza lokalami socjalnymi, w których miesięczny czynsz stanowi najwyżej połowę najniższego czynszu w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony. Należy zaznaczyć, że z powyższej grupy 7,3 tys. gospodarstw domowych większość ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, jednak spora grupa nadal oczekuje w kolejce na wynajęcie od Miasta mieszkania na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego.

Według danych szacunkowych sporządzonych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej na lata 2012-2017 w Świnoujściu brakuje ok. 360-400 mieszkań do wynajęcia na czas nieoznaczony i lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu Miasta.

Liczba ta może wzrosnąć lub zmaleć ze względu na zmianę zasad przyznawania lokali mieszkalnych oraz planowane zmiany zasad sprzedaży mieszkań z mieszkaniowego zasobu Miasta.

Liczba gospodarstw domowych spełniających kryteria umożliwiające wynajęcie im lokalu, według stanu u na dzień **31.12.2009** r., wynosiła:

- socjalnego łącznie – **121**, w tym takich, wobec których orzeczono eksmisję – **12** gospodarstw domowych,
- wynajmowanego na czas nieoznaczony łącznie – **78** gospodarstw domowych (umieszczonych na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony), w tym oczekujących na lokale zamienne – **34** gospodarstwa domowe.

Zgodnie z Uchwałą NR XVI/126/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście, liczba gospodarstw domowych spełniających kryteria umożliwiające wynajęcie im lokalu, według stanu na dzień **31.12.2011** r. wynosi:

- socjalnego łącznie – **105**, w tym takich, wobec których orzeczono eksmisję – **44** gospodarstwa domowe,
- wynajmowanego na czas nieoznaczony łącznie – **74** gospodarstwa domowe (umieszczonych na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony), w tym oczekujących na lokale zamienne – **11** gospodarstw domowych.

O niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Świnoujścia świadczy praktycznie powtarzająca się z roku na rok liczba gospodarstw domowych oczekująca na wynajęcie mieszkania z mieszkaniowego zasobu Miasta. Pomimo wybudowania w planowanym okresie (lata 2012-2017) 185 mieszkań nadal pozostanie zapotrzebowanie na ok. 170 lokali, z tego ok. 2/3 stanowią lokale socjalne dla gospodarstw domowych o najniższych dochodach

## **7. CELE POLITYKI MIESZKANIOWEJ NA LATA 2012-2017**

7.1. Tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego polegających na podejmowaniu różnorodnych działań

- a) Przeznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne (w tym socjalne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz opracowywanie planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, gdzie brakuje takich planów)

Pomimo dużego nasycenia rynku lokalnego w substancję mieszkaniową, Miasto zarezerwowało tereny pod budownictwo mieszkaniowe w przyjętych uchwałami Rady Miasta miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p. pokrywają ok. 92 % obszaru miasta w jego granicach administracyjnych).



Tabela nr 7.1. Wykaz terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego Miasta Świnoujście oraz projekcie planu obszaru II

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia w ha	Ilość budynków jednorodz.	Ilość mieszkań w zabudowie wielorodzinnej
1.	2.	3.	4.	5.
<b>I.</b>	<b>Budownictwo jednorodzinne ogółem w tym:</b>	<b>27,09</b>	<b>290</b>	
1.	Grunwaldzka	5,91	70	
2.	11 Listopada	1,5	40	
3.	Karsibór	7,5	70	
4.	Barlickiego	0,88	15	
5.	Przytór	11,3	95	
<b>II.</b>	<b>Budownictwo wielorodzinne ogółem w tym:</b>	<b>7,53</b>		<b>795</b>
1.	Steyera	1,14		180
2.	Gdyńska	0,26		50
3.	Modrzejewska	2,22		150
4.	11 Listopada	0,56		100
5.	Grunwaldzka	1,43		130
6.	Karsiborska	0,28		40
7.	Lutycka	0,34		30
8.	Barlickiego	1,30		115
	<b>Razem</b>	<b>34,62</b>	<b>290</b>	<b>795</b>

Ponadto szacuje się, że na terenach nieobjętych planami powstanie ok. 780 mieszkań.

Na podstawie szacunków sporządzonych w oparciu o dane dotyczące sprzedanych działek pod budownictwo mieszkaniowe oraz analizę zainteresowania deweloperów nabyciem nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, zarezerwowana wielkość terenów na ten cel wydaje się być wielkością optymalną na najbliższe lata.

#### b) Uzbrowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe

Większość wskazanych terenów pod budownictwo wielorodzinne ujęta w powyższej tabeli położona jest w lewobrzeżnej części Świnoujścia. Są to tereny uzbrojone z dobrym dostępem do dróg publicznych. Natomiast lokalizacje pod zabudowę jednorodziną znajdują się w większości w prawobrzeżnej części miasta. Te tereny wymagają wykonania infrastruktury technicznej – uzbrojenia podziemnego oraz dróg, gdyż nie jest w pełni zabezpieczona obsługa komunikacyjna oraz zaopatrzenie w niezbędne media dla tych terenów.

#### c) Planowanie sprzedaży gruntów w kolejnych latach (z uwzględnieniem różnego typu zabudowy)

### 7.2. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta

#### a) Optymalizacja wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta

Optymalizacja wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta polega na działaniach opartych na zasadzie, iż każdy powinien mieszkać w takich warunkach, na jakie go stać; nikt nie powinien mieszkać w mieszkaniu, którego nie może utrzymać choćby dlatego, że oznacza to dewastację mieszkania.

Mając na względzie istniejące potrzeby mieszkaniowe najuboższych mieszkańców Świnoujścia i uwzględniając jednocześnie koszty utrzymania mieszkań, Miasto winno tworzyć lokale o odpowiednim standardzie, które nie generowałyby nadmiernych kosztów remontów i eksploatacji. Koniecznym jest pozbycie się z mieszkaniowego zasobu Miasta

lokali w budynkach zabytkowych (ul. Hołdu Pruskiego), które generują ok. dwukrotnie większe koszty utrzymania od przeciętnych kosztów w większości lokali w budynkach nowszych lub niestanowiących zabytków.

Ponadto w uchwale w sprawie zasad wynajmu mieszkań określono (dla potrzeb zawierania umów najmu po raz pierwszy) optymalne wielkości mieszkań w przeliczeniu na liczbę osób w gospodarstwie domowym. Pozwoli to zapewnić odpowiedni standard zamieszkania oraz zoptymalizować koszty utrzymania i budowy lokali. System obniżek czynszów udzielanych tylko najemcom zajmującym lokale o powierzchniach zgodnych z określonymi w zasadach najmu powinien spowodować zamiany mieszkań odpowiednio do liczby osób w gospodarstwie domowym.

Jednym ze sposobów racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta jest pozyskiwanie lokali na realizację potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców, poprzez wynajmowanie, jako lokali socjalnych grupy A części opróżnionych lokali, które wcześniej wynajmowane były na czas nieoznaczony i nie są samodzielnymi lokalami mieszkalnymi.

Mając na względzie istniejące potrzeby mieszkaniowe najuboższych mieszkańców Świnoujścia, Miasto powinno pozyskiwać dodatkowe lokale mieszkalne, w tym lokale socjalne zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o najniższych dochodach.

W związku z powyższym, w celu zapewnienia odpowiedniej liczby mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony oraz zapewnienia lokali socjalnych Miasto Świnoujście będzie:

- kontynuować realizację programu zamiany mieszkań w celu opróżnienia mieszkań o obniżonym standardzie oraz optymalizacji zajmowanej powierzchni mieszkań w stosunku do wielkości gospodarstwa domowego;
- budować nowe mieszkania komunalne (około 185 w okresie 2012-2017), które będą zasiedlane w ramach programu zamiany mieszkań, celem opróżniania lokali o obniżonym standardzie, które będą następnie wynajmowane, jako lokale socjalne.

Nie jest uzasadnione, ani ekonomicznie, ani społecznie realizowanie nowego budownictwa socjalnego, ponieważ:

- lokale socjalne mogą mieć obniżony standard, a nie jest możliwe wybudowanie nowych lokali o obniżonym standardzie, gdyż prawo budowlane i przepisy wykonawcze do niego szczegółowo określają standard dla nowopowstających obiektów;
- nowo wybudowane lokale socjalne miałyby wyższy standard niż istniejące wcześniej lokale przeznaczone do wynajęcia na czas nieoznaczony;
- eksmitowane osoby mające wynająć nowo wybudowany lokal socjalny, w wielu przypadkach polepszyłyby swój standard zamieszkania, w stosunku do dotychczas zajmowanego lokalu;
- ustawowy wymóg ustanawiania czynszu w lokalach socjalnych na poziomie najwyżej połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowych lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta powoduje, że czynsz za te lokale pokrywałby tylko niewielką część kosztów ponoszonych na ich utrzymanie.

Wyjątkiem jest konieczność wybudowania lokali socjalnych grupy C w miejsce nienadających się do dalszej eksploatacji budynków socjalnych przy ul. Steyera. Lokale te mogą być wybudowane w standardzie budynku zamieszkania zbiorowego (wybudowane lokale nie stanowią lokali samodzielnych w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali).

#### b) Racjonalna prywatyzacja mieszkaniowego zasobu Miasta

Mieszkaniowy zasób Miasta w ostatnich latach drastycznie zmalał na skutek sprzedaży lokali mieszkalnych z zastosowaniem wysokiej bonifikaty. Tymczasem, ze względu na istniejące potrzeby w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Miasta, nie powinno się nadal wyprzedawać lokali wchodzących w skład tego zasobu. Jednak ze względu na istniejącą dotychczas praktykę, która zapewniała najemcom daleko idące przywileje w zakresie nabywania przez nich mieszkań, gwałtowne wycofanie się Miasta ze sprzedaży zburzyłoby nadzieję oraz wywołałoby duże niezadowolenie tych, którzy zamierzali z tych przywilejów skorzystać. Chodzi też o pewien rodzaj publicznej obietnicy ze strony Miasta i praktykę zbywania lokali z dużymi bonifikatami w cenie, każdemu najemcy, który wyraził chęć kupna mieszkania. W związku z powyższym Miasto przez najbliższe dwa lata będzie prowadziło głównie sprzedaż tych mieszkań z zastosowaniem bonifikaty, których zbycie, zgodnie z Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta ma służyć racjonalizacji gospodarowania tym zasobem.

W latach 2012 - 2014 planowana sprzedaż budynków jednorodzinnych oraz lokali mieszkalnych na rzecz najemców winna odbywać się z uwzględnieniem następujących bonifikat:

- z bonifikatą 95% w budynkach zabytkowych;
- z bonifikatą 95 % dla nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi najbardziej zdekapitalizowanymi;
- z bonifikatą 50% w budynkach wpisanych do rejestru zabytków; aktualnym najemcom zajmującym mieszkania o powierzchni większej niż ustalono dla potrzeb nawiązywania najmu w aktualnie obowiązującej uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Świnoujście;
- z bonifikatą 40% dla lokali zdekapitalizowanych wymagających wysokich nakładów finansowych na remonty.

W przypadku gdy najemcy nie wykupią mieszkań Miasto zapewni dla nich lokale zamienne, a opróżnione lokale sprzeda w drodze przetargu. Po 2014 roku Miasto odstępuje od stosowania bonifikat przy sprzedaży mieszkań.

#### c) Racjonalna polityka czynszowa

Środki przeznaczane na utrzymanie lokali mieszkalnych pochodzą przede wszystkim z czynszów i opłat za lokale mieszkalne. Obecne stawki czynszów nie wystarczają na pokrycie remontów mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

Celem polityki czynszowej jest ustalenie czynszów za wynajmowane lokale na takim poziomie, by w pełni pokrywały one koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta oraz umożliwiały odpowiedni poziom nakładów na remonty tego zasobu. Utrzymywanie niskiego poziomu czynszu, jest ekonomicznie nieuzasadnione z uwagi na pogarszanie się standardu technicznego mieszkań, brak środków na przeprowadzanie niezbędnych remontów, dewastację mieszkań, budynków i ich otoczenia.

Ze względu na aspekty społeczne, Miasto Świnoujście będzie stopniowo dochodzić do takiej wysokości czynszów za lokale mieszkalne, aby zapewniły one pełne pokrycie kosztów utrzymania i zabezpieczyły środki na odpowiednie nakłady remontowe. Maksymalny coroczny wzrost czynszów może wynosić 7% w stosunku do czynszu z roku poprzedniego. Jeżeli koszty remontu i modernizacji powiększone o godziwy zysk i wydatki poniesione na utrzymanie danego lokalu są na takim poziomie, że czynsz należałoby podnieść o więcej niż 7% czynszu dotychczasowego, to czynsz może być podniesiony maksymalnie do 10% dotychczasowego czynszu. Pozwoli to na prowadzenie prawidłowe gospodarowanie

mieszkaniowym zasobem Miasta. Dodatkowo, ustalenie czynszów na poziomie ponoszonych kosztów z godziwym zyskiem, wykluczy dotowanie tych najemców, których stać na płacenie podwyższonych czynszów. Stopniowe dochodzenie do określonego poziomu czynszów, obciąży przede wszystkim najemców „średnio zamożnych i zamożnych”. Najuboższe gospodarstwa domowe otrzymają pomoc w postaci dodatków mieszkaniowych lub w postaci obniżek czynszów. W efekcie przeprowadzenia podwyżek czynszów, można spodziewać się, że wzrosną wydatki Miasta z tytułu wypłacanych dodatków mieszkaniowych, gdyż większa liczba osób może zakwalifikować się do otrzymania tego dodatku. Z jednej strony zmniejszą się więc z tytułu udzielenia obniżek czynszu wpływy z czynszu. Ale z drugiej, zmniejszenie to powinno zostać zbilansowane poprzez wyższe czynsze płacone przez najemców niekorzystających z obniżek. W perspektywie 6 lat, wprowadzane stopniowo podwyżki czynszów powinny w coraz większym stopniu pokrywać koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i niezbędnych remontów, co pociągnie za sobą zmniejszenie się środków przeznaczanych z budżetu Miasta na te cele.

d) Zaspokajanie na bieżąco potrzeb wynikających z wyroków sądowych przyznających prawo do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego

Ocena sytuacji finansowej mieszkańców Świnoujścia prowadzi do wniosku, że narasta zubożenie części mieszkańców. Ograniczanie zatrudnienia w firmach i utrzymujące się na prawie stałym poziomie bezrobocie powodują zmniejszanie możliwości realizowania zobowiązań finansowych przez osoby ubogie, w tym niepłacenie przez takie osoby czynszów m.in. właścicielom wynajmowanych mieszkań. Stan zadłużenia w mieszkaniowym zasobie Miasta przedstawia poniższe zestawienie.

Tabela nr 7.2. Zaległości czynszowe w mieszkaniowym zasobie Miasta w latach 2007-2011 w zł

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
1	2	3	4	5	6
Zaległości czynszowe	3 526 495	3 282 814	3 250 538	3 730 461	3 908 581
w tym:					
lokale mieszkalne	3 059 804	2 800 798	2 735 896	3 143 196	3 226 384
lokale socjalne	466 690	482 016	514 641	587 265	682 198
Średnioroczny przyrost zaległości czynszowych	0	- <b>243 681</b>	- <b>32 277</b>	479 924	178 120
w tym:					
Średnioroczny przyrost zaległości czynszowych lokali socjalnych	0	15 326	32 625	72 624	94 933

*Źródło: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu*

Niezależnie od zmian wysokości czynszów, niezbędna jest także intensyfikacja działań w zakresie windykacji zaległości czynszowych.

Z przedstawionych danych zawartych w powyższej tabeli wynika, że pomimo wzrastającej kwoty wypłacanych dodatków mieszkaniowych, kwoty zaległości w opłacaniu czynszów za lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony i socjalne z roku na rok rosły i na koniec 2011 roku wynoszą 3,908 tys. zł.

Po okresie spłaty zadłużenia przez najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2008 i 2009, w 2010 roku nastąpił dość duży wzrost tego zadłużenia. W 2010 roku wzrosło zadłużenie w ZGM o około 480 tys. zł. Średnio około 25% dłużników ma zaległości w regulowaniu czynszu za okresy dłuższe niż 3 miesiące. Ok.12. % najemców ma zaległości 1-2 miesięczne. Część z tej grupy nie płaci

z powodu niskich dochodów, pozostali z innych powodów (inne priorytety, kredytowanie się, określony styl życia).

W celu rozwiązania problemu mieszkaniowego oraz zapewnienia optymalnych warunków mieszkaniowych gospodarstwom domowym, które narażone są (wskutek zaległości w opłatach za mieszkanie) na eksmisję i bezdomność, realizowane są następujące formy pomocy socjalnej, mające przyczynić się do:

- pomoc w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego;
- rozkładanie zaległości na raty po zawarciu odpowiedniej umowy i bez naliczania odsetek, oraz umarzanie naliczanych odsetek zgodnie z Uchwałą Rady Miasta NR LXV/526/2010 z dnia 25 lutego 2010 roku w sprawie zasad i trybu udzielania ulg w spłatach należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym przysługujących gminie.

W ramach podejmowanych działań mających na celu pomoc osobom zadłużonym zamieszkałym w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, wskazana jest ścisła współpraca ZGM z Powiatowym Urzędem Pracy w Świnoujściu.

Rozważyć należy także utworzenie programu aktywizacji społeczno-zawodowej zadłużonych najemców. Istotą programu byłaby pomoc bezrobotnym, zadłużonym z tytułu opłat czynszowych, ale zainteresowanym wyjściem z zadłużenia. Zadłużonym lokatorom zamieszkałym w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta przedstawiane byłyby oferty pracy przy prostych czynnościach z jednoczesną pomocą doradcy zawodowego. Należy wypracować szczegółowe zasady wykonywania prac w ramach spłaty tego zadłużenia wraz z katalogiem możliwych do wykonania prac.

#### e) Rozwiązywanie problemów społecznych poprzez zapewnienie schronienia

Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie (MOPR) w Świnoujściu działa zgodnie z ustawą o pomocy społecznej z dnia 12 marca 2004 roku. MOPR kieruje do schroniska osoby bezdomne na podstawie wywiadu środowiskowego. Miasto Świnoujście prowadzi jedno schronisko dla bezdomnych.

Zadanie polegające na wychodzeniu z bezdomności realizuje w imieniu Miasta schronisko dla osób bezdomnych prowadzone przez organizację pozarządową wybraną w drodze konkursu.

Zarządzeniem Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 21 grudnia 2011 r. powołany został Zespół ds. identyfikacji problemów związanych z osobami bezdomnymi przebywającymi na terenie miasta Świnoujście i wypracowania procedur ich rozwiązywania.

W pracach Zespołu uczestniczą przedstawiciele instytucji miejskich, służb i policji, organizacji pozarządowych, działkowców. Zadania Zespołu obejmują m.in. wypracowanie i wdrożenie procedur interwencyjnych i pomocowych wobec osób bezdomnych, ze szczególnym uwzględnieniem okresu zimowego.

### 7.3. Polepszanie warunków zamieszkania

#### a) Dostarczenie określonej liczby lokali socjalnych, zamiennych i mieszkalnych

W celu realizacji przyjętych wcześniej założeń przewiduje się wybudować w 2012 roku 36 mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony oraz w 2013 r. 25 mieszkań socjalnych typu C. Przy realizacji budowy mieszkań na czas nieoznaczony Miasto korzysta z Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

#### b) Zahamowanie procesu dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego

Dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych wybudowanych przed 1945 rokiem i niska jakość mieszkań w tym zasobie spowodowana jest wieloletnimi zaniedbaniami w prowadzeniu remontów bieżących i termomodernizacji, z powodu ciągłego braku środków które można byłoby przeznaczyć na ten cel. Sprzedaż lokali mieszkalnych i powstanie wspólnot mieszkaniowych spowodowało, że w Mieście wiele budynków i lokali zostało wyremontowanych i doprowadzonych do dobrego stanu technicznego przez prywatnych właścicieli z ich własnych środków, ze zmniejszającym się udziałem środków budżetu Miasta. W mieszkaniowym zasobie Miasta pozostały lokale najbardziej zdekapitalizowane, budynki wymagające wysokich nakładów na remonty.

Priorytetowe potraktowanie nakładów na remonty i modernizację (stanowiące rodzaj ulepszenia budynku lub lokalu) pozwoli na zahamowanie procesu dekapitalizacji budynków i ich otoczenia oraz podniesienie standardu i poprawę warunków zamieszkania. Docelowo chodzi o to, by dojść do stanu, w którym lokale mają odpowiedni, lepszy standard. W tym celu określono pożądany średni standard lokalu – lokal o średnim standardzie to lokal wyposażony w sprawną instalację wodno-kanalizacyjną i elektryczną, posiadający centralne ogrzewanie zasilane z sieci miejskiej lub gazowej kotłowni lokalnej, wyposażony w łazienkę i znajdujący się w budynku o średnim stanie technicznym (tj. utrzymanym należycie i wymagającym jedynie remontów bieżących). Po drugie założony plan wydatków na remonty ma zapewnić doprowadzenie do określonego lepszego standardu budynków i lokali w okresie realizacji programu. W związku z powyższym, zakłada się, że średniorocznie około 1.100 tys. zł będzie przeznaczać się na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Miasta, co pozwoli na przeprowadzenie remontów bieżących w 241 budynkach oraz remontów głównych w 231 budynkach.

#### c) Korygowanie praw do nieruchomości

##### **– Wydzierżawianie na atrakcyjnych warunkach terenów bezpośrednio przyległych do budynków wspólnot mieszkaniowych, których działka została wydzielona po obrysie budynku**

Sprzedaż lokali z gminnego zasobu w Świnoujściu następowała na przestrzeni wielu lat. W wielu przypadkach działka gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym została wydzielona po obrysie budynku. W celu właściwego gospodarowania takimi nieruchomościami podjęto Uchwałę Rady Miasta NR XIV/148/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 roku w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawianie nieruchomości. Uchwała ta daje Prezydentowi Miasta możliwość wydzierżawiania terenu wokół budynków wspólnotom mieszkaniowym bezprzetargowo, na preferencyjnych zasadach. Tereny wydzierżawiane są na okres do 10 lat z przeznaczeniem na polepszenie zagospodarowania nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, z wyłączeniem możliwości prowadzenia na wydzierżawianych gruntach działalności gospodarczej. Docelowo Miasto będzie zmierzało do uregulowania tego stanu w sposób trwały, poprzez sprzedaż terenów wokół budynków na rzecz wspólnot mieszkaniowych o ile na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego możliwe będzie wydzielenie wokół nich działek spełniających wymogi przewidziane dla działek budowlanych (a także spełnione zostaną inne warunki przewidziane w ustawie o gospodarce nieruchomościami, umożliwiające zbycie własności lub ustanowienie prawa wieczystego użytkowania tych gruntów na rzecz wspólnoty mieszkaniowej).

##### **– Zamiana użytkowania wieczystego na własność gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi z bonifikatą**

Zbycie nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami następuje na własność bądź w użytkowanie wieczyste. Obie te formy władania nieruchomością funkcjonują w obrocie prawnym na polskim rynku. Także z własnością wielu lokali związany

jest udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu, na którym stoi budynek. Dążenie do nabycia własności gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste realizowane jest na podstawie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku przekształcenia nabycie prawa własności następuje na podstawie prawomocnej decyzji administracyjnej, natomiast w przypadku nabycia na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami aktem notarialnym sprzedaży. Preferencyjną formą nabycia prawa własności jest przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Z wnioskiem o przekształcenie występuje bardzo wiele wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych. W związku z tym, iż przekształcenie na własność związane jest z poniesieniem kosztów finansowych przez osobę, która uzyskuje tytuł własności do nieruchomości gruntowej Rada Miasta podjęła Uchwałę NR XXXIV/294/2008 z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Uchwała ta reguluje między innymi udzielenie właścicielowi lokalu mieszkalnego bonifikaty w wysokości 99% opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w przypadku nieruchomości wielolokalowych.

d) Odtwarzanie i aktualizacja dokumentacji technicznej

Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali Miasto, jako dotychczasowy właściciel nieruchomości obciążone jest kosztami odtworzenia lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynków, w których sprzedało część lokali, gdyż wcześniej było ono zobowiązane taką dokumentację prowadzić i aktualizować. W związku z tym, w budżecie Miasta powinno zabezpieczyć się określoną pulę środków na ten cel.

Odtworzone dokumentacje techniczne budynków służą do właściwej eksploatacji budynków oraz do ustalenia powierzchni użytkowej lokali i prawidłowej wysokości udziałów poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. W konsekwencji może to służyć zmianie wpisanej w księgach wieczystych powierzchni lokali i zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej przypadających na poszczególne lokale. Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej, w której skład wchodzi prawo wieczystego użytkowania gruntu wymaga ujednoczenia terminu trwania prawa użytkowania wieczystego dla poszczególnych udziałów w tym prawie. Z tego względu, jako czynność poprzedzającą zmianę udziałów wykonuje się w tych nieruchomościach ujednoczenie terminów użytkowania wieczystego. Zmiany udziałów dokonuje się w formie aktu notarialnego stanowiącego podstawę zmian wpisów do ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali i dla nieruchomości zabudowanej.

#### 7.4. Usprawnienie zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

Usprawnienie gospodarowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta realizowane będzie poprzez:

- a) **dobór odpowiedniej formy organizacyjnej** podmiotu zajmującego się gospodarowaniem i zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Miasta, która umożliwi:
- redukcję kosztów (zmniejszenie obciążeń budżetu miasta);
  - samodzielną realizację budowy nowych mieszkań zgodnie z założeniami wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta;
  - pozyskiwanie kapitału na realizację inwestycji poprzez zaciąganie kredytów z funduszy pomocowych;
  - elastyczne kształtowanie systemu zarządzania reagującego na zmieniające się potrzeby;

- koncentrowanie się na oczekiwaniach odbiorców usług w ramach określonych standardów;
- b) zakup specjalistycznego oprogramowania.**

## **8. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA ZADAŃ**

Realizacja polityki mieszkaniowej Miasta Świnoujście na lata 2012-2017 będzie finansowana z następujących źródeł:

- a) przychody z czynszów;
- b) środki własne Miasta pochodzące m.in. ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- c) kredyty i pożyczki zaciągane przez miasto Świnoujście;
- d) inne źródła, w tym:
  - Fundusz Dopłat i ew. inne fundusze;
  - PFRON – w przypadku przystosowania mieszkań i osiedli do potrzeb niepełnosprawnych;
  - Regionalny Program Operacyjny Województwa Zachodniopomorskiego – Oś priorytetowa 5 – Turystyka, kultura i rewitalizacja – Poddziałanie 5.5.1 Rewitalizacja obszarów zdegradowanych;
- e) inne (partnerzy prywatni, TBS).

## **9. PODSUMOWANIE**

Z oceny sytuacji mieszkaniowej w Świnoujściu i kondycji mieszkaniowego zasobu Miasta wynikają następujące wnioski, które stanowiły podstawę sformułowania celów i zasad polityki mieszkaniowej Miasta:

- a) występuje niedobór mieszkań o niskich kosztach ich utrzymania;
- b) w świetle obowiązków nałożonych ustawowo na samorząd oraz w sytuacji braku innych alternatyw w zakresie budowy mieszkań o niskich kosztach utrzymania należy powiększać mieszkaniowy zasób Miasta o lokale o optymalnej powierzchni użytkowej i spełniające aktualne standardy techniczne, a do tego celu należy wykorzystywać wszelkie dostępne i korzystne dla budżetu Miasta formy finansowania;
- c) część mieszkaniowego zasobu Miasta wymaga przeprowadzenia pilnych remontów;
- d) wskazane byłoby pozbycie się z mieszkaniowego zasobu Miasta lokali kosztownych w utrzymaniu poprzez ich sprzedaż najemcom z wysoką bonifikatą w cenie lub poprzez sprzedaż w drodze przetargu po wskazaniu zamieszkującym w nich najemcom lokali zamiennych i opróżnieniu lokali;
- e) należy dążyć do zasiedlenia pustostanów, gdyż generują one nieuzasadnione koszty utrzymania (związane jest to z koniecznością zapewnienia środków finansowych na remonty lub przebudowę niezasiedlonych lokali);
- f) należy odstąpić od sprzedaży wszystkich lub większości mieszkań z bonifikatą (gdyż spowodowało to wyprzedzanie mieszkań najlepszych i wzrost jednostkowych kosztów utrzymania mieszkań, które pozostały w zasobie), a bonifikaty należy stosować tylko w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach;
- g) należy dążyć do takiego ustalenia wysokości czynszów, które spowodują zbilansowanie się potrzeb finansowych z kosztami utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta, a dla osób o niskich dochodach należy stosować obniżki czynszu;



- h) należy w dalszym ciągu prowadzić działania związane z ustaleniem właściwych udziałów gminy w nieruchomościach wspólnych i odtwarzać dokumentację techniczną budynków;
- i) na rynku występuje duże nasycenie w mieszkania wybudowane przez podmioty prywatne, które powinny zaspokoić potrzeby mieszkaniowe osób dobrze sytuowanych, niemniej w planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać tereny pod rozwój budownictwa mieszkaniowego, gdyż nadal istnieją niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich i średnich dochodach, a także wciąż będzie występował pewien popyt na budowę lokali wykorzystywanych przez turystów i osoby korzystające z usług leczniczych;
- j) należy dążyć do objęcia planami zagospodarowania przestrzennego wszystkich terenów miasta;
- k) w wieloletnim planie inwestycyjnym należy uwzględniać przedsięwzięcia związane z budową infrastruktury technicznej pod nowe tereny mieszkaniowe;
- l) wskazane jest usprawnienie sposobu zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, tak aby koszty z tym związane były możliwie niskie i nie generowały nieuzasadnionego wzrostu czynszów;
- m) należy polepszać funkcjonowanie istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach wydzielonych po ich obrysie poprzez wydzierżawianie gruntów bezpośrednio przyległych do budynków lub ich odsprzedaż, dążąc o ile to możliwe do powiększenia powierzchni działki gruntu niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej w taki sposób, by działki te stały się działkami budowlanymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Cele, zasady i kierunki polityki mieszkaniowej Miasta zostały rozwinięte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta. Ale nie tylko ten program ma realizować politykę mieszkaniową Miasta. Realizacji tej polityki służą bowiem także inne regulacje – poczynając od miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poprzez przygotowywany Wieloletni Program Inwestycyjny, aż do kolejnych budżetów Miasta uwzględniających środki na potrzebne działania. W szczególności jednak należy tu wymienić dwie uchwały: Uchwałę NR XVI/126/2011 r. Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście z późn. zm., oraz Uchwałę NR XXXVIII/325/2008 Rady Miasta Świnoujście z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie gospodarki nieruchomościami miasta Świnoujścia, której przygotowany projekt zmian postanowień § 2 stanowi realizację niniejszej polityki mieszkaniowej w zakresie zbywania mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta (w tym w zakresie stosowania bonifikat).

Rozwiązania przyjęte w tych uchwałach i w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta są ze sobą skorelowane i mają stanowić spójną całość realizującą politykę mieszkaniową Miasta.