

**UCHWAŁA NR XXII/169/2019
RADY MIASTA ŚWINOUJSCIE**

z dnia 6 grudnia 2019 r.

w sprawie polityki mieszkaniowej Gminy Miasto Świnoujście na lata 2019-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, zm.: poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815) Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się politykę mieszkaniową Gminy Miasto Świnoujście na lata 2019-2029 stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Prezydent Miasta Świnoujście w terminie do 15 maja każdego roku kalendarzowego składa Radzie Miasta Świnoujście informację z realizacji niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXII/169/2019
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 6 grudnia 2019 r.

POLITYKA MIESZKANIOWA GMINY MIASTO ŚWINOUJŚCIE NA LATA 2019-2029



2019

Spis treści

1. ZADANIA GMINY W ZAKRESIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ	4
2. DIAGNOZA SYTUACJI DEMOGRAFICZNEJ, MIESZKANIOWEJ I DOCHODOWEJ MIESZKAŃCÓW ŚWINOUJŚCIA	6
2.1 DEMOGRAFIA	6
2.2 ZASOBY MIESZKANIOWE GMINY MIASTO ŚWINOUJŚCIE.....	8
2.2.1 Struktura zasobów mieszkaniowych	8
2.2.2. Rynek mieszkaniowy w Świnoujściu.....	10
2.2.3 Badania ankietowe wśród mieszkańców.....	12
2.3. GMINNY ZASÓB MIESZKANIOWY	13
2.3.1. Struktura gminnego zasobu mieszkaniowego.....	13
2.3.2. Zaległości z tytułu niepłaconych czynszów, realizacja wyroków sądowych.....	16
2.3.3. Potrzeby w zakresie mieszkaniowego zasobu gminy	19
2.3.4. Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	20
2.3.5. Stan techniczny budynków.....	21
2.3.6. Inne zasoby przeznaczone na potrzeby mieszkaniowe	22
2.4 BUDOWNICTWO CZYNSZOWE NA WYNAJEM.....	22
2.4.1 Społeczne budownictwo czynszowe na wynajem.....	22
2.4.2. Mieszkanie plus – Państwowy Fundusz Rozwoju Nieruchomości S. A.....	23
2.5 DOCHODY I WYDATKI MIASTA NA CELE MIESZKANIOWE	24
2.6 SYTUACJA DOCHODOWA MIESZKAŃCÓW GMINY MIASTO ŚWINOUJŚCIE.....	25
3. CELE POLITYKI MIESZKANIOWEJ GMINY MIASTO ŚWINOUJŚCIE NA LATA 2019-2029	31
3.1. ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W MIEŚCIE	31
3.1.1. Pozyskiwanie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne poprzez aktualizację mpzp	31
3.1.2. Uzbieranie/dozbieranie terenów pod budownictwo mieszkaniowe	32
3.1.3. Wspieranie budownictwa mieszkaniowego zgodnie z rządowym programem „Mieszkanie Plus”	32
3.1.4. Budowa mieszkań o dostępnych cenach zakupu i czynszu, powiększanie zasobów budownictwa czynszowego na wynajem	33
3.1.5. Zmiana sposobu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.....	33
3.2. ZAPEWNIANIE WŁAŚCIWYCH WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH PRZEZ GMINĘ	34
3.2.1. Racjonalna polityka czynszowa	34
3.2.2. Polityka remontowa i przebudów gminnego zasobu mieszkaniowego dostosowana do możliwości finansowych.....	35

3.2.3 Racjonalne wykorzystywanie zasobów mieszkaniowych	35
3.2.5. Inne działania podejmowane w celu utrzymania właściwego stanu zasobu mieszkaniowego	35
3.3. POPRAWA WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH OSÓB WYKLUCZONYCH BĄDŹ ZAGROŻONYCH WYKLUCZENIEM SPOŁECZNYM	36
3.3.1. Tworzenie mieszkań chronionych	36
3.3.2. Wdrażanie innowacyjnych rozwiązań mieszkaniowych	36
3.3.3. Rozwój systemu wsparcia dla osób bezdomnych	37
4. SYSTEM WDRAŻANIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ, ŹRÓDŁA FINANSOWANIA ZADAŃ	37
5. MONITORING I EWALUACJA.....	38

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,
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych,
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
- ustawa z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej,
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej,
- ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń,
- ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania,
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości,
- ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
- ustawa z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
- ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

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

1. Uchwała Nr XXV/204/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 31 maja 2012 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście na lata 2012-2017 z późn. zm.
2. Uchwała Nr XVI/126/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 października 2011r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście z późn. zm.
3. Uchwała Nr XXXVIII/325/2008 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie gospodarki nieruchomościami Miasta Świnoujście z późn. zm.
4. 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.

Działania gminy w zakresie mieszkalnictwa zawarte są również w:

1. Narodowym Programie Mieszkaniowym,
2. Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych w Świnoujściu na lata 2017 – 2026.

Podstawowym aktem prawnym regulującym zadania własne gminy w zakresie m.in. polityki mieszkaniowej jest ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.), a ściślej art. 7 ust. 1 pkt 7 nakładający na gminy obowiązek zaspokajania potrzeb zbiorowych wspólnoty, w szczególności wspieranie gminnego budownictwa mieszkaniowego. Przytoczona powyżej ustawa stanowi *lex generalis*, natomiast przepisami szczegółowymi dla delegacji ustawowej z art. 7 ust. 1 pkt 7 są ustawy: z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

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 współfinansowanych przez Państwo na etapie procesu inwestycyjnego, w fazie nabywania prawa do mieszkania, a następnie w fazie eksploatacji zasobu mieszkaniowego np.: skorzystania z dopłat do czynszów określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, gmina jest zobowiązana tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina zapewnia swoim mieszkańcom lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób. Gmina powinna również dostarczyć tymczasowe pomieszczenia osobom, którym nie przysługuje prawo do innego lokalu lub pomieszczenia, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.

Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020 z późn. zm.) ma za zadanie wspierać i rozwijać w Polsce społeczne budownictwo czynszowe na wynajem. Natomiast ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń ma wspierać finansowo gminy w budowaniu mieszkań dla osób o niskich dochodach, ale ma też wspierać inwestorów prywatnych w budowie mieszkań na wynajem.

Na podstawie ustawy z 12 marca 2004r. o pomocy społecznej gmina zobowiązana jest do udzielenia schronienia osobom tego pozbawionym poprzez przyznanie tymczasowego schronienia w noclegowni, schronisku dla osób bezdomnych albo schronisku dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi. Gmina ma również obowiązek prowadzić i zapewnić miejsca w mieszkaniach chronionych. Do zadań powiatu należy natomiast prowadzenie i zapewnienie miejsc w ośrodkach wsparcia, w tym domów dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży, z wyłączeniem środowiskowych domów samopomocy i innych ośrodków wsparcia dla osób z zaburzeniami psychicznymi.

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 na rzecz tworzenia możliwie jak najszerszego pakietu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Świnoujścia.

Punktem wyjścia do wskazania celów i kierunków działań Miasta w powyższym zakresie była ocena sytuacji demograficznej, mieszkaniowej i dochodowej mieszkańców Miasta oraz ocena potrzeb mieszkaniowych różnych grup ludności.

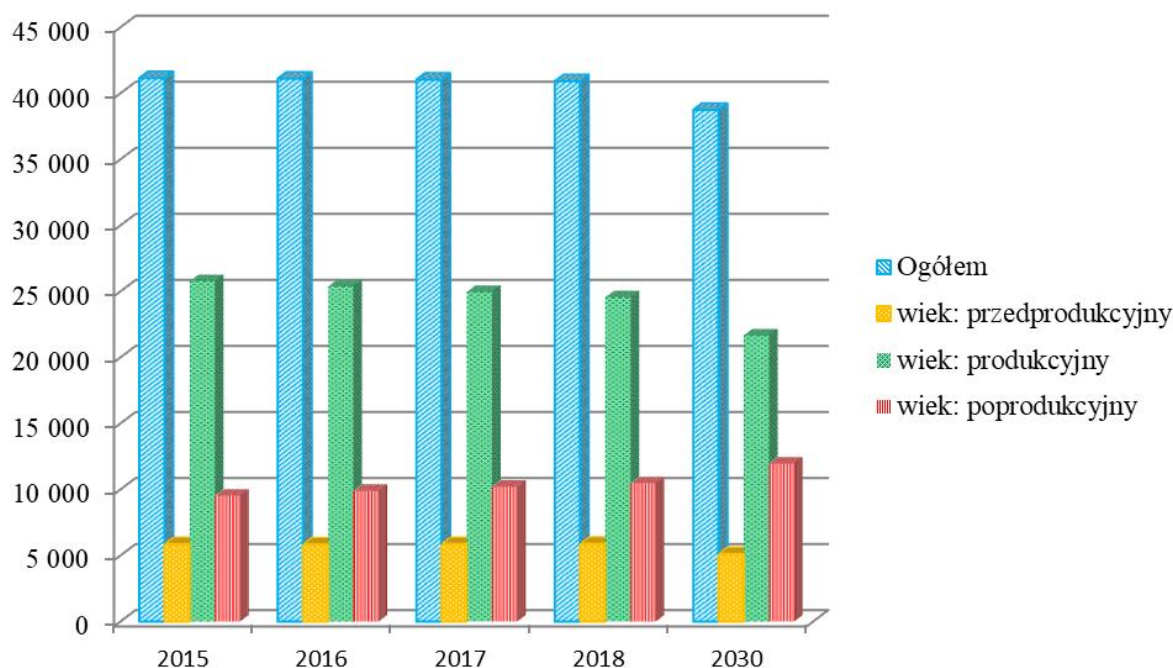
2. DIAGNOZA SYTUACJI DEMOGRAFICZNEJ, MIESZKANIOWEJ I DOCHODOWEJ MIESZKAŃCÓW ŚWINOUJŚCIA

2.1 DEMOGRAFIA

Z danych przedstawionych na Wykresie nr 1 wynika, że liczba mieszkańców Świnoujścia z roku na rok maleje. Według prognozy ludności dla gmin na lata 2017-2030 opracowanej przez GUS, liczba ludności Świnoujścia będzie się zmniejszać, do 38.754 mieszkańców w roku 2030 r.

Wykres nr 1

Dane statystyczne dotyczące liczby ludności w Świnoujściu w latach: 2015-2018 oraz prognoza w 2030 r.



Źródło: dane statystyczne GUS

W ostatnich latach odnotowuje się niekorzystne zmiany w strukturze wiekowej mieszkańców, pogłębia się proces starzenia się społeczeństwa. Zwiększa się liczba osób w wieku poprodukcyjnym kosztem liczby osób w wieku produkcyjnym. Prognoza ludności dla gmin na lata 2017-2030 wykonana przez GUS przewiduje wzrost liczby mieszkańców Miasta w wieku powyżej 65 lat do 11.968 w roku 2030 przy jednoczesnym spadku ogółu ludności. Prognoza zakłada zmniejszenie się liczby osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym. Udział osób w wieku poprodukcyjnym w liczbie ludności ogółem zwiększa się z 25,60 % w roku 2017 do 30,88 % w roku 2030.

Wniosek:

1. Należy zwiększyć dostępność mieszkań dla osób w wieku produkcyjnym.
2. Dane z powyższej tabeli wskazują na tendencję zwiększania się grupy osób w wieku poprodukcyjnym przy jednoczesnym zmniejszaniu się grupy osób w wieku produkcyjnym.

Tezę o malejącej liczbie ludności potwierdzają dane zawarte w Tabeli nr 1. Ujemny przyrost naturalny wykazuje tendencję rosnącą i w 2018 roku wyniósł – 196 osób (różnica pomiędzy urodzeniami i zgonami).

Tabela nr 1
Dane dotyczące urodzeń i zgonów w latach 2016-2018

Płeć	URODZENIA			ZGONY		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
1	2	3	4	5	6	7
Mężczyźni	181	182	161	252	257	255
Kobiety	172	155	154	224	217	256
Suma	353	337	315	476	474	511

Źródło: dane własne Urzędu

Pomimo wprowadzonego przez Rząd w 2016r. programu "Rodzina 500 plus", systematycznie spada liczba urodzeń z 353 w 2016r. do 315 w roku 2018r. Jednocześnie odnotowuje się wzrost liczby zgonów z 476 w 2016r. do 511 w roku 2018r. Powyższe dane oznaczają ujemny przyrost naturalny tylko częściowo niwelowany migracją. Z kolei im większa migracja ludności, tym więcej mieszkań jest potrzebnych dla przybywających do miasta osób.

Tabela nr 2
Dane statystyczne dotyczące liczebności gospodarstw domowych w roku 2002 i 2011

Liczba gospodarstw domowych w mieście ogółem	jednostki miary	2002*	2011*
1	2	3	4
Ogółem	szt.	17 092	18 067
Jednoosobowe	szt.	5 174	5 595
Wielooosobowe, w tym:	szt.	11 918	12 472
Dwuosobowe	szt.	4 611	6 052
Trzyosobowe	szt.	3 705	3 473
czterooosobowe i więcej	szt.	3 602	2 947
Dwurodzinne	szt.	464	459
trzy i więcej rodzinne	szt.	20	25

*Źródło: Ludność – roczniki statystyczne GUS. *Liczbę gospodarstw domowych oblicza się tylko podczas spisu powszechnego, który miał miejsce w roku 2002 i 2011*

Wraz ze wzrostem w latach 2002 - 2011 liczby gospodarstw domowych w Świnoujściu o 5,7 %, zmniejsza się ich liczebność. W 1988 roku średnia wielkość gospodarstwa domowego w Polsce w wynosiła 3,1 osoby, w 2002 – 2,84 osoby, natomiast w 2011r. – 2,82 osoby. W porównaniu do reszty kraju, Świnoujście charakteryzuje się mniejszą ilością osób w gospodarstwie domowym – w 2011 roku były to 2,28 osoby.

Ze względu na zmieniający się model rodziny pojawia się coraz więcej gospodarstw domowych jednoosobowych i dwuosobowych. Rosnąca liczba gospodarstw jednoosobowych jest z jednej strony rezultatem procesu starzenia się społeczeństwa i związanego z nim zjawiska nadumieralności mężczyzn, (z 10.472 osób w wieku poprodukcyjnym w 2018r., 6.971 – to kobiety, a 3.501 – to mężczyźni) a z drugiej, w odniesieniu do osób młodych, konsekwencją odkładania w czasie decyzji o zawarciu małżeństwa oraz późniejszej prokreacji.

Wniosek:

Przy budowie nowych mieszkań należy brać pod uwagę dużą liczbę istniejących w Mieście gospodarstw jedno i dwuosobowych.

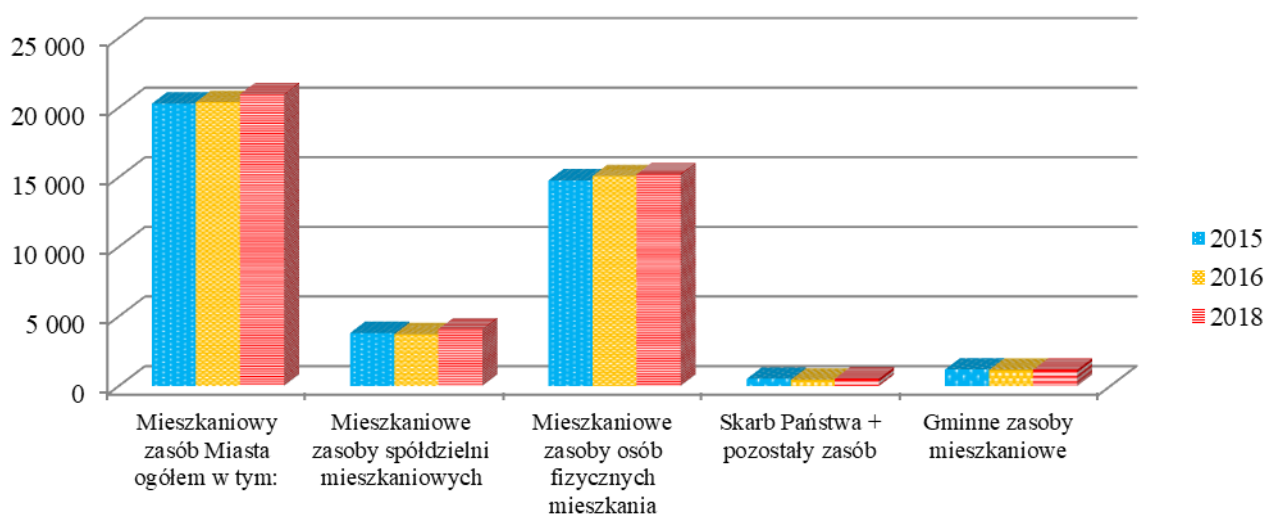
2.2 ZASOBY MIESZKANIOWE GMINY MIASTO ŚWINOUJŚCIE

2.2.1 Struktura zasobów mieszkaniowych

Zasoby mieszkaniowe Świnoujścia składają się z budynków stanowiących własność: prywatną osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, Gminy Miasto Świnoujście, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i zakładów pracy. W przyszłości do grona właścicieli może dołączyć Skarb Państwa budujący mieszkania czynszowe na wynajem w formule Mieszkanie Plus.

Wykres nr 2

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



Źródło: dane statystyczne GUS. Od 2007 roku struktura własnościowa mieszkań nie jest sporządzana co roku.

W ostatnich latach budownictwem mieszkaniowym w Świnoujściu zajmowali się głównie deweloperzy oraz inwestorzy indywidualni budujący domy jednorodzinne. W Świnoujściu nie ma TBS-u, a istniejące spółdzielnie mieszkaniowe nie powiększały swoich zasobów. Zmiana nastąpiła w 2018 roku. Największy właściciel mieszkań w mieście Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa „Słowianin” rozpoczęła budowę i w 2019 r. odda do użytkowania jeden budynek mieszkalny. Wszystkie 31 mieszkań, po cenach komercyjnych, zostały sprzedane na wolnym rynku. Mieszkania te powiększą zasób spółdzielni.

Wniosek:

W dalszym ciągu należy aktywizować spółdzielnie mieszkaniowe i deweloperów do budowy mieszkań nie tylko na sprzedaż, ale również na wynajem.

Tabela nr 3

Kształtowanie się budownictwa jedno i wielorodzinnego w Świnoujściu w latach 2008 oraz 2015-2018

Budownictwo mieszkaniowe	2015	2016	2017	2018
1	2	3	4	5
Liczba mieszkań w Świnoujściu ogółem	20 286	20 393	20 636	20 962
Budownictwo jednorodzinne				
Ilość wydanych pozwoleń	59	15	43	9
ilość wybudowanych budynków	22	41	54	33
ilość wybudowanych mieszkań	22	41	54	33
Budownictwo wielorodzinne				
Ilość wydanych pozwoleń	4	10	12	1
ilość wybudowanych budynków	3	7	8	11
ilość wybudowanych mieszkań	76	98	182	292

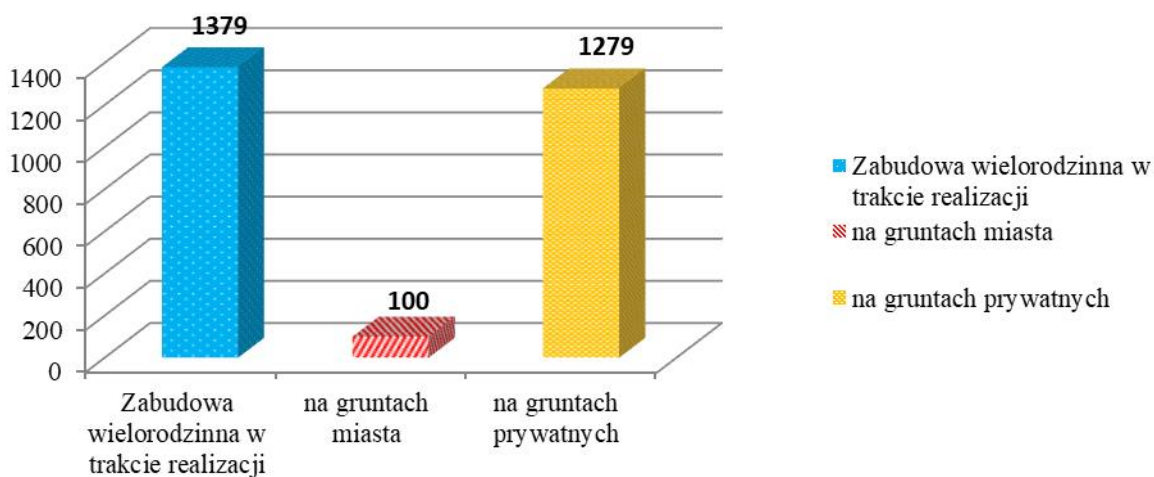
Źródło: dane własne (UM) oraz PINB

Na podstawie powyższych danych, można stwierdzić, że lata 2015-2017 były latami stabilnej 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. Mieszkaniowy zasób Miasta systematycznie się powiększa z 20.286 mieszkań w 2015r. do 20.962 lokali mieszkalnych w 2018r.

Spadek liczby wydawanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych można odnotować w roku 2018. Obecnie wydane pozwolenia na budowę obrazuje poniższy wykres.

Wykres nr 3

Wydane pozwolenia na budowę w zabudowie wielorodzinnej



Źródło: dane własne (UM)

2.2.2. Rynek mieszkaniowy w Świnoujściu

Tabela nr 4

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
Świnoujście	503	67,1	33,8
Szczecin	440	63,9	28,1
Kołobrzeg	506	66,9	33,9
Kamień Pomorski	400	68,3	27,3
Goleniów	371	67,1	24,9
Sopot	527	63,4	33,4
Jelenia Góra	442	64,7	28,6
Białystok	438	61,2	26,8
Lublin	448	60,1	26,9
Gdańsk	479	59,3	28,4
Kraków	495	57,7	28,6
Poznań	479	64,5	30,9
Warszawa	540	59	31,8
Polska – ogółem	376	74	27,8

Źródło: GUS, dane za 2017

W Świnoujściu w 2017 roku na 1000 mieszkańców przypadają 503 lokale. W tym samym czasie w Polsce na 1000 mieszkańców przypadało 376 mieszkań. Zatem nasycenie w substancję mieszkaniową w Świnoujściu znacznie przekracza przeciętne wielkości w kraju.

Powierzchnia lokali mieszkalnych w Świnoujściu również wzrasta. Przeciętna powierzchnia lokalu mieszkalnego w Świnoujściu w 2009r. wynosiła 59,46 m² natomiast w roku 2017 osiągnęła poziom 67,1 m². Wg danych GUS za 2017 rok przeciętna powierzchnia lokalu mieszkalnego przypadająca na osobę wynosiła w Świnoujściu 33,80 m², natomiast średnia w Polsce za 2017 r. to 27,8 m². Różnica ta wynika z mniejszej liczebności gospodarstw domowych w Świnoujściu w stosunku do innych miast.

W 2011r. w Świnoujściu było 18.067 gospodarstw domowych. Liczba mieszkań w 2011r. wynosiła 19.968. Zatem w 2011 r. istniała nadwyżka mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych w wysokości 1,9 tys. wolnych mieszkań.

Przyjmując założenie, że liczba gospodarstw domowych w latach 2012-2017 wzrastała w podobnym tempie jak w latach 2002-2011, można stwierdzić, że **w 2017r. w Mieście występowała nadwyżka mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych w wysokości około 2,2 tys. wolnych mieszkań.**

Część mieszkań jest wynajmowana całorocznie. Z danych Urzędu Skarbowego wynika, że w Świnoujściu w 2017r. zostało złożonych 1.194 zeznań podatkowych PIT-28, które dotyczyły wynajmu mieszkań. W roku 2018r. zostało złożonych 1.327 zeznań, to jest o 133 formularze więcej niż w roku poprzednim. Daje to obraz sytuacji na rynku mieszkaniowym, jeżeli chodzi o nadpodaż mieszkań. Opierając się tylko na liczbie złożonych zeznań, (pomijając fakt, że jedno zeznanie PIT – 28 może dotyczyć nawet kilku mieszkań wynajmowanych jednocześnie oraz tego, że część właścicieli nieruchomości nie zgłasza prowadzonej przez siebie działalności do Urzędu Skarbowego), można stwierdzić, że **co najmniej połowa z 2,2 tysięcy mieszkań jest wyjmowana na stałe osobom, które w celach zarobkowych przyjechały do Świnoujścia.**

Różnica pomiędzy liczbą gospodarstw domowych, a liczbą mieszkań w 2017 r. jest również konsekwencją turystycznego charakteru Miasta. **Sporo lokali mieszkalnych**

przeznaczonych jest na wynajem sezonowy lub stanowi mieszkania sezonowe dla mieszkańców z innych miast i rejonów naszego kraju lub innych państw (Niemcy, Dania).

Potwierdzeniem tej tezy jest poniższe zestawienie przedstawiające sprzedaż wybudowanych mieszkań (łącznie z apartamentami) przez deweloperów mieszkańcom Świnoujścia i osobom z innych części kraju i zagranicy.

Tabela nr 5

Budowa i sprzedaż mieszkań przez niektóre firmy deweloperskie w latach 2016-2018

	Wyszczególnienie	Ilość wybudowanych mieszkań	Ilość mieszkań sprzedanych ogółem	Ilość mieszkań sprzedanych mieszkańcom Świnoujścia	Ilość mieszkań sprzedanych osobom spoza Świnoujścia	Procentowy udział mieszkań zakupionych przez mieszkańców Świnoujścia
1	2	3	4	5	6	7
1.	Stawal Przedsiębiorstwo budowlane	22	22	18	4	82%
2.	PB CIROKO Sp. z o.o.	34	32	8	24	25%
3.	WUPRINŻ. S.A.	450	450	99	351	22%
4.	Biuro Usług Projektowych K. Kurpiel	131	131	111	20	85%
5.	Dom Inwest SP.J	101	98	63	35	64%
	Razem	738	733	299	434	41%

Źródło: dane własne

Z danych zawartych powyżej wynika, że w latach 2016-2018 41% mieszkań wybudowanych przez deweloperów, zostało zakupionych przez mieszkańców Świnoujścia. Pozostałą część lokali mieszkalnych nabyły osoby spoza naszego Miasta.

Na rynku mieszkaniowym Świnoujścia występuje dużo lokali mieszkalnych na sprzedaż. **Ceny mieszkań w Świnoujściu należą do jednych z najwyższych w Polsce. W 2017r. wyprzedził nas jedynie Sopot i Warszawa.**

Ceny nieruchomości pozostają nadal niewspółmiernie wysokie w stosunku do dochodu przeciętnego mieszkańca Miasta, który wg GUS w 2017 r. wynosił - 4.536,08 zł brutto/m-c gdzie w tym samym czasie średnia cena zakupu jednego m² mieszkania wynosiła około 6.489,5 zł.

Z problemem poziomu cen mieszkań wiąże się możliwość ich zakupu, czyli tzw. dostępność mieszkaniowa liczona jako relacja przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia netto do przeciętnej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej na lokalnym rynku. W Świnoujściu w 2017 r. przeciętna płaca w wysokości – 3.175,25 zł netto, pozwalała na zakup **około 0,49 m² mieszkania**, co jest wartością stosunkowo niską, świadczącą o niskiej dostępności mieszkaniowej.

Najwyższe wskaźniki dostępności odnotować mogą takie miasta jak: Gorzów Wielkopolski, Zielona Góra i Koszalin. Najgorzej sytuacja przedstawia się w Sopocie, gdzie za jedną pensję netto można kupić 0,37 m² mieszkania.

Tabela nr 6

Mediana cen za 1m² mieszkań do 60 m² w wybranych miastach na prawach powiatu w 2017r.

Miasto	Cena za 1m ² mieszkania	Wynagrodzenie netto	Wskaźnik dostępności
1	2	3	4
Sopot	9.933,50	3719,44	0,37
Warszawa	7.839,00	4241,33	0,54
Świnoujście	6.489,50	3175,26	0,49
Kraków	6.283,00	3476,34	0,55
Gdańsk	6.139,00	3718,74	0,60
Poznań	5.985,50	3543,66	0,59
Gdynia	5.865,00	3531,81	0,60
Szczecin	4.660,00	3313,05	0,71
Białystok	4.594,50	2915,21	0,63
Koszalin	3.708,50	2799,71	0,75
Zielona Góra	3.432,50	2921,13	0,85
Gorzów Wielkopolski	3.392,50	2753,94	0,81

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

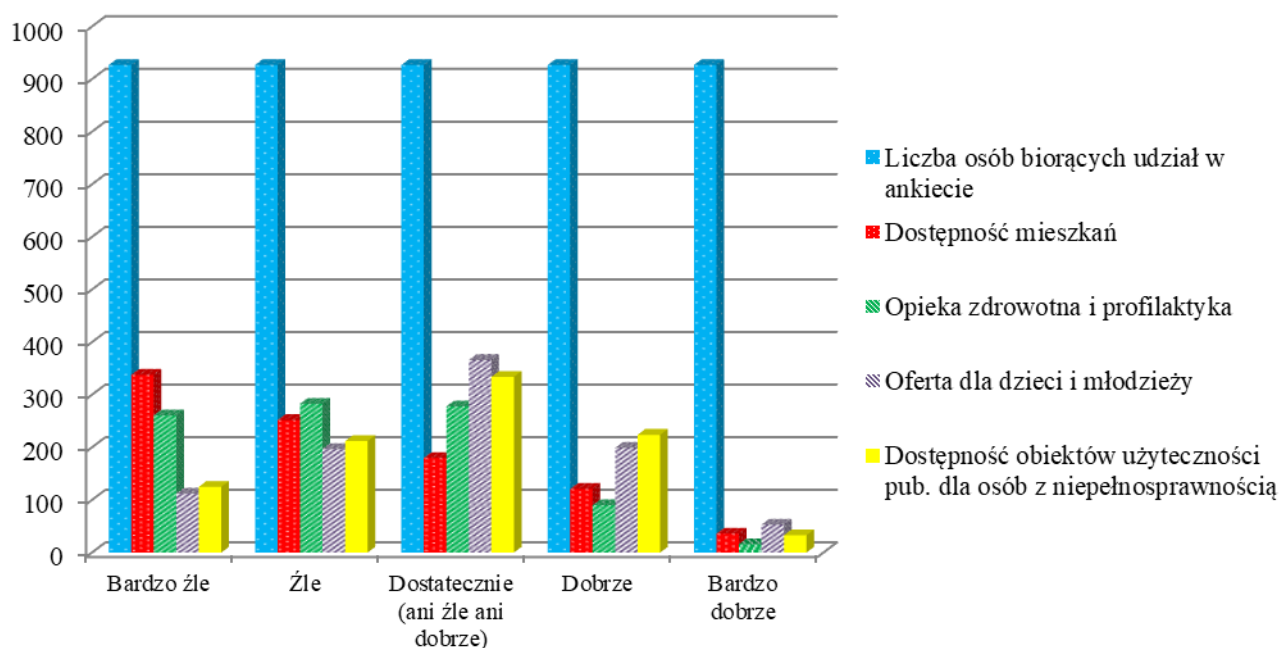
Kolejną istotną barierę w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich i średnich dochodach stanowią utrzymujące się wysokie ceny wynajęcia mieszkania. Z przeprowadzonej w ostatnim czasie analizy wynika, że **średnia cena wynajmu lokalu na wolnym rynku w Świnoujściu wynosi 43 zł/m², tj. za 50 m² około 2.150 zł za m-c + opłaty za media.**

2.2.3 Badania ankietowe wśród mieszkańców

Na przełomie czerwca i lipca 2019r. wśród mieszkańców Świnoujścia przeprowadzono badania ankietowe pn. „Rozwój lokalny”. Pytania w kwestionariuszu dotyczyły: oceny jakości życia w Świnoujściu, szans i zagrożeń rozwoju Miasta, działań inwestycyjnych i nie inwestycyjnych sprzyjających rozwojowi Świnoujścia.

Wykres nr 4

Wyniki badań ankietowych



Źródło: dane własne

W badaniu ankietowym wzięło udział 927 mieszkańców. Ze sporządzonego z ankiet raportu wynika, że w sferze oceny jakości życia w Mieście z dwudziestu wymienionych w ankiecie obszarów, najgorzej oceniono dostępność mieszkań w Świnoujściu. Z 927 osób – 338 oceniło dostępność mieszkań jako bardzo złą, a 252 osoby jako złą. Dla porównania tylko 36 osób uważa, że dostępność mieszkań jest bardzo dobra, a 121 ankietowanych, że jest dobra. **Ankietowani na pierwszym miejscu wskazali, że najważniejszym problemem, którym Miasto musi się zająć w najbliższym czasie jest budowa tanich mieszkań.**

W pytaniu dotyczącym zagrożeń dla rozwoju Miasta, z dziesięciu wskazanych obszarów zagrożeń na trzecim miejscu, po zmniejszającej się liczbie ludności i pogarszającym się stanie środowiska naturalnego uplasował się brak dostępnych cenowo mieszkań. **Natomiast w kwestii działań jakie należy podjąć aby Miasto mogło się rozwijać, ankietowani na pierwszym miejscu wskazali budowę dostępnych cenowo mieszkań.**

Wnioski:

- 1. Dobra koniunktura gospodarcza w Mieście przekłada się na rozwój budownictwa mieszkaniowego.**
- 2. Zakup mieszkania w Świnoujściu to dobra lokata kapitału w postaci wysokiego zysku z wynajmu sezonowego bądź całorocznego.**
- 3. Ceny zakupu i wynajmu mieszkań w Świnoujściu należą do jednych z najwyższych w Polsce, natomiast wynagrodzenia plasują się poniżej średniej w porównaniu z miastami, w których ceny nieruchomości są również wysokie. Wielu mieszkańców Świnoujścia nie stać na zakup mieszkania.**
- 4. Mieszkańcy w przeprowadzonej ankiecie dotyczącej rozwoju lokalnego, jednoznacznie wskazali na brak dostępnych cenowo mieszkań w Świnoujściu.**

2.3. GMINNY ZASÓB MIESZKANIOWY

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Świnoujście tworzą lokale stanowiące własność Miasta i jednostek organizacyjnych podległych Miastu. Zasobem mieszkaniowym Miasta, obecnie gospodaruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta przez ZGM polega na wykonywaniu przede wszystkim czynności związanych z wynajmowaniem oraz czynności wchodzących w zakres zarządzania nieruchomościami i realizacji części funkcji właścicielskich.

2.3.1. Struktura gminnego zasobu mieszkaniowego

Dnia 21 kwietnia 2019 r. weszły w życie zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw. Na mocy powyższej ustawy kategoria „lokale socjalne” została zastąpiona „najmem socjalnym”. Z tego względu od kwietnia 2019 r. mieszkaniowy zasób gminy składa się z:

- z lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony,
- z lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem socjalny.

Tabela nr 7

Gminny zasób mieszkaniowy – najem na czas nieoznaczony

Mieszkaniowy zasób Miasta	Jedn. miary	2015	2016	2017	2018
1	2	3	4	5	6
Mieszkania ogółem, w tym:	szt.	1203	1170	1164	1166
- wynajmowane na czas nieoznaczony	szt.	904	878	870	852
Lokale gminne wynajmowane na czas nieoznaczony odzyskane w poszczególnych latach	szt.	26	27	13	13

Źródło: dane ZGM

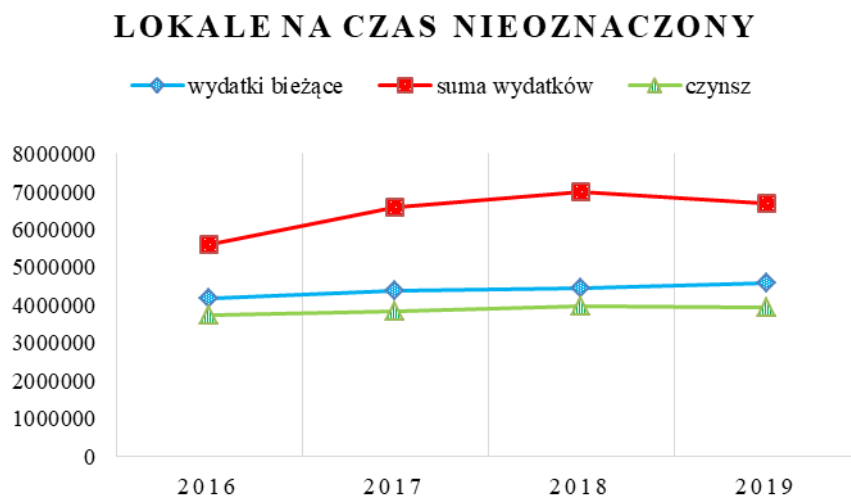
Gminny zasób mieszkaniowy na przestrzeni lat 2016-2018 nie zwiększył się. Rotacja mieszkań wynika z lokali odzyskiwanych przez ZGM. Rocznie wraca do Gminy około 13-27 mieszkań do ponownego wynajmu. W okresie ostatnich czterech lat, w wyniku prowadzonych czynności administracyjnych oraz ruchu ludności Gmina odzyskała 79 lokali, wynajmowanych na czas nieoznaczony. Po ich wyremontowaniu, zostały one przeznaczone do ponownego zasiedlenia przez rodziny oczekujące na liście.

Czynsze za lokale wynajmowane na czas nieoznaczony ustalane są w wysokości umożliwiającej pokrycie kosztów utrzymania tych lokali, w tym ich remontów. Na taki poziom czynszów w mieszkaniowym zasobie gminy wyraził zgodę ustawodawca dając do tego podstawę w art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. **Średnia stawka czynszu za lokale wynajmowane na czas nieoznaczony w roku 2018 wyniosła 7,86 zł/m² m-c.** Koszty bieżącej eksploatacji i remontów **wyniosły 8,81 zł m² m-c**, a **stawka bazowa (uwzględniająca przypadającą na dany rok część kosztów modernizacji lokali) 10,41 zł/m² m-c.** Oznacza to, że **czynsze nie pokrywają kosztów utrzymania i remontów lokali, ani tym bardziej ich modernizacji.**

Poniższy wykres pokazuje jak kształtowały się wydatki i dochody z tytułu wpływów czynszowych w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony oraz dopłaty z budżetu Miasta do wydatków bieżących.

Wykres nr 5

Wydatki bieżące i majątkowe oraz wysokość czynszu - lokale na czas nieoznaczony



Źródło: dane ZGM

Tabela nr 8

Dopłaty do wydatków bieżących w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony

Rok	Dopłaty do wydatków bieżących
1	2
2016	440 000
2017	549 000
2018	481 000
2019	679 000

Źródło: dane ZGM

Jak wynika z powyższych danych wpływy z czynszów lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony nie pokrywają wydatków bieżących jak i majątkowych. Zatem Miasto co roku dopłaca do wydatków bieżących w kwotach wskazanych w Tabeli nr 9.

Wnioski:

1. Zgodnie z obowiązującymi przepisami lokale wynajmowane na czas nieoznaczony powinny się samofinansować.
2. W Świnoujściu koszty utrzymania lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony przewyższają przychody uzyskiwane z czynszów.
3. Dopłaty z budżetu Miasta do czynszów powinny mieć miejsce tylko przy lokalach z najmem socjalnym.

Lokale przeznaczone na najem socjalny wynajmowane są na czas oznaczony osobom o szczególnie niskich dochodach oraz tym, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do najmu socjalnego.

Tabela nr 9 Gminny zasób mieszkaniowy – najem socjalny

Mieszkaniowy zasób Miasta	Jedn. miary	2015	2016	2017	2018
1	2	3	4	5	6
Mieszkania ogółem, w tym:	szt.	1203	1170	1164	1166
- najem socjalny	szt.	299	292	294	314
Lokale gminne z najmem socjalnym odzyskane w poszczególnych latach	szt.	22	29	35	37

Źródło: dane ZGM

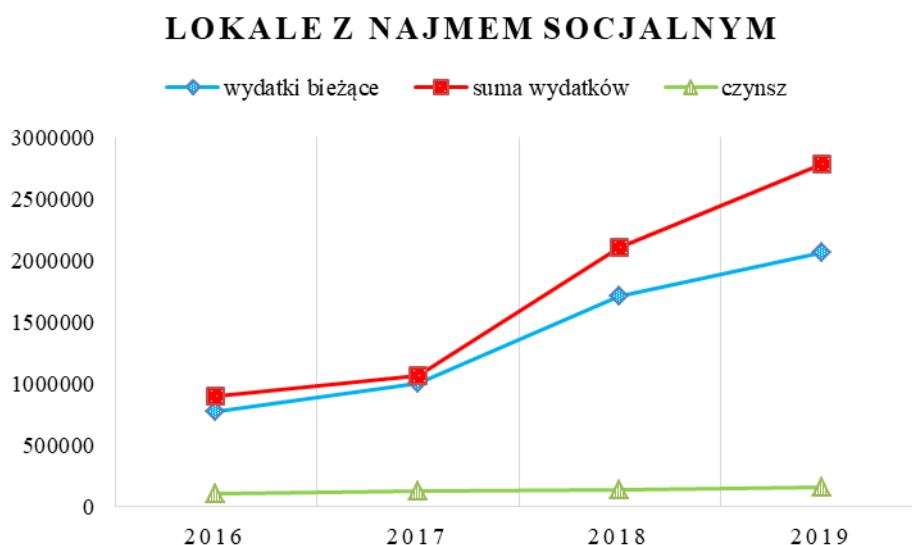
Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy szczególną pomocą objęci są mieszkańcy lokali z najmem socjalnym – czynsz w takim lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu w lokalu wynajmowanym na czas nieoznaczony i w naszej gminie wynosił w 2018 r. odpowiednio w lokalu socjalnym grupy: **A – 2,86 zł/m² m-c, B – 2,29 zł/m² m-c, C -1,72 zł/m² m-c.**

Koszty utrzymania lokali socjalnych są tymczasem bardzo wysokie i wyniosły w 2018 r. **27,71 zł/m² m-c.** Oznacza to, iż jest to zasób bardzo deficytowy.

Poniższy wykres wskazuje jak kształtowały się wydatki i dochody z tytułu wpływów czynszowych w lokalach z najmem socjalnym oraz dopłaty z budżetu Miasta do wydatków bieżących.

Wykres nr 6

Wydatki bieżące i majątkowe oraz wysokość czynszu - lokale z najmem socjalnym



Źródło: dane ZGM

Tabela nr 10

Dopłaty do wydatków bieżących w lokalach z najmem socjalnym

Rok	Dopłaty do wydatków bieżących
1	2
2016	663 000
2017	876 000
2018	1 571 000
2019	1 929 000

Źródło: dane ZGM

Wpływy z czynszów w lokalach z najmem socjalnym są tak niskie, że 90% kosztów funkcjonowania tych lokali ponosi Miasto. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy gmina jest zobowiązana tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym zapewniać swoim mieszkańcom lokale w ramach najmu socjalnego. Gmina realizuje to zadanie.

Wniosek

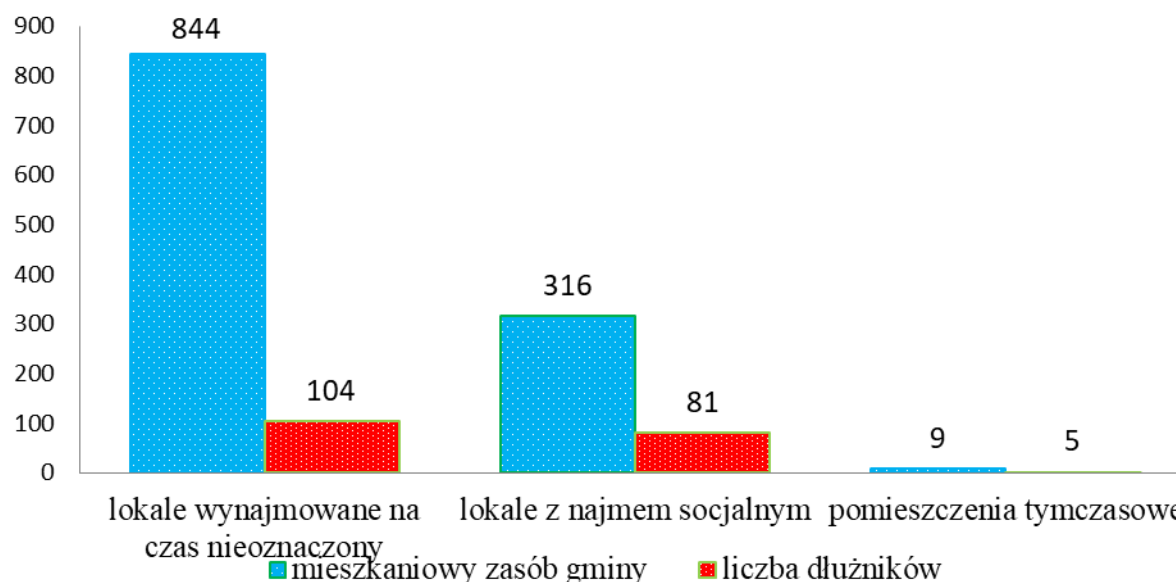
Czynsze w lokalach z najmem socjalnym stanowią wysokie obciążenie budżetu Miasta.

2.3.2. Zaległości z tytułu niepłaconych czynszów, realizacja wyroków sądowych

Z łącznej liczby 501 dłużników ZGM-u, stu dziewięćdziesięciu nadal zamieszkuje w mieszkaniowym zasobie gminy. Zadłużenie tych najemców wynosi łącznie 840 503,31 zł i stanowi 17,60 % ogółu należności.

Wykres nr 7

Liczba dłużników zamieszkujących w mieszkaniowym zasobie gminy z zadłużeniem powyżej trzech okresów płatności na dzień 30.06.2019r.



Źródło: dane ZGM

W przypadku lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony 12% najemców zalega z opłatami czynszów dłużej niż 3 miesiące i jest to kwota 520 239,56 zł. Dwukrotnie większy niż w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony jest udział dłużników w liczbie osób zamieszkujących w lokalach z najmem socjalnym. Osoby nie płacące czynszu stanowią 26% mieszkańców lokali socjalnych. Ich łączny dług jest jednak niższy niż mieszkańców lokali

wynajmowanych na czas nieoznaczony i wynosi 311 934,59 zł. Związane jest to z dużo niższymi stawkami czynszu w przypadku najmu socjalnego.

Pozostałe zadłużenie w gminnym zasobie mieszkaniowym jak wynika z poniższej tabeli to stare długi, a więc trudno ściągalne. Prawie 80% kwoty zadłużenia dotyczy osób, które zostały eksmitowane z lokali bądź je zwolniły.

Tabela nr 11

Struktura zadłużeń w gminnym zasobie mieszkaniowym i pomieszczeniach tymczasowych na dzień 30.06.2019 r.

Lokale	Zadłużenie ogółem bez zadłużenia rozłożonego na raty (3+4+5+6)	w tym osób:				Zadłużenie objęte umowami o rozłożeniu spłaty na raty	Zadłużenie powiększone o długi spłacane w oparciu o umowy ratalne (2+7)
		które zostały eksmitowane, bądź zwolniły lokal	pozostałych, których zadłużenie jest				
			większe niż za rok	od 3 miesięcy do roku	w przedziale do 3 m-cy		
1	2	3	4	5	6	7	8
mieszkalne	3 155 571,36	2 509 650,19	369 798,88	150 440,68	125 681,61	276 615,15	3 432 186,51
socjalne	1 117 009,05	787 171,40	266 721,86	45 212,73	17 903,06	182 108,68	1 299 117,73
tymczasowe	42 281,35	33 597,77	3 143,00	5 186,16	354,42	0,00	42 281,35
RAZEM	4 314 861,76	3 330 419,36	639 663,74	200 839,57	143 939,09	458 723,83	4 773 585,59

Źródło: dane ZGM

Tabela nr 12 Wysokość zadłużenia w lokalach mieszkalnych i socjalnych w latach 2016-2018

Rodzaj lokalu	Rok	Spłata /przyrost zaległości w roku	Zaległość na koniec roku	Roczny przypis brutto (czynsz + media)	wskaźnik ściągaln.
1	2	3	4	5	6
mieszkalne	2016	-58 783,99*	3 751 906,35	5 332 248,35	101,10%
	2017	-127 720,67*	3 624 185,68	5 434 783,86	102,35%
	2018	-107 946,38*	3 516 239,30	5 576 403,89	101,94%
	2019-06	-84 052,79*	3 432 186,51	2 724 628,71	103,08%
socjalne	2016	66 688,51**	1 103 091,57	440 993,23	84,88%
	2017	60 116,59**	1 163 208,16	454 652,67	86,78%
	2018	20 859,32**	1 184 067,48	488 897,85	95,73%
	2019-06	115 050,25**	1 299 117,73	367 556,41	68,70%

Źródło: dane ZGM

*spłata zaległości

** przyrost zaległości

W wyniku szeregu działań windykacyjnych podejmowanych przez ZGM maleje zadłużenie na lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony.

Rośnie natomiast zadłużenie mieszkańców z tytułu niepłacenia czynszów za lokale z najmem socjalnym. Wynika to z polskiego ustawodawstwa, które w znacznym stopniu ogranicza możliwość eksmisji dłużników z lokali z najmem socjalnym, zwłaszcza grup

osób uprzywilejowanych, których nie można eksmitować do pomieszczeń tymczasowych. Dotyczy to: ciężarnych kobiet, małoletnich, niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych, obłożnie chorych oraz bezrobotnych (o ile są zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy).

Wnioski:

1. Działania windykacyjne przynoszą efekty w przypadku lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony.
2. Brak mechanizmów prawnych, by skutecznie egzekwować obowiązek comiesięcznego uiszczania czynszu w lokalach z najmem socjalnym zmusza gminę do podejmowania innych działań, które zmienią zachowania najemców (Program odpracowania zadłużenia, stworzenie lokali socjalnych w bardzo nieatrakcyjnych do zamieszkania lokalizacjach).

Liczba lokali socjalnych stanowiących własność Miasta pozwalała w pierwszej kolejności wynajmować te lokale osobom eksmitowanym z lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. W związku z tym, Miasto nie wypłacało odszkodowań z tytułu zwłoki we wskazaniu lokalu socjalnego osobie/rodzinie, co do której sąd orzekł eksmisję (Tabela nr 13). Niewykonane wyroki sądowe z zasobów ZGM-u dotyczą osób, które nie zostały wyeksmitowane, gdyż zaczęły spłacać swoje zadłużenie, podpisały umowę na spłatę zadłużenia lub w innej formie współpracują z ZGM na rzecz poprawy swojej sytuacji mieszkaniowej.

Tabela nr 13

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

Wyszczególnienie	2015				2016				2017				2018			
	ZGM	Wspólnoty mieszkaniowe	Spółdzielnie	Inne	ZGM	Wspólnoty mieszkaniowe	Spółdzielnie	Inne	ZGM	Wspólnoty mieszkaniowe	Spółdzielnie	Inne	ZGM	Wspólnoty mieszkaniowe	Spółdzielnie	Inne
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Liczba wyroków eksmisyjnych ogółem, z tego:	66	0	6	10	63	1	4	9	61	0	1	8	60	1	2	5
Niewykonane wyroki sądowe na koniec roku	32	0	0	0	33	1	0	0	35	1	0	0	37	0	0	0
Wykonana liczba wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego	19	0	4	2	14	0	2	2	12	0	1	2	5	1	1	1
Wykonana liczba wyroków sądowych do pomieszczeń tymczasowych	13	0	2	8	10	0	2	7	6	0	0	6	11	0	1	4
Wykonana liczba wyroków sądowych do schroniska	2	0	0	0	6	0	0	0	8	0	0	0	7	0	0	0

Źródło: dane ZGM

Wniosek: Duża liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego zabezpiecza Gminę przed wypłatą odszkodowań za ich niedostarczenie.

2.3.3. Potrzeby w zakresie mieszkaniowego zasobu gminy

Z przedstawionych poniżej danych wynika, że liczba osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu w ZGM systematycznie wzrasta, zwłaszcza jeżeli chodzi o najem lokali na czas nieoznaczony.

Tabela nr 14

Liczba osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu

Liczba wnioskodawców oczekujących na zawarcie umowy najmu	rok			
	2016	2017	2018	2019
1	2	3	4	5
na czas nieoznaczony	144	152	189	247
socjalnego typu A	12	8	19	20
socjalnego typu B i C	75	79	92	100
Razem	231	239	300	367

Źródło: dane ZGM

Liczba oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2019 r. wzrosła o 60% w stosunku do 2016 r. Wszyscy zainteresowani oczekujący na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego grupy B w latach 2017 i 2018, otrzymali ofertę najmu, jednak znaczna część osób odmówiła podpisania umowy. Taka sytuacja zdarza się najczęściej w przypadku lokali położonych przy ul. H. Modrzejewskiej 20, głównie z powodów: konieczności korzystania ze wspólnych łazienek i kuchni, środowiska ludzi zamieszkujących budynek i odległości od centrum miasta.

Tabela nr 15

Struktura wiekowa osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu

Przedziały wiekowe	Liczba osób oczekujących na najem socjalny	Liczba osób oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony
1	2	3
do 25 roku życia	5	10
od 25 do 60 roku życia	63	169
powyżej 60 roku życia	52	68
Łącznie	120	247

Źródło: dane ZGM

Najwięcej oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu jest w wieku od 25 do 60 roku życia – 232 osoby. Niebagatelne grono oczekujących stanowią osoby powyżej 60 roku życia – 120 osób, tj. 33% ogółu oczekujących.

Oprócz osób znajdujących się na liście do zawarcia umowy najmu lokalu, sporą grupę stanowią mieszkańcy, którzy z różnych powodów nie zostali zakwalifikowani do zawarcia umowy. W roku 2019 r. 24 osoby nie zakwalifikowały się ze względu na nadmetraż bądź przekroczone kryterium dochodowe. W roku 2018 takich osób było tyle samo.

Tabela 16

Osoby zweryfikowane odmownie do zawarcie umowy najmu lokalu

Lata	Ogólna liczba	Ze względu na nadmetraż	Przekroczone kryterium dochodowe	Przekroczone kryterium dochodowe i nadmetraż	Inne (wycofanie wniosku, brak kompletu dokumentów, zgon)
1	2	3	4	5	6
2016	45	10	2	0	33
2017	65	20	5	2	38
2018	67	14	10	0	43
2019	62	17	5	2	38
Łącznie	327	90	29	10	198

Źródło: dane ZGM

Wnioski:

1. Liczba osób oczekujących na mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego systematycznie wzrasta, oddanie w 2019 r. do użytku 52 mieszkań w budynku przy ul. Steyera w niewielkim stopniu zmniejszy kolejkę oczekujących.
2. Gmina wywiązuje się z obowiązku dostarczenia lokali socjalnych. Większość z osób na liście oczekujących odmówiła zamieszkania w lokalu, który został im zaproponowany (głównie przy ul. Modrzejewskiej 20), i oczekują na przydział mieszkania o wyższym standardzie lub w lepszej lokalizacji.
3. Większość oczekujących na przydział lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego to osoby w wieku produkcyjnym, seniorzy stanowią 1/3 liczby oczekujących.
4. Skumulowanie 193 lokali o najmie socjalnym w jednym budynku zlokalizowanym przy ul. H. Modrzejewskiej 20 sprawia, że nawarstwiają się problemy społeczne osób tam zamieszkujących. Należy zatem kontynuować działania w kierunku przebudowy budynku i zmniejszenia liczby jego mieszkańców. W tym celu należy zapewnić najem w innej lokalizacji dla około połowy mieszkańców.

2.3.4. Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz stosowane przez lata wysokie bonifikaty przy sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta spowodowały znaczne uszczuplenie zasobu. W latach 1999-2011 sprzedano 2.190 lokali mieszkalnych. Zmiana uchwały w sprawie gospodarki nieruchomościami, która zaczęła obowiązywać w czerwcu 2012r. znacznie ograniczyła sprzedaż mieszkań z zasobów komunalnych, a od 1 lipca 2014r. praktycznie ją wykluczyła. W latach 2015 – 2018 z bonifikatą sprzedano 13 mieszkań, z wniosków, które wpłynęły do 30 czerwca 2014r.

Tabela nr 17

Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia lokali /m ² /	Wartość lokali zgodnie z wyceną biegłego	Cena zbycia w zł	Średnia bonifikata w %	Średnia cena zbycia 1m ² w zł
1	2	3	4	5	6	7
2008	107	5 625,37	17 301 934	1 320 865	93,03	228,84
2015	9	617,37	1 528 119	263 760	84,44	427,23
2016	1	127,18	34 180	34 180	-	268,75
2017	2	121,78	162 277	67 448	89	553,85
2018	1	82,50	160 253	40 063	75	485,61

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

Wniosek:

Miasto, w obliczu istniejących potrzeb, przy braku budowy nowych mieszkań, nie powinno wyzbywać się posiadanych zasobów mieszkaniowych, zwłaszcza, że do Gminy wraca do ponownego najmu rocznie około 13-27 mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony.

2.3.5. Stan techniczny budynków

Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu miasta ocenia się na koniec roku 2018 jako:

- w 5 % - bardzo dobry;
- w 62 % - dobry,
- w 29 % - średni,
- w 2% - zadowolający,
- w 2 % - zły.

Stan techniczny lokali mieszkalnych jest zróżnicowany. 13% lokali posiada jeszcze ogrzewanie na paliwo stałe. Znaczna część lokali, zwłaszcza w poniemieckich budynkach, wymaga także legalizacji lub przebudowy łazienek wykonanych kiedyś własnym staraniem przez mieszkańców i doposażenia ich w przewody kominowe - tylko 69% lokali posiada zaewidencjonowaną w lokalu łazienkę z wc. Zasób komunalny był przez lata niedoinwestowany - wiele lokali jest już wyeksploatowanych i wymaga modernizacji w różnym zakresie (np. wymiany starej instalacji elektrycznej, wymiany pokryć podłóg itd.).

Miasto ponosi wysokie koszty remontów odzyskiwanych mieszkań. Rocznie remontowanych jest od 16 do 19 lokali. Średni koszt przebudowy lokalu mieszkalnego wraz ze zmianą ogrzewania w 2019r. wyniósł 109 619zł, natomiast koszt remontu lokalu mieszkalnego - 36 766 zł. W pierwszym półroczu 2019 r. ZGM przeznaczył 1 133 638 zł na remonty lub przebudowę lokali mieszkalnych.

Tabela nr 18

Przebudowa i remont lokali w gminnych zasobach mieszkaniowych

Rok	Przebudowa lokali ze zmianą sposobu ogrzewania			Remont lokali		
	Ilość lokali (szt.)	Koszt (zł)	Średni koszt modernizacji lokalu	Ilość (szt.)	Koszt (zł)	Średni koszt remontu lokalu
1	2	3	4	5	6	7
2016	11	906 597	82 417	8	181 511	22 689
2017	12	768 407	64 034	4	126 130	31 532
2018	12	1 263 290	105 274	5	171 466	34 293
2019 stan na 30.09.2019r.	9	986 574	109 619	4	147 064	36 766

Źródło: dane ZGM

Wniosek:

Miasto ponosi wysokie koszty remontów odzyskiwanych mieszkań. Są one jednak niższe od kosztów budowy nowych mieszkań.

2.3.6. Inne zasoby przeznaczone na potrzeby mieszkaniowe

- **Wielofunkcyjna Placówka Opiekuńczo-Wychowawcza** w Świnoujściu zapewnia całodobową opiekę dla czternaściorga dzieci tam przebywających (art. 95 ust 3 ustawy o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej). Placówka zaspokaja niezbędne potrzeby dzieci, w szczególności emocjonalne, rozwojowe, zdrowotne, bytowe, społeczne i religijne; umożliwia kontakt dziecka z rodzicami i innymi osobami bliskimi.
- W ramach realizacji polityki społecznej Miasto Świnoujście zleciło Caritas Archidiecezji Szczecińsko – Kamieńskiej realizację zadania polegającego na prowadzeniu **schroniska dla osób bezdomnych**. Placówka zapewnia 50 miejsc, a w okresie zimowym dodatkowo może przyjąć więcej osób.
- W okresie jesienno-zimowym osoby bezdomne mogą korzystać także z **ogrzewalni**. Są tam przygotowane miejsca dla tych osób, które pomimo trudnych warunków pogodowych, nie chcą przez okres zimy mieszkać w schronisku, ze względu na obowiązujące postanowienia regulaminu pobytu, w tym zakaz spożywania alkoholu. Dla osób przybywających na noc do ogrzewalni przewidziany jest ciepły posiłek oraz w razie potrzeby odzież na zmianę. Osoby bezdomne mogą również skorzystać z pryszniców znajdujących się na terenie placówki.
- Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Świnoujściu prowadzi **mieszkanie chronione dla wychowanków opuszczających pieczę zastępczą**. Łącznie w 2018 roku w mieszkaniu zamieszkiwało 6 wychowanków.
- Jedna ze świnoujskich organizacji pozarządowych z zasobów ZGM-u w ramach realizacji celu publicznego otrzymała w zarząd lokal mieszkalny, w którym prowadzony jest **trening mieszkaniowy dla osób dorosłych z niepełnosprawnością intelektualną**. W ramach treningu osoby te przygotowują się do samodzielnego życia poza domem rodzinnym przy wsparciu asystenta. Uczą się planowania i wykonywania codziennych zajęć takich jak: sprzątanie, gotowanie, zmywanie naczyń, pranie czy robienie zakupów, a także planowania wydatków.
- Obecnie trwają procedury przejęcia przez MOPR w trwały zarząd wydzielonego z zasobów komunalnych **mieszkania przeznaczonego dla zawodowej rodziny zastępczej - pogotowania opiekuńczego**. Umowa o najem powyższego lokalu zawarta będzie na czas pełnienia powyższej funkcji.
- W roku 2020 r. zostaną oddane do użytkowania **dwa mieszkania chronione dedykowane dla osób z niepełnosprawnościami**. Lokale przeznaczone będą do zamieszkania dla 5 osób.
- Miasto posiada także **10 pomieszczeń tymczasowych**, którym zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu. Powyższa ilość jest wystarczająca. Dotychczas nie było potrzeby wykonywania wyroków eksmisyjnych do tymczasowych pomieszczeń wynajętych od innych właścicieli.

2.4 BUDOWNICTWO CZYNSZOWE NA WYNAJEM

2.4.1 Społeczne budownictwo czynszowe na wynajem

Od 2016 roku do gminnego zasobu mieszkaniowego zalicza się również mieszkania posiadane lub wybudowane przez spółkę miejską „Lokum”. Celem dla którego została powołana Lokum Sp. z o. o. jest wspieranie budownictwa mieszkaniowego Gminy w oparciu o pakiet ustaw wspomagających finansowo gminy realizujące budownictwo mieszkaniowe tzw. „Mieszkanie Plus”. Aktualnie spółka posiada jednolokalowy budynek mieszkalny przy ul. Grunwaldzkiej 65, oraz buduje budynek mieszkalny z 48 mieszkaniami na wynajem dla osób o średnich dochodach przy ul. Steyera. Lokum realizując w/w inwestycję korzysta:

- ze wsparcia finansowego Gminy poprzez podniesienie kapitału spółki,
- preferencyjnego kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na podstawie ustawy dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Współuczestnikami w inwestycji są również „partycypanci”, czyli osoby fizyczne bądź prawne, które zawrą ze Spółką umowę partycypacji. Budynek ma być zasiedlony w 2020 roku. Aktualnie wszystkie lokale dostępne w budynku są zarezerwowane. Spółka prowadzi stały nabór na listę rezerwową. Wg stanu na dzień 31 października 2019r. na liście rezerwowej oczekuje 7 osób.

Wniosek:

Budowa mieszkań na wynajem z partycypacją przyszłych mieszkańców cieszy się dużym zainteresowaniem i taki rodzaj budownictwa winno się rozwijać.

2.4.2. Mieszkanie plus – Państwowy Fundusz Rozwoju Nieruchomości S. A.

PFR Nieruchomości S.A. jest spółką zależną Polskiego Funduszu Rozwoju, którego zadaniem jest wspieranie rozwoju gospodarczego kraju i podnoszenie jakości życia Polaków. PFR Nieruchomości S.A. wzmacnia potencjał ogólnopolskiego rynku mieszkaniowego poprzez budowę mieszkań na wynajem, także dla słabiej uposażonych rodzin. Działa na zasadach komercyjnych, bez angażowania pieniędzy podatników.

W programie Mieszkanie Plus proponowanym przez PFR Nieruchomości S.A. budowane są mieszkania z opcją:

- najmu,
- najmu ze stopniowym dochodzeniem do własności mieszkania.

W dniu 20 sierpnia 2019r. Gmina Miasto Świnoujście i PFR Nieruchomości S.A. zawarły Porozumienie w sprawie rozpoczęcia współpracy w celu rozpoznania możliwości budowy mieszkań w Świnoujściu na nieruchomości położonej przy ul. Steyera, na działce nr 347/7. PFR Nieruchomości S.A. planuje wybudowanie na niej ok. 150 mieszkań. Przyszli najemcy, będą mogli ubiegać się o dopłaty do czynszu w ramach programu Mieszkanie na Start.

2.5 DOCHODY I WYDATKI MIASTA NA CELE MIESZKANIOWE

Dochody budżetu Gminy Miasto Świnoujście osiągnięte z gospodarki mieszkaniowej oraz wydatki ponoszone na gospodarkę mieszkaniową w ostatnich latach (2015-2018) przedstawia Tabela nr 19.

Dochody i wydatki z budżetu miasta na cele mieszkaniowe [zł]

Wyszczególnienie	Lata			
	2015	2016	2017	2018
1	2	3	4	5
Sprzedaż lokali mieszkalnych	263 760	34 180	67 448	40 063
Sprzedaż gruntów na cele mieszkaniowe	4 423 900	8 638 500	6 672 270	903 950
Podatek od nieruchomości mieszkalnych (ogółem)	1 183 250	1 023 088	1 036 899	1 049 787
w tym: od gminnego zasobu nieruchomości	57 607	58 027	59 608	58 840
Razem dochody	5 870 910	9 695 768	7 776 617	1 993 800
Budownictwo komunalne	28 796	0	157 501	5 944 130
Budownictwo czynszowe	0	185 000	2 435 350	3 603 984
Dotacje dla działalności ZGM				
- celowa	1 301 282	1 557 052	2 254 080	2 969 073
- przedmiotowa	320 000	400 000	892 500	1 400 000
Dodatki mieszkaniowe	1 071 047	1 033 020	975 695	901 857
w tym: liczba udzielonych dodatków mieszkaniowych	4 792	4 654	4 318	3 979
Wypłata odszkodowań z tytułu zwłoki we wskazaniu lokali socjalnych	0	0	0	0
Ogółem wydatki	2 721 125	3 175 072	6 715 126	14 819 044

Źródło: dane własne (UM)

Tabela nr 20

Sprzedaż gruntów będących własnością Gminy Miasto Świnoujście na cele budownictwa mieszkaniowego w latach 2015-2018

Wyszczególnienie	Lata			
	2015	2016	2017	2018
1	2	3	4	5
Liczba sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [szt.]	8	17	9	1
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [m ²]	4 740	11 312	8 552	1 526
Liczba sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne [szt.]	3	4	1	1
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne [m ²]	3 787	5 465	4 885	5 005

Źródło: UM- Wydział Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami

W latach 2015-2017 dochody budżetu miasta przewyższały wydatki na cele mieszkaniowe. Natomiast w 2018r. można odnotować spadek dochodów budżetu miasta o 25,63 % w stosunku do roku 2017. Jest to głównie spowodowane zmniejszeniem się wpływów ze sprzedaży przez miasto gruntów na cele mieszkaniowe.

W roku 2018 wydatki budżetu miasta na cele mieszkaniowe ponad siedmiokrotnie przewyższyły dochody. Sytuacja taka związana jest z wydatkami inwestycyjnymi miasta na budowę dwóch budynków mieszkalnych: jednego komunalnego i jednego czynszowego na wynajem.

Systematycznie spada kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych. W roku 2011 na wypłatę dodatków przeznaczono kwotę 1.261.783 zł, natomiast w roku 2018 r. była to kwota o 28,50 % niższa – 901.857 zł. Ma to związek ze spadkiem bezrobocia w Świnoujściu i

większą liczbą miejsc pracy w Świnoujściu i w Niemczech. Dochody gospodarstw domowych wzrastają. Z drugiej strony kryterium dochodowe uprawniające do dodatku mieszkaniowego przez ten okres nie zmieniło się, co również wpływa na spadek liczby osób do niego uprawnionych.

Wnioski:

Rozwój społecznego budownictwa na wynajem w Świnoujściu wymaga corocznego zarezerwowania w budżecie Miasta określonej puli środków finansowych.

2.6 SYTUACJA DOCHODOWA MIESZKAŃCÓW GMINY MIASTO ŚWINOUJŚCIE

Świnoujście charakteryzuje się niskim stopniem bezrobocia. 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.

Tabela nr 21

Średni stan bezrobocia w Świnoujściu w latach 2015-2018

Wyszczególnienie	rok			
	2015	2016	2017	2018
1	2	3	4	5
Liczba ludności	41 152	41 115	41 032	40 910
Liczba bezrobotnych w tym:				
Kobiety	967	783	714	614
mężczyźni	525	379	322	278
Podział bezrobotnych wg wykształcenia:				
wyższe	442	404	392	336
policealne, średnie zawodowe	124	96	100	78
średnie ogólnokształcące	206	157	151	129
zasadnicze zawodowe	94	95	89	86
gimnazjalne i poniżej	247	187	164	145
	296	248	210	176

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) oraz systematycznego spadku poziomu bezrobocia, nadal ono istnieje i jest skorelowane z poziomem wykształcenia osób bezrobotnych. Spośród osób zarejestrowanych w PUP w Świnoujściu jako osoby bezrobotne, najliczniejszą grupę stanowią osoby nieposiadające żadnego zawodu oraz osoby z wykształceniem zasadniczym zawodowym. Te dwie grupy stanowią 52,3 % wszystkich osób zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w Świnoujściu.

Na świnoujskim rynku pracy istnieje sporo zawodów deficytowych. Przykładem są braki kadrowe w następujących obszarach:

- ochrona zdrowia - pielęgniarki i lekarze,
- oświata – 16 nauczycieli obecnie, a w perspektywie 5 lat – 54 nauczycieli,
- pomoc społeczna - psychologowie oraz opiekunki osób starszych,
- samorząd, gospodarka morska, budownictwo – inżynierowie,
- turystyka z bazą zabiegową – fizjoterapeuci.

Wynagrodzenia osób z wyższym wykształceniem zatrudnionych na średnich szczeblach urzędniczych plasują się najczęściej poniżej średniej krajowej. Przy obecnych cenach zakupu czy wynajmu mieszkań, młodzi mieszkańcy Świnoujścia po studiach nie chcą

wracać i osiedlać się w naszym Mieście. Konieczne jest podjęcie działań, które zmienią ten niekorzystny trend. Zapewnienie dostępnych cenowo mieszkań na wynajem spowoduje, że zwiększy się liczba osób z wyższym wykształceniem w potrzebnych na rynku zawodach, które zechcą zamieszkać w Świnoujściu.

Tabela nr 22

Strefy zatrudnienia wnioskodawców oczekujących na zawarcie umowy najmu z ZGM

Wyszczególnienie	Emerytura, renta, zasiłek chorobowy ZUS	pracownicy strefy budżetowej (żłobki, przedszkola, szpital, szkoły, MOPR, ZGM, Wyspiarz, Żegluga)	bezrobotni, prace dorywcze, zasiłki MOPR	usługi - praca w handlu, w gastronomii, w turystyce, w firmach budowlanych itp.	Zakład Karny	Komenda Portu Wojennego	osoby z uprawnieniem do najmu socjalnego na podstawie wyroków	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9
wnioskodawcy oczekujący na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony	63	21	34	119	6	4	0	247
wnioskodawcy oczekujący na najem socjalny typu A	9	0	6	5	0	0	0	20
wnioskodawcy oczekujący na najem socjalny typu B	14	1	37	18	6	0	24	100
Razem	86	22	77	142	12	4	24	367

Źródło: dane ZGM

Tabela nr 22 przedstawia różne grupy zawodowe, które złożyły wnioski na najem mieszkania w 2019r. Największą grupą zawodową – 142 osób, to osoby zatrudnione w branżach: gastronomia, turystyka, budownictwo. Drugą grupę stanowią emeryci i renciści – 86 osób oczekujących na liście.

Wniosek:

1. Niski poziom bezrobocia i brak wykwalifikowanych kadr powoduje duże perturbacje z zatrudnieniem na miejscowym rynku pracy. Sytuację dodatkowo pogarsza odpływ pracowników do pracy w przygranicznych miejscowościach w Niemczech.

2. Młodzi mieszkańcy Świnoujścia po studiach i nie tylko nie chcą wracać i osiedlać się w naszym Mieście między innymi ze względu na brak dostępnych cenowo mieszkań. W związku z tym jest spory deficyt pracowników w zawodach poszukiwanych na miejscowym rynku pracy.

Tabela nr 23 Struktura dochodów uzyskanych przez mieszkańców Świnoujścia w 2017 roku sporządzona przez Urząd Skarbowy w Świnoujściu na podstawie rocznych sprawozdań PIT

Roczne dochody brutto/roczne przychody (PIT-28)	Przedział wiekowy	Kwota uzyskanych dochodów/przychodów w (PIT-28) ogółem	Liczba mieszkańców (podatników)	średnia na osobę	Udziały	Odniesienie do poziomu wynagrodzenia w kraju	Liczba gospodarstw w domowych	Średnio-miesięczny dochód przypadający na gosp. domowe w 2018r.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
do 25 200 zł	od 16 do 24 lat	8 886 044,12	1062	8 367,27	3,57	poniżej minimalnego udział - 45,83%	642	1 154,23
	od 25 do 55 lat	62 487 457,37	5187	12 046,94	17,41		3133	1 661,83
	powyżej 56 lat	114 914 093,40	7401	15 526,83	24,85		4471	2 141,87
Razem		186 287 594,89	13650	13 647,44	45,83		8246	1 882,61
od 25 201 zł do 30 000 zł	od 16 do 24 lat	1 681 531,33	61	27 566,09	0,20	poniżej przeciętnego udział -34,38%	37	3 802,64
	od 25 do 55 lat	21 403 490,16	773	27 688,86	2,60		467	3 819,57
	powyżej 56 lat	44 397 119,50	1613	27 524,56	5,42		974	3 796,91
od 30 000 zł do 55 020 zł	od 16 do 24 lat	4 176 885,42	106	39 404,58	0,36		64	5 435,71
	od 25 do 55 lat	162 076 273,41	3864	41 945,21	12,97		2334	5 786,18
	powyżej 56 lat	151 406 294,27	3822	39 614,42	12,83		2309	5 464,66
Razem		385 141 594,09	10239	37 615,16	34,37		6185	5 188,87
od 55 021 zł do 85 529 zł	od 16 do 24 lat	633 479,85	9	70 386,65	0,03	powyżej przeciętnego udział - 19,80 %	5	9 709,57
	od 25 do 55 lat	166 520 676,81	2451	67 939,89	8,23		1481	9 372,05
	powyżej 56 lat	83 743 608,39	1243	67 372,17	4,17		751	9 293,74
Razem		250 897 765,05	3703	67 755,27	12,43		2237	9 346,59
od 85 530 zł	od 16 do 24 lat	1 305 634,48	9	145 070,50	0,03		5	20 011,93
	od 25 do 55 lat	238 611 183,25	1397	170 802,56	4,69		844	23 561,57
	powyżej 56 lat	140 057 309,38	789	177 512,43	2,65		477	24 487,18
Razem		379 974 127,11	2195	173 108,94	7,37		1326	23 879,73
RAZEM		1 202 301 081,14	29 787	40 363,28	100,00	100,00 zł	17 994	5 567,96 zł

Źródło: Urząd Skarbowy Świnoujście

Tabela nr 24 Struktura dochodów uzyskanych przez mieszkańców Świnoujścia w 2018 roku sporządzona przez Urząd Skarbowy w Świnoujściu na podstawie rocznych sprawozdań PIT

Roczne dochody brutto/roczne przychody (PIT-28)	Przedział wiekowy	Kwota uzyskanych dochodów/przychodów (PIT-28) ogółem	Liczba mieszkańców (podatników)	średnia na osobę	Udziały	Odniesienie do poziomu wynagrodzenia w kraju	Liczba gospodarstw domowych	Średnio-miesięczny dochód przypadający na gosp. domowe w 2018r.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
do 25 200 zł	od 16 do 24 lat	10 366 101,14	1180	8 784,83	3,88	poniżej minimalnego udział - 44,01%	696	1 240,88
	od 25 do 55 lat	62 001 262,24	5403	11 475,34	17,76		3188	1 620,93
	powyżej 56 lat	108 438 827,57	6803	15 939,85	22,37		4013	2 251,55
Razem		180 806 190,95	13386	13 507,11	44,01		7897	1 907,92
od 25 201 zł do 30 000 zł	od 16 do 24 lat	1 822 347,08	67	27 199,21	0,22	poniżej przeciętnego udział - 34,14%	40	3 841,97
	od 25 do 55 lat	19 017 374,23	689	27 601,41	2,27		406	3 898,78
	powyżej 56 lat	44 735 490,50	1622	27 580,45	5,33		957	3 895,82
od 30 000 zł do 55 020 zł	od 16 do 24 lat	9 698 385,23	242	40 075,97	0,80		143	5 660,85
	od 25 do 55 lat	159 919 151,02	3793	42 161,65	12,47		2238	5 955,46
	powyżej 56 lat	156 700 944,93	3969	39 481,22	13,05		2342	5 576,84
Razem		391 893 692,99	10382	37 747,42	34,14		6125	5 331,94
od 55 021 zł do 85 529 zł	od 16 do 24 lat	1 531 603,34	24	63 816,81	0,08	powyżej przeciętnego udział - 21,85%	14	9 014,31
	od 25 do 55 lat	186 617 848,10	2747	67 935,15	9,03		1621	9 596,04
	powyżej 56 lat	89 676 786,03	1322	67 834,18	4,35		780	9 581,78
Razem		277 826 237,47	4093	67 878,39	13,46		2415	9 588,03
od 85 530 zł	od 16 do 24 lat	1 122 158,50	7	160 308,36	0,02		4	22 644,04
	od 25 do 55 lat	404 193 537,90	1670	242 032,06	5,49		985	34 187,75
	powyżej 56 lat	164 629 717,83	876	187 933,47	2,88		517	26 546,16
Razem		569 945 414,23	2553	223 245,36	8,39		1506	31 534,08
RAZEM		1 420 471 535,64	30 414	46 704,53	100,00	100,00	17 943	6 597,15

Źródło: Urząd Skarbowy Świnoujście

Dochody globalne mieszkańców Świnoujścia w 2018r. w stosunku do roku 2017 zwiększyły się o 218 170 454 zł. **Wzrosła również liczba podatników z 29 787 w 2017r. do 30 414 w roku 2018r. (tj. o 627 osób).** W tym samym czasie liczba ludności spadła o 122 osoby. Średniomiesięczny dochód przypadający na gospodarstwo domowe w 2018r. zwiększył się o 18% w stosunku do roku 2017.

Przeciętny miesięczny dochód w 2018 roku w Świnoujściu obliczony na podstawie zestawień PIT złożonych przez świnoujskich pracowników, rencistów i emerytów **wyniósł 3.892,04 zł na osobę** i jest on niższy od przeciętnego miesięcznego wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej, które w 2018 r. wynosiło – 4.585,03 zł. Pomimo dość wysokiego stopnia zatrudnienia, w Świnoujściu istnieje spora grupa osób mających niskie dochody. W roku 2018 – 44,01 % gospodarstw domowych osiągnęło dochody poniżej wynagrodzenia minimalnego, z tego prawie 1/4 to osoby powyżej 56 roku życia. Obliczając **udział mieszkańców powyżej 56 roku życia, utrzymujących się z dochodów poniżej wynagrodzenia minimalnego,** w udziale wszystkich mieszkańców Świnoujścia liczących lat 56 i więcej, **okazuje się, że 46,62 % z nich żyje w ubóstwie.** W większości są to seniorzy utrzymujący się z emerytur i rent,.

Wśród osób pracujących pomiędzy 25 a 55 rokiem życia, w przedziale poniżej minimalnego wynagrodzenia znajduje się 37,83 % gospodarstw domowych. Powyżej minimalnego wynagrodzenia, jednak poniżej średniej krajowej plasuje się 31,33 % gospodarstw domowych, natomiast powyżej tej średniej jest 30,88 %. **W grupie osób od 16 do 24 lat poniżej wynagrodzenia minimalnego znajduje się 77,63% populacji.** Młodzież najczęściej podejmuje prace dorywcze, niskopłatne, przeważnie w okresie wakacyjnym. Osoby, które dopiero wchodzą na rynek pracy, nie posiadając żadnego doświadczenia zawodowego, a co za tym idzie wymaganych kwalifikacji, otrzymują najniższe wynagrodzenia.

Średniomiesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w przedziale poniżej minimalnego wynagrodzenia w 2018 r. kształtował się na poziomie około 836 zł. Gospodarstwa domowe z tego przedziału uzyskiwanych dochodów stanowią potencjalną grupę zainteresowaną wynajmem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, zwłaszcza lokalami z najmem socjalnym, w których miesięczny czynsz stanowi najwyżej połowę najniższego czynszu w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony. Należy zaznaczyć, że z powyższej grupy 8 tys. gospodarstw domowych większość ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, zwłaszcza osoby starsze, jednak spora grupa nadal oczekuje w kolejce na wynajęcie od Miasta mieszkania na czas nieoznaczony lub lokalu z najmem socjalnym.

W ramach polityki mieszkaniowej Gminy Miasto Świnoujście założono, że rolą Gminy 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. ze zmianami w**

sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście.

Maksymalny dochód miesięczny uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony ustalony w ww. uchwale od 01.03.2019 r. roku wynosi dla:

- 1-osobowego gospodarstwa domowego – 3.025,00 zł;
- 2-osobowego gospodarstwa domowego/osobę – 2.420,00 zł;
- 3-osobowego gospodarstwa domowego/ osobę – 2.200,00 zł;
- 4 i więcej-osobowego gospodarstwa domowego/ osobę – 1.980,00 zł.

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

- 1-osobowego gospodarstwa domowego ubiegającego się o lokal typu A – 2.750,00 zł;
- dla gospodarstwa domowego 2-osobowego, ubiegającego się o lokal typu A – 1.870,00 zł/osobę;
- 1-osobowego gospodarstwa domowego ubiegającego się o lokal typu B i C – 2.200,00 zł;
- dla gospodarstwa domowego 2-osobowego, ubiegającego się o lokal typu B i C – 1.650,00 zł/osobę.

Wnioski:

1. W 2018 roku 44 % mieszkańców Miasta (13.386 osób) osiągnęło dochody równe lub niższe od wynagrodzenia minimalnego, z tego 6803 podatników było w wieku powyżej 56 roku życia. Z tej grupy mieszkańców, 120 osób oczekuje w kolejce na przydział mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. W 2018 roku wzrosła liczba podatników o 627 osób w stosunku do 2017 roku przy spadku liczby mieszkańców w tym samym czasie wg danych GUS o 122 osoby.

3. CELE POLITYKI MIESZKANIOWEJ GMINY MIASTO ŚWINOUJŚCIE NA LATA 2019-2029

Na podstawie przeprowadzonej diagnozy oraz prac Zespołu roboczego ds. opracowania zmian uchwał z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zdefiniowano poniższe cele polityki mieszkaniowej Gminy Miasto Świnoujście na lata 2019-2029 oraz określono działania, które będą prowadziły do ich osiągnięcia.

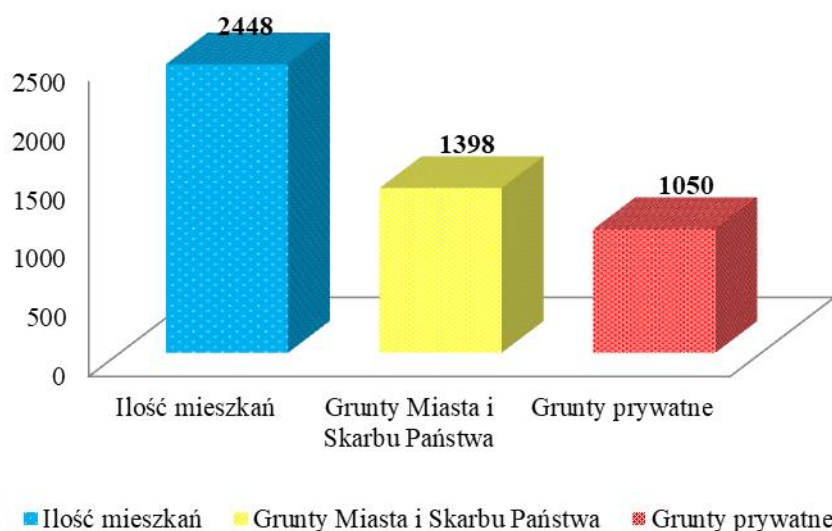
3.1. ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W MIEŚCIE

3.1.1. Pozyskiwanie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne poprzez aktualizację mpzp

W obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego zarezerwowano tereny na wybudowanie ok. 2.500 mieszkań na terenach gminy i terenach prywatnych w zabudowie wielorodzinnej, na wyspie Uznam i wyspie Wolin – osiedle Warszów, co przedstawia poniższy wykres.

Wykres nr 8

Tereny zarezerwowane w mpzp pod planowaną zabudowę wielorodzinną – liczba możliwych do wybudowania mieszkań

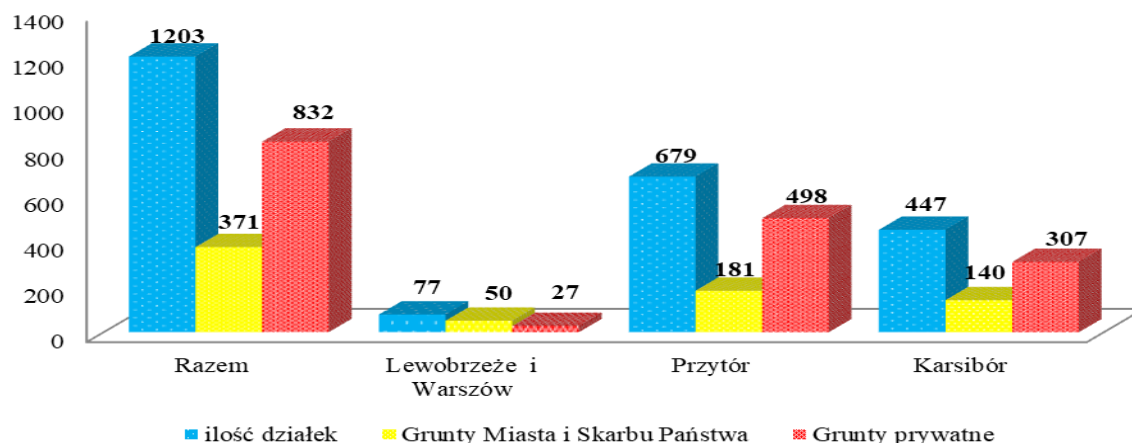


Źródło: dane własne

Wykres nr 9 prezentuje tereny przeznaczone na wybudowanie ok. 2.400 lokali na terenach gminy i terenach prywatnych w zabudowie jednorodzinnej. Tereny pod zabudowę jednorodzinną zarezerwowane są we wszystkich dzielnicach Miasta.

Wykres nr 9

Tereny zarezerwowane w mpzp pod planowaną zabudowę jednorodzinną – liczba możliwych do wybudowania mieszkań



Źródło: dane własne

Oprócz powyższych terenów Miasto będzie pozyskiwać nowe obszary od Skarbu Państwa oraz Lasów Państwowych. **Szansą na pozyskanie większej liczby nowych mieszkań jest zwiększenie intensywności zabudowy w obszarach, na których obowiązują mpzp, na podstawie specustawy – czyli ustawy z dnia z 7 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.**

3.1.2. Uzbrajanie/dozbrajanie 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. Uzbrojenia terenu wymaga nowo zaprojektowane osiedle mieszkaniowe położone na Warszawie przy ulicach: Norweskiej, Modrzejewskiej i Barlickiego.

Tereny pod zabudowę jednorodzinną znajdują się w większości w prawobrzeżnej części miasta w Przytorze i Karsiborze. Te tereny wymagają wykonania niezbędnej infrastruktury technicznej – uzbrojenia podziemnego oraz budowy dróg.

Koszt uzbrojenia terenu ponosi Gmina.

3.1.3. Wspieranie budownictwa mieszkaniowego zgodnie z rządowym programem „Mieszkanie Plus”

Mieszkanie jest jednym z podstawowych dóbr materialnych, zaspokaja elementarne potrzeby bytowe, daje poczucie bezpieczeństwa i kształtuje społeczne warunki życia człowieka. W diagnozie Narodowego Programu Mieszkaniowego określono, że w 2015r. Polsce brakowało około 900 tys. mieszkań. Natomiast wg Eurostatu na koniec 2018r. ok. 3 mln młodych ludzi w Polsce z uwagi na brak samodzielnego mieszkania zamieszkiwało z rodzicami. Działania Rządu od 2015r. koncentrują się na możliwości wybudowania w latach 2016-2030 około 2 mln mieszkań w ramach rządowego programu Mieszkanie Plus. W tym celu zmodyfikowano ustawy:

- z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego – finansowanie zwrotne z BGK,

- z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń – bezzwrotna dotacja z BGK.

Beneficjentami wsparcia mogą być:

- Spółka gminna,
- TBS,
- Polski Fundusz Rozwoju Nieruchomości S. A.,
- spółdzielnie mieszkaniowe,
- inwestorzy prywatni.

Dodatkowo opracowano nową specustawę - ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz w ramach programu Mieszkanie na Start – dopłaty do czynszów - ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Z prognozy zawartej w „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2024” wynika, że liczba oczekujących na przydział mieszkania na czas nieoznaczony i mieszkania o najmie socjalnym wzrośnie w 2024r. do 930 gospodarstw domowych. Zatem **Miasto chcąc zwiększać gminny zasób mieszkaniowy lub rozwijać budownictwo czynszowe na wynajem, będzie aktywnym beneficjentem rządowego programu „Mieszkanie Plus”.**

3.1.4. Budowa mieszkań o dostępnych cenach zakupu i czynszu, powiększanie zasobów budownictwa czynszowego na wynajem

- przez budownictwo komercyjne

Oferowanie do sprzedaży uzbrojonych gruntów oraz udzielanie wsparcia w ubieganiu się o dotacje na budowę mieszkań czynszowych na wynajem.

W Świnoujściu oddaje się do użytkowania od 76 do 292 mieszkań rocznie. Pomimo tego ceny zakupu mieszkań systematycznie rosną. Ekonomiczny model zakładający, że zwiększona podaż mieszkań na rynku samoistnie obniży ich cenę, w Świnoujściu się nie sprawdził. Wysokie ceny zakupu i wynajmu mieszkań sprawiają, że mieszkańcy o umiarkowanych dochodach mają trudności w znalezieniu mieszkania w mieście. Powyższa sytuacja obserwowana jest w całym kraju.

- przez społeczne budownictwo na wynajem

Budownictwo komunalne i czynszowe na wynajem może być realizowane przez Gminę oraz przez spółkę gminną lub TBS. Interwencjonizm Państwa polega w tym przypadku na udzieleniu dotacji na realizację inwestycji mieszkaniowej lub udzieleniu finansowania zwrotnego o niskim oprocentowaniu. W obu przypadkach Państwo ustaliło określone reguły i zasady dla beneficjentów środków jak i dla przyszłych najemców wybudowanych mieszkań. W każdym z wymienionych wyżej przypadków gmina winna partycypować w kosztach realizacji inwestycji.

3.1.5. Zmiana sposobu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym

W Świnoujściu dwa odrębne przedsiębiorstwa podległe Miastu zajmują się gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym. Są to:

- **Zakład Gospodarki Mieszkaniowej** –jako „ułamna” forma organizacyjna: zakład budżetowy, podległy Gminie, **nie może samodzielnie zaciągać kredytów na budowę mieszkań wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.**

Wysokość dotacji na realizację inwestycji mieszkaniowej dla gminy (ZGM) jest niższa o 10 punktów procentowych od dotacji udzielonej spółce gminnej lub TBS-owi.

Czynsz w ZGM i spółce gminnej ustala ustawodawca, aktualnie maksymalna stawka czynszu może wynosić 8% wartości odtworzeniowej mieszkania. W Świnoujściu przy tak wysokich kosztach budowy (bez wsparcia gminy) maksymalna stawka czynszu nie pokrywa kosztów spłaty kredytu z odsetkami oraz bieżących kosztów utrzymania lokalu.

- **Lokum Sp. z o. o.**

Mieszkania wybudowane przez Lokum Sp. z o. o. ze wsparciem finansowania zwrotnego na podstawie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego stanowią gminny zasób mieszkaniowy, ale zasady przydziału mieszkań i wysokość czynszu zostały określone w wyżej cytowanej ustawie.

Mieszkania budowane przez spółkę z kredytu komercyjnego stanowią również gminny zasób mieszkaniowy. W związku z tym zasady najmu i wysokość czynszu reguluje uchwała Rady Miasta.

- **Towarzystwo Budownictwa Społecznego**

Mieszkania wybudowane przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego z kredytu komercyjnego, bądź z finansowego wsparcia Państwa zawsze stanowią zasób towarzystwa. Najem i wysokość czynszu określa, w przypadku kredytu komercyjnego regulamin najmu towarzystwa, a w przypadku finansowego wsparcia Państwa poszczególne ustawy.

Mając powyższe na uwadze oraz cele jakie Zespół określił w zakresie budownictwa mieszkaniowego w Mieście, najkorzystniejszą formą jest realizacja budownictwa komunalnego i czynszowego na wynajem przez TBS.

TBS, by mógł samodzielnie realizować budownictwo mieszkaniowe musi:

1. Posiadać określony majątek.
2. Dysponować terenami pod przyszłe inwestycje.
3. Posiadać wykwalifikowaną kadrę.
4. Posiadać określone dochody pozwalające na samodzielne zaciąganie pożyczek w ramach finansowania zwrotnego oraz kredytów komercyjnych.

Wprowadzenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa ZGM-u do przekształconej spółki Lokum w TBS, wyposaży spółkę w określony majątek, tereny i kadrę. W pierwszych latach działalności TBS-u Gmina w miarę swoich możliwości winna wspierać finansowo nowo powstały podmiot, umożliwiając mu tym samym prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na budowie około 200 nowych mieszkań przeznaczonych na najem socjalny, najem na czas nieoznaczony, wynajem z partycypacją przyszłych najemców.

3.2. ZAPEWNIANIE WŁAŚCIWYCH WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH PRZEZ GMINĘ

3.2.1. Racjonalna polityka czynszowa

- zrównoważenie przychodów z czynszów za lokale wynajmowane na czas nieoznaczony z kosztami ich utrzymania,
- najem socjalny, dla osób których nie stać na utrzymanie lokalu na czas nieoznaczony,
- pokrywanie przez gminę różnicy pomiędzy przychodami z czynszów za lokale w najmie socjalnym, a kosztami ich utrzymania,
- pokrywanie przez gminę kosztów ulepszeń lokali oraz budynków bez względu na rodzaj najmu.

3.2.2. Polityka remontowa i przebudów gminnego zasobu mieszkaniowego dostosowana do możliwości finansowych

Tabela nr 25

Remonty i przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2024

Rodzaj prac	2019 r.		Lata 2020-2024
	Wykonane	Do wykonania do końca roku	
1	2	3	4
Kompleksowe remonty lokali	4	1	25
Remonty budynków	0	0	11
Przebudowa lokali, w tym zmiana sposobu ogrzewania	9	13	62
Przebudowa budynków	0	2	0
Zmiana sposobu ogrzewania lokalu	0	14	54
Adaptacja	0	0	4

Źródło: dane ZGM-u

3.2.3 Racjonalne wykorzystywanie zasobów mieszkaniowych

- przebudowa lokali w budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20, w celu poprawy funkcjonalności i wizerunku nieruchomości,
- zamiana lokali na mniejsze na wniosek najemcy lub z inicjatywy Gminy,
- zwiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez zakup mieszkań na rynku wtórnym z 35% dotacją z BGK lub budowę nowych budynków socjalnych/komunalnych,
- ograniczanie sprzedaży mieszkań z zasobów komunalnych,
- w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach sprzedaż lokali w trybie przetargowym lub na rzecz najemców bezprzetargowo.

3.2.4. Realizacja wyroków sądowych – lokale socjalne/pomieszczenia tymczasowe

- w 2019 r. zrealizowano 5 wyroków wskazujących przeniesienie najemców do lokali z najmem socjalnym oraz 6 wyroków wskazujących przeniesienie najemców do pomieszczeń tymczasowych,
- w kolejnych latach zakłada się realizację około 8 wyroków przenoszących najemców do lokali z najmem socjalnym i około 10 wyroków przenoszących najemców do pomieszczeń tymczasowych,
- istnieje pilna potrzeba znalezienia lokalizacji dla eksmitowania najtrudniejszych najemców, w zabudowie modułowej.

3.2.5. Inne działania podejmowane w celu utrzymania właściwego stanu zasobu mieszkaniowego

- ochrona fizyczna i monitoring nieruchomości,
- dezynsekcja lokali i części wspólnych nieruchomości,
- utrzymanie czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku,
- prostowanie udziałów nieruchomości w częściach wspólnych.

3.3. POPRAWA WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH OSÓB WYKLUCZONYCH BĄDŹ ZAGROŻONYCH WYKLUCZENIEM SPOŁECZNYM

3.3.1. Tworzenie mieszkań chronionych

Z danych posiadanych przez Wydział Zdrowia i Polityki Społecznej Urzędu Miasta Świnoujście wynika konieczność stworzenia następujących mieszkań chronionych:

- mieszkania chronione dla Seniorów (z teleopieką, stopniowalną opieką itp.),
- mieszkanie chronione dla osób niesamodzielnych potrzebujących całodobowej opieki (zamiast kierowania do domu pomocy społecznej),
- mieszkanie chronione dla osób z upośledzeniem umysłowym,
- mieszkanie chronione dla osób z zaburzeniami psychicznymi.

Na utworzenie mieszkań chronionych gmina może uzyskać bezzwrotną dotację w wysokości do 50% kosztów inwestycji – art. 6 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

3.3.2. Wdrażanie innowacyjnych rozwiązań mieszkaniowych

- mieszkania dla zawodowych rodzin zastępczych - Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Świnoujściu systematycznie poszukuje kandydatów na pełnienie funkcji zawodowych rodzin zastępczych. Rodziny, które się zgłaszają, bardzo często nie dysponują odpowiednimi warunkami mieszkaniowymi. Zatem stworzenie właściwych warunków lokalowych przez gminę dla przyszłych rodzin zastępczych umożliwi ich efektywne zatrudnienie. Umowy o najem lokali zawarte będą na czas pełnienia funkcji zawodowej rodziny zastępczej.

- opieka wytchnieniowa - to program realizowany w ramach Solidarnościowego Funduszu Wsparcia Osób Niepełnosprawnych, jest skierowany do członków rodzin lub opiekunów, którzy sprawują bezpośrednią opiekę nad: dzieckiem z niepełnosprawnością lub dorosłymi osobami ze znacznym stopniem niepełnosprawności.

Opieka wytchnieniowa rodzinie i opiekunom świadczona jest:

- w ramach pobytu dziennego w ośrodkach wsparcia lub domu pomocy społecznej jako zorganizowanej usługi,
- w ramach pobytu całodobowego w ośrodkach wsparcia, w tym w środowiskowych domach samopomocy posiadających miejsca całodobowego pobytu,
- w mieszkaniach chronionych.

- centra opiekuńczo – mieszkalne – to program realizowany w ramach Solidarnościowego Funduszu Wsparcia Osób Niepełnosprawnych. Dedykowany jest dla dorosłych osób niepełnosprawnych ze znacznym lub umiarkowanym stopniem niepełnosprawności. Ma na celu wsparcie społeczne, zawodowe lub zdrowotne osób niepełnosprawnych, a także usługi zamieszkiwania w ramach pobytu dziennego lub całodobowego.

Ze środków Funduszu finansowane są zadania polegające m.in. na:

- budowie nowego budynku na terenie stanowiącym własność samorządu, a następnie jego wyposażenie m.in. w sprzęt rehabilitacyjny, systemy zabezpieczające przed pożarem, systemy monitoringu,
- zakupie budynku przez gminę lub zmiana przeznaczenia całości lub części istniejącego budynku, w którym utworzone zostanie Centrum, a także jego wyposażenie,
- dofinansowanie na funkcjonowanie Centrum.

3.3.3. Rozwój systemu wsparcia dla osób bezdomnych

Obecny system wsparcia dla osób bezdomnych składający się ze streetworkera, ogrzewalni czynnej w sezonie jesienno – zimowym oraz całorocznego schroniska nie jest kompletny. Potrzebne są dodatkowe narzędzia, by praca z osobami bezdomnymi w Mieście stała się bardziej efektywna. Są to:

- usługi opiekuńcze dla osób bezdomnych świadczone w schronisku, które ze względu na wiek, chorobę lub niepełnosprawność wymagają częściowej opieki i pomocy w zaspokajaniu niezbędnych potrzeb życiowych, natomiast nie wymagają usług w zakresie świadczonym przez jednostkę całodobowej opieki, zakład opiekuńczo-leczniczy lub zakład pielęgnacyjno-opiekuńczy,
- mieszkanie chronione dla osób bezdomnych, jako element przejściowy pomiędzy schroniskiem, a samodzielnym zamieszkanym w lokalu mieszkalnym.

4. SYSTEM WDRAŻANIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ, ŹRÓDŁA FINANSOWANIA ZADAŃ

Poszczególne cele Polityki mieszkaniowej Gminy Miasto Świnoujście są wdrażane przede wszystkim przez wydziały Urzędu Miasta Świnoujście, spółki z udziałem Miasta oraz miejskie jednostki organizacyjne. Realizacja Polityki mieszkaniowej będzie finansowana głównie z przychodów z czynszów, środków własnych miasta, kredytów zaciąganych przez spółki miejskie i innych źródeł – głównie funduszy krajowych i zagranicznych.

Tabela nr 26

Źródła finansowania zadań

Nazwa celu/działania	Szacunkowe nakłady na realizację celu	Źródła finansowania
Cel 1: Rozwój budownictwa mieszkaniowego w mieście		
Działanie 1: Pozyskiwanie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne poprzez aktualizację mpzp	1 200 000 zł	budżet miasta
Działanie 2: Uzbieranie/dozbranie terenów pod budownictwo mieszkaniowe	15 000 000 zł	budżet miasta
Działanie 3: Wspieranie budownictwa mieszkaniowego zgodnie z rządowym programem Mieszkanie Plus	30 000 000 zł	BGK, partycypacja mieszkańców
Działanie 4: Budowa mieszkań o dostępnych cenach zakupu i czynszu, powiększanie zasobów budownictwa czynszowego na wynajem	38 000 000 zł	BGK, budżet miasta, partycypacja mieszkańców
Działanie 5: Zmiana sposobu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym	-	
Cel 2: Zapewnianie właściwych warunków mieszkaniowych przez gminę		
Działanie 1: Racjonalna polityka czynszowa	-	
Działanie 2: Polityka remontowa i modernizacyjna gminnego zasobu mieszkaniowego dostosowana do możliwości finansowych	26 000 000 zł	
Działanie 3: Racjonalne wykorzystywanie zasobów mieszkaniowych	-	
Działanie 4: Realizacja wyroków sądowych – lokale	-	

socjalne/pomieszczenia tymczasowe		
Działanie 5: Inne działania podejmowane w celu utrzymania właściwego stanu zasobu mieszkaniowego	określane corocznie w budżecie	
Cel 3: Poprawa warunków mieszkaniowych osób wykluczonych bądź zagrożonych wykluczeniem społecznym		
Działanie 1: Tworzenie mieszkań chronionych	700 000 zł	BGK, budżet miasta
Działanie 2: Wdrażanie innowacyjnych rozwiązań mieszkaniowych	200 000 zł	BGK, SFWON, budżet miasta
Działanie 3: Rozwój systemu wsparcia dla osób bezdomnych	250 000 zł	BGK, budżet miasta

5. MONITORING I EWALUACJA

Polityka mieszkaniowa Gminy Miasto Świnoujście na lata 2019-2029 będzie na bieżąco monitorowana i ewaluowana. Dane o realizacji zadań wynikających z Polityki będą corocznie pozyskiwane od wszystkich realizatorów.

Raport z realizacji działań będzie corocznie w terminie do 15 maja każdego roku kalendarzowego, za rok poprzedni, składany Prezydentowi Miasta Świnoujście wraz ze sprawozdaniem z realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

UZASADNIENIE

Polityka mieszkaniowa Gminy Miasto Świnoujście na lata 2019-2029 określa cele i kierunki działania, jakie Miasto będzie podejmowało by realizować jedno ze swoich podstawowych zadań, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczności samorządowej. Dokument pod nazwą „Polityka mieszkaniowa Gminy Miasto Świnoujście na lata 2019-2029” jest wynikiem prac zespołu powołanego Zarządzeniem Nr 209/2019 Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 9 kwietnia 2019 r.

Przyjmując założenia do opracowania polityki mieszkaniowej oparto się na diagnozie:

- a) sytuacji demograficznej i dochodowej mieszkańców Świnoujścia,
- b) aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym w Świnoujściu,
- c) mieszkaniowego zasobu gminy w zakresie struktury, potrzeb i kosztów jego utrzymania przez Miasto.

Polityka mieszkaniowa realizowana będzie poprzez akty prawa powszechnie obowiązującego. Państwo polskie, w ramach pakietu ustaw „Mieszkanie Plus” wprowadziło wiele form wsparcia finansowego dla jednostek samorządu terytorialnego przeznaczonego na realizację budownictwa mieszkaniowego. W związku z tym, w przedstawionym dokumencie, rekomenduje się skorzystanie ze wszystkich form wsparcia jakie ujęte są w programie „Mieszkanie Plus”.

Polityka mieszkaniowa prowadzona będzie również za pośrednictwem aktów prawa miejscowego, takich jak: miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, Wieloletnie Plany Finansowe oraz kolejne budżety Miasta uwzględniające środki na zaplanowane działania.

Poszczególne cele polityki mieszkaniowej będą wdrażane przede wszystkim przez wydziały Urzędu Miasta Świnoujście, spółki z udziałem Miasta oraz miejskie jednostki organizacyjne. Realizacja polityki mieszkaniowej będzie finansowana głównie z przychodów z czynszów, środków własnych miasta, kredytów zaciąganych przez spółki miejskie i innych źródeł, w tym funduszy krajowych i zagranicznych.