

Zmiany w polityce mieszkaniowej

O zmianach, które czekają najemców lokali komunalnych, nowych stawkach czynszu, ulgach dla najuboższych, oraz przeznaczeniu finansów na powstanie łazienek i toalet mówi Projekt uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2016-2020. Dokument trafi pod obrady Sesji Rady Miasta dziś tj. 6 września 2016 r.

Projekt jest następstwem uchwały Rady Miasta z 2012 r. Wypracowana wtedy polityka mieszkaniowa zakładała:

- waloryzację czynszów za mieszkania komunalne,
- urealnienie stawek czynszu,
- system obniżek dla osób o najniższych dochodach (15, 30 i 40 proc.).

Uchwała zawierała jednak zapis o tzw. kotwicy czynszowej. Kotwica zatrzymywała poprzednią podwyżkę na poziomie 55% płaconego czynszu. Zapis w uchwale z 2012 r. powoduje, że obecnie w Szczecinie jest 6328 lokali objętych kotwicą.

Wyrównanie podziału czynszowego

Po wejściu w życie uchwały z 2012 r. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych podpisał 5171 umów na najem lokali komunalnych. Nie są one objęte kotwicą i podlegają podwyżkom czynszu opartym na wzroście wskaźnika wartości odtworzeniowej jednego metra kwadratowego lokalu (od 2012 r. 3,800 do 2015 - 4,106). Po czterech latach obowiązywanie uchwały powoduje duże rozbieżności, jeśli chodzi o stawki czynszu w mieszkaniach o takim samym standardzie.

Uchwaław sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2016-2020zakłada rozłożone w czasie odblokowanie tzw. kotwicy. Jednym z celów uchwały jest zrównanie stawek czynszów i podziału lokatorów na tych, którzy zawarli umowy na najem mieszkań przed i po 2012 r.

Projekt uchwały zakłada wzrost czynszów o:

8% - dla lokali nie objętych tzw. kotwicą, co w praktyce oznacza:

- przy minimalnym czynszu wzrost z 2,42zł/m² o 0,19zł/m² do 2,61zł/m²; w mieszkaniu 50 m² czynsz miesięczny wzrośnie o **9,68zł** i wyniesie 130,68 zł.
- przy czynszu średnim wzrost z 5,96 zł/m² o 0,48zł/m² do 6,44zł/m²; w mieszkaniu 50 m² czynsz miesięczny wzrośnie o **23,84** zł i wyniesie 321,84 zł.
- przy czynszu maksymalnym wzrost z 9,50zł/m² o 0,76/m² do 10,26zł/m²; w mieszkaniu 50m² czynsz miesięczny wzrośnie o **38,00** zł do 513,00 zł.

10% - dla lokali objętych tzw. kotwicą, co w praktyce oznacza:

przy założeniu dla poniższych wyliczeń, że stawki bazowe czynszu będą się odnosiły do wskaźnika w. o. 3.800 zł/m²:

- przy minimalnym czynszu wzrost z 2,42zł/m² o 0,24zł/m² do 2,66zł/m²; w mieszkaniu 50 m² czynsz miesięczny wzrośnie o **12,0** zł i wyniesie 133,00 zł.

- przy czynszu średnim wzrost z 5,96 zł/m² o 0,60zł/m² do 6,56zł/m²; w mieszkaniu 50 m² czynsz miesięczny wzrośnie o **30,00** zł i wyniesie 328,00 zł.

- przy czynszu maksymalnym wzrost z 9,50zł/m² o 0,95/m² do 10,45zł/m²; w mieszkaniu 50m² czynsz miesięczny wzrośnie o **47,50** zł do 522,50 zł.

3 mln zł. na łazienki i toalety

Zmiany stawek czynszowych zwiększą wpływy do budżetu o ok. 3 mln zł. W wyniku dyskusji m.in. z radnymi Rady Miasta ustalono, że cała kwota będąca efektem podwyżki zostanie przeznaczona na budowę łazienek i toalet w mieszkaniach komunalnych. Wydzielenie kwoty 3 mln zł spowoduje powstanie ok. 200 łazienek i toalet rocznie.

Zakłada się, że zmiana stawek czynszowych spowoduje zwiększenie przychodów z ok. 51 mln do ok. 54 mln zł. Natomiast większe wpływy spowodują zmniejszenie deficytu potrzebnego do pokrycia bieżącej eksploatacji oraz remontów bieżących i odtworzeniowych. W 2015 r. Gmina przeznaczyła na realizację powyższych wydatków ok. 74 mln zł.

W latach 2016-2020 Gmina Miasto Szczecin na poprawę stanu technicznego kamienic planuje przeznaczyć łącznie 220 mln zł. Warto zauważyć, że aż 80 % szczecińskich kamienic zostało wybudowanych przed 1945 r.

Większe ulgi dla najuboższych

Projekt uchwały zakłada większe obniżki czynszów dla gospodarstw o najniższych dochodach. Jeżeli spełnią one kryteria dochodowe określone w uchwale, to otrzymają obniżki większe o 10 %. Zwiększa się stawki upustu czynszu: z 15 na 25%, z 30 na 40% i z 40 na 50%. O obniżki mogą ubiegać się gospodarstwa niezadłużone lub takie, które zadeklarowały spłatę zaległości w ratach.

Prawo do ulg będą miały także osoby zamieszkujące lokale większe niż zapisano to w uchwale w przypadku, gdy nie będą mogły – pomimo starań - dokonać zamiany mieszkania na mniejsze. Do tej pory osoby zamieniające mieszkania na mniejsze przestawały być objęte tzw. kotwicą, co powodowało, że płaćły wyższy czynsz niż przed zamianą.

Uchwaław sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2016-2020jest efektem „Drugiego Porozumienia Programowego dla Szczecina” podpisanego 8 grudnia 2014 r. przez prezydenta miasta oraz radnych miasta.

System obniżek w celu ochrony najuboższych – progi dochodowe

DLA LOKALU Z „KOTWICĄ CZYNSZOWĄ” (ograniczenie podwyżki do 55% stawki czynszu obowiązującej na dzień 1 października 2012 roku):

Lokal o pow. 39,18m², średnia liczba punktów: 41 ul. Karola Miarki 9

czynsz aktualny: **255,67 zł**;po obniżce 40% =153,40 zł

po obniżce 30% =178,97 zł

po obniżce 15% =217,32 zł

czynsz po zmianie:255,67 zł **10%= 281,24 zł**

po obniżce 50% = 140,62 zł

po obniżce 40% = 168,74 zł

po obniżce 25% = 210,93 zł

RÓŻNICA (o taką kwotę mniej zapłaci najemca po zmianach korzystając z obniżki)

– 12,78 zł

– 10,23 zł

– 6,39 zł

Marcin Nieradka

rzecznik prasowy Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych