

Zarządzenie nr 22/2018  
Prezydenta Miasta Stargard  
z dnia 17 stycznia 2018 roku

w sprawie powołania Zespołu ds. stworzenia dokumentu strategicznego w zakresie polityki mieszkaniowej dla Gminy Miasto Stargard.

Na podstawie § 12 ust. 2 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Stargardzie, nadanego Zarządzeniem nr 338/2017 Prezydenta Miasta z dnia 30 sierpnia 2017 roku, zarządza się co następuje:

§ 1. 1. Powołuje się Zespół ds. stworzenia dokumentu strategicznego w zakresie polityki mieszkaniowej dla Gminy Miasto Stargard.

2. Ustala się stały skład Zespołu, w skład którego wchodzi:

- 1) Piotr Mync, Zastępca Prezydenta Miasta,
- 2) Sylwia Kalmus – Samsel, Dyrektor Biura Strategii Miasta,
- 3) Agata Kmiec – Łuciuk, Dyrektor Wydziału Polityki Społecznej,
- 4) Marek Brodowski, Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,
- 5) Joanna Tomczak, Zastępca Dyrektora Biura Funduszy Europejskich i Rozwoju Gospodarczego,
- 6) Jan Sawicki, Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. eksploatacji Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
- 7) Dariusz Gołuchowski, Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. inwestycji Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

3. Z Zespołem stale współpracują:

- 1) Stanisław Kazimierski, Dyrektor Wydziału Gospodarki Przestrzennej,
- 2) Sylwia Dłużewska, Dyrektor Wydziału Inżynierii,
- 3) Danuta Bojarska, Dyrektor Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Stargardzie,
- 4) Monika Rygiel, Dyrektor Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie Stargardzie,
- 5) Tomasz Zusel, Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Stargardzie, a w przypadku niemożności uczestniczenia Ewa Pilarczyk Z-ca Prezesa ds. Technicznych,
- 6) Barbara Kowalczyk-Wójcik, Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Nadzieja,
- 7) Bogdan Andrusieczko, Prezes Zarządu Stargardzkiego Przedsiębiorstwa Budowlanego MARBUD Sp. z o.o.,
- 8) Tadeusz Franas, Wiceprezes Zarządu Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., Dyrektor ds. techniczno-eksploatacyjnych,
- 9) Piotr Tomczak, Członek Zarządu Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o., Dyrektor ds. Techniczno-Eksploatacyjnych,
- 10) Katarzyna Rybaczuk, Dyrektor Zakładu Usług Komunalnych.

4. Spotkaniom Zespołu przewodniczy Zastępca Prezydenta Miasta, a w przypadku jego nieobecności Koordynator Zespołu.

5. W pracach Zespołu na zaproszenie Koordynatora lub członka Zespołu za zgodą Koordynatora uczestniczyć mogą każdorazowo osoby spoza składu określonego w ust. 2 i ust. 3, których prace uważa się za niezbędne do jak najlepszego wykonania przypisanych zadań.

§ 2. 1. Obszarem działania Zespołu jest teren miasta Stargard w kontekście działań zmierzających do przygotowania dokumentu strategicznego w zakresie polityki mieszkaniowej.

2. Przedmiotem działania Zespołu jest:

- 1) wykonanie analizy i sporządzenie zestawienia celów polityki mieszkaniowej na podstawie dokumentów określających zasady działania polityki mieszkaniowej w Stargardzie,
  - 2) określenie sektorów mieszkaniowych,
  - 3) przygotowanie diagnozy obejmującej dane demograficzne, zasób mieszkaniowy dostępny w mieście oraz zasób mieszkaniowy Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. na podstawie danych statystycznych,
  - 4) ustalenie wskaźników docelowego standardu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mieście,
  - 5) określenie źródeł finansowania zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dla poszczególnych sektorów,
  - 6) podział gospodarstw domowych na grupy zależnie od finansowych możliwości zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych i przydzielenie ich do poszczególnych sektorów mieszkaniowych,
  - 7) stworzenie polityki czynszowej - ustalenie standardów możliwości finansowania eksploatacji mieszkania,
  - 8) ustalenie narzędzi wsparcia rozwoju poszczególnych sektorów,
  - 9) określenie programu wspierania rozwoju sektorów mieszkaniowych nie podlegających miastu,
  - 10) ustalenie zapotrzebowania na nowe mieszkania w poszczególnych sektorach,
  - 11) weryfikacja koniecznych zmian do planów zagospodarowania w celu zaspokojenia zapotrzebowania w poszczególnych sektorach,
  - 12) ustalenie oczekiwań dotyczących standardu mieszkań i budynków,
  - 13) ustalenie polityki gospodarowania zasobem komunalnym oraz zasobem pozostającym w dyspozycji miasta przeznaczonym do realizacji polityki mieszkaniowej,
  - 14) sporządzenie wniosków i rekomendacji.
3. Harmonogram prac zespołu stanowi załącznik nr 1.  
4. Szczegółowy zakres dokumentu stanowi załącznik nr 2.

§ 3. 1. Na Koordynatora Zespołu powołuje się Sylwię Kalmus – Samsel, Dyrektora Biura Strategii Miasta Urzędu Miejskiego w Stargardzie.

2. Koordynator organizuje i kieruje pracami Zespołu.
3. Spotkania Zespołu zwołuje Koordynator z inicjatywy własnej lub na wniosek członka Zespołu.

§ 4. Zobowiązuje się Dyrektorów Wydziałów Urzędu Miejskiego w Stargardzie i kierowników jednostek organizacyjnych miasta do ścisłej współpracy z Zespołem.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta  
Rafał Zajac

18/2018

...na N...  
...projektu...  
...względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

Magdalena Bndeciuś

160118

## Uzasadnienie

Problem mieszkaniowy jest ważną kwestią społeczną gdyż mieszkanie jest podstawowym dobrem człowieka spełniającym funkcje: ekonomiczną, socjalizacyjną, społeczną. Mieszkanie decyduje o materialnych i społecznych warunkach w których żyje człowiek. Cechy mieszkania: powierzchnia, lokalizacja tworzą ramy egzystencji jednostki, rodziny i społeczeństwa.

Mieszkalnictwo w Polsce jest jedną z najbardziej zaniedbanych dziedzin i należy do najgorzej zaspakajających potrzeby społeczne. Przyczyn regresu budownictwa tkwią w załamaniu się źródeł finansowania budownictwa mieszkaniowego. Warunki mieszkaniowe w Polsce pozostają daleko w tyle do krajów Europy Zachodniej. Trudną sytuację odczuwa większa część społeczeństwa, a wyrażona jest ona deficytem mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych.

Podstawowym zadaniem polityki mieszkaniowej jest badanie, ocenianie problemu mieszkaniowego oraz wyrównywanie szans społecznych w dostępie do mieszkań. Powinna się ona kierować trzema zasadami:

1. korzystanie z samodzielnego mieszkania jest prawem każdej jednostki i rodziny,
2. zagwarantowanie tego prawa jest powinnością państwa wobec obywateli,
3. koniecznością jest wspomaganie strefy mieszkaniowej z pomocą środków publicznych.

Władze lokalne mogą wspierać budownictwo mieszkaniowe poprzez takie działania jak wspieranie budownictwa oraz Towarzystw Budownictwa Społecznego i współdziałanie z nimi, tworzenie im warunków działania, opracowanie strategii utrzymania, modernizacji i odnawiania posiadanych zasobów mieszkaniowych, pomoc i wspieranie budownictwa indywidualnego, budownictwo socjalne, pomoc grupom niedostatku społecznego, walka z bezdomnością, prowadzenie polityki budownictwa społecznego, dostarczenia terenów, ich uzbrojenie i rozbudowa urządzeń komunalnych oraz odpowiednio prowadzoną lokalną politykę budowlaną.

Powołanie zespołu ma na celu stworzenie kompleksowej polityki mieszkaniowej dla Gminy Miasta Stargard opartej na szczegółowej analizie rzeczywistych potrzeb stargardzkich rodzin i wytyczającej cele i kierunki rozwoju polityki mieszkaniowej Gminy Miasta Stargard na najbliższe lata.

Biorąc pod uwagę powyższe uważam przyjęcie niniejszego zarządzenia za zasadne.

DYREKTOR  
Biura Strategii Miasta  
*Sylvia Kalmus-Samsel*  
Sylvia Kalmus-Samsel

#### STYCZEŃ 2018

Pierwsze spotkanie zespołu, ustalenie zakresu dokumentu, jakie dane obejmować ma diagnoza, wstępne wytyczenie celów, ustalenie zakresu zadań i odpowiedzialności.

#### LUTY 2018

Wybór wykonawcy zakresu analitycznego, tj. zbieranie i analiza danych oraz analiza poszczególnych dokumentów z zakresu mieszkalnictwa przez SP, TG, STBS oraz przez Wykonawcę zewnętrznego.

#### STYCZEŃ - LUTY 2018

Określenie podmiotów realizujących budownictwo mieszkaniowe na terenie Gminy Miasta Stargard. Rozpoczęcie zbierania danych do diagnozy z określeniem narzędzi wsparcia.

#### LUTY – 2018

Wybór Eksperta zewnętrznego: koordynacja i ocena poszczególnych etapów.

#### MARZEC - CZERWIEC 2018

Kolejne spotkanie zespołu podsumowujące dotychczasowe ustalenia i umożliwiające wprowadzenie korekt do początkowych założeń na podstawie zebranych danych. Dalsze zbieranie danych i tworzenie wstępnego zarysu kształtu dokumentu. Analiza wniosków z *Analizy stanu zagospodarowania miasta* oraz *Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę*.

#### LIPIEC - SIERPIEŃ 2018

Zakończenie etapu zbierania danych i przystąpienie do sporządzenia diagnozy. Spotkanie zespołu.

#### WRZESIEŃ 2018

Sporządzenie diagnozy i konkretyzacja celów. Stworzenie wstępnego zakresu działań niezbędnych do realizacji celów. Spotkanie zespołu.

#### PAŹDZIERNIK 2018

Zakończenie tworzenia części strategicznej dokumentu obejmującej cele i działania. Spotkanie zespołu.

#### LISTOPAD 2018

Zakończenie tworzenia projektu dokumentu, prezentacja i opiniowanie przez Wydziały i jednostki UM.

#### GRUDZIEŃ 2018 - STYCZEŃ 2019

Wprowadzanie poprawek po konsultacjach projektu.

#### LUTY 2019

Przyjęcie dokumentu przez Radę Miejską.

**Dokument strategiczny w zakresie polityki mieszkaniowej obejmować będzie:**

- I. Wstęp.
- II. Odniesienie się do dokumentów określających zasady działania polityki mieszkaniowej w Stargardzie:
  1. Uchwała nr XXV/296/2013 w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasto Stargard i pomieszczeń tymczasowych oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej,
  2. Uchwała nr XIV/153/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasto Stargard na lata 2016-2020,
  3. Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Miasto Stargard,
  4. Gminny Program rewitalizacji Gminy Miasto Stargard na lata 2016-2026,
  5. Uchwała Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłaceniu należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, oraz wskazania organów lub osób do tego uprawnionych,
  6. Strategia rozwoju Społeczno – Gospodarczego dla Miasta Stargard do roku 2020,
  7. Strategia rozwiązywania problemów społecznych dla Miasta Stargard na lata 2014-2020,
  8. Strategia rozwiązywania problemów Społecznych w powiecie Stargardzkim,
  9. Wieloletni plan inwestycyjny Stargardzkiego TBS,
  10. Program „Potrzebny Dom” Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.
- III. Określenie sektorów mieszkaniowych w tym:
  1. Domy jednorodzinne,
  2. Mieszkania własnościowe,
  3. Mieszkania na wynajem z podziałem na: wynajem rynkowy, wynajem o czynszach regulowanych (np. TBS i spółdzielnie mieszkaniowe) i normowanych (mieszkanie+), mieszkania na wynajem z opcją dojścia do własności (mieszkanie+)
  4. Mieszkania na wynajem o czynszach dofinansowanych ze środków publicznych (mieszkania w dyspozycji Miasta, mieszkania komunalne: docelowe i socjalne),

5. Mieszkania wspomagane i chronione ze wskazaniem beneficjentów,
6. Miejsca schronienia dla osób bezdomnych: schroniska dla bezdomnych, noclegownie dla bezdomnych, domy samotnej matki,
7. Pomieszczenia tymczasowe.

IV. Diagnoza na podstawie danych statystycznych określająca:

1. Liczbę ludności, strukturę wiekową, strukturę dochodów,
2. Zasób mieszkaniowy w mieście w podziale na sektory:
  - własnościowe domy jednorodzinne i lokale mieszkalne pozostające w użytkowaniu właścicieli, własnościowe domy jednorodzinne i lokale mieszkalne osób fizycznych wynajmowane przez właścicieli,- własnościowe domy jednorodzinne i lokale mieszkalne osób prawnych przeznaczone na wynajem rynkowy,
  - lokale spółdzielcze: lokatorskie, objęte spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i własnościowe,
  - własnościowe domy jednorodzinne i lokale mieszkalne osób prawnych przeznaczone na wynajem regulowany (lokale TBSu, mieszkanie+, lokale spółdzielcze na wynajem),
  - mieszkania w dyspozycji Miasta oraz mieszkania komunalne, w tym docelowe i socjalne oraz mieszkania komunalne przeznaczone na sprzedaż, przeznaczone do rozbiórki,
  - miejsca schronienia dla osób bezdomnych: schroniska dla bezdomnych, noclegownie dla bezdomnych, domy samotnej matki,
  - pomieszczenia tymczasowe w dyspozycji Miasta.
3. Istniejący zasób TBS, zasób mieszkaniowy miasta oraz lokale w dyspozycji Miasta z podziałem na budynki/mieszkania o określonym:
  - standardzie wyposażenia,
  - standardzie powierzchniowym,
  - stanie technicznym.

- V. Ustalenie wskaźników docelowego standardu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mieście: ilościowego (ilość mieszkań do ilości gospodarstw domowych) i jakościowego (wyposażenie, powierzchnia) oraz wyznaczenie harmonogramu dochodzenia do nich w perspektywie 10- lub 15-letniej. Szacunek zapotrzebowania określający ilość mieszkań w stosunku do ilości gospodarstw domowych, z którego wynikać powinna ilość mieszkań, jakie muszą zostać zrealizowane w okresie objętym perspektywą dokumentu. Harmonogram realizacji nowych mieszkań z podziałem na poszczególne lata okresu realizacji polityki mieszkaniowej.
- VI. Określenie sposobów finansowania zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dla poszczególnych sektorów:



1. Domy jednorodzinne i mieszkania własnościowe pozyskiwane ze środków własnych bądź środków własnych i kredytów komercyjnych,
  2. Domy jednorodzinne i mieszkania własnościowe pozyskiwane ze środków własnych i kredytów preferencyjnych,
  3. Wynajem na warunkach rynkowych,
  4. Czynsze regulowane,
  5. Czynsze normatywne (mieszkanie +),
  6. Czynsze normatywne z dopłatą na dojście do własności,
  7. Czynsze dofinansowane ze środków publicznych (mieszkania w dyspozycji Miasta oraz mieszkania komunalne: docelowe i socjalne),
  8. Dla osób i rodzin pozbawionych schronienia (noclegownie, schroniska, domy samotnej matki),
  9. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczone dla:
    - niepełnosprawnych,
    - osób starszych,
    - dzieci pozbawionych opieki rodzinnej,
    - usamodzielnianych dorosłych wychowanków pieczy zastępczej,
    - bezdomnych,
    - osób kończących karę pozbawienia wolności.
- VII. Podział gospodarstw domowych na grupy zależnie od finansowych możliwości zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych i przydzielenie ich do poszczególnych sektorów mieszkaniowych.
- VIII. Polityka czynszowa - ustalenie standardów możliwości finansowania eksploatacji mieszkania (samodzielne rynkowe, samodzielne o czynszu społecznym, regulowanym lub normowanym, wspierane dopłatami różnicy w czynszu, wspierane obniżkami czynszu, wspierane dodatkami mieszkaniowymi).
- IX. Ustalenie narzędzi wsparcia rozwoju poszczególnych sektorów:
1. Domy jednorodzinne i mieszkania własnościowe w zabudowie wielorodzinnej – analiza dokumentów planistycznych, plany rozbudowy infrastruktury miejskiej, sprzedaż gruntów, programy rządowe,
  2. Mieszkania na wynajem o czynszu regulowanym i normowanym (TBS, spółdzielnie, mieszkanie+) – wsparcie w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego BGK,
  3. Mieszkania na wynajem dla osób uprawnionych do lokalu komunalnego – program SBC BGK,
  4. Lokale socjalne – wkład własny miasta, programy rządowe - fundusz dopłat BGK,
  5. Inne.

- X. Określenie programu wspierania rozwoju sektorów mieszkaniowych nie podlegających miastu:
1. Indywidualnego i zorganizowanego budownictwa jednorodzinnego,
  2. Budownictwa wielorodzinnego deweloperskiego lub spółdzielczego.
- Poprzez politykę planistyczną, uzbrojenie terenu, budowę dróg i transport publiczny itp.
- XI. Ustalenie zapotrzebowania na nowe mieszkania w poszczególnych sektorach. Weryfikacja koniecznych zmian do planów zagospodarowania w celu zaspokojenia zapotrzebowania w poszczególnych sektorach. Ustalenie oczekiwań dotyczących standardu mieszkań i budynków.
- XII. Ustalenie polityki gospodarowania zasobem komunalnym oraz zasobem pozostającym w dyspozycji miasta przeznaczonym do realizacji polityki mieszkaniowej, w tym:
1. Określenie zasad najmu lokali docelowych i socjalnych w tym lokali TBS w dyspozycji Miasta (ustawa o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy):
    - w dyspozycji Miasta,
    - komunalnych: docelowych i socjalnych,
    - chronionych i wspomaganych.
  2. Określenie zasad i kosztów pozyskiwania miejsc przeznaczonych dla osób pozbawionych schronienia i ustalania odpłatności za pobyt (ustawa o pomocy społecznej):
    - noclegownie,
    - schroniska,
    - domy samotnej matki.
  3. Określenie polityki czynszowej i prognozy utraty dochodów z tego tytułu:
    - ustalenie stawek czynszu,
    - zasady przyznawania obniżek czynszu,
    - ustalenie wydatków na: uzupełnienie wpływów z czynszów, dodatki mieszkaniowe, remonty, udziały w TBS, udziały własne w inwestycjach mieszkaniowych.
  4. Określenie reguł i planu prywatyzacji mieszkań komunalnych,
  5. Określenie zasad rozwoju segmentu lokali docelowych i socjalnych oraz pozostających w dyspozycji miasta (TBS),
  6. Program remontów zasobów mieszkaniowych.
- XIII. Wnioski i rekomendacje.