

Uchwała Nr XXXVIII/ 400/ 2001
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 30 października 2001 roku
w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Stargardu
Szczecińskiego na lata 2001 - 2006.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) uchwała się, co następuje :

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała ustala zasady i formy tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie udostępniania lokali socjalnych i zamiennych, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zasady wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta Stargardu Szczecińskiego do realizacji tych zadań. Uchwała ustala również zadania w zakresie remontów budynków komunalnych, plan sprzedaży lokali, politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym Miasta, zadania inwestycyjne w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz źródła finansowania.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o :

1. Mieście bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć gminę Miasto Stargard Szczeciński,
2. wspólnocie samorządowej - należy przez to rozumieć ogół mieszkańców Stargardu Szczecińskiego,
3. mieszkaniowym zasobie Miasta - należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych będących własnością Miasta położonych w budynkach mieszkalnych i użytkowych oraz znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność z Miastem,
4. zarządzającym - należy przez to rozumieć zarządcę lub administratora nieruchomości, któremu na zasadzie odrębnej umowy Zarząd Miasta powierzył zarządzanie lub administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
5. ustawie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733),
6. budynku komunalnym - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny stanowiący własność Miasta,
7. lokalu użytkowym - należy przez to rozumieć lokal samodzielny lub garaż położony w budynku, przeznaczony do użytkowania na cele inne niż mieszkalne,
8. remoncie - należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu lub w budynku, w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia,
9. modernizacji - należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje,
10. instalacjach podstawowych - należy przez to rozumieć instalację elektryczną, wodociągową, i kanalizacyjną,

11. wynajmującym - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, której Zarząd Miasta na zasadzie odrębnej umowy powierzył zarządzanie lub administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
12. wartości użytkowej lokalu mieszkalnego - należy przez to rozumieć stopień wyposażenia lokalu w pomieszczenia pomocnicze (kuchnię, pomieszczenia techniczno-sanitarne, pomieszczenia służące do komunikacji wewnętrznej oraz do przechowywania ubrań, przedmiotów gospodarstwa domowego, a także produktów żywnościowych) oraz w instalacje i urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.

§ 3

1. Miasto na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie dostarczać będzie lokale socjalne i lokale zamienne oraz wynajmować lokale mieszkalne dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Obowiązkiem Miasta jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

§ 4

Zadania, o których mowa w § 3 ust.1, Miasto realizuje :

1. wykorzystując mieszkaniowy zasób Miasta,
2. poprzez budowę budynków mieszkalnych z lokalami socjalnymi i lokalami mieszkalnymi z przeznaczeniem do odpłatnego używania,
3. poprzez partycypację w kosztach budowy mieszkań na wynajem przez Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.,
4. poprzez przebudowę budynków i pomieszczeń niemieszkalnych na lokale socjalne, lokale zamienne i lokale mieszkalne z przeznaczeniem do odpłatnego używania,
5. w inny sposób np. poprzez wykup lub wynajem mieszkań w zasobach spółdzielczych, w zasobach Skarbu Państwa lub w zasobach prywatnych, położonych w Stargardzie Szczecińskim lub w pobliskiej miejscowości w celu przeznaczenia ich do odpłatnego używania osobom spełniającym wymogi gestorów tych zasobów.

§ 5

Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będą realizowane poprzez :

1. zapewnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego,
2. wyznaczanie działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne,
3. prowadzenie prac w zakresie realizacji infrastruktury technicznej przy udziale środków Miasta,
4. stwarzanie dogodnych warunków nabywania gruntów budowlanych,
5. plany zagospodarowania szczegółowego miasta.

Rozdział 2

Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta.

§ 6

1. Mieszkaniowy zasób Miasta według stanu ewidencyjnego na 31 grudnia 2000 roku stanowią 3712 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 193.063 m², z których 1670 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 87.847 m² położonych jest w 299 budynkach komunalnych oraz 2042 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 105.216 m² położone w 402 budynkach będących współwłasnością Miasta, w których występują wspólnoty mieszkaniowe.
2. Spośród lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta :
 1. 203 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 10.931 m² stanowią lokale I kategorii wartości użytkowej, które oprócz instalacji podstawowych i gazowej wyposażone są w instalacje centralnej ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania z sieci miejskiej, z osobną kuchnią, łazienką i wc, położone w budynkach wzniesionych po roku 1980 oraz w budynkach, w których przeprowadzony został gruntowny remont połączony z modernizacją,
 2. 759 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 32.141 m² stanowią lokale zaliczane do II kategorii wartości użytkowej, które oprócz instalacji podstawowych i gazowej są wyposażone w gazowe lub elektryczne podgrzewacze wody oraz centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, czasami z ciemną kuchnią, z łazienką i wc w jednym pomieszczeniu przeważnie położone w budynkach wzniesionych w latach 1968 - 1980 oraz w budynkach, w których przeprowadzony został gruntowny remont,
 3. 2636 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 138.202 m² stanowią lokale zaliczane do III kategorii wartości użytkowej, wyposażone w podstawowe instalacje, w instalacje gazowe, w gazowe lub elektryczne podgrzewacze wody, w łazienki z wc albo tylko wc także poza lokalem, z ogrzewaniem piecowym, akumulacyjnym lub centralnym etażowym, w wielu przypadkach z używalnością kuchni, przedpokoju, pomieszczeń sanitarnych położone w budynkach określanych mianem "stare budownictwo", a także w budynkach wzniesionych w latach 1956 - 1965,
 4. 114 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 11.789 m² to lokale IV kategorii wartości użytkowej, wyposażone w instalację elektryczną, a także w instalację wodociągową i kanalizacyjną z sieci miejskiej lub lokalną, w mieszkaniu lub poza mieszkaniem, z ogrzewaniem piecowym, położone przeważnie w budynkach podmiejskich, barakowych, a także w budynkach użytkowych.

§ 7

1. Na ogólny stan 299 komunalnych budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej 92.797 m², w których jest 1670 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 87.847 m² i 74 lokale użytkowe o powierzchni 4950 m² :
 1. 31 budynków komunalnych o powierzchni użytkowej 11.993 m² z 234 lokalami mieszkalnymi wzniesionych przed 1900 rokiem,
 2. 246 budynków komunalnych o powierzchni użytkowej 70.707 m², z 1241 lokalami mieszkalnymi wzniesionych w latach 1900 - 1945,
 3. 7 budynków komunalnych o powierzchni użytkowej 2.486 m², z 49 lokalami mieszkalnymi wzniesionych w latach 1956 - 1965,
 4. 10 budynków komunalnych o powierzchni użytkowej 3310 m², z 75 lokalami mieszkalnymi wzniesionych w latach 1966 - 1980,
 5. 5 budynków komunalnych o powierzchni użytkowej 4301 m² z 71 lokalami mieszkalnymi wybudowano po 1980 roku, wśród których 2 budynki komunalne z 32 lokalami mieszkalnymi zostały oddane do eksploatacji w 1994 roku,
1. Z danych tych wynika, że :
 1. 31 budynków, co stanowi 10,4 %, użytkowanych jest ponad 100 lat,
 2. 246 budynków, co stanowi 82,3%, użytkowanych jest od 70 do ponad 90 lat,
 3. 7 budynków, co stanowi 2,3 %, użytkowanych jest od 35 do 45 lat,

4. 10 budynków, co stanowi 3,3 %, użytkowanych jest od 20 do 30 lat,
 5. 5 budynków, co stanowi 1,7 % użytkowanych jest od 7 do 15 lat,
1. Dane powyższe pokazują, że budynki stanowiące własność Miasta w 92,7% to budynki określane mianem "stare budownictwo", znacznie wyeksploatowane, wymagające dużych nakładów na ich utrzymanie.

§ 8

1. Według stanu na 31 grudnia 2000 roku, 402 budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej ogółem 233.145 m² stanowią współwłasność z Miastem. W budynkach tych jest 2341 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 119.807 m² i 116 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 7125 m² stanowiących własność osób fizycznych oraz 2042 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 105.216 m² i 28 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 997 m² będących własnością Miasta.
2. Udział Miasta w częściach wspólnych w budynkach stanowiących współwłasność wynosi ogółem 45,55%, przy czym w 166 budynkach mieszkalnych, w których Miasto posiada jeszcze 1067 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 58.526 m² i 16 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 516 m², udział Miasta jest większościowy.

§ 9

1. Na mieszkaniowy zasób Miasta składa się :
 1. 3640 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 191.048 m² zasiedlonych na czas nieokreślony,
 2. 72 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 2015 m², zasiedlone jako lokale socjalne.
1. Zapotrzebowanie na lokale komunalne oparte na podstawie wniosków zakwalifikowanych do pozytywnego załatwienia złożonych przez osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale Nr XXXVI/384/2001 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 sierpnia 2001 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynosi aktualnie :
 1. 237 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem do odpłatnego używania dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
 2. 70 lokali zamiennych,
 3. 74 lokale socjalne, w tym z listy oczekujących 34 oraz z wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego 40.
1. Potrzeby mieszkaniowe ogółem, uwzględniając zapotrzebowanie na lokale zamienne, na lokale socjalne oraz dla rodzin o niskich dochodach wynoszą zatem **756 mieszkań**, które Miasto obowiązane będzie dostarczać sukcesywnie w miarę realizacji zamierzeń, o których mowa w ust. 2 oraz w § 11, ust.2.
2. Docelowo liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta powinna wynosić nie mniej niż 3.000, w tym lokali socjalnych nie mniej niż 150.

§ 10

1. Stan techniczny budynków i lokali komunalnych stanowiących własność Miasta ze względu na zużycie techniczne poszczególnych elementów budynku ustalony został na podstawie przeglądu technicznego 284 budynków, który przeprowadzono w sierpniu i wrześniu 2001 roku.
2. Stopień zużycia objętych przeglądem technicznym budynków wyliczono, posługując się wzorem :

$$^1 A_i \times S_i$$

$$S_t = S \text{ ----- } (\%)$$

284 100

gdzie :

S_t - stopień zużycia technicznego (w %),

A_i - udział elementu "i" w koszcie budowy domu (w %),

S_i - stopień zużycia elementu "i" ustalony na podstawie przeglądu stanu technicznego (w %).

Ocenę stopnia zużycia elementów budynku przedstawia tabela nr 1 **Tabela nr 1**

Lp.	Wyszczególnienie elementów "i" budynku objętych przeglądem technicznym	Liczba budynków, w których stwierdzono potrzebę remontu elementu "i" (szt.)	Udział elementu "i" w koszcie budowy budynku A_i (%)	Stopień zużycia elementu "i" w budynkach komunalnych objętych przeglądem: (%)	Stopień zużycia technicznego elementów budynków komunalnych : (%)
1	2	3	4	5	6
1.	Fundamenty, mury podziemia (podbicia, przemurowania, osu-szenie ścian z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej)	284	18	66,7	12,0
2.	Ściany nadziemna, ścianki działowe (przemurowanie pęknięć murów, nadproży, gzymsów docieplenie ścian)	284	15	67,3	10,1
3.	Dach z pokryciem, kominy, blacharka (wymiana skorodo-wanych elementów dachu, wymiana opierzeń blacha-rskich, rynien i rur spustowych, wymiana pokrycia dachu, przemurowanie kominów)	284	10	45,0	4,5
4.	Tynki zewnętrzne, kolorystyka elewacji	284	5	56,0	2,8

	(uzupełnienie, wymiana, malowanie)				
5.	Stropy i schody (wymiana belek, wymiana stropów, wymiana stopni, wymiana podestów, wymiana biegów)	284	12	61,7	7,4
6.	Stolarka i balustrady (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana balustrady)	284	8	48,7	3,9
7.	Tynki i okładziny wewnętrzne, malowanie pomieszczeń (uzupełnienie, wymiana, malowanie pomieszczeń ogólnego użytku i klatek schodowych)	284	5	54,0	2,7
8.	Podłogi i posadzki (wymiana w lokalach pomieszczeniach na korytarzach, na kłatkach schodowych)	284	9	54,4	4,9
9.	Instalacja elektryczna (wymiana WLZ, przewodów, osprzętu w lokalach, pomieszczeniach)	284	3	36,7	1,1
10.	Instalacja wodociągowa (wymiana pionów, podejść z zaworami i osprzętem)	284	2	90,0	1,8
11.	Instalacja kanalizacyjna (wymiana pionów, podejść, urządzeń odbiorczych)	284	3	50,0	1,5
12.	Instalacja gazowa (wymiana rur, podejść z zaworami, urządzeń odbiorczych)	150	2	40,0	0,8
13.	Ogrzewanie (przebudowa pieców, remont instalacji CO)	28	8	45,0	3,6
Razem :		X	100	X	57,1

3. Z tabeli wynikają następujące wnioski :

1. budynki komunalne są w przeważającej liczbie znacznie zużyte technicznie,
2. w 185 budynkach komunalnych, co stanowi 65 % zasobów, należy przeprowadzić remont częściowy obejmujący w szczególności dachy z pokryciem i blacharką, elewacje z dociepleniem i kolorystyką, osuszenie murów z izolacją przeciwwilgociową, stolarkę okienną i drzwiową, ogrzewanie lokali,

3. 60 budynków komunalnych , co stanowi 21 % zasobów, kwalifikuje się do remontu gruntownego lub gruntownego połączonego z modernizacją,
4. 40 budynków komunalnych, co stanowi 14 % zasobów, ze względu na znaczny stopień zużycia technicznego należałoby rozebrać. W budynkach tych są **322 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 16.506 m².**

§ 11

1. Według założeń przyjętych w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta wynika, że z przyczyn urbanistycznych związanych zwłaszcza z przebudową układu komunikacyjnego Miasta zachodzi potrzeba wyburzenia dalszych 10 budynków komunalnych z 53 mieszkaniami o powierzchni użytkowej 2945 m².
2. Zapotrzebowanie na lokale zamienne, które Miasto obowiązane będzie dostarczyć w związku z realizacją wyburzeń, wyniesie ogółem **375 mieszkań o powierzchni użytkowej 19451 m².**

ROZDZIAŁ 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali komunalnych.

§ 12

1. Biorąc pod uwagę okres użytkowania budynków komunalnych, o którym mowa w § 7, oraz stopień zużycia technicznego poszczególnych elementów budynków komunalnych wykazany w tabeli nr 1, nakłady na remonty wyliczone według wzoru :

$$N = \frac{Puż \times W \times St}{100}$$

100

gdzie:

N - wielkość nakładów w zł

Puż - powierzchnia użytkowa budynków zakwalifikowanych do remontu,

W - wskaźnik nakładów na pokrycie kosztów remontu w zł na 1 m² powierzchni użytkowej, przyjęto :

dla remontów częściowych $W = 0,3 Ww$

dla remontów gruntownych $W = 0,7 Ww$

gdzie :

Ww - wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla Powiatu Stargardzkiego = 1.815 zł ustalany co sześć miesięcy przez Wojewodę Zachodniopomorskiego

St- stopień zużycia technicznego budynku w %

wynoszą :

- 1) na remonty częściowe 18.753 tys. zł
2. na remonty gruntowne wynoszą 14.137 tys. zł.
1. Środki niezbędne na remonty lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które zgodnie z przepisami(art.662, § 1 Kodeksu cywilnego) obciążają wynajmującego, posługując się wzorem, o którym mowa w ust. 1 przy założeniu, że $W = 0,03 Ww$, wynoszą 3.271 tys.zł.
2. Ogółem nakłady na remonty budynków i lokali komunalnych **stanowią kwotę 36.161 tys. zł.**
3. Nakłady, o których mowa w ust. 3, nie obejmują nakładów na remonty bieżące i konserwację budynków instalacji i urządzeń technicznych, które znalazły odzwierciedlenie w kosztach eksploatacji budynków i lokali komunalnych oraz nie obejmują wpłat na fundusz remontowy z tytułu udziału Miasta w kosztach utrzymania budynków stanowiących współwłasność, które zostały wykazane w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi.

§ 13

1. Biorąc pod uwagę możliwości finansowania nakładów na remonty, zakłada się, że w latach 2001 - 2006 będą wykonywane :
 1. remonty częściowe obejmujące w szczególności, pokrycia, obróbki blacharskie, osuszanie murów, odtworzenie izolacji przeciwwilgociowej, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remont ogrzewania lokali, docieplenie ścian z remontem elewacji i odtworzeniem kolorystyki, instalacje elektryczne, gazowe wodociągowe i kanalizacyjne z wymianą zużytych urządzeń technicznych, przyborów i wyposażenia,
 2. remonty eksploatacyjne lokali mieszkalnych położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych obejmujące roboty obciążające właściciela,
 3. remont gruntowny 2 budynków mieszkalnych w końcowej fazie realizacji założeń,
1. Plan nakładów na remonty budynków i lokali komunalnych na lata 2001 - 2006 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 2

Lp	Wyszczególnienie	Potrzeby remontowe ogółem (tys zł)	Nakłady na remonty w latach : w tysiącach złotych						Ogółem nakłady w latach 2001-2006	Wskaźnik zaspokojenia potrzeb 10:3 (%)
			2001	2002	2003	2004	2005	2006		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Remonty lokali komunalnych	3.271	300	250	250	230	200	200	1.430	43,7
2	Remonty częściowe	18.753	870	950	1.000	1.070	1.100	1.100	6.090	32,5

3	Remonty gruntowne	14.137	-	-	-	-	1.100	1.100	2.200	15,6
	Razem :	36.161,	1.170	1.200	1.250	1.300	2.400	2.400	9.720	26,9

2. Ustala się, że wykazane w tabeli nr 2 nakłady na remonty budynków i lokali komunalnych są nakładami minimum. W miarę pozyskiwania środków nakłady te powinny być zwiększane proporcjonalnie do potrzeb i możliwości finansowych budżetu Miasta.

Rozdział 4

Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 14

1. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 z późn. zmianami), w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 46, poz. 543 z 2000r.) oraz w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim.
2. Lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą sprzedawane w pierwszej kolejności, aż do całkowitego zbycia udziału Miasta w tych nieruchomościach.
3. Należy wypowiadać umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca lokalu, położonego w budynku, o którym mowa w ust. 2, któremu zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu. Warunkiem jest aby jednocześnie z wypowiedzeniem umowy najmu zaoferowano temu najemcy wynajęcie innego lokalu w Stargardzie Szczecińskim spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

§ 15

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych objętych wykazem lokali do sprzedaży na dany rok, położonych w budynkach komunalnych z zastrzeżeniem § 16 ust. 1 i 2 będzie realizowana na wniosek najemcy.
2. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych z zastrzeżeniem § 16 ust. 1 i 2 poza wykazem, o którym mowa w ust. 1, na pisemny wniosek najemcy, jeżeli istnieje techniczna możliwość przygotowania wymaganej dokumentacji.

§ 16

1. Wyłącza się ze sprzedaży budynki i lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w ilości niezbędnej do realizacji zadań, o których mowa w § 3 ust. 1, a mianowicie :
 1. przeznaczone na lokale zamienne oraz na wynajem dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
 2. przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne.
1. Wykazy budynków i lokali przeznaczonych na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, uchwała Zarząd Miasta.
2. Zakaz sprzedaży lokali objętych wykazami, o których mowa w ust. 2, nie wyklucza możliwości nabycia przez najemcę tego lokalu innego lokalu mieszkalnego położonego w budynku wspólnoty mieszkaniowej albo w budynku komunalnym objętym sprzedażą

uzyskanego w drodze zamiany między stronami albo na podstawie przyjętej oferty złożonej przez wynajmującego.

§ 17

1. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2001 - 2006 określa tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp	Wyszczególnienie	Ilość lokali stanowiących własność Miasta przeznaczonych do sprzedaży	Sprzedaż w latach						Razem	Wskaśprze 10 : 3
			2001	2002	2003	2004	2005	2006		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1
1.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych do 7 lokali	333	31	35	35	35	35	35	206	61
2.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych powyżej 7 lokali	1709	129	125	125	125	125	125	754	44
3.	Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych	500	20	20	20	20	20	20	120	24
Razem :		2542	180	180	180	180	180	180	1080	42

2. Dopuszcza się korektę planowanej sprzedaży lokali w zależności od możliwości technicznych i faktycznych potrzeb.
3. Podstawę do realizacji sprzedaży lokali stanowić będzie wykaz budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży na dany rok przyjęty uchwałą Zarządu Miasta.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 18

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się z uwzględnieniem wartości użytkowej lokali określającej standard podstawowy oraz czynników obniżających ich wartość użytkową.
2. Dla lokali mieszkalnych odpowiadających standardowi podstawowemu w poszczególnych kategoriach wartości użytkowej ustala się stawkę maksymalną.
3. Dla lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do standardu podstawowego w poszczególnych kategoriach wartości użytkowej obowiązują stawki obniżone proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę maksymalną.
4. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do standardu podstawowego oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej zawiera tabela nr 4.

Lp	Czynniki obniżające wartość użytkową lokalnych mieszkalnych	Wskaźnik obniżający stawkę maksymalną (%)	Uwagi
1	2	3	4
1.	I Ze względu na położenie budynku :		
	W strefie peryferyjnej miasta obejmującej ulice : Gdyńską od Klonowej, Klonową, Grudziądzką, Rolniczą, Grunwaldzką, Źródlaną, Na Grobli, Graniczną, Nowowiejską za torami, Sadową, Podleśną, Reymonta, Drzymały.		
	Wzdłuż drogi krajowej nr 10, przy ulicach :		
	2. Szczecińskiej, Bema, Bogusława IV, plac Św. Ducha, Popiela i Bydgoskiej w odległości do 50 m od krawędzi jezdni.	10	
	Wzdłuż drogi krajowej nr 20, przy ulicach:		
3.	Marii Skłodowskiej-Curie, Gdańskiej, Gdyńskiej w odległości do 50m od krawędzi jezdni.		
	Wzdłuż szlaku kolejowego Szczecin-Stargard Szczeciński-Poznań oraz Stargard Szczeciński- Chociwel (Kalisz Pomorski) w odległości do 50m od torów.	10	
		10	
		10	
	II Ze względu na położenie lokalu		

	<p>w budynku :</p> <p>Lokal położony na 5 i wyższej kondygnacji w budynku bez windy.</p> <p>Lokal położony w suterenie (podłoga na poziomie lub poniżej terenu).</p> <p>Lokal z oknami w pokojach od strony północnej, północno-wschodniej, północno-zachodniej.</p> <p>III Ze względu na brak wyposażenia lokalu</p>		
4.	w instalacje i urządzenia techniczne :		
5.	Lokal bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych (bez wc lub bez łazienki albo z wc lub łazienką poza lokalem)	10	
		10	
6.	Lokal bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej (woda lub zlew poza lokalem albo woda ze studni)		
		10	
	IV Ze względu na sposób korzystania		
	z pomieszczeń pomocniczych w lokalu :		
	Lokal ze wspólną kuchnią, przedpokojem, łazienką, wc.		
7.	Lokal z kuchnią bez okna albo z pokojem przejściowym.		
	V Ogólny stan techniczny budynku :		
8.	Lokal zawilgocony i zagrzybiony (do czasu zakończenia robót remontowo-odgrzybienionych i izolacyjnych).	10	
	Lokal w budynku zakwalifikowanym do rozbiórki z przyczyn technicznych.	10	
9.			
10.		10	
		10	

11.			
12.		10	
		10	

§ 19

1. Stawki maksymalne czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali o standardzie podstawowym oraz dla lokali o obniżonej wartości użytkowej o czynniki obniżające ujęte w tabeli nr 4 uchwała Zarząd Miasta.
2. Dla lokali zasiedlonych z najemcami, z którymi nie została rozwiązana umowa najmu, do czasu podwyżki czynszu obowiązują stawki określone w uchwale Nr XXVII/265/2000 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 października 2000r. zmieniającej uchwałę Nr III/33/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 15 grudnia 1998 roku w sprawie zasad określania czynszu regulowanego w lokalach mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Stargardu Szczecińskiego, zmienioną uchwałą Nr XIV/147/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 października 1999 roku.
3. Dla lokali nowo zasiedlanych stawki podstawowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej nie powinny być niższe niż :
 1. 2,5% wartości odtworzeniowej dla lokali I kategorii,
 2. 2,0% wartości odtworzeniowej dla lokali II kategorii,
 3. 1,3% wartości odtworzeniowej dla lokali III kategorii,
 4. 0,7% wartości odtworzeniowej dla lokali IV kategorii,

Wartość odtworzeniową lokalu ustala się w sposób określony w art. 9 ust. 8 ustawy.

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego do dnia opróżnienia lokalu uiszczają odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu ustalonego według stawek obowiązujących dla lokali nowo zasiedlanych.

§ 20

1. Ustalony w sposób określony w § 19 czynsz obowiązuje przez 12 miesięcy.
2. Podwyżka czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych nie może przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej niż o wskaźniki, o których mowa w art. 9 ust. 3 ustawy.

§ 21

1. Oceny wartości użytkowej lokali mieszkalnych i zaliczenie do odpowiedniej kategorii wartości użytkowej dokonuje wynajmujący w oparciu o standardy wyposażenia wymienione w § 6 ust. 2.
2. Przy zaliczaniu lokali mieszkalnych do odpowiedniej kategorii wartości użytkowej obowiązuje stopień wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne w dniu zasiedlenia lokalu, określony w protokóle zdawczo-odbiorczym.

§ 22

1. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu.
2. Oprócz czynszu najmu, najemcy lokalu socjalnego, którego dochód gospodarstwa domowego nie osiąga połowy dochodu, o którym mowa w § 25 ust. 1 uchwały Nr XXXVI/384/2001 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 sierpnia 2001 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Stargardu Szczecińskiego, udziela się bonifikaty za opłaty niezależne w wysokości do 50% tych opłat.

§ 23

Wysokość stawek czynszu za odpłatne używanie lokali mieszkalnych oraz wysokość stawek czynszu socjalnego i bonifikat za opłaty niezależne uchwała Zarząd Miasta

Rozdział 6

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta

§ 24

1. W latach 2001-2006 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.
2. Zakłada się, że zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta będzie nadal sprawowany przez Zarząd Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na dotychczasowych zasadach z założeniem dalszej poprawy obsługi lokatorów oraz dostosowywania czynności zarządzania do wymogów określonych w art. 185, ust.1 i 186, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o której mowa w § 14 ust. 1 oraz w Kodeksie cywilnym.

§ 25

1. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, o której mowa w § 14 ust. 1, ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane (Dz.U Nr 89, poz. 414 z późn. zmianami), ustawy wymienionej w § 2 pkt 5 i innych przepisów związanych z działalnością oraz z umowy o zarządzanie nieruchomościami.
2. Zarządca, któremu powierzone zostały czynności zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta, wykonuje czynności wynajmującego w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy. Zakres obowiązków wynajmującego i lokatora strony określają w umowie najmu.
3. Wpływy z opłat za lokale są przychodami budżetu Miasta.
4. Sposób ustalenia i wysokość wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomościami określi umowa o zarządzanie.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 26

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2001-2006 będą :
 1. środki określone w uchwale budżetowej,
 2. środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w formie kredytu udzielanego na warunkach preferencyjnych na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
 3. kredyty na remonty udzielane zgodnie z ustawą z dnia 26 kwietnia 2001 o dopłatach do oprocentowania kredytów udzielanych na remonty budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 76, poz.803),

1. Przychody budżetowe, a mianowicie :

1. wpływy z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe w wysokości przypisu,
2. wpływy z tytułu najmu i dzierżawy garaży, budynków i terenów osiedlowych,
3. wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,

przeznacza się na wydatki na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali komunalnych oraz na wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.

1. Kredyty przeznacza się na realizację zadań, o których mowa w § 5, na remonty budynków oraz na budowę mieszkań na wynajem.
2. Zapotrzebowanie na środki z poszczególnych źródeł finansowania określą odrębne uchwały.

Rozdział 8

Wydatki na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali.

§ 27

1. W latach 2001 - 2006 środki na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta powinny być na poziomie minimum wpływów z tytułu czynszów.
2. W analizowanym okresie zwraca się szczególną uwagę na poprawę windykacji należnych opłat za lokale oraz na racjonalizację wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.
3. Środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w latach 2001-2006 ustala się na poziomie zapewniającym ciągłość wpłat zaliczkowych w wysokości uchwalonej przez właścicieli lokali.

§ 28

1. Kwoty wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli obrazuje tabela nr 5.

Koszty utrzymania budynków i lokali Tabela nr 5

Lp	Wyszczególnienie	Wydatki w latach w tysiącach złotych						Uwagi
		2001	2002	2003	2004	2005	2006	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	I Wydatki na utrzymanie na utrzymanie budynków i lokali komunalnych							
	Koszt eksploatacji (bez świadczeń)	4 .663	4 .663	4.770	4.900	5.000	5.000	
2.	Remonty (bez remontów gruntownych)	1.170	1.200	1.250	1.300	1.300	1.300	
	Razem :	5.833	5.863	6.020	6.200	6.300	6.300	
1.	II Wydatki na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi							
	Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu	1.850	1.800	1.800	1.800	1.850	1.850	
2.	Wpłaty na fundusz remontowy	500	550	600	600	600	600	

Razem :	2.350	2.350	2.400	2.400	2.450	2.450	
----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--

2. Wysokość wydatków na dany rok określi uchwała budżetowa.

§ 29

1. Zakłada się, że w okresie 2001 - 2006 powinny być podjęte następujące zadania inwestycyjne w zakresie gospodarki mieszkaniowej :
 1. remont gruntowny z modernizacją dwóch budynków komunalnych,
 2. partycypacja w kosztach budowy mieszkań na wynajem przez Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w granicach 10 mieszkań rocznie począwszy od 2003 roku,
 3. budowa budynku komunalnego z 30 mieszkaniami na wynajem,
 4. realizacja komunalnej infrastruktury technicznej na rzecz budownictwa komunalnego i społecznego realizowanego przez Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
1. Wydatki inwestycyjne na zadania, o których mowa w ust. 1, w kolejnych latach ilustruje tabela nr 6

Tabela nr 6

Lp	Wyszczególnienie	Wydatki w latach w tysiącach złotych						Uwagi
		2001	2002	2003	2004	2005	2006	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Remont gruntowny z modernizacją	-	-	-	-	1 100	1 100	
2.	Partycypacja w kosztach budowy mieszkań na wynajem	-	-	300	300	300	300	
3.	Budowa budynku komunalnego	-				3.000	1.700	
4.	Budowa infrastruktury technicznej	-				300	300	
Razem :		-	-	300	300	4.700	3.400	

2. Sposób finansowania zadań inwestycyjnych oraz ich wysokość określą uchwały budżetowe.

Rozdział 9

Działania w zakresie poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

§ 30

1. W zakresie racjonalizacji gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zakłada się :

1. kontynuację zamian lokali :

- a. z przyczyn ekonomicznych, ze względu na stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności,
- b. w celu uwolnienia lokalu socjalnego,
- c. w celu sprzedaży lokalu położonego w budynku przeznaczonym do sprzedaży w sposób określony w § 14 ust. 3.

1. udzielanie jednorazowej dopłaty w wysokości do 30% naliczonej kaucji mieszkaniowej osobom, które zrezygnują z przydziału lokalu zamiennego w zasobach Miasta na rzecz objęcia lokalu w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.

Osobom tym może być również udzielona dopłata do czynszu w wysokości stanowiącej różnicę między wymiarem czynszu obliczonego według stawek obowiązujących w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o., a wymiarem czynszu za ten lokal obliczonym według stawki czynszu dla lokalu I kategorii wartości użytkowej o standardzie podstawowym.

2. dopłaty do przedsięwzięć remontowo-termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta w wysokości do 150% środków własnych wspólnoty mieszkaniowej zgromadzonych w banku na koncie funduszu remontowego.
3. dopłaty do przedsięwzięć w zakresie budowy pomieszczeń sanitarnych w lokalach, przebudowy lokali na samodzielne, adaptacji strychów i innych zbędnych pomieszczeń na mieszkania w budynkach i lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w wysokości do 30% kosztów przedsięwzięcia.

1. Wysokość dopłat, o których mowa w ust.1 pkt 3 i 4, określi na dany rok uchwała budżetowa.

Dopłaty, o których mowa w ust.1 pkt 2 obciążają koszty eksploatacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 31

1. Umowy najmu na przydział lokalu zamiennego na czas remontu budynku zawiera się na czas nie dłuższy niż rok.
2. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu na czas nie określony z lokatorem, który wystąpił z wnioskiem o pozostawienie go w przydzielonym lokalu po zakończeniu remontu.

§ 32

Traci moc uchwała Nr XI/116/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 czerwca 1999 roku w sprawie przyjęcia "Lokalnego programu polityki mieszkaniowej Miasta Stargardu Szczecińskiego na lata 1999 - 2002 zmieniona uchwałą Nr XXXI/319/2001 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 lutego 2001 roku.

§ 33

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

§ 34

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie:

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) zobowiązuje Rady gmin do uchwalenia wieloletniego, co najmniej pięcioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program obejmujący informację o stanie technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, o sposobie wykorzystania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zapotrzebowania na lokale, potrzeby remontowe, wydatki na remonty i na koszty bieżącej eksploatacji, plan remontów budynków i zbywania lokali, źródła finansowania, zasady polityki czynszowej oraz inne działania, określa warunki i sposób realizacji zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta.

Program zawiera również wytyczne do ustanowienia wielkości stawek czynszów obowiązujących w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, sposób zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi własność Miasta oraz wytyczne racjonalnego gospodarowania tym zasobem.

Z uwagi na fakt, iż przedłożony program wyczerpuje wymogi zawarte w § 21 ust.2 cytowanej ustawy, podjęcie uchwały jest uzasadnione.