

UCHWAŁA Nr XLI/385/97

Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim

z dnia 29 kwietnia 1997 roku.

w sprawie przyjęcia „Lokalnego programu polityki mieszkaniowej miasta Stargardu Szczecińskiego na lata 1997 - 2000”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz.74, Nr 58, poz.261, Nr 106, poz.496, Nr 132, poz.622 i z 1997 r. Nr 9, poz.43) Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim u c h w a ł a , co następuje :

§ 1

Przyjmuje się „Lokalny program polityki mieszkaniowej miasta Stargardu Szczecińskiego na lata 1997 - 2000” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ


ADAM KISIO

Opinia Nr. 37/97
Do p. ...
pod względem prawnym i technicznym

RADCA PRAWNY


mgr Magdalena Smieciuch

UZASADNIENIE

W uchwale Nr XXXII/312/96 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 3 września 1996 r. w sprawie ustalenia kierunków działania Zarządu Miasta Stargardu Szczecińskiego w dziale gospodarowania zasobami mieszkaniowymi na lata 1996-2000 - pkt III ust.3 załącznika do uchwały - zobowiązano Zarząd Miasta do opracowania i przedłożenia „Lokalnego programu polityki mieszkaniowej miasta Stargardu Szczecińskiego na lata 1997-2000”.

Mając na uwadze zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności samorządowej Stargardu Szczecińskiego, które w szczególności wynika z przepisów ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, przyjęcie i realizacja programu są zasadne.

Zadania miasta i sposób realizacji są określone w załączniku do uchwały

Z-ca PRZEDSYDNTA MIASTA
dla Techniczno-Ekonomicznych

inż. Andrzej Korzeb
Członek Zarządu

Pisfu-
1997-04-08 W

Załącznik do uchwały Nr **XLI/385/97**
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczec.
z dnia ...**29 kwietnia**...**1997r.**

LOKALNY PROGRAM

POLITYKI MIESZKANIOWEJ MIASTA STARGARDU

SZCZECIŃSKIEGO

na lata 1997- 2000

I. Wstęp

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności samorządowej Stargardu Szczecińskiego jest zadaniem własnym Miasta, wynikającym w szczególności z przepisów ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Z mieszkaniowego zasobu miasta - stanowi ustawa - powinny być zaspokajane potrzeby mieszkaniowe rodzin o niskich dochodach oraz osób, które znalazły się w niedostatku. Kryteria przydziału mieszkań komunalnych oraz kryteria przydziału mieszkań socjalnych tworzących mieszkaniowy zasób miasta zostały precyzyjnie określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim.

Gestorzy pozostałych zasobów mieszkaniowych w mieście tj. spółdzielnie mieszkaniowe, zakłady pracy, wojsko, policja kierują się własnymi kryteriami przydziału mieszkań określonych w ustawach i statutach i ograniczają je do swoich członków bądź pracowników. Właściciele domów jednorodzinnych starają się zaspokoić - nie jest to jednak reguła - potrzeby mieszkaniowe swoich najbliższych.

Ponadto zachodzi potrzeba podjęcia działań zmierzających do uzyskania mieszkań przez znaczną grupę mieszkańców miasta, którzy nie spełniają warunków do otrzymania mieszkania z puli miasta określonych w uchwale Rady Miejskiej.

Przyjęte wcześniej uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXII/312/96 z dnia 3 września 1996 r. kierunki działania Zarządu Miasta Stargardu Szczecińskiego w dziale gospodarowania zasobami mieszkaniowymi na lata 1996-2000 wskazują cele i priorytety, które objęte lokalnym programem polityki mieszkaniowej miasta i wytycznymi sposobu ich realizacji powinny przynosić spodziewane efekty. W szczególności dotyczą one:

- wdrożenia nowoczesnych form zarządzania i gospodarowania zasobami mieszkaniowymi miasta,
- sukcesywnego pomnażania ilości mieszkań na wynajem,
- poprawy stanu technicznego i użytkowego starych zasobów mieszkaniowych,
- przeprowadzenia kompleksowej termorenowacji budynków przyłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- wskazania źródła i sposobu finansowania zamierzeń.

Analiza stanu istniejących zasobów mieszkaniowych miasta, tendencji rozwoju demograficznego, obowiązujących przepisów prawnych i możliwości finansowych ujęte w programie pozwolą na wskazanie kierunków i sposobów realizacji założonych celów.

II. ANALIZA STANU ISTNIEJĄCYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH ORAZ FORM I KOSZTÓW ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA.

1. Mieszkaniowy zasób miasta Stargardu Szczecińskiego tworzą lokale mieszkalne położone wyłącznie w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta. Dane ewidencyjne mieszkaniowego zasobu miasta wg stanu na 31 grudnia 1996 r. zawiera tablica nr 1.

Tablica nr 1 dane ewidencyjne

Wyszczególnienie				Stan na 31.12.1995r.			Stan na 31.12.1996r.		
				Budynki mieszkal ne ogółem	w tym budynki		Budynki mieszka lne ogółem	w tym budynki	
					komunal ne	stanowią ce współwła sność z miastem		komunal ne	stanowią ce współwła sność z miastem
Liczba budynków				752	492	260	754	433	321
razem				6272	2683	3589	6272	2392	3880
liczba lokali	mieszk.	stanowiących	miasta	5057	2683	2374	4798	2392	2406
		własność	osób fizycznych	1215	-	1215	1474	-	1474
		razem		232	113	119	237	95	142
	użytk.	stanowiących	miasta	156	113	43	140	95	45
		własność	osób fizycznych	76	-	76	97	-	97
		razem		13437	7559	5878	13498	5680	7816
Pow. użytko wa lokali w m. kw.	mieszk.	razem		325641	145128	180513	325910	129825	196085
		stanowiących	miasta	263381	145128	118253	251711	129825	121886
		własność	osób fizycznych	62260	-	62260	74199	-	74199
	użytk.	razem		13437	7559	5878	13498	5680	7816
		stanowiących	miasta	9007	7559	1448	7945	5680	2265
		własność	osób fizycznych	4430	-	4430	5553	-	5553

Z przedstawionych danych wynika, że mieszkaniowy zasób miasta w stosunku do roku 1995:

- w ilości budynków komunalnych nie uległ większym zmianom, ale
 - w ilości mieszkań komunalnych zwiększył się o 5,2 %,
 - w powierzchni użytkowej mieszkań komunalnych uległ zmniejszeniu o 4,5 %
 - stosunek ilości mieszkań w budynkach komunalnych do ilości mieszkań komunalnych ogółem w 1995 r. wynosił 53,2 % ale w 1996 r. w wyniku przede wszystkim prywatyzacji zasobów komunalnych wynosił już 49,8 % i ma tendencję malejącą.
- O tym, że mieszkaniowy zasób miasta, a także lokale własnościowe w większości znajdują się w budynkach o kilkudziesięcioletnim okresie użytkowania, znacznie

zużyty, o niskim standardzie wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne świadczą dane zawarte w tablicy nr 2

Tablica nr 2 Wiek, stan techniczny i potrzeby remontowe i ubytki wg. stanu na dzień 31.12.1996r.

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	w tym				Uwagi	
			budynki wzniesione			przeznaczone do wyburzenia do 2000 roku		
			przed 1945r.	w latach 1946-1980	po 1980r.			
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Liczba budynków mieszkalnych	754	852	102	5	65		
	w tym	komunalne	433	312	53	0	65	
		współwł.	321	270	49	5	0	
2	Liczba mieszkań	6272	3484	2235	221	332		
	w tym	w budynkach komunalnych	2392	1636	424	0	332	
		współwł.	3880	1848	1811	221	0	
3	Pow. użytkowa lokali	340133	209774	101015	11746	17598		
	w tym	lokali w budynkach komunalnych	135505	95876	22031	0	17598	
		współwł.	204628	113898	78984	11746	0	
4	budynki przyłączone do msc	60	10	45	5	0		
	w tym	komunalne	5	2	3	0	0	
		współwł.	55	8	42	5	0	
5	Powierzchnia ogrzewana z msc	109312	3651	93915	11746	0		
	w tym	w budynkach komunalnych	3625	605	3020	0	0	
		współwł.	105687	3046	90895	11746	0	
6	Budynki oczekujące na remont gruntowny	431	401	30	0	x		
	w tym	komunalne	269	263	6	0	x	
		współwł.	162	138	24	0	x	
7	Szacunek nakładów na remonty	19.949.000	18.409.000	1.540.000	0	x		
	w tym	budynki komunalne	11.959.000	11.259.000	700.000	0	x	
		współwł.	7.990.000	7.150.000	840.000	0	x	
8	Budynki oczekujące na termorenowację	62	10	47	5	x		
	w tym	komunalne	7	2	5	0	x	
		współwł.	55	8	42	5	x	
9	Szacunek nakładów na termorenowację	7113130	840145	5576991	695994	x		
	w tym	w budynkach komunalnych	354472	58887	295585	0	x	
		współwł.	6758658	781258	5281406	695994	x	

Z tablicy nr 2 dowiadujemy się, że:

- 77 % budynków obecnie użytkowych zostało wzniesionych przed 1945 r., w budynkach tych jest 55,5 % mieszkań o niskim standardzie wyposażenia ,
- 8,6 % budynków kwalifikuje się do wyburzenia z przyczyn technicznych, oznacza to ubytek 5,3 % mieszkań w ciągu najbliższych 3 lat,
- 7,9 % budynków ogrzewanych jest centralnie z miejskiej sieci ciepłowniczej, a powierzchnia ogrzewania stanowi 32,1 % ogólnej powierzchni użytkowej lokali,
- 57,2 % budynków wymaga remontu gruntownego, a szacunek nakładów na remonty wg poziomu cen w 1996 r. wynosi blisko 20 mln zł, nie licząc nakładów niezbędnych na termorenowację budynków przyłączonych do msc, które wynoszą kolejne 7,1 mln zł.

2. Zarząd mieszkaniowym zasobem miasta i budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta sprawuje od 1991 r. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej działający w formie zakładu budżetowego. .

Ta forma zarządzania, przyjęta również w najnowszej ustawie o gospodarce komunalnej , ma sporo zalet, ale także wad, z których najistotniejszą jest brak osobowości prawnej, co utrudnia samodzielność realizacji nałożonych zadań statutowych, a zwłaszcza brak możliwości zaciągania kredytów.

Ze sprawozdania z działalności statutowej MZGM w części dotyczącej kosztów i przychodów dowiadujemy się, że koszty zarządu nieruchomościami ukształtowały się na poziomie 1,05 zł/m² pow. użytkowej, w tym:

- 1,20 zł/m² w budynkach komunalnych,
- 0,68 zł/m² w budynkach wspólnot mieszkaniowych

w tym samym okresie wpływy z czynszów regulowanych przy stawce bazowej 0,75 zł/m² były na poziomie 0,73 zł/m² powierzchni oczynszowanej, a więc na poziomie zaledwie 0,8 % wartości odtworzenia i wystarczyły tylko na pokrycie kosztów eksploatacji bez kosztów remontów bieżących i konserwacji.

3. Nakłady na remonty budynków i lokali komunalnych w 1996 r. wyniosły 2.153,564 zł, a więc tylko 0,65 zł/m² powierzchni użytkowej i w stosunku do kwoty szacunkowej potrzebnych nakładów łącznie z termorenowacją stanowiły zaledwie 8 %.
4. Koszty ogólnozakładowe i koszty wydziałowe zakładu budżetowego w części dotyczącej zarządu nieruchomościami wyniosły w 1996 r. 0,35 zł/m² powierzchni użytkowej i stanowiły 33% kosztów zarządu nieruchomościami.

III. ZASOBY MIESZKANIOWE WYBRANYCH GESTORÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W MIEŚCIE.

Gestorzy zasobów mieszkaniowych w mieście:

- Spółdzielnia Mieszkaniowa w Stargardzie Szczecińskim,
- Wojskowa Administracja Mieszkań Oddział Terenowy w Stargardzie Szczec.,
- PKP Oddział Gospodarki Mieszkaniowej w Szczecinie,
- właściciele domów jednorodzinnych i lokali w domach współwłasnościowych

dysponują łącznie 2387 budynkami, w których są ogółem 13.994 mieszkania.

Informację o zasobach lokalowych poszczególnych gestorów zawiera Tablica nr 3

Tablica nr 3

Lp.	Wyszczegół -nienie	Ilość budynk ów	Liczba mieszkań ogółem	w tym		Powierzc hnia użytkowa ogółem	w tym lokali		Uwa gi
				na wynajem	własn.		mieszka l.	własn.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Spółdzielnia Mieszkaniowa w Stargardzie Szczecińskim	305	8593	4223	4370	446179	215496	230683	
2	Wojskowa Administracja Mieszkań O/ w Stargardzie	56	1642	1642	-	95023	95023	-	
3	PKP Oddział Gosp. Mieszk. Szczecin	35	944	944	-	54170	54170	-	
4	Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nadzieja" w Stargardzie Szczec.	3	125	-	125	7484	-	7484	
5	Budownictwo jednorodzinne	1752	1752	-	1752	140160	-	140160	
6	Budownictwo 3-4 rodzinne	224	517	-	517	27360	-	27360	
7	Budownictwo wielorodzinne	12	421	-	421	25826	-	25826	
	Razem	2387	13994	6809	7185	796142	364629	431913	

Dane wykazują, że wśród ww. gestorów zasobów mieszkaniowych:

- 51 % mieszkań stanowi własność prywatną,
- 62 % mieszkań jest we władaniu spółdzielni mieszkaniowych,
- 12,5 % mieszkań znajduje się w budynkach jednorodzinnych,
- 18,4 % mieszkań jest w dyspozycji sektora państwowego.

Miasto i pozostali gestorzy dysponują ogółem 20.266 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 1.121.843 m², wśród których zasoby komunalne stanowią 25 % substancji mieszkaniowej w mieście.

IV. WYBRANE INFORMACJE O DEMOGRAFII MIASTA I POTRZEBY MIESZKANIOWE.

Z danych statystycznych wynika, że ludność miasta Stargardu Szczecińskiego począwszy od 1990 r. wzrasta o ok. 1,2 % rocznie, tj. o ok. 900 osób. Jeżeli przyjąć, że przyrost rzeczywisty utrzyma się na nie zmienionym poziomie, to w roku 2000 Stargardu Szczeciński może liczyć około 76.600 mieszkańców, tj. około 5 % więcej aniżeli w roku 1996 .

Lp.	Wyszczególnienie	Stan istniejący	Prognoza do roku 2000	Wskaźnik % 4:3	Uwagi
1	Ludność miasta	72928	76600	5,0	
2	Przyrost rzeczywisty	900 ^{1/}	3700	x	
3	Przyrost naturalny	350 ^{1/}	1400	x	
4	Struktura ludności miasta:				
	a) w wieku przedprodukcyjnym (0-17 lat)	21428	19728	92,0	
	b) w wieku produkcyjnym (18-64 lat)	44434	47134	106,0	
	c) w wieku poprodukcyjnym (powyżej 64lat)	7066	9738	137,8	
5	Gospodarstwa domowe ^{2/} ogółem	22006	23655	107,5	
	w tym:				
	gospodarstwa domowe małe (1-2 osobowe)	8225	8555	104,0	
	gospodarstwa domowe średnie (3-4 osobowe)	10867	12236	112,6	
	gospodarstwa domowe duże (5 i więcej osób)	2714	2864	105,5	
6	Małżeństwa zawierane	352 ^{1/}	1400	x	

^{1/}średnio w roku na podstawie danych z lat 1993-1994

^{2/}dane ze spisu powszechnego w 1988 r

Do 2000 roku znacznie wzrośnie liczba osób w wieku produkcyjnym, a także proporcjonalnie do liczby zawieranych małżeństw wzrośnie o ok.1650 liczba gospodarstw domowych, przy czym najwięcej, bo ok. 1370 w grupie gospodarstw średnich.

Przeprowadzona analiza rozmieszczenia gospodarstw domowych w mieście wykazuje, że w zasobach gestorów mieszkaniowych zamieszkuje aktualnie 20744 rodzin. Oznacza to, że 478 gospodarstw domowych nie posiada własnego "M". Przegęszczenie zanotowano przede wszystkim w zasobach PKP i zasobach komunalnych.

Tablica nr 5 Gospodarstwa domowe w zasobach mieszkaniowych i zapotrzebowanie na mieszkania

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba mieszkań	Liczba gosp. Domowych	Ilość ubiegających się o przydział mieszkań	Uwagi
1	Spółdzielnia Mieszkaniowa w Stargardzie Szczecińskim	8593	8593	1329	
2	Wojskowa Administracja Mieszkań O/w Stargardzie Szczecińskim	1642	1642	303	
3	PKP Oddział Gospodarki Mieszkaniowej Szczecin	944	1150	206	
4	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadzieja” w Stargardzie Szczecińskim	125	125	60	
5	Budownictwo jedno i wielorodzinne	2690	2690	45	
6	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Stargardzie Szczecińskim	6272	6544	272	
	RAZEM	20266	20744	2215	

Jeżeli wziąć pod uwagę ubytki mieszkań komunalnych z tytułu wyburzeń (Tabl. nr 2 rubr.7) tylko po stronie miasta zapotrzebowanie wyniesie 604 mieszkań do roku 2000.

Z informacji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wynika, że w Stargardzie Szczecińskim zarejestrowanych jest :

- 2365 gospodarstw domowych, których dochody są poniżej minimum socjalnego. Wśród nich najliczniejszą grupę stanowią gospodarstwa średnie - ok. 41 %, ale w grupie gospodarstw małych wskaźnik ten wynosi 39 %, a w grupie gospodarstw dużych 20 %,
- 819 gospodarstw domowych zdanych jest całkowicie na opiekę społeczną - nie osiąga żadnych dochodów. Najliczniejszą grupę stanowią gospodarstwa małe - 62 %. Wskaźnik ten w gospodarstwach średnich wynosi 25 %, a w gospodarstwach dużych 13 %,
- 39 gospodarstw bezdomnych, w tym:
 - 10 - to osoby samotne, 8 - rodziny dwuosobowe,
 - 17 - rodziny 3-4 osobowe oraz 4 - rodziny 5 i więcej osobowe.

Charakterystyczne dla wymienionych wyżej gospodarstw domowych jest to, że najwyższy odsetek, bo aż 58,8 % to osoby w wieku 30-50 lat, 25 % stanowią osoby w wieku do 30 lat i 16,2 % osoby w wieku ponad 50 lat.

Reasumując, można przyjąć, że zapotrzebowanie na mieszkania:

1. W sektorze spółdzielczym wynosi obecnie 1389 mieszkań, przy czym jest to zapotrzebowanie na mieszkania własnościowe (do rozwiązania przez spółdzielnie we własnym zakresie).
2. W sektorze państwowym 509 mieszkań, w tym dla potrzeb rodzin wojskowych 303 mieszkania (Wojskowa Administracja Mieszkań rozwiązuje we własnym zakresie).
3. W sektorze prywatnym 45 osób wykazuje zainteresowanie budownictwem jednorodzinnym.
4. W sektorze komunalnym - potrzeby miasta wynoszą ogółem 643 mieszkania, z których co najmniej 62 % to zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne, pozostałe 38 % należałoby wybudować z przeznaczeniem na wynajem.

V. ZAŁOŻENIA ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ CELÓW I PRIORYTETÓW W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA.

Przedstawione materiały potwierdzają, że założone w kierunkach działania cele i priorytety są słuszne.

Dla osiągnięcia poprawy w zakresie mieszkalnictwa, realizacja celów w sposób przyjęty w niniejszym rozdziale powinna przynieść pożądane efekty.

Działania te powinny obejmować co najmniej następujące przedsięwzięcia:

1. W dziale gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Stargardu Szczecińskiego:

1/ wydziela się z mieszkaniowego zasobu miasta budynki i lokale mieszkalne w ilości ok. 1/4 stanu posiadania , z przeznaczeniem na wynajem i na lokale socjalne,

a/ wydzieleniem powinny być objęte w szczególności budynki i lokale:

- z przeznaczeniem na lokale zamienne w rozumieniu art.3 ust.3 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych,
- z przeznaczeniem na lokale socjalne w rozumieniu art.3 ust.4 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych,
- lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które nie są lokalami samodzielnymi w rozumieniu art.2 ustawy o własności lokali,
- budynki wyłączone ze sprzedaży położone w strefie ekonomicznej w rejonie ulic Piłsudskiego, Środkowa, Wojska Polskiego, Mickiewicza ,
- budynki przeznaczone do wyburzenia z przyczyn urbanistycznych,
- budynki przeznaczone do rozbiórki ze względu na stan techniczny,

b/ wykaz budynków i lokali komunalnych wyłączonych ze sprzedaży zatwierdza Zarząd Miasta w formie uchwały,

2/ wyłącza się z dalszej prywatyzacji budynki i lokale wzniesione przed 1945 r., których stan techniczny kwalifikuje budynek do rozbiórki, a lokale zostały sprzedane przed 31 grudnia 1990 r.

3/ wyłącza się z dalszej prywatyzacji budynki i lokale położone na terenach o innym przeznaczeniu, w wyniku czego ulegną one wyburzeniu z przyczyn urbanistycznych.

Decyzję o wyłączeniu budynku z dalszej prywatyzacji podejmuje Zarząd Miasta w oparciu o orzeczenie techniczne, opinię urbanistyczną i plan zagospodarowania przestrzennego, proponując właścicielom lokale zamienne na uzgodnionych warunkach.

4/ gospodarowanie mieszkaniowym zasobem miasta w sprawach wynajmu lokali mieszkalnych i socjalnych oraz w sprawach sprzedaży lokali w budynkach komunalnych Zarząd Miasta powierza spółce miejskiej w drodze odrębnej umowy na zasadach ogólnych.

2. W dziale zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta:

1/ ustala się, że zarząd mieszkaniowym zasobem miasta Stargardu Szczecińskiego zostanie powierzony w drodze odrębnej umowy na zasadach ogólnych, spółce miasta utworzonej w wyniku przekształcenia Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

Zarząd Miasta opierając się na przepisach ustawy o gospodarce komunalnej i przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw przedstawi Radzie Miejskiej stosowną uchwałę.

2/ Na koszty zarządu mieszkaniowym zasobem miasta składają się wydatki na cele, o których mowa w art.9 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w zakresie ustalonym w art.21 ust.1 ww. ustawy oraz udział w

kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w art. 14 ustawy o własności lokali.

Zarząd Miasta w drodze odrębnej umowy ustala zasady wnoszenia opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów zarządu oraz terminy rozliczeń wpłat zaliczkowych

- 3/ Remonty budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta w budynkach komunalnych i w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz wpłaty na fundusz remontowy w budynkach stanowiących współwłasność z miastem pokrywa budżet miasta.
- 4/ Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe będące własnością miasta są przychodami miasta i przeznacza się je na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych.
- 5/ Maksymalna stawka czynszu regulowanego w roku 2000 powinna osiągnąć poziom co najmniej 2,6 % wartości odtworzenia liczonej w sposób , o którym mowa w art.25 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.
- 6/ Uwolnione od praw i rzeczy lokale mieszkalne o pow. użytkowej powyżej 80 m² należące do zasobów miasta oddaje się w najem za zapłatą czynszu wolnego.

Zarząd Miasta zatwierdza wykaz budynków, w których lokale przekraczające 80 m² powierzchni użytkowej mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu wolnego oraz określa uchwałą zasady ustalania czynszu wolnego.

3. W dziale budowy lub nabywania budynków mieszkalnych i lokali na wynajem.

- 1/ Działając w zgodności z ustaleniami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego należy zarezerwować tereny pod budownictwo wielomieszkaniowe o pojemności co najmniej 1200 mieszkań na potrzeby zainteresowanych inwestorów, w tym stworzyć warunki na wybudowanie do roku 2000 co najmniej 200 mieszkań na wynajem przez podmioty gospodarcze z udziałem miasta.

Zarząd Miasta przedłoży Radzie Miejskiej wykaz terenów pod budownictwo wielomieszkaniowe na wynajem oraz proponuje zasady i warunki nabywania lub przekazywania terenów miejskich zainteresowanym podmiotom gospodarczym.

- 2/ Harmonogram przekształcenia Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Stargardzie Szczecińskim w spółkę miasta, działającą na zasadach Towarzystwa Budownictwa Społecznego, powinien zakładać rozpoczęcie przez Spółkę budowy mieszkań na wynajem jeszcze w 1997 r.

Zarząd Miasta przedłoży Radzie Miejskiej propozycje co do terminu przekształcenia zakładu budżetowego w Spółkę TBS, zakresu działania Spółki, wielkości kapitału Spółki wraz z wykazem gruntów, budynków i obiektów do objęcia udziałów w formie aportu, zasad finansowania budowy mieszkań na wynajem i źródła pozyskiwania środków na finansowanie przedsięwzięć.

- 3/ Zaleca się wykup lub wynajem budynków lub lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielczych, zakładowych, państwowych z przeznaczeniem na zaspokajanie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach z możliwością dopłaty do kosztów zarządu tymi nieruchomościami.

Zarząd Miasta przedłoży Radzie Miejskiej stosowne propozycje i warunki zainteresowanych zarządców w celu podjęcia stosownej uchwały.

- 4/ Budynki i obiekty niemieszkalne wolne od praw i rzeczy stanowiące własność miasta należy w pierwszej kolejności przekazać do adaptacji lub przebudowy na mieszkania na wynajem.

Zasady przekazywania budynków do adaptacji lub przebudowy, udział miasta w pozyskanych lokalach po przebudowie oraz udział w kosztach eksploatacji tych budynków ustala Rada Miejska na wniosek Zarządu Miasta.

4. W dziale poprawy stanu technicznego i użytkowego starych zasobów mieszkaniowych.

- 1/ Plan remontów budynków miejskich i budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta na lata 1998-2000 stanowić będzie wytyczne do rozpoczęcia remontów gruntownych starych zasobów mieszkaniowych.

Plan powinien obejmować taką liczbę budynków komunalnych i budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta, w których zakres remontów gruntownych połączonych z modernizacją nie przekroczy kwoty 3 % dochodów budżetowych miasta w każdym roku.

Zarząd Miasta ujmować będzie w projekcie budżetu na każdy rok środki w wysokości zapewniającej realizację planu i przedłoży Radzie Miejskiej zasady rozliczeń z właścicielami lokali w budynkach z udziałem miasta.

- 2/ Zapewnia się udział miasta w spłacie kredytu zaciągniętego przez zarząd wspólnoty w wysokości proporcjonalnej do udziału miasta we współwłasności oraz wykup 30 % odsetek od kredytu, jeżeli zaciągnięty kredyt zostanie wykorzystany na pokrycie kosztów remontu gruntownego budynku z termorenowacją.

Zarząd Miasta przedłoży Radzie Miasta stosowny projekt uchwały regulujący zasady udzielenia gwarancji kredytowych oraz wykupu odsetek.

- 3/ Dopuszcza się za wcześniejszą zgodą Zarządu Miasta finansowanie pilnych prac remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta ze środków budżetowych, przeznaczonych na remonty, ze spłatą sfinansowanej części przez osoby fizyczne, w ramach zaliczek uiszczanych na fundusz remontowy, jeżeli zarządcą budynku jest spółka miejska.

Rada Miejska na wniosek Zarządu Miasta uchwała zasady finansowania remontów budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta, które powierzyły Zarząd spółce miejskiej.

5. W zakresie przeprowadzenia kompleksowej termorenowacji zasobów mieszkaniowych.

- 1/ Należy podjąć prace studialne w zakresie oceny energetycznej istniejących budynków miejskich i budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta i wykonać audyt energetyczny.

Zarząd Miasta przedłoży Radzie Miejskiej projekt uchwały zawierający plan studiów i realizacji audytu energetycznego dla poszczególnych zespołów budynków oraz założenia polityki miasta w zakresie racjonalizacji użytkowania energii ciepłej w sektorze komunalno-bytowym.

- 2/ Uzyskane na podstawie audytu energetycznego propozycje rozwiązań techniczno-ekonomicznych w zakresie termorenowacji mają stanowić podstawę do opracowania harmonogramu etapowej realizacji zadań, uzyskiwania oszczędności potrzebnych nakładów finansowych.

Należy przyjąć, że:

Etap I powinien obejmować modernizację węzłów ciepłych.

Etap II powinien obejmować modernizację rozdzielni i instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania w budynkach.

Etap III powinien obejmować docieplenie stropodachów i ścian budynków oraz opomiarowanie mieszkań.

Zarząd Miasta przedłoży Radzie Miejskiej projekt uchwały w sprawie realizacji etapów termorenowacji zasobów komunalnych i zasobów wspólnot mieszkaniowych, wyznaczy podmioty miejskie, odpowiedzialne za realizację oraz źródła finansowania.

6. Wskazówki dla finansowania przedsięwzięć i zadań ujętych w programie.

1. Przyjmuje się następujące zasady finansowania przedsięwzięć programowych:

a/ W dziale gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta:

Koszty działalności obejmujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem miasta finansuje Zarząd Miasta z budżetu, wg zasad określonych w odrębnej umowie.

b/ W dziale zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta.

Koszty zarządu budynkami i lokalami komunalnymi, wydatki na remonty i konserwację budynków i lokali komunalnych oraz zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach, Zarząd Miasta finansuje z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, a w części nie pokrywającej koszty zarządu z budżetu miasta.

c/ Dla potrzeb finansowania budownictwa na wynajem, remonty i termorenowację budynków komunalnych i budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta wyodrębnić się będzie corocznie w budżecie miasta środki na te cele.

2. Zakłada się, że spółka miejska powołana do realizacji budownictwa na wynajem w ramach TBS finansować będzie swoje przedsięwzięcia inwestycyjne ze środków własnych oraz z kredytów preferencyjnych, tak by oddać do eksploatacji:

w pierwszym roku	- nie mniej niż 30 mieszkań na wynajem,
w drugim roku	- nie mniej niż 70 mieszkań na wynajem,
w trzecim roku - 2000 roku	- nie mniej niż 100 mieszkań na wynajem.

3. Zarząd Miasta rozważy aspekty techniczno-ekonomiczne utworzenia holdingu spółek miejskich.