

Uchwała Nr XIV/153/2015  
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim  
z dnia 22 grudnia 2015r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy – Miasta Stargard Szczeciński na lata 2016 – 2021

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 oraz z 2015 r. poz. 1322 i 1777) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1  
Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała dotyczy gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Stargard Szczeciński w latach 2016 – 2021 oraz współpracy ze Stargardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w takim zakresie, jaki współpraca ta ma związek z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem miasta Stargard Szczeciński.

2. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę – Miasto Stargard Szczeciński;
- 2) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński;
- 3) stargardzkiej wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców miasta Stargard Szczeciński;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 oraz z 2015 r. poz. 1322 i 1777);
- 5) mieszkaniowym zasobie miasta – należy przez to rozumieć zasób w rozumieniu ustawy;
- 6) budynku – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wykorzystywany w całości lub w części do celów mieszkaniowych;
- 7) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy;
- 8) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy;
- 9) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu ustawy;
- 10) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy;
- 11) lokalu docelowym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony;
- 12) samodzielnym lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, który spełnia wymagania określone w ustawie;
- 13) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową, o której mowa w ustawie;
- 14) wartości odtworzeniowej lokalu – należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową, o której mowa w ustawie;
- 15) wartości użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć jego stan techniczny, stopień wyposażenia w instalacje i urządzenia oraz położenie lokalu w budynku;
- 16) wynajmującym – należy przez to rozumieć Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, któremu Prezydent Miasta Stargard Szczeciński powierzył w drodze umowy wykonywanie obowiązków wynajmującego określonych w Kodeksie cywilnym oraz w ustawie a także dyrektorów (kierowników) jednostek organizacyjnych Miasta w stosunku do lokali mieszkalnych położonych w budynkach tych jednostek;
- 17) Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, utworzoną do wykonywania usług mieszkaniowych na rzecz i w imieniu Miasta, a zwłaszcza do rozpatrywania i załatwiania wniosków w sprawach o nawiązanie stosunku prawnego do lokalu lub o rozwiązywanie umów

najmu, gospodarowania zasobem lokali socjalnych, tworzenia list i wykazów osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych, zamiennych i docelowych oraz ich realizacji na zasadach określonych w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim, podjętej na podstawie ustawy oraz innych usług mieszkaniowych związanych z najmem określonych w umowie Miasta ze Stargardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością;

- 18) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości;
- 19) nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć nieruchomość wspólną, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892). W szczególności nieruchomość wspólną stanowią klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, a także urządzenia wykorzystywane przez wszystkich mieszkańców, czyli windy, instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektryczne oraz niektóre ich fragmenty znajdujące się w mieszkaniach, a także pomieszczenia użytkowe i mieszkania powstałe z części wspólnej i inne elementy nieruchomości określone w uchwale właścicieli;
- 20) dużej wspólnocie – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela jest większa niż siedem;
- 21) małej wspólnocie – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela nie jest większa niż siedem;
- 22) udziale w nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć udział, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892);
- 23) remoncie bieżącym – należy przez to rozumieć prace polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego w obiekcie budowlanym;
- 24) remoncie modernizacyjnym – należy przez to rozumieć prace polegające na unowocześnieniu obiektu budowlanego, które podnoszą jego wartość użytkową;
- 25) Stargardzkim TBS – należy przez to rozumieć Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością.

§ 2.1. Miasto zgodnie z art. 4 ust. 2 i ust. 2a ustawy zapewnia lokale socjalne i zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe na zasadach w niej ustalonych oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach w sposób opisany w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim, określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy.

2. Zadania, o których mowa w ust. 1 Miasto wykonuje:

- 1) w zakresie dostarczania lokali socjalnych osobom uprawnionym – na bazie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) w zakresie dostarczania lokali zamiennych – na bazie własnego zasobu mieszkaniowego, na bazie wynajętych lokali mieszkalnych w Stargardzkim TBS, a także poprzez wynajem lokali mieszkalnych od innych właścicieli;
- 3) w zakresie dostarczania lokali mieszkalnych docelowych osobom o niskich dochodach – poprzez wynajem lokali mieszkalnych w Stargardzkim TBS, na bazie własnego zasobu mieszkaniowego lub poprzez wynajem lokali w zasobach innych właścicieli w celu dalszego podnajmowania tych lokali osobom uprawnionym oczekującym na przydział mieszkania umieszczonym na prawomocnych listach lub wykazach sporządzonych zgodnie z uchwałą, o której mowa w ust. 1 albo oczekującym na zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal w zasobach Miasta;
- 4) w zakresie dostarczania pomieszczeń tymczasowych osobom uprawnionym – poprzez wynajem pomieszczeń od innych podmiotów oraz na bazie własnych nieruchomości.

3. Zasady i warunki wynajmowania i podnajmowania lokali mieszkalnych socjalnych, zamiennych i docelowych, warunki zamiany mieszkań, kryteria uprawniające do przydziału tych lokali oraz zasady i warunki wynajmowania i podnajmowania pomieszczeń tymczasowych określa Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim w uchwale, o której mowa w ust. 1.

## Rozdział 2

### Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

§ 3.1. Celami uchwalenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta są w szczególności:

- 1) dążenie do racjonalnego wykorzystania lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób miasta, umożliwiającego zwiększenie skali zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach – poprzez propagowanie zamian lokali większych na mniejsze albo o niższym czynszu pozwalające dobrać lokal do potrzeb mieszkaniowych i kondycji finansowej osób i rodzin, a także zamian umożliwiających poprawę warunków mieszkaniowych;
- 2) określenie kierunków poszerzania wielkości mieszkaniowego zasobu miasta, w tym w szczególności poprzez pozyskiwanie lokali na wynajem od innych właścicieli;
- 3) określenie kierunków poszerzania bazy lokali socjalnych;
- 4) określenie zasad polityki czynszowej pozwalającej na ustalanie wysokości stawek czynszu najmu, uwzględniających z jednej strony koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu miasta, a w szczególności pokrycie kosztów zarządzania tym zasobem, a z drugiej możliwości finansowe najemców lokali, poprzez określenie możliwości obniżania stawek czynszu w stosunku do osób o najniższych dochodach;
- 5) uzyskanie informacji o stanie technicznym budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta;
- 6) określenie potrzeb i priorytetów remontowych;
- 7) określenie priorytetów w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta;
- 8) określenie zasad realizacji przez Stargardzki TBS działań Miasta, w zakresie pozyskiwania mieszkań na wynajem, przeprowadzania remontów budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta, a także rewitalizacji obszarów zdegradowanych wynikającej z planu rewitalizacji starej zabudowy miasta i wieloletnią prognozą finansową, lokalnego programu rewitalizacji, uchwalonych przez Radę Miejską w Stargardzie Szczecińskim;
- 9) określenie wielkości nakładów na pokrycie kosztów zarządzania zasobem mieszkaniowym miasta i na remonty budynków i lokali pozwalających na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, na inwestycje mieszkaniowe oraz określenie źródeł ich finansowania;
- 10) określenie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta;
- 11) określenie innych działań zmierzających do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

2. Zadania wynikające z celów, o których mowa w ust. 1 będą wykonywane w szczególności:

- 1) na bazie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) poprzez nakłady na partycypację w kosztach budowy mieszkań na wynajem, a także w miarę potrzeby przekazywanie w formie aportu gruntów pod budownictwo wielorodzinne realizowane przez Stargardzkie TBS;
- 3) poprzez wynajem lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych w zasobach innych właścicieli, w celu dalszego podnajmu tych lokali osobom uprawnionym;
- 4) poprzez kierowanie odpowiednich do możliwości finansowych Miasta środków na pokrycie nakładów na remonty budynków i lokali oraz na inwestycje mieszkaniowe oraz wykorzystanie możliwości Stargardzkiego TBS w pozyskiwaniu środków zewnętrznych;

- 5) poprzez dążenie do osiągnięcia wpływów z czynszów z tytułu najmu i podnajmu lokali mieszkalnych w wysokości zapewniającej jak najwyższy poziom refinansowania kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta.

§ 4.1. W obecnym okresie i w przyszłości, mieszkaniowy zasób miasta ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej, to jest:

- 1) osób, z którymi przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały zawarte zostały na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz osób, które na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo została z nimi zawarta umowa najmu na podstawie przepisów uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie określającej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, o której mowa w § 2 ust. 1;
- 2) osób, którym Miasto zgodnie z przepisami obowiązane jest dostarczyć lokal zamienny;
- 3) osób, którym Miasto obowiązane jest dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu orzekającego eksmisję z prawem do lokalu socjalnego;
- 4) osób, które utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej lub innych zdarzeń losowych;
- 5) osób o niskich dochodach, które znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych lub przebywają w lokalach nie nadających się do zamieszkania ze względu na stan techniczny;
- 6) osób, które wyrażą wolę wynajęcia lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, w szczególności na prowadzenie rodzinnych domów pomocy.

2. W mieszkaniach wynajmowanych przez Miasto w zasobach Stargardzkiego TBS, a także od innych właścicieli w celu dalszego podnajmowania tych lokali osobom uprawnionym do otrzymania mieszkania w zasobach miasta powinna obowiązywać zasada, że umowa najmu z właścicielem lokalu mieszkalnego zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

### Rozdział 3

Zasady tworzenia i gospodarowania zasobem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych

§ 5.1 . Miasto tworzy:

- 1) zasób lokali socjalnych na bazie własnego zasobu mieszkaniowego poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych;
- 2) zasób pomieszczeń tymczasowych, które będzie przeznaczać dla osób, o których mowa w art. 25c ustawy:
  - a) poprzez wynajem pomieszczeń od innych właścicieli,
  - b) na bazie własnych nieruchomości.

2. Z mieszkaniowego zasobu miasta położonego w budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność Miasta wydzielą się około 109 budynków z ok. 582 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej ok. 27 155 m<sup>2</sup>, jako zasób niezbywalny. Lokale mieszkalne w tych budynkach uwolnione lub pozyskane w drodze zamiany mogą być przeznaczane do wynajmu jako lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

3. Wykaz budynków stanowiących w całości własność Miasta, które podlegać będą wyłączeniu jako zasób niezbywalny uchwała Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim.

4. W mieszkaniowym zasobie miasta mogą być również przeznaczane na wynajem jako lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe, opróżnione lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta, nie wydzielonych jako zasób niezbywalny.

5. Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie zamieszkałe przez osoby bez tytułu prawnego, w stosunku do których sąd wydał wyrok nakazujący ich opróżnienie, położone w budynkach stanowiących zasób niezbywalny, po uprzednim wyłączeniu uwolnionego

pokoju lub pokoi i przeprowadzeniu niezbędnych prac adaptacyjnych mogą zostać podzielone na odrębne lokale ze wspólną używalnością pomieszczeń pomocniczych – kuchni, łazienki, w.c., przedpokoju, a następnie przekwalifikowane na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

6. Na lokale socjalne można przeznaczyć lokale położone w przebudowanych lub nowo wybudowanych domach socjalnych, a także inne pomieszczenia w budynkach stanowiących własność Miasta nadające się do zamieszkania, spełniające warunki jakim powinien odpowiadać lokal socjalny.

7. W przypadku opróżnienia przez dotychczasowych najemców lokali docelowych w budynkach, o których mowa w ust. 2 i 4, w związku z zamianą lokalu na lokal w budynku nowo wybudowanym, zrealizowanym przy wykorzystaniu środków finansowych z funduszu dopłat, w pierwszej kolejności należy rozważyć przeznaczenie ich na lokale socjalne.

8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przeznaczenie lokalu docelowego na lokal socjalny w innych budynkach niż te, o których mowa w ust. 2, 4 i 6.

§ 6. Decyzję o przeznaczeniu lokalu na wynajem jako lokal socjalny lub pomieszczenie tymczasowe wydaje wynajmujący.

§ 7. Umowy najmu lokali socjalnych są zawierane na czas oznaczony i mogą być przedłużane na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy (nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, a dochód gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza wysokości określonej w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim, o której mowa w § 2 ust. 1) oraz nie zalega z opłatami z tytułu dotychczasowego użytkowania lokalu.

## Rozdział 4

### Prognoza wielkości, struktura oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu miasta

§ 8.1 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu miasta opracowana została na podstawie:

- 1) wskaźników obrazujących sytuację mieszkaniową w Stargardzie na podstawie dostępnych danych statystycznych;
- 2) liczby wniosków o wynajem lokali mieszkalnych składanych w latach 2012 – 2014, zakwalifikowanych do pozytywnego załatwienia oraz liczby gospodarstw domowych umieszczonych na prawomocnych listach utworzonych na podstawie przepisów określających zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, uchwalonych przez Radę Miejską w Stargardzie Szczecińskim na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy, oczekujących na przydział mieszkania w 2015 roku;
- 3) zobowiązań Miasta do dostarczenia lokali socjalnych osobom, którym sąd w wyroku nakazującym eksmisję orzekł o prawie otrzymania lokalu socjalnego;
- 4) przewidywanych potrzeb na dostarczenie lokali zamiennych z przyczyn technicznych i urbanistycznych;
- 5) liczby lokali mieszkalnych pozyskiwanych do zasiedlenia w latach 2012 – 2014 oraz przewidywanej podaży mieszkań do zasiedlenia w okresie obowiązywania niniejszej uchwały;
- 6) wielkości mieszkaniowego zasobu miasta na 31 grudnia 2014 roku oraz zmian jakie nastąpiły w latach 2012 – 2014.

2. Strukturę mieszkaniowego zasobu miasta opracowano uwzględniając wartość użytkową lokali mieszkalnych, z podziałem na lokale położone w budynkach wzniesionych przed 1945 rokiem i po tym roku.

3. Stan techniczny i stopień zużycia budynków został przedstawiony w oparciu o wyniki z przeprowadzonych w 2014 roku przeglądów i kontroli okresowych stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących w całości własność Miasta opracowane przez zarządcę mieszkaniowym zasobem miasta – Stargardzkie TBS na podstawie przepisów art. 62 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, ze zm.).

§ 9.1. Według dostępnych danych statystycznych w roku 2013 Stargard liczył 69 328 mieszkańców.

2. W wymienionym w ust. 1 roku w mieście było 25 176 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1 533 102 m<sup>2</sup>. W liczbie tej znajdują się 2 132 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 108 431 m<sup>2</sup>, które tworzą mieszkaniowy zasób miasta (8,2% ogółu mieszkań) oraz 687 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 33 055 m<sup>2</sup>, które wybudowało Stargardzkie TBS w okresie 16 lat swojego istnienia (2,7% ogółu mieszkań). Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w Stargardzie wynosiła 60,9 m<sup>2</sup>, w mieszkaniowym zasobie miasta – 50,9 m<sup>2</sup>, w zasobach Stargardzkiego TBS 48,1 m<sup>2</sup>.

§ 10.1. Na listach i wykazach osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu miasta w 2015 roku na przydział oczekiwały łącznie 582 gospodarstwa domowe, w tym:

- 1) 381 na lokale socjalne (129 gospodarstw domowych z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego i 252 gospodarstwa domowe, którym sąd w wyroku zasądającym eksmisję orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta);
- 2) 11 na lokale zamienne;
- 3) 190 na lokale docelowe.

2. Z tytułu uwolnień z powodu koniecznych wyburzeń ze względu na stan techniczny, ze względu na realizację remontów budynków mieszkalnych połączonych z modernizacją, ze względu na realizację programu rewitalizacji starej zabudowy mieszkaniowej, a także z innych przyczyn, o których mowa w ustawie, Miasto zobowiązane jest zapewnić najemcom mieszkania zamienne. Szacunkowe potrzeby w tym zakresie przedstawiono w Tabeli Nr 1.

Szacunkowe potrzeby na lokale zamienne w latach 2016 – 2021

Tabela Nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Zapotrzebowanie w 2015 r.	Szacunkowe potrzeby w latach:					
			2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Wyburzenia ze względu na stan techniczny	5	4	1	2	1	5	6
2.	Rewitalizacja starej zabudowy	5	-	-	-	-	-	-
3.	Inne przyczyny	1	-	-	-	-	-	-
	<b>Razem</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

3. Na podstawie umów o najem lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących zasób Stargardzkiego TBS oddawanych do eksploatacji w latach 2012 – 2014, a także na podstawie przedstawionych przez Zarząd Stargardzkiego TBS propozycji w zakresie możliwości wynajmu mieszkań w budynkach nowo wznoszonych w latach 2016 – 2021, jak też możliwości pozyskiwania w zasobach Stargardzkiego TBS mieszkań na wynajem poprzez wykup partycypacji, liczbę lokali możliwych do pozyskania przez Miasto do zasiedlenia w okresie obowiązywania programu przedstawiono w Tabeli Nr 2.

Planowany wynajem mieszkań w Stargardzkim TBS w latach 2016 - 2021

Tabela Nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2015 rok	Prognoza wynajmu w latach:					
			2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Wynajem mieszkań w zasobach Stargardzkiego TBS.	8	-	35	30	30	30	30
2.	Razem	8	-	35	30	30	30	30

4. Z założeń, o których mowa w ust. 3 oraz prognozy pozyskiwania lokali z mieszkaniowego zasobu miasta wynika, że Miasto w okresie obowiązywania programu będzie mogło dysponować od 85 do 120 mieszkaniami rocznie. Pokazuje to Tabela Nr 2a.

Prognoza pozyskiwania lokali mieszkalnych na realizację zadań własnych w latach 2016 – 2021

Tabela Nr 2a

Lp.	Źródła pozyskiwania mieszkań do zasiedlenia	2015 r.	Prognoza w latach:					
			2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Mieszkaniowy zasób miasta	85	85	85	85	85	85	85
2.	Zasób mieszkaniowy Stargardzkiego TBS	8	-	35	30	30	30	30
3.	Razem	93	85	120	115	115	115	115

5. Biorąc pod uwagę w szczególności takie przesłanki jak:

- 1) liczba składanych wniosków o przydział lokalu z uwzględnieniem zmieniających się kryteriów, w szczególności dochodowych gospodarstw domowych oraz wnikliwej weryfikacji wniosków,
  - 2) liczba osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na mocy wyroku o eksmisję, z uwzględnieniem postępowań ugodowych z wierzycielami,
  - 3) liczba skreśleń gospodarstw domowych z list i wykazów oczekujących na lokal przy założeniu uszczelnienia procedury weryfikacji sytuacji tych gospodarstw,
  - 4) prognoza pozyskiwania lokali do zasiedlenia (Tab. Nr 2a),
- przeciętne zapotrzebowanie roczne na mieszkania w latach 2016 – 2021 określono w Tabeli Nr 3.

Przeciętne zapotrzebowanie roczne na mieszkania w latach 2016 – 2021

Tabela Nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	W roku 2015	Prognoza w latach :						% 9 : 3
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	
1.	Liczba oczekujących na początku roku.	582	643	679	637	601	564	531	91,24
2.	Zawarte umowy najmu w ciągu roku.	93	85	120	115	115	115	115	x
3.	Pozostało na koniec roku.	489	558	559	522	486	449	416	85,07
4.	Zapotrzebowanie na lokale po uwzględnieniu wniosków wpływających do realizacji w kolejnym roku	643	679	637	601	564	531	499	77,60

§ 11.1. Wg stanu na 31.12.2014 r. mieszkaniowy zasób miasta tworzy 2 070 lokali, które położone są w 137 budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność Miasta, 460 budynkach mieszkalnych, będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta w częściach wspólnych i w gruncie przynależnym.

2. Z ogólnej liczby lokali wykazanych w ust. 1:

- 1) 1 856 lokali wynajętych jest na czas nieoznaczony;
- 2) 214 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 7 207,76 m<sup>2</sup> zostało wyodrębnionych z przeznaczeniem do wynajmu jako lokale socjalne. W lokalach tych zamieszkują osoby, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas oznaczony, zwykle trzyletni;
- 3) 1 342 lokali, tj. 65% zasobu znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Ze względu na stan techniczny, a w szczególności z powodu sprzedaży lokali wielkość mieszkaniowego zasobu miasta będzie systematycznie maleć. Zmiany tej wielkości na przestrzeni ostatnich trzech lat przedstawiono w Tabeli Nr 4.

Zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu miasta w latach 2012 - 2014

Tabela Nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia		
		2012	2013	2014
1.	Liczba budynków mieszkalnych ogółem, w tym: 1) stanowiących w całości własność Miasta 2) wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	595 142 453	594 138 456	597 137 460
2.	Liczba lokali mieszkalnych ogółem, w tym: 1) w budynkach stanowiących w całości własność Miasta 2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	2 249 758 1 491	2 129 730 1 399	2 070 728 1 342
3.	Powierzchnia użytkowa lokali ( m <sup>2</sup> ) ogółem w tym: 1) w budynkach stanowiących w całości własność Miasta 2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	114 346 37 767 76 579	108 290 36 244 72 046	105 046 36 175 68 871

Liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta w latach 2012 – 2014 malała średnio ok. 4 % rocznie (2% - w budynkach stanowiących w całości własność Miasta i 5% w budynkach wspólnot mieszkaniowych). Ubytek lokali mieszkalnych w omawianym okresie był spowodowany prawie wyłącznie sprzedażą mieszkań, a także rozbiórką budynków ze względu na zły stan techniczny.

§ 12. 1 Kierując się wytycznymi art. 7 ustawy dotyczącymi zasad ustalania stawek czynszu, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta podzielono na 4 podstawowe kategorie wartości użytkowej:

- 1) do I kategorii wartości użytkowej zalicza się lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wzniesionych po roku 1980, a także położone w budynkach wzniesionych wcześniej, które w wyniku remontu zostały przebudowane i wyposażone w instalacje i urządzenia odpowiadające standardowi wyposażenia lokalu w budynku nowym, oddanym do użytku po roku 1980. Mogą mieć ciemne kuchnie (bez okien). Posiadają łazienki i w.c. w jednym lub w osobnym pomieszczeniu. Są wyposażone w podstawowe instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz w instalacje centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody użytkowej, zasilane z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej;



- 2) do II kategorii wartości użytkowej zalicza się lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wznoszonych w latach 1965 – 1980, a także położone w budynkach wzniesionych wcześniej, które w wyniku remontu zostały przebudowane i wyposażone w instalacje i urządzenia odpowiadające standardowi wyposażenia lokalu położonego w budynku oddanym do użytku w latach 1965 – 1980. Mogą mieć ciemne kuchnie (bez okien). Posiadają łazienki i w.c. w jednym pomieszczeniu lub w osobnych pomieszczeniach. Zostały wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania zasilane z sieci miejskiej, lub z kotłowni lokalnej. Nie posiadają instalacji ciepłej wody użytkowej zasilanej z sieci miejskiej, a jedynie elektryczne lub gazowe podgrzewacze wody użytkowej. Są wyposażone w podstawowe instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową. Mogą posiadać instalacje na gaz z butli;
- 3) do III kategorii wartości użytkowej zalicza się lokale mieszkalne samodzielne lub podzielone tytułami prawnymi do lokalu, położone w budynkach wzniesionych przed 1945 rokiem, a także w okresie do 1964 roku. Mogą posiadać osobne lub do wspólnego użytku kuchnie, łazienki i w.c. w mieszkaniu, jak też łazienki i w.c. poza mieszkaniem do wyłącznego użytku najemcy. Posiadają przeważnie ogrzewanie piecowe. Mogą być wyposażone w ogrzewanie elektryczne akumulacyjne lub centralne ogrzewanie etażowe. Są wyposażone w elektryczne lub gazowe podgrzewacze wody użytkowej. Posiadają instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Mogą posiadać instalacje na gaz z butli;
- 4) do IV kategorii wartości użytkowej zalicza się lokale mieszkalne, położone w budynkach wzniesionych przed 1945 rokiem, usytuowane przeważnie na peryferiach miasta, a także położone w budynkach wzniesionych w latach sześćdziesiątych ubiegłego wieku, tzw. zastępczych. Posiadają osobne lub do wspólnego użytku kuchnie. Mogą być jednoizbowe. Są bez łazienek w lokalu oraz poza nim. Nie mają w.c. w mieszkaniu. Posiadają instalację elektryczną. Nie posiadają instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w mieszkaniu, lub tylko jednej z nich w mieszkaniu z możliwością korzystania z wody lub kanalizacji poza mieszkaniem, lub tylko korzystania ze studni albo suchego ustępu.

2. Kategorię E wartości użytkowej tworzą lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wzniesionych po 1995 roku, spełniających wymagania określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, ze zm.), a także lokale mieszkalne położone w budynkach wzniesionych wcześniej, które w wyniku remontu zostały przebudowane i wyposażone w instalacje i urządzenia odpowiadające standardowi wyposażenia lokali w budynkach wzniesionych po 1995 roku. Mieszkania posiadają: kuchnię lub aneks kuchenny, łazienkę, w.c. Posiadają instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej zasilane z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej, instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, domofonową i teletechniczną. Mogą posiadać również instalację gazową.

3. Do kategorii wartości użytkowej E zalicza się lokale mieszkalne wynajęte przez Miasto w zasobach Stargardzkiego TBS.

4. Lokale wynajmowane przez Miasto od innych właścicieli mogą być zaliczone do kategorii wartości użytkowej I – IV, jeżeli spełniają wymagania określone w ust.1 lub do kategorii wartości użytkowej E, jeżeli spełniają wymagania określone w ust. 2.

5. W świetle przyjętego podziału lokali w sposób określony w ust. 1, strukturę mieszkaniowego zasobu miasta według stanu na 31 grudnia 2014 r. przedstawiono w Tabeli Nr 5.

Struktura mieszkaniowego zasobu miasta według wartości użytkowej lokali mieszkalnych,  
stan na 31.12.2014 r.

Tabela Nr 5

Lp.	Kategoria wartości użytkowej mieszkania	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Lokale kategorii I	353	15 302,57
2.	Lokale kategorii II	89	3 982,32
2.	Lokale kategorii III	1 477	76 844,17
4.	Lokale kategorii IV	43	1 639,62
5.	Lokale socjalne	214	7 208,76
6.	Pomieszczenia tymczasowe	2	68,56
	Razem	2 178*	105 046,00

\* różnica liczby lokali wykazanych wg tab.4 i 5 wynika z liczby wydanych decyzji o najmie w lokalach

Z powyższej tabeli wynika, że Miasto dysponuje stosunkowo niewielką liczbą lokali mieszkalnych spełniających wymogi kategorii wartości użytkowej I i II w sumie 442 mieszkań co stanowi ok. 20% zasobu lokali mieszkalnych. Lokale III kategorii wartości użytkowej w ilości 1477 stanowią największą grupę mieszkań i stanowią ok.68% zasobu lokali mieszkalnych. Niewielką grupę mieszkań, bo tylko 43 szt. – ok. 2% zasobu lokali mieszkalnych stanowią lokale o niskim stopniu wyposażenia w instalacje i urządzenia, przeważnie położone na obrzeżach miasta – zaliczane do IV kategorii wartości użytkowej. Pozostałe 214 lokali – ok.10% zasobu to lokale wyodrębnione z mieszkaniowego zasobu miasta z przeznaczeniem do wynajmu jako lokale socjalne.

§ 13.1. Z uwzględnieniem ubytków mieszkań z tytułu planowanej sprzedaży, o której mowa w Tabeli Nr 13 i planowanej rozbiórki budynków wyeksploatowanych, o których mowa w § 14 ust. 5 pkt 1, prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu miasta w 2021 roku przedstawiono w Tabeli Nr 6.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu miasta na 2021 r.

Tabela Nr 6

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014		Ubytki lokali mieszkalnych w latach 2015* – 2021 ogółem						Stan na 31.12.2021	
				Sprzedaż		Rozbiórka		Razem			
		Liczba lokal	Pow. użytk.	Liczba lokali	Pow. użytk.	Liczba lokali	Pow. użytk.	Liczba lokali	Pow. użytk.	Liczba Lokali	Pow. użytk.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących w całości własność Miasta	728	36 175	28	1 477	24	1 126	52	2 603	676	33 572
2.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych:	1 342	68 871	512	26 625	-	-	512	26 625	830	42 246
	Razem Miasto	2 070	105 046	540	28 102	24	1 126	564	29 228	1 506	75 818

\* przyjęto, że w roku 2015 zostanie sprzedanych 90 lokali

2. Z uwagi na wysokie zainteresowanie zakupem mieszkań zakłada się, że w okresie obowiązywania programu nastąpi sprzedaż 540 lokali mieszkalnych (90 w roku 2015 i łącznie 450 w latach 2016– 2021).

3. Zgodnie z założeniem, o którym mowa § 5 ust. 2 wydzielono ok. 582 lokali jako zasób niezbywalny – szacuje się, że w okresie obowiązywania programu z tej puli zostanie przekwalifikowanych co najmniej 50 mieszkań na lokale socjalne w zasobach III kategorii wartości użytkowej oraz pozostałe 21 mieszkań w zasobach IV kategorii wartości użytkowej. Wykonanie tego założenia zwiększy zasób mieszkań socjalnych o 71 lokali.

4. Z uwzględnieniem założeń, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 opracowano prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu miasta w okresie obowiązywania programu – według kategorii wartości użytkowej lokali, którą przedstawiono w Tabeli Nr 6a oraz – według powierzchni użytkowej lokali, którą przedstawiono w Tabeli Nr 6b.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu miasta wg kategorii wartości użytkowej lokali z uwzględnieniem ubytków z tytułu sprzedaży i wyburzeń wraz z przekwalifikowaniami na lokale socjalne w latach 2016 – 2021

Tabela Nr 6a

Lp.	Wartość użytkowa lokalu	Stan na 31.12.14	Stan na 31.12.15	Prognoza na 31.12 w latach jak niżej:					
				2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Kategoria I	353	336	321	306	291	278	264	250
2.	Kategoria II	89	85	81	77	73	70	67	64
3.	Kategoria III	1 477	1 405	1 335	1 274	1 214	1 159	1 104	1 046
4.	Kategoria IV	43	41	37	34	33	31	30	27
5.	Lokale socjalne	214	225	244	256	254	276	284	296
6.	Pomieszczenia tymczasowe	2	2	2	2	2	2	2	2
7.	<b>Razem</b>	<b>2 178</b>	<b>2 094</b>	<b>2 020</b>	<b>1 949</b>	<b>1 867</b>	<b>1 816</b>	<b>1 751</b>	<b>1 685</b>

Prognoza wielkości powierzchni użytkowej lokali wymienionych mającej wpływ na wysokość wpływów z opłat czynszowych w latach 2016 – 2021

Tabela Nr 6b

Lp.	Kategoria lokalu	Stan na 31.12.14	Stan na 31.12.15	Prognozowana wielkość powierzchni użytkowej lokali w latach:					
				2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Lokale kat. I	15 302,57	14 565,63	13 915,35	13 265,10	12 614,85	12 051,30	11 444,40	10 837,50
2.	Lokale kat. II	3 982,32	3 803,34	3 624,75	3 445,75	3 266,75	3 132,50	2 998,25	2 864,00
3.	Lokale kat. III	76 844,17	73 100,18	69 460,00	66 286,22	63 164,42	60 302,77	57 441,12	54 423,38
4.	Lokale kat. IV	1 639,62	1 563,36	1 410,81	1 296,42	1 258,29	1 182,03	1 143,90	1 029,51
5.	Lokale socjalne	7 208,76	7 579,31	8 220,36	8 624,64	8 557,26	9 298,44	9 567,96	9 972,24
6.	Pomieszczenia tymczasowe	68,56	68,56	68,56	68,56	68,56	68,56	68,56	68,56
7.	<b>Razem</b>	<b>105 046,00</b>	<b>100 680,38</b>	<b>96 699,83</b>	<b>92 986,69</b>	<b>88 930,13</b>	<b>86 035,60</b>	<b>82 664,19</b>	<b>79 195,19</b>

Z obu ww. tabel wynika, że zasób mieszkaniowy miasta zmniejszy się docelowo o ok. 493 mieszkania, a powierzchnia użytkowa o ok. 25 851 m<sup>2</sup>.

5. Sytuacja przedstawiona w Tabeli Nr 6a nie zwalnia Miasta od realizacji nałożonego art. 4 ustawy obowiązku dostarczania lokali osobom o niskich dochodach. Miasto będzie obowiązywać nadal podejmować stosowne do możliwości działania, aby spełniać to zadanie.

6. Do 31 grudnia 2014 r. Miasto wynajęło od Stargardzkiego TBS na czas nieoznaczony 287 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 13 222,06 m<sup>2</sup>. Wynajem dalszych 150 mieszkań (łącznie w roku 2015 i w latach 2016 – 2021) o powierzchni użytkowej ok. 7 000 m<sup>2</sup> (Tabela Nr 2) pozwoli Miastu sukcesywnie zaspokajać potrzeby najpilniejsze.

Koszty wynajmu lokali mieszkalnych w zasobach Stargardzkiego TBS, poniesione w roku 2014 oraz prognozę kosztów wynajmu lokali w roku 2015 i w okresie obowiązywania programu łącznie z prognozą kosztów ewentualnego wynajmu pomieszczeń tymczasowych, o których mowa w § 10 ust. 2 przedstawiono w Tabeli Nr 6c.

Orientacyjne koszty wynajmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych  
w zasobach obcych w latach 2016 – 2021

Tabela Nr 6c (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Wykon. za rok 2014	Plan na rok 2015	Prognoza kosztów wynajmu w latach:					
				2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty wynajmu lokali w zasobach Starg. TBS Sp. z o.o.  - pow. użytkowa (m <sup>2</sup> ) - czynsz najmu*	13.222 1.778,3	13.384 1.896,4	13.817 1.923,0	15.246 2.140,0	16.126 2.264,0	17.626 2.495,0	19.126 2.731,0	20.626 2.945,0
2.	Orient. koszt wynajmu pomieszczeń tymcz.	3,8	8,0	8,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
	<b>Razem koszty**</b>	<b>1.782,1</b>	<b>1.904,4</b>	<b>1.931</b>	<b>2.155,0</b>	<b>2.279,0</b>	<b>2.510,0</b>	<b>2.746,0</b>	<b>2.960,0</b>

\* czynsz najmu w latach 2016 – 2021 ustalono na podstawie przewidywanego wzrostu wskaźnika przeliczeniowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dwóch podwyżek czynszu: w 2016 i 2019 roku

\*\* faktyczne koszty powinny wynikać z rzeczywistej powierzchni użytkowej wynajętych lokali i aktualnej stawki czynszu oraz wg wynegocjowanego kosztu wynajmu pomieszczenia tymczasowego

§ 14.1. Według danych ewidencyjnych na koniec grudnia 2014 roku, Miasto było właścicielem 137 oraz współwłaścicielem 460 budynków mieszkalnych, w których znajduje się łącznie 2070 lokale mieszkalne.

2. Wg ewidencji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, spośród liczby budynków mieszkalnych, które pozostały Miastu do wyłącznej dyspozycji, 2 wybudowane przed 1900 rokiem, 119 przed 1945 rokiem, pozostałe 16 budynków wzniesionych zostało w latach 1946 – 1980.

Dane dotyczące budynków i lokali stanowiących w całości własność Miasta z podziałem na okresy użytkowania przedstawiono w Tabeli Nr 7.

Czasokres użytkowania budynków i lokali będących w całości własnością Miasta

Tabela Nr 7

Lp.	Rok budowy	Okres eksploatacji w latach	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
1.	Przed 1900	Ponad 114	2	17	695
2.	1900 – 1945	od 114 do 69	119	623	29 301
3.	1946 – 1955	od 68 do 59	3	20	732
4.	1956 – 1980	od 58 do 34	13	68	3 216
	<b>Razem</b>	<b>x</b>	<b>137</b>	<b>728</b>	<b>33 944</b>

3. Stopień zużycia technicznego budynków tylko ze względu na okres eksploatacji dla 2 budynków przekracza 65%, dla 119 budynków oscyluje w granicach powyżej 45 do 55%, a dla pozostałych 16 budynków od 30 do 45%.

4. W oparciu o materiały z przeglądów technicznych przeprowadzonych w 2015 roku przez zarządcę w budynkach stanowiących w całości własność Miasta, posługując się wzorem:

$$S_t = \sum_{n=1}^n \frac{A_i \times S_i}{100} (\%)$$

w którym:

- $S_t$  - stopień zużycia technicznego budynków (w %),  
 $A_i$  - udział elementu „i” w koszcie budowy domu (w %),  
 $S_i$  - stopień zużycia elementu „i” ustalony szacunkowo przez dokonującego oględziny budynku (w %),  
 $n$  - ilość budynków, w których zauważono zużycie elementu „i”,

opracowano w Stargardzkim TBS ocenę stopnia zużycia technicznego poszczególnych elementów budynków, na podstawie której określony został łączny szacunkowy stopień zużycia budynków stanowiących własność Miasta. Dane przedstawiono w Tabeli Nr 8.

Szacunkowa ocena stanu technicznego elementów budynków mieszkalnych stanowiących własność Miasta na 31 grudnia 2014 r.

Tabela Nr 8

Lp	Rodzaj elementu	Udział elementu "i" w koszcie domu [%]	Średni szacunkowy stopień zużycia elementu "i" w "n" budynkach [%]	Stopień zużycia technicznego "n" budynków [%]
I	II	V	III	VI
1	Fundamenty, mury podziemia (zawilgocenie, brak izolacji przeciwwilgociowej, grzyb domowy)	18	57,86	10,41
2	Mury nadziemia, mury wewnętrzne, ścianki działowe (przemarzanie, pęknięcia poprzeczne, uszkodzone gzymsy, popękane nadproża, ubytki)	17	55,84	9,49
3	Dach z pokryciem, kominy, opierzenia blacharskie, rynny, rury spustowe (drewniane elementy więźby dachowej porażone przez grzyb i drewnojady, spękań kominy, ciekące pokrycie, skorodowana blacharka)	10	49,59	4,96
4	Elewacja i okładziny zewnętrzne (korozja tynków, ubytki, uszkodzone wystroje architektoniczne, kolorystyka)	6	69,45	4,17
5	Stropy, schody, tarasy, balkony (nadmierne ugięcie, elementy drewniane porażone przez grzyb i drewnojady, korozja belek i wsporników, brak izolacji, zużycie stopni, bezpieczeństwo biegów, uszkodzone balustrady)	10	59,69	5,97
6	Stołarka okienna i drzwiowa (wymiana okien, drzwi, bram, zamki, zamknięcia, okucia)	8	49,25	3,94
7	Tynki i okładziny wewnętrzne (ubytki, "odparzenia", korozja)	5	55,46	2,77

8	Podłogi i posadzki (porażenie przez drewnojady i grzyb, korozja, ubytki)	7	47,64	3,33
9	Instalacje i urządzenia elektryczne (zużyte przewody, przepięcia, brak skuteczności zerowania, zużyte zabezpieczenia i osprzęt)	3	45,15	1,35
10	Instalacje ciepłej i zimnej wody, zawory i przybory (nieszczelności, korozja, niedrożność rur, osad kamienia)	3	68,54	2,06
11	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne (nieszczelność rur, korozja, niedrożność)	3	69,38	2,08
12	Instalacje i urządzenia gazowe (korozja, zużycie techniczne)	2	50,62	1,01
13	Ogrzewanie lokali (korozja grzejników, niedrożność rur, wyeksploatowane zawory, pompy, piece kaflowe)	8	59,12	4,73
<b>RAZEM</b>		<b>100</b>	<b>-</b>	<b>56,28</b>

Dane zawarte w powyższej tabeli potwierdzają, że mieszkaniowy zasób miasta jest zasobem zużytym technicznie. Utrzymanie w sprawności technicznej takiego zasobu w zgodności z przepisami prawa budowlanego wymagać będzie odpowiednich nakładów gwarantujących przynajmniej jego nie pogarszanie w stosunku do obecnego stanu technicznego. Na podstawie tych danych wyróżnić można następujące priorytety remontowe:

- 1) elewacja i okładziny zewnętrzne – korozja tynków, ubytki, uszkodzone wystroje architektoniczne, kolorystyka;
- 2) wymiana instalacji i urządzeń kanalizacyjnych – nieszczelność rur, korozja, niedrożność;
- 3) wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody;
- 4) remonty stropów schodów, tarasów i balkonów;
- 5) remont pieców i instalacji;
- 6) odtworzenie izolacji przeciwwilgociowych murów z osuszeniem ścian i odgrzybieniem;
- 7) remonty pokryć dachowych z wymianą zniszczonych przez drewnojady i grzyb konstrukcji elementów drewnianych z wymianą blacharki;
- 8) wymiana stolarki budowlanej.

5. Na podstawie oceny stopnia zużycia technicznego budynków szacuje się, że:

- 1) 6 budynków mieszkalnych z 24 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 1 126 m<sup>2</sup> kwalifikuje się do wyburzenia (budynki o niskim standardzie wyposażenia, przemarzające ściany, ogrzewanie piecowe);
- 2) 109 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 582 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 27.155 m<sup>2</sup>, wymaga remontów z zachowaniem priorytetów, o których mowa w komentarzu do Tabeli Nr 8;
- 3) cały zasób mieszkaniowy położony zarówno w budynkach stanowiących w całości własność Miasta, jak też w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta (2 070 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 105 046 m<sup>2</sup>) wymagać będzie każdego roku działań w zakresie wynikającym z obowiązków właściciela określonym w art. 61 ustawy z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409, ze zm.), a w przypadku lokali mieszkalnych w zakresie obowiązków określonych w art. 6a ustawy.

## Rozdział 5

Szacunkowe nakłady na remonty budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta według potrzeb remontowych na 31.12.2014 r. oraz plan finansowania remontów budynków i lokali na lata 2016 – 2021.

§ 15.1. Dla ustalenia wielkości nakładów na remonty budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta wg potrzeb remontowych na 31.12.2014 r. przyjęto następujące założenia:

- 1) dla ustalenia wielkości nakładów podstawę stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszony przez Wojewodę dla województwa zachodniopomorskiego, obowiązujący w okresie od 1 kwietnia 2015 r. do 30 września 2015 r. w kwocie 3 559 zł;
- 2) remonty bieżące oraz naprawy i konserwacje eksploatacyjne budynków i lokali (§ 14 ust. 5 pkt 3) obejmujące cały zasób mieszkaniowy o powierzchni użytkowej lokali wynoszącej 105 046 m<sup>2</sup> – niezbędne nakłady będą na poziomie nie mniejszym niż 3% kosztu odtworzenia;
- 3) na remonty poszczególnych elementów budynków i lokali (§ 14 ust. 5 pkt 2) obejmujące ok. 109 budynków o powierzchni użytkowej lokali wynoszącej ok. 27155 m<sup>2</sup> – niezbędne nakłady będą na poziomie 30% kosztu odtworzenia.

2. Kierując się wytycznymi, o których mowa w ust. 1, szacunkowe nakłady na remonty budynków i lokali wg potrzeb remontowych na 31.12.2014 r. przedstawiono w Tabeli Nr 9.

Szacunkowe nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych wg potrzeb remontowych na 31.12. 2014 r.

Tabela Nr 9

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba budynków zakwalifikowanych do remontu	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Wielkość szacunkowych nakładów Zł
1.	Remonty bieżące oraz naprawy i konserwacje eksploatacyjne	Cały zasób mieszkaniowy	105 046	11 215 761
2.	Remonty modernizacyjne	109	27 155	28 993 394
	Razem	-	-	40 209 155

W obecnym okresie sfinansowanie nakładów w kwocie 40 209 155 zł ograniczone jest wielkością środków, jakie budżet miasta może przeznaczyć na finansowanie gospodarki mieszkaniowej.

3. Aby sprostać zadaniom w zakresie utrzymania budynków i lokali w stanie nie pogorszonym, przyjęto następujące założenia:

- 1) remonty bieżące oraz naprawy i konserwacje eksploatacyjne, które należą do obowiązków właściciela w świetle przepisów art. 6a ustawy oraz art. 61 ustawy Prawo budowlane powinny być w każdym następnym roku nie mniejsze od wydatków poniesionych w poprzednim roku;
- 2) nakłady na remonty modernizacyjne w każdym następnym roku nie powinny być mniejsze niż w roku poprzednim.

4. Na miarę możliwości budżetu oraz na miarę możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych w formie wsparcia finansowego na zasadach określonych w ustawie z 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 833 i 1815) będą przeznaczane do remontów następne budynki mieszkalne.

5. Jeżeli zaistnieją możliwości pozyskania innych środków zewnętrznych na wsparcie finansowe zadań remontowych modernizacyjnych substancji mieszkaniowej np. wynikających z określonych programów krajowych lub unijnych w tym z Regionalnego Programu Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2014 – 2020, Program likwidacji niskiej emisji wspierający wzrost efektywności energetycznej i rozwoju rozproszonych odnawialnych energii KAWKA III będą podejmowane odpowiednie działania, które pozwolą realizować kolejne przedsięwzięcia w zakresie renowacji starej zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

6. Przy założeniach, o których mowa w ust. 3, planowane wydatki na remonty budynków i lokali w latach 2016 – 2021 będą przedstawiać się jak w Tabeli Nr 10.

Plan finansowania remontów budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta  
w latach 2016 – 2021

Tabela Nr 10 (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Potrzeby remontowe na 31.12. 2014	Wykonanie za rok 2014	Plan na rok 2015	Plan finansowania w latach * :						Razem 6 do 11	Wskaźnik % 12 : 3
					2016	2017	2018	2019	2020	2021		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Naprawy, konserwacje eksploatacyjne	11.216	658	737	750	750	775	775	800	800	4.650	41,5
2.	Remonty bieżące w tym: aktywizacja zawodowa	-	1.001	1.016	700	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	5.700	-
		-	-	100	50	100	100	100	100	100	550	-
3.	Remonty modernizacyjne w tym: KAWKA III	28.993	1.730	770	500	1.501	648	500	500	500	4.149	14,31
		-	-	-	240	1.001	148	-	-	-	1.389	-
4.	Remonty modernizacyjne z udziałem RPO	-	-	150	-	1 200	1 200	1 300	1 300	-	5.000	-
	Razem	40.209	3.389	2.673	1.950	4.451	3.623	3.575	3.600	2.300	19.499	48,49

\* dopuszcza się przesunięcia środków pomiędzy poszczególnymi rodzajami remontów wg aktualnych potrzeb

Realizacja założeń finansowania potrzeb remontowych w zakresie nie niższym niż wynika to z Tabeli Nr 10 powinna zapewnić utrzymanie budynków i lokali w stanie nie pogorszonym.

Biorąc pod uwagę sukcesywne ubytki zasobu mieszkaniowego przedstawione w Tabeli Nr 6a, to planowane nakłady na remonty bieżące oraz remonty modernizacyjne razem wzięte spełniają przyjęte wyżej założenie. Realizację tego założenia pokazują nakłady w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali. Według planu na rok 2015 wynoszą one 2,21 zł/m<sup>2</sup>, w okresie obowiązywania programu docelowo osiągną poziom 2,42 zł/m<sup>2</sup>, a więc o 9,5% wyższy.

§ 16.1. Niezależnie od nakładów niezbędnych na utrzymanie własnego zasobu mieszkaniowego Miasto, jako członek wspólnoty mieszkaniowej w budynkach, w których posiada swoje lokale zgodnie z art. 13 ust.1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), ma obowiązek uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w wysokości wynikającej z udziałów Miasta w tych nieruchomościach.



2. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:
  - 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
  - 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
  - 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne dot. części wspólnych;
  - 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
  - 5) opłata za odbiór odpadów;
  - 6) wynagrodzenie zarządcy.

3. Na pokrycie kosztów zarządu Miasto ma obowiązek uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat. Miasto ma również obowiązek uczestniczyć w kosztach przedsięwzięć dotyczących remontów części wspólnych, ujętych w rocznych planach gospodarczych uchwalanych przez właścicieli lokali, przy czym należności z tego tytułu mogą być płatne jednorazowo w sposób określony w uchwałach właścicieli, jak też w formie opłat zaliczkowych na fundusz remontowy, z którego będą finansowane.

4. Prognozowane wydatki na remonty części wspólnych w budynkach mieszkalnych z udziałem Miasta przedstawiono w Tabeli Nr 11.

Prognozowany plan wydatków zaliczkowych na remonty we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta w latach 2016 – 2021

Tabela Nr 11. (w tys. zł)

Określenie wpłaty	Wykonanie za rok 2014	Plan na rok 2015*	Prognozowane wydatki w latach:					
			2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wpłaty na fundusz remontowy**	1.531.1	1.560	1.525	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560

\* przewidywane wykonanie w roku 2015

\*\* faktyczne wydatki przypadające Miastu należy skorygować do wielkości określonych w prawomocnych uchwałach właścicieli lokali

## Rozdział 6

### Założenia w zakresie inwestycji mieszkaniowych

§ 17.1. W latach 2016 – 2021, Miasto będzie pozyskiwało lokale mieszkalne do zasiedlenia poprzez uczestnictwo w kosztach budowy mieszkań na wynajem w formie partycypacji, które będą przeznaczane na zwiększenie kapitału zakładowego Stargardzkiego TBS, zgodnie z planowanym wynajmem mieszkań, o którym mowa w § 10 ust. 3 – Tabela 2, oraz poprzez wykup partycypacji w budynkach wzniesionych w latach poprzednich a także realizowało wspólnie ze Stargardzkim TBS inwestycje na zasadach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 833 i 1815), lub innych programów rządowych wspierających budownictwo lokali mieszkalnych na wynajem.

2. Według danych z Tabeli 2a, przewiduje się pozyskanie w budynkach nowo wznoszonych przez Stargardzki TBS w 2015 roku 8 mieszkań do wynajmu o powierzchni użytkowej ok. 320 m<sup>2</sup> (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania – 40,00 m<sup>2</sup>), zaś w latach 2016 – 2021 (łącznie z wykupem partycypacji mieszkań uwolnionych i przekazaniem do dyspozycji Miasta) – 155 mieszkania na wynajem o łącznej powierzchni użytkowej ok. 7 550 m<sup>2</sup>. Wielkości te mogą ulec zmianie i zależne są od wielkości środków jakie Miasto będzie mogło przeznaczyć na partycypację.

3. W celu zapewnienia realizacji planowanego wynajmu mieszkań, o którym mowa w ust. 2 będą w miarę potrzeby przekazywane przez Miasto dla Stargardzkiego TBS odpowiedniej wielkości tereny budowlane w formie aportu.

4. Zgodnie z planowanym wynajmem lokali mieszkalnych, orientacyjne wydatki na partycypację w kosztach budowy oraz na wykup partycypacji w lokalach uwolnionych w latach 2016 – 2021 przedstawiono w Tabeli Nr 12.

Plan wydatków na inwestycje mieszkaniowe w Stargardzkim TBS z tytułu udziału Miasta w kosztach budowy mieszkań na wynajem w latach 2016 – 2021

Tabela Nr 12 (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w roku 2014	Planowane wydatki w latach:						
			2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Inwestycje na zasadach określonych w ustawie z 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych	1.386	42,4	1 500	1 500	-	-	-	-
2.	Partycypacja w kosztach budowy mieszkań w zasobach Stargardzkiego TBS.	-	-	-		1 500	1 500	1 600	1 600
3.	Razem	1.386	42,4	1 500	1 500	1 500	1 500	1 600	1 600

\* dopuszcza się przesunięcia środków pomiędzy poszczególnymi rodzajami inwestycji wg aktualnych potrzeb

## Rozdział 7

### Sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 18.1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta w trybie bezprzetargowym, będzie kontynuowana zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim podjętymi na podstawie przepisów określonych w ustawach:

- 1) z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892);
- 2) z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777), z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Priorytet nadaje się sprzedażom lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w budynkach małych wspólnot, aż do całkowitego zbycia udziałów Miasta w tych nieruchomościach.

3. Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta z wyjątkiem budynków niezbywalnych, o których mowa w § 5 ust. 2 będą przeznaczane do sprzedaży bezprzetargowej na wniosek wszystkich najemców.

4. Najemcy, któremu wcześniej zaoferowano nabycie lokalu mieszkalnego położonego w budynku wspólnoty mieszkaniowej, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu, Miasto może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia i jednocześnie zaoferować wynajęcie innego lokalu spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

§ 19.1. W przypadku uwolnienia lokalu, wynajmujący będzie zobowiązany w pierwszej kolejności do analizy zasadności przeznaczenia tego lokalu do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego.

2. Lokale mieszkalne nabyte przez Miasto w drodze darowizny lub spadku albo przekazane nieodpłatnie na własność Miastu na zasadzie odrębnych przepisów, mogą być sprzedawane w drodze przetargu nieograniczonego.

§ 20.1. Wykazy budynków i lokali mieszkalnych wytypowanych do zbycia w trybie bezprzetargowym ogłasza Prezydent Miasta zarządzeniem.

2. Ogłoszenie Prezydenta Miasta stanowi podstawę do wszczęcia procedury wymaganej dla zbycia lokali, określonej w ustawie, o której mowa w § 18 ust. 1 pkt 2 oraz w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim.

3. Prognoza wielkości sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom w trybie bezprzetargowym w latach 2016 – 2021 przedstawia Tabela Nr 13.

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym w latach 2016 – 2021  
Tabela Nr 13

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba miesz- kań do zbycia	Plan na rok 2015	Sprzedaż w latach:						Razem 4 do 10	Wskaźnik sprzedaży 11 : 3 (%)
				2016	2017	2018	2019	2020	2021		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Lokale mieszkalne w bud. wspólnot mieszkaniowych - duże wspólnoty,  - małe wspólnoty	1 342	70  16	56  20	56  20	56  20	50  16	50  16	50  16	388  124	38,15
2.	Lokale mieszkalne w bud. stanowią - cych w całości własność miasta	48	4	4	4	4	4	4	4	28	58,33
	Razem	1390	90	80	80	80	70	70	70	540	38,49

Przeprowadzona będzie analiza obowiązujących zasad sprzedaży mieszkań pod kątem wprowadzenia zmian dążących do zrównoważenia wpływów ze sprzedaży mieszkań z wydatkami na utrzymanie i remonty zasobu komunalnego.

Dopuszcza się korektę planu sprzedaży lokali mieszkań stosownie do zainteresowania zakupem lokali albo podyktowaną ważnym interesem Miasta.

4. W 2014 roku sprzedano za gotówkę 57 lokali za – 622 528,91zł. Orientacyjny przychód ze sprzedaży za gotówkę jednego lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym wraz z gruntem przynależnym ustalono w oparciu o średnią cenę za lokal, tj. 10.922 zł.

Zgodnie z przedstawioną wyżej wielkością przychodu za lokal, orientacyjne wpływy z planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym (z bonifikatą) w latach 2016 – 2021 przy założeniu, że będzie to sprzedaż za gotówkę przedstawiono w Tabeli Nr 14.

Orientacyjne wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym  
(z bonifikatą) w latach 2016 – 2021

Tabela Nr 14 (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychód ze sprzedaży w latach:						Razem
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	
1.	Liczba lokali do sprzedaży	80	80	80	70	70	70	450
2	Przychód ze sprzedaży	873,0	873,0	873,0	764,0	764,0	764,0	4.914,0

Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznacza się w całości na finansowanie gospodarki mieszkaniowej.

## Rozdział 8 Zasady rozliczania kaucji mieszkaniowych

§ 21.1. Kaucja mieszkaniowa wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 roku podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia nabycia lokalu na własność:

- 1) w przypadku nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą, w kwocie odpowiadającej pięciokrotnej wartości miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu nabycia lokalu na własność, lecz nie więcej niż 800 zł;
- 2) w przypadku nabycia lokalu bez bonifikaty, w kwocie odpowiadającej ośmiokrotnej wartości czynszu obowiązującego w dniu nabycia lokalu na własność, lecz nie więcej niż 1 200 zł.

2. Kaucja mieszkaniowa wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 roku podlega zwrotowi w obowiązującym terminie w przypadku opróżnienia lokalu w wyniku rozwiązania umowy najmu, dokonania zamiany lub wykonania zasądzonej eksmisji, w kwocie odpowiadającej dziesięciokrotnej wartości miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu opróżnienia lokalu w przypadku lokalu zaliczonego do I kategorii wartości użytkowej oraz ośmiokrotnej wartości tego czynszu dla lokali mieszkalnych zaliczanych do II i pozostałych kategorii wartości użytkowej.

3. Kaucja wpłacona przez najemcę po 12 listopada 1994 roku lecz do dnia wejścia w życie ustawy, tj. do 10 lipca 2001 roku, podlega zwrotowi w obowiązującym terminie, w kwocie zwaloryzowanej zgodnie z art. 36 ust. 2 tej ustawy.

4. Kaucja wpłacona przez najemcę w okresie obowiązywania ustawy podlega zwrotowi w obowiązującym terminie, w kwocie zwaloryzowanej w sposób określony w art. 6 ust. 3 tej ustawy.

5. W przypadku zwrotu kaucji mieszkaniowej, kwota waloryzacji kaucji będzie pokryta z odsetek od środków zgromadzonych na rachunku. Po wyczerpaniu środków z tych odsetek kwota waloryzacji będzie zrefundowana przez Miasto.

6. Prognozowane wydatki na waloryzację kaucji mieszkaniowych w latach 2016 – 2021 przedstawia Tabela Nr 15.

Wydatki na pokrycie kosztów waloryzacji kaucji mieszkaniowych w latach  
2016 – 2021

Tabela Nr 15. (w tys. zł)

Rodzaj wydatku	Plan na rok 2015	Orientacyjne wydatki w latach :					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Refundacja kosztów waloryzacji kaucji mieszkaniowych.*	40,00	20,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00

\* korekta wielkości wydatków powinna wynikać ze specyfikacji wypłat

7. Kaucje mieszkaniowe gromadzi się na odrębnym rachunku bankowym, który prowadzi wynajmujący.

8. Szczegółowe zasady rozliczeń kaucji mieszkaniowych i kosztów waloryzacji określa Prezydent Miasta zarządzeniem.

Rozdział 9  
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 22.1. Zakłada się, że stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali będą tak kształtowane, aby wpływy z opłat w miarę możliwości pokrywały koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta. Biorąc pod uwagę kierunek zmierzający do określenia mieszkaniowego zasobu miasta w oparciu o zasób niezbywalny, obejmujący lokale socjalne i lokale docelowe o niskich kategoriach wartości użytkowej, wpływy z czynszów nie pokryją kosztów remontów lokali wchodzących w skład tego zasobu. Będą one wymagały dopłat z budżetu miasta, podobnie jak inwestycje związane z pozyskiwaniem lokali i pomieszczeń tymczasowych do realizacji zadań własnych Miasta.

2. Zakłada się, że czynsz podstawowy (bez czynników wym. w Tab. Nr 16) ustalany dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, może w okresie obowiązywania Programu wzrastać dwukrotnie przy czym każda podwyżka nie może przekroczyć 5%.

3. Czynsze podnajmu w lokalach wynajętych od innych właścicieli ustalane będą według zasad, o których mowa w ust. 2, z zastrzeżeniem, że czynsz pobierany będzie w wysokości nie większej niż Miasto opłaca właścicielowi.

4. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu od 1 lipca 2011 roku wynoszą:

- 1) w lokalach kategorii E - 10,59 zł;
- 2) w lokalach kategorii I - 7,81 zł;
- 3) w lokalach kategorii II - 7,61 zł;
- 4) w lokalach kategorii III - 6,36 zł;
- 5) w lokalach kategorii IV - 2,95 zł;
- 6) w lokalach socjalnych - 1,18 zł;
- 7) w pomieszczeniu tymczasowym - 1,18 zł.

5. Podstawowe stawki czynszu mogą ulec obniżeniu lub podwyższeniu w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, ogólnego stanu technicznego budynku i lokalu (art.7 ust. 1 ustawy).

6. Stawka czynszu w lokalach socjalnych i pomieszczeniach tymczasowych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w zasobach miasta.

§ 23.1. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszów zawiera Tabela Nr 16.

Wykaz czynników obniżających lub podwyższających stawki czynszu w lokalach tworzących mieszkaniowy zasób miasta oraz w lokalach podnajmowanych od innych właścicieli

Tabela Nr 16

Lp.	Czynniki mające wpływ na wysokość stawki czynszu	Wskaźnik (%)
	A. CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE STAWKI CZYNSZU	
	I. Ze względu na położenie budynku.	
1.*	W strefie peryferyjnej miasta obejmującej ulice: Gdyńską, Klonową, Grudziądzką, Rolniczą, Grunwaldzką, Źródlaną, Na Grobli, Kilińskiego, Łąkową, Światopełką, Graniczną, Bydgoską i Nowowiejską za torami, Sadową, Podleśną, Reymonta, Pomorską, Drzymały, Lotników, Kolejową, Okulickiego, Traugutta, Główną, Broniewskiego, pozostałe ulice po stronie zewnętrznej obrębu ulic wymienionych wyżej oraz pozostałe ulice w dzielnicy Kluczewo z wyjątkiem osiedla Lotnisko.	-10
2.	Wzdłuż drogi krajowej Nr 20, przy ulicach: Marii Skłodowskiej – Curie, Gdańskiej,	

	i Gdyńskiej w odległości do 50 m od krawędzi jezdni oraz wzdłuż szlaku kolejowego Szczecin – Stargard Szczeciński – Poznań i Stargard Szczeciński – Kalisz Pomorski w odległości do 50 m od torów.	-10
	<b>II. Ze względu na położenie lokalu w budynku.</b>	
3.	Lokal położony na 5. i wyższej kondygnacji w budynku bez windy.	-10
4.	Lokal położony w suterenie (podłoga na poziomie lub poniżej terenu).	-10
5.*	Lokal z oknami w pokojach od strony północnej, północno – wschodniej, północno – zachodniej.	-10
	<b>III. Ze względu na braki wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia techniczne.</b>	
6.*	Lokal bez pomieszczeń higieniczno – sanitarnych (bez w.c. lub bez łazienki w lokalu).	-10
7.	Lokal bez łazienki w lokalu.	-10
8.	Lokal bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej (woda lub zlew poza lokalem albo woda ze studni, ustęp suchy, szambo).	-10
	<b>IV. Ze względu na sposób korzystania z pomieszczeń pomocniczych.</b>	
9.	Lokal ze wspólnymi: kuchnią, przedpokojem, łazienką, w.c., lub w.c. wspólne na klatce schodowej.	-10
10.*	Lokal z kuchnią, wnęką kuchenną bez okna (bez światła dziennego) albo z pokojem przejściowym.	-10
	<b>B. CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE STAWKI CZYN SZU</b>	
1.	Ze względu na poprawę ogólnego stanu technicznego budynku i instalacji w wyniku przeprowadzenia docieplenia wszystkich ścian zewnętrznych i odnowienia elewacji	+5
2.	Ze względu na poprawę ogólnego stanu technicznego budynku i instalacji w wyniku przeprowadzenia termomodernizacji	+10

\* dotyczy aktualnie obowiązujących umów najmu. Czynnika nie stosuje się przy zawieraniu umów najmu po wejściu w życie uchwały

2. W lokalach o niższym standardzie wartości użytkowej od standardu podstawowego, o którym mowa w § 12 ust. 1, podstawowe stawki czynszu w poszczególnych kategoriach wartości użytkowej obniża się o czynniki, o których mowa w Tabeli Nr 16, nie więcej jednak niż:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1) dla lokali zaliczanych do kategorii E                      | - o 1 czynnik;  |
| 2) dla lokali zaliczanych do I kategorii wartości użytkowej   | - o 2 czynniki; |
| 3) dla lokali zaliczanych do II kategorii wartości użytkowej  | - o 3 czynniki; |
| 4) dla lokali zaliczanych do III kategorii wartości użytkowej | - o 4 czynniki; |
| 5) dla lokali zaliczanych do IV kategorii wartości użytkowej  | - o 2 czynniki. |

3. Zakwalifikowanie lokalu do odpowiedniej kategorii wartości użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ją z zastrzeżeniem ust. 4 dokonuje wynajmujący lub dyrektorzy (kierownicy) jednostek organizacyjnych Miasta. Dokonane ustalenia powinny być zapisane w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu podpisanym przez zdającego i przyjmującego.

4. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki czynszu nie mają zastosowania do lokali podnajmowanych przez Miasto od innych właścicieli.

5. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu wartości użytkowej lokalu (np. przebudowa lokalu, podłączenie do miejskiej sieci c.o. lub c.w.), to zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu i naliczenie nowego czynszu może nastąpić tylko wówczas, gdy wynajmujący zwrócił najemcy koszt ulepszenia.

6. Jeżeli w czasie trwania najmu wynajmujący lub wspólnota mieszkaniowa dokona ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu wartości użytkowej lokalu, wynajmujący dokona zmiany kwalifikacji kategorii wartości użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ją i naliczy nowy czynsz.

7. Każda zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu wymaga dokonania odpowiedniego zapisu w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu podpisanym przez obie strony.

§ 24.1. Czynsze najmu i podnajmu obowiązywać będą co najmniej 6 miesięcy.

2. Czynsz najmu i podnajmu płatny jest miesięcznie z góry w terminie określonym w umowie.

3. Stawki czynszu najmu i podnajmu oraz czasookres ich obowiązywania ustala Prezydent Miasta zarządzeniem.

4. Stawki czynszu ustalone Zarządzeniem Prezydenta Miasta będą obowiązywać również w lokalach mieszkalnych położonych w budynkach jednostek organizacyjnych Miasta.

§ 25.1. Na wniosek najemców lub podnajemców o niskich dochodach wynajmujący może zastosować określone obniżki czynszu.

2. Obniżki czynszu będą udzielane najemcom lub podnajemcom lokali mieszkalnych, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 205% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 155% najniższej emerytury.

3. Najemcom lub podnajemcom lokali mieszkalnych o powierzchniach użytkowych większych niż powierzchnia normatywna w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, obniżki czynszu stosuje się do powierzchni normatywnej.

4. Podnajemcom lokali wspomaganych, realizowanych w ramach programu „Potrzebny Dom”, a także niepełnosprawnym ruchowo najemcom lub podnajemcom zamieszkującym w lokalach o powierzchni użytkowej większej niż powierzchnia normatywna, obniżkę stosuje się do powierzchni normatywnej zwiększonej:

- 1) o 15 m<sup>2</sup> na każdą zamieszkałą w lokalu osobę, jeżeli jest ona objęta programem „Nie Sami” i „Bez Barrier” i spełnia warunki określone w regulaminie, albo jest osobą niepełnosprawną poruszającą się na wózku lub niepełnosprawną, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju na podstawie stosownego orzeczenia, zaświadczenia lekarskiego lub opinii biegłego;
- 2) nie więcej niż o 5 m<sup>2</sup> na każdą zamieszkałą w lokalu osobę, jeżeli w budynku znajdują się pomieszczenia wspólnego użytku (świetlica, sala ćwiczeń), za które najemcy lub podnajemcy obowiązani są wносить czynsz.

§ 26.1. W zależności od wielkości dochodu, skala obniżek czynszu określona została w Tabeli Nr 17.

Wysokość obniżek czynszu, które mogą być udzielane najemcom i podnajemcom lokali mieszkalnych, w zależności od dochodu gospodarstwa domowego

Tabela Nr 17

Wyszczególnienie	Skala obniżek czynszu
	w latach 2016 - 2021
<b>Gospodarstwa jednoosobowe, których dochód nie przekracza:</b>	
70% najniższej emerytury*	60%
185% najniższej emerytury	40%
195% najniższej emerytury	30%
205% najniższej emerytury	20%

<b>Gospodarstwa wieloosobowe, których dochód w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym najemcy nie przekracza:</b>	
135% najniższej emerytury	40%
145% najniższej emerytury	30%
155% najniższej emerytury	20%

\* dotyczy podnajemców lokali wspomaganych

2. Z zastrzeżeniem ust. 10 obniżki udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, wynajmujący na wniosek najemcy lub podnajemcy może udzielać obniżek na kolejne okresy do dwunastu miesięcy każdy.

3. Najemcy lub podnajemcy ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązani są przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

4. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

5. W razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, wynajmujący może żądać od najemcy lub podnajemcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez te osoby oraz innych członków ich gospodarstwa domowego.

6. Wynajmujący może odmówić udzielenia obniżki czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, iż jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony.

7. Jeżeli najemca lub podnajemca złożył deklarację niezgodną z prawdą, obowiązany będzie zwrócić wynajmującemu 200% nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

8. W czasie obowiązywania przyznanej obniżki wynajmujący ma prawo do żądania od najemcy lub podnajemcy składania kolejnych deklaracji lub zaświadczeń, o których mowa w ust. 3 i 5.

9. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemców lub podnajemców, którzy:

- 1) zalegają z opłatami za używanie lokalu, chyba że podjęli aktywność w zakresie uregulowania zadłużenia, przystępując do programów oddłużeniowych uchwalonych przez Radę Miejską w Stargardzie Szczecińskim lub zawarli z Miastem stosowne porozumienia dotyczące sposobu spłaty długu;
- 2) pobierają dodatek mieszkaniowy – nie dotyczy podnajemców lokali wspomaganych;
- 3) opłacają czynsz socjalny;
- 4) opłacają czynsz za pomieszczenie tymczasowe.

10. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca lub podnajemca w czasie jej obowiązywania:

- 1) nie realizuje postanowień programu lub porozumienia z wynajmującym, o których mowa w ust. 9 pkt 1;
- 2) zalega z opłatami za używanie lokalu w czasie obowiązywania obniżki więcej niż dwa okresy płatnicze;
- 3) nie złoży w wyznaczonym przez wynajmującego terminie deklaracji lub zaświadczenia w okolicznościach, o których mowa w art. 7 ustawy;
- 4) uzyska dodatek mieszkaniowy – z wyłączeniem podnajemców lokali wspomaganych.

11. Szczegółowy tryb postępowania w sprawie udzielania obniżek czynszu określa Prezydent Miasta zarządzeniem.



§ 27. Przewidywane z pewnym uproszczeniem wpływy z czynszów za lokale mieszkalne wynajmowane najemcom i podnajemcom, wg wymiaru opłat (prognozowana powierzchnia użytkowa lokali razy średnioroczna stawka czynszu w poszczególnych latach ustalona na poziomie przyjętej prognozy w programie), przedstawiono w Tabeli Nr 18.

Orientacyjne wpływy z czynszów najmu i podnajmu za lokale mieszkalne  
wg przewidywanego wymiaru opłat w latach 2016 – 2021

Tabela Nr 18

Lp.	Wyszczególnienie	Wykon. za rok 2014	Orient. przychód w roku 2015	Orientacyjne wpływy w latach :					
				2016	2017	2018	2019	2020	2021
I. Zasób mieszkaniowy miasta:									
1.	Pow. użytkowa lokali * ( m <sup>2</sup> )	106.679	102.760	98.691	94.844	90.959	87.484	84.350	80.930
2.	Średni przychód ( zł/1 m <sup>2</sup> /m-c)	5,52	5,33	5,29	5,38	5,35	5,45	5,53	5,49
3.	Orientacyjny przychód** (zł)	7.062.200	6.577.613	6.260.000	6.118.000	5.838.000	5.717.000	5.597.000	5.329.000
II. Lokale wynajmowane w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.									
4.	Pow. użytkowa lokali * ( m <sup>2</sup> )	13.203	13.384	13.817	15.246	16.126	17.626	19.126	20.626
5.	Średni przychód ( zł/1 m <sup>2</sup> /m-c)	9,32	9,38	9,49	9,72	9,72	9,96	10,20	10,20
6.	Orientacyjny przychód** (zł)	1.477.362	1.507.900	1.573.000	1.778.000	1.880.000	2.107.000	2.341.000	2.525.000
	Razem (poz. 3+6)	8.539.562	8.085.513	7.833.000	7.896.000	7.718.000	7.824.000	7.938.000	7.854.000

\* powierzchnia lokali jest średnią arytmetyczną powierzchni między początkiem i końcem roku

\*\* przyjęte wysokości wpływów wynikają z założonych 5% podwyżek określonych w § 22 ust. 2 przy założeniu, że podwyżki będą miały miejsce w 2016 i 2019 roku. Przychody w latach 2016-2021 zostały zaokrąglone do pełnych tysięcy

## Rozdział 10

### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta

§ 28.1. Docelowo nie przewiduje się zmian w zakresie gospodarowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta.

2. Gospodarowanie i zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta powierzony Stargardzkiemu TBS sprawowany będzie nadal na dotychczasowych zasadach, w sposób określony w umowie o zarządzanie zawartej z Miastem na podstawie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777). Do jego obowiązków należy również zarządzanie mieniem komunalnym Miasta.

Stargardzkie TBS wykonuje równocześnie obowiązki wynajmującego wynikające z Kodeksu cywilnego, z przepisów art. 6 do 6g ustawy oraz z umowy na administrowanie zasobem mieszkaniowym zawartej z Miastem.

W ramach obowiązków zarządcy i wynajmującego Stargardzkie TBS w szczególności prowadzi ewidencję zasobu mieszkaniowego miasta i terenów osiedlowych wraz z infrastrukturą przynależną, przedstawia dane dla potrzeb sprawozdawczości statystycznej Miasta, wykonuje zadania w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych w sprawności technicznej i użytkowej, gospodaruje zasobem pomieszczeń tymczasowych, lokali socjalnych, docelowych i użytkowych w zgodności z niniejszym programem i obowiązującymi przepisami, ustala wysokość czynszu najmu i dzierżawy lokali użytkowych, garaży,

pomieszczeń użytkowych, terenów miejskich i urządzeń w drodze przetargu lub negocjacji w sposób określony w odrębnych przepisach, ustala wysokość czynszów w lokalach mieszkalnych i pomieszczeniach tymczasowych wg zasad wynikających z niniejszego programu i stawek czynszu określonych zarządzeniem Prezydenta Miasta, prowadzi ewidencję opłat czynszowych oraz windykację należności.

3. Stargardzkie TBS wykonuje w imieniu Miasta na podstawie umowy na administrowanie zasobem mieszkaniowym obowiązki wynikające z wynajmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych poprzez utworzone w tym celu Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.

4. Stargardzkie TBS, w zakresie wynikającym z udzielonego pełnomocnictwa, zawiera w imieniu Prezydenta Miasta stosowne umowy najmu, podnajmu i dzierżawy budynków, pomieszczeń tymczasowych i lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży, gruntów i innych urządzeń stanowiących własność Miasta.

5. Licencjonowani zarządcy zatrudnieni w Stargardzkim TBS, pełnią w imieniu Miasta, na zasadzie udzielonego pełnomocnictwa, funkcje właścicielskie we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta.

6. Stargardzkie TBS wnosi do wspólnot mieszkaniowych w imieniu Miasta zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, dokonuje wpłat na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Miasta oraz dokonuje rozliczeń.

§ 29.1. Zakres odpowiedzialności, uprawnień i obowiązków zarządcy określają umowa o zarządzanie, umowa na administrowanie zasobem mieszkaniowym miasta, przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777), przepisy zawarte w rozdziale 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, ze zm.) oraz inne przepisy dotyczące działalności gospodarczej.

2. Sposób ustalania i wysokość wynagrodzenia oraz zasady płatności za wykonywanie zarządu i administrowanie zasobem mieszkaniowym określają umowy zawarte z Miastem o zarządzanie i na administrowanie zasobem mieszkaniowym miasta.

§ 30.1. Wpływy z opłat czynszowych z tytułu najmu i dzierżawy lokali, budynków, urządzeń technicznych i gruntów oraz najmu pomieszczeń tymczasowych stanowią dochód budżetu Miasta.

2. Na pokrycie kosztów zarządu i administrowania mieszkaniowym zasobem miasta i pozostałym mieniem komunalnym oraz na remonty Miasto wnosi zaliczki w formie miesięcznych opłat albo dokonuje refundacji poniesionych kosztów w formie wpłat jednorazowych w wysokości i w sposób określony w umowach o zarządzanie i na administrowanie mieszkaniowym zasobem miasta. Zaliczki podlegają rozliczeniu po zakończeniu roku obrachunkowego w terminie do końca marca.

3. Wysokość wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta, na remonty oraz na pokrycie kosztów związanych z administrowaniem zasobem mieszkaniowym miasta strony określają w planie rocznym według wielkości przyznanych środków w uchwale budżetowej miasta. Do wynagrodzenia za wykonywanie zarządu mieszkaniowym zasobem miasta oraz do kosztów administrowania mieszkaniowym zasobem miasta Miasto ustala zysk.

4. Plany wydatków, o których mowa w ust. 3 zatwierdza Prezydent Miasta. Po zakończeniu roku obrachunkowego Stargardzkie TBS, obowiązane jest przedłożyć rozliczenie poniesionych faktycznie kosztów na realizację planów. Rozliczenie zatwierdza

Prezydent Miasta. Wynikająca z rozliczenia nadwyżka otrzymanych środków będzie zwrócona do budżetu Miasta, a w przypadku gdy z rozliczenia wynikać będą wydatki wyższe od otrzymanych środków, z budżetu Miasta zwrócone zostaną Stargardzkiemu TBS poniesione koszty.

## Rozdział 11 Wydatki na gospodarkę mieszkaniową

§ 31.1. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową obejmują w szczególności:

- 1) koszty zarządu mieszkaniowym zasobem miasta (w budynkach stanowiących w całości własność Miasta i w budynkach wspólnot mieszkaniowych);
- 2) remonty budynków i lokali stanowiących w całości własność Miasta;
- 3) udział Miasta w kosztach zarządu nieruchomością wspólną;
- 4) inwestycje mieszkaniowe;
- 5) pozostałe koszty.

2. Na wydatki na pokrycie kosztów zarządu mieszkaniowym zasobem miasta składają się w szczególności:

- 1) wydatki na naprawy i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku oraz opłaty za windę, antenę zbiorczą, domofon i inne urządzenia wspólnego użytku;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne, przeglądy techniczne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej instalacji i urządzeń w budynku;
- 6) wydatki na utrzymanie zieleni i urządzeń zabawowych;
- 7) opłata za odbiór odpadów;
- 8) koszty zarządzania i wynagrodzenie zarządcy.

3. Wydatki Miasta na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi wynikać będą z uchwał właścicieli lokali.

§ 32.1. Prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Miasta w latach 2016 – 2021, w zakresie przyjętym w niniejszym programie, uwzględnia przewidywane zmiany wielkości i jakości mieszkaniowego zasobu miasta, wynajem lokali mieszkalnych w zasobach Stargardzkiego TBS, wynajem pomieszczeń tymczasowych, wydatki na remonty i na inwestycje mieszkaniowe, koszty zarządu mieszkaniowym zasobem miasta, wydatki na pokrycie kosztów zarządu we wspólnotach mieszkaniowych oraz inne wydatki związane z gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi.

2. Prognozę, o której mowa w ust. 1, przedstawiono w Tabeli Nr 19.

### Prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Miasta w latach 2016 – 2021

Tabela Nr 19 (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Wykon. za rok 2014	Plan na rok 2015	Prognoza wydatków w latach:					
				2016	2017	2018	2019	2020	2021
I. Utrzymanie budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta									
1.	Koszty zarządu (bez opłat niezależnych), w tym: naprawy i konserwacje eksploatacyjne	4.717,4 658,0	4.650,0 737,0	4.713,0 750,0	4.740,0 750,0	4.730,0 775,0	4.720,0 775,0	4.710,0 775,0	4.700,0 775,0
2.	Koszty remontów bieżących.	1.001	1.016	700	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

	w tym: aktywizacja zawodowa	-	100	50	100	100	100	100	100
3.	Koszty remontów modernizacyjnych w tym: KAWKA III	1.730	770	500	1.501	648	500	500	500
				240	1.001	148			
4.	Koszty remontów modernizacyjnych z udziałem RPO	-	150	-	1.200	1.200	1.300	1.300	-
	Razem	<b>7.448,4</b>	<b>6.586,0</b>	<b>5.913,0</b>	<b>8 441,0</b>	<b>7 578,0</b>	<b>7.520,0</b>	<b>7.510,0</b>	<b>6.200,0</b>
II. Udział Miasta w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi									
1.	Wpłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów zarządu.	2.047,1	2.050,0	2.030,0	2.075,0	2.075,0	2.075,0	2.075,0	2.075,0
2.	Wpłaty na fundusz remontowy.	1.531,1	1.560,0	1.525,0	1.560,0	1.560,0	1.560,0	1.560,0	1.560,0
	Razem	<b>3.578,2</b>	<b>3.610,0*</b>	<b>3.555,0</b>	<b>3.635,0</b>	<b>3.635,0</b>	<b>3.635,0</b>	<b>3.635,0</b>	<b>3.635,0</b>
III. Wynajem mieszkań i pomieszczeń tymczasowych w zasobach obcych									
1.	Koszty wynajmu lokali w zasobach Stargardzkiego TBS	1.778,3	1.896,4	1.923,0	2.140,0	2.264,0	2.495,0	2.731,0	2.945,0
2.	Koszty wynajmu pom. tymczasowych	3,8	8,0	8,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
	Razem	<b>1.782,1</b>	<b>1.904,4</b>	<b>1.931</b>	<b>2.155,0</b>	<b>2.279,0</b>	<b>2.510,0</b>	<b>2.746,0</b>	<b>2.960,0</b>
IV. Inwestycje mieszkaniowe we współdziałaniu ze Stargardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego									
1.	Partycypacja w kosztach budowy mieszkań w zasobach Stargardzkiego TBS.	1.386,0	42,4	1.500,0	1.500	1.500	1.500	1.600	1.600
	Razem	<b>1.386,0</b>	<b>42,4</b>	<b>1.500,0</b>	<b>1.500,0</b>	<b>1.500,0</b>	<b>1.500,0</b>	<b>1.600,0</b>	<b>1.600,0</b>
V. Pozostałe koszty									
1.	Odtworzenie dokumentacji technicznej budynków	-	-	-	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
2.	Refundacja waloryzacji kaucji mieszkaniowych	0,0	40,0	20,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
3.	Koszty obsługi wynajmu lokali (umowa na administrowanie)*	470,0	470,0	480,0	485,0	490,0	495,0	495,0	500,0
4.	Koszty sądowe	139,3	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0
5.	Odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego	42,9	139,0	100,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0
	Razem	<b>652,2</b>	<b>789,0</b>	<b>740,0</b>	<b>855,0</b>	<b>860,0</b>	<b>865,0</b>	<b>865,0</b>	<b>870,0</b>
	<b>O G Ó Ł E M</b>	<b>14.846,9</b>	<b>12.931,8</b>	<b>13.639</b>	<b>16.586,0</b>	<b>15.852,0</b>	<b>16.030,0</b>	<b>16.356,0</b>	<b>15.265,0</b>

\* planowane wydatki zgodnie z umową na administrowanie zasobem mieszkaniowym

3. Jeżeli porównać wydatki na gospodarkę mieszkaniową w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (lokalne komunalne i lokale najmowane od Stargardzkiego TBS) – w 2014 roku wydatki te były na poziomie - 10,46 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w 2021 roku mogą osiągnąć poziom - 12,74 zł/m<sup>2</sup>.

4. Wzrost wydatków jest uzasadniony w szczególności starzejącym się zasobem mieszkaniowym, który wymusza systematyczny wzrost nakładów na remonty budynków i lokali do poziomu pozwalającego na jego utrzymanie w sprawności technicznej w stanie co najmniej niepogorszonej oraz jego modernizację. Ponadto mimo przyjętych założeń o sprzedaży lokali miejskich we wspólnotach mieszkaniowych Miasto nadal będzie współwłaścicielem w ok. 460 budynkach, w związku z czym nadal będzie ponosiło wydatki związane z remontami i inwestycjami wspólnot mieszkaniowych.

Dodatkowo Miasto będzie ponosiło wydatki związane z zabezpieczeniem niezbędnych nakładów na inwestycje mieszkaniowe i wynajem lokali w zasobach Stargardzkiego TBS wynikające z potrzeby pozyskiwania lokali do zasiedlenia w celu realizacji zadań własnych, a także wzrostem pozostałych czynników, a zwłaszcza koniecznych wydatków na pokrycie

kosztów odtworzenia dokumentacji technicznej budynków, na waloryzację kaucji mieszkaniowych wpłaconych przed 12 listopada 1994 rokiem oraz pokrycie kosztów związanych z obsługą wynajmu lokali, koszty sądowe, odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego oraz kosztów wynajmu pomieszczeń tymczasowych. Wzrost kosztów na gospodarkę mieszkaniową wynika również z prognoz wzrostu minimalnej stawki płacy godzinowej i sposobu odprowadzania składek ZUS.

Dzięki zapewnieniu odpowiednich środków na remonty Miasto będzie mogło sprawnie realizować politykę mieszkaniową. Poza środkami pochodzącymi z budżetu Miasta do realizacji postawionych celów remontowych w planach uwzględnione zostały środki w formie bezzwrotnej dotacji z programów krajowych i pochodzące z Unii Europejskiej.

## Rozdział 12

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 33.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody budżetu miasta z gospodarowania zasobami mieszkaniowymi miasta, na które składają się:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i pomieszczenia tymczasowe;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i garaże;
- 3) pożytki z wynajmu terenów osiedlowych;
- 4) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 5) dotacje z RPO i programu KAWKA.

2. Prognozę dochodów budżetu miasta z gospodarowania zasobami mieszkaniowymi miasta przyjęto według wymiaru opłat, ustalonego w oparciu o przewidywaną powierzchnię użytkową budynków i lokali oraz średnioroczne stawki czynszu w poszczególnych latach, a także w oparciu o prognozowane przychody z dzierżawy lokali użytkowych i garaży, pożytki z wynajmu terenów osiedlowych i urządzeń technicznych i wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych za gotówkę. Obliczenia przedstawione zostały w Tabeli nr 20.

### Prognoza źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 – 2021

Tabela Nr 20 (w tys. zł)

Lp.	Źródła przychodów	Wykon. za rok 2014	Plan na rok 2015	Prognoza wpływów do budżetu w latach					
				2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Czynsze za lokale mieszkalne w zasobach miasta	7.062,2	6.577,6	6.260,0	6.118,0	5.838,0	5.717,0	5.597,0	5.329,0
2.	Czynsze podnajmu	1.477,4	1.507,9	1.573,0	1.778,0	1.880,0	2.107,0	2.341,0	2.525,0
	<b>Razem</b>	<b>8.539,6</b>	<b>8.085,5</b>	<b>7.833,0</b>	<b>7.896,0</b>	<b>7.718,0</b>	<b>7.824,0</b>	<b>7.938,0</b>	<b>7.854,0</b>
3.	Czynsze za lokale użytkowe i garaże	361,0	361,0	361,0	320,0	320,0	300,0	300,0	300,0
4.	Pożytki	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1
5.	Sprzedaż lokali mieszkalnych	622,5	982, 9	873,0	873,0	873,0	764,0	764,0	764,0
6.	Dotacje z RPO *	-	-	-	1 020,0	1 020,0	1 105,0	1 105,0	-
7.	Dotacje KAWKA III **	-	-	120,0	500,5	74,0	-	-	-
	<b>O G Ó Ł E M</b>	<b>9.532,2</b>	<b>9.438,5</b>	<b>9.196,1</b>	<b>10.618,6</b>	<b>10.014,1</b>	<b>10.002,1</b>	<b>10.116,1</b>	<b>8.927,1</b>

\* dotacje mogą stanowić maksymalnie 85% kosztów kwalifikowanych remontów modernizacyjnych z udziałem RPO i zostały przyjęta na maksymalnym poziomie

\*\* dotacje mogą stanowić maksymalnie 50% kosztów kwalifikowanych remontów modernizacyjnych z udziałem programu KAWKA III i zostały przyjęta na maksymalnym poziomie

Tabela pokazuje, że prognozowane wpływy ogółem w okresie obowiązywania programu charakteryzują się niewielkimi różnicami, tylko w 2016 i 2021 roku są mniejsze wpływy ze względu na brak dotacji z RPO w tych latach.

### Rozdział 13

#### Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta

§ 34.1. Miasto poprzez Stargardzkie TBS będzie nadal podejmowało działania w zakresie pozyskiwania mieszkań na wynajem poprzez:

- 1) zwiększenie nakładów na partycypacje w kosztach budowy mieszkań na wynajem, a także na wykup partycypacji w lokalach po zakończeniu najmu;
- 2) przekazywanie w miarę potrzeb w formie aportu niezbędnych terenów na realizację budownictwa mieszkaniowego;
- 3) przekazywanie budynków do przebudowy na lokale socjalne z udziałem finansowym Miasta i środków wsparcia finansowego, o których mowa w § 15 ust. 4 i 5.

2. W celu umożliwienia najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta dostosowanie zajmowanych lokali do ich aktualnych potrzeb i możliwości finansowych Miasto aktywnie wspiera zamiany lokali:

- 1) pomiędzy najemcami różnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta;
- 2) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta a lokatorami lokali należących do innych właścicieli;
- 3) w celu poprawy warunków mieszkaniowych poprzez objęcie lokalu w zasobach Stargardzkiego TBS w zamian za pozostawienie uwolnionego dotychczas zajmowanego lokalu w mieszkaniowym zasobie miasta.

3. Stargardzkie TBS, na podstawie zawartej z Miastem umowy na administrowanie zasobem mieszkaniowym miasta w szczególności w oparciu o dane w zakresie windykacji opłat czynszowych, wykorzystując doświadczenia wynikłe z dotychczasowej realizacji opracowanego programu zamian lokali, dostosuje założenia programu do aktualnej sytuacji, możliwości, oczekiwań i potrzeb stron zamian lokali, szczególnie w celu zwiększenia aktywności rodzin zadłużonych w tym zakresie.

§ 35. 1 Stargardzkie TBS, na podstawie umów zawartych z Miastem, w celu lepszego wykorzystania mieszkaniowego zasobu miasta dla realizacji potrzeb mieszkaniowych wynikających z programu:

- 1) określi zasady wzajemnej zależności i współdziałania Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań i Rejonu Eksploatacji Budynków, zwłaszcza w zakresie:
  - a) egzekwowania postanowień w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu,
  - b) podejmowania bez zbędnej zwłoki prawem przewidzianych działań w stosunku do najemców lokali, którzy w sposób rażący i uporczywy wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czynią korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
  - c) odbioru lokali po zakończeniu najmu,
  - d) przygotowania bez zbędnej zwłoki lokali uwolnionych do zasiedlenia,
  - e) niezwłocznego zasiedlania lokali uwolnionych przygotowanych do zasiedlenia,
  - f) sposobu wykorzystania zajmowanych mieszkań,
  - g) eliminowania niekontrolowanego podnajmu lokali,
  - h) gromadzenia informacji i ofert osób chętnych na dokonanie zamiany,
  - i) wyszukiwania najemców, którzy mają trudności z wywiązywaniem się z opłat za używanie lokali i proponowanie wynajęcia innego, mniejszego lub tańszego lokalu albo przedstawianie osób zainteresowanych zamianą,

- j) udzielania zainteresowanym zamianą informacji o możliwościach zamiany lokali oraz o związanych z tym procedurach i kosztach,
  - k) udzielania pomocy osobom zainteresowanym zamianą lokali w załatwieniu związanych z tym formalności oraz zapewni ich realizację;
- 2) promować będzie w środkach masowego przekazu i w inny sposób korzyści, jakie mogą wynikać z zamiany lokali;
  - 3) na zasadzie art. 21 ust. 4 ustawy i postanowień zawartych w § 18 ust. 5 wypowiadać będzie umowy najmu osobom, które nie skorzystały z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu i jednocześnie z wypowiedzeniem umowy najmu zaoferuje takiej osobie lokal zamienny;
  - 4) podejmie niezbędne działania w zakresie pozyskiwania lokali socjalnych poprzez zamiany w budynkach niezbywalnych, o których mowa w § 5 ust. 2 albo w sposób określony w § 5 ust. 6.

2. Lokale opróżnione przez najemców, o których mowa w ust. 1 pkt 3, Miasto, na wniosek Stargardzkiego TBS, przeznacza do sprzedaży najemcom, którzy objęli lokal w drodze zamiany z budynku niezbywalnego, o którym mowa w § 5 ust. 2 albo przeznacza lokal do sprzedaży w drodze przetargu.

§ 36. 1. Zadania w zakresie utrzymania budynków i lokali stanowiących własność Miasta w stanie nie pogorszonym Stargardzkie TBS obowiązane jest realizować z całą starannością, w zgodności ze sztuką budowlaną, przepisami art. 61 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, ze zm.), obowiązkami wynajmującego określonymi w art. 6a ustawy, Kodeksem cywilnym w dziale dotyczącym najmu i przepisami ustawy o zamówieniach publicznych.

2. Zgodę na zakwalifikowanie budynku do wyburzenia z przyczyn technicznych wydaje Prezydent Miasta na podstawie opracowanej dokumentacji wykazującej zużycie techniczne poszczególnych elementów budynku wynoszące ponad 70% i nieopłacalność remontu albo na podstawie nakazu rozbiórki wydanego przez nadzór budowlany.

§ 37. 1. Wspólnotom mieszkaniowym z udziałem Miasta, które stawiają sobie za cel kreowanie pozytywnego wizerunku miasta poprzez poprawę stanu technicznego i jakości ich otoczenia i podejmą uchwały o przeprowadzeniu remontu lub termomodernizacji części wspólnych, mogą być udzielane pożyczki z budżetu miasta z przeznaczeniem na finansowanie tych robót.

2. Zasady udzielania pożyczek, wysokość oprocentowania oraz czasokres zwrotu ustala Prezydent Miasta zarządzeniem.

§ 38. 1. Najemcom lokali stanowiących własność Miasta, którzy w uzgodnieniu z wynajmującym podejmą się wykonania napraw koniecznych, o których mowa w art. 663 Kodeksu cywilnego będą zwracane koszty wykonania tych napraw w sposób i w wysokości ustalonej w umowie z wynajmującym.

2. W przypadku wykonania przez najemcę ulepszenia lokalu, sposób jego wykonania oraz zasady rozliczenia kosztów powinny być określone odrębną umową z wynajmującym.

## Rozdział 14 Przepisy końcowe

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard Szczeciński.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z 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. z 2014 r. poz. 150 oraz z 2015 r. poz. 1322 i 1777) do rady gminy należy uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta na co najmniej 5 lat. W związku z powyższym przedkłada się projekt wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargard na lata 2016 – 2021. Przedmiotowy program spełnia wymogi przywołanej powyżej ustawy. Przedstawione w programie uregulowania są konieczne i uzasadnione ponieważ określają one zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym, niezbędne środki na jego utrzymanie na najbliższe sześć lat oraz źródła finansowania.