

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasta  
Stargard na lata 2020-2025**

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 2020 r. poz. 611 t.j. ) uchwala się, co następuje:

**Rozdział I**  
**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała dotyczy gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Stargard w latach 2020-2025 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 oraz lokalami Spółki będącymi w dyspozycji Miasta.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę – Miasto Stargard;
- 2) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Stargard;
- 3) stargardzkiej wspólnotcie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców miasta Stargard;
- 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 2020 r. poz. 611 t.j.);
- 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 przeznaczonym do najmu socjalnego - należy przez to rozumieć lokal stanowiący własność Miasta bez względu na jego położenie, który spełnia wymagania określone w ustawie,
- 8) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu ustawy;
- 9) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy;
- 10) lokalu docelowym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony;
- 11) samodzielnym lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, który spełnia wymagania określone w ustawie o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 532 ze zm.);
- 12) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową, o której mowa w ustawie;
- 13) wartości odtworzeniowej lokalu – należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową, o której mowa w ustawie;
- 14) wynajmującym – należy przez to rozumieć Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, któremu Prezydent Miasta Stargard powierzył w drodze umowy wykonywanie obowiązków wynajmującego określonychw Kodeksie cywilnym oraz w ustawie

a także dyrektorów (kierowników) jednostek organizacyjnych Miasta w stosunku do lokali mieszkalnych położonych w budynkach tych jednostek;

- 15) 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 wynajętych w ramach najmu socjalnego, tworzenia list i wykazów osób uprawnionych do przydziału lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego, zamiennych i docelowych oraz ich realizacji na zasadach określonych w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasto Stargard i pomieszczeń tymczasowych oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej, podjętej na podstawie ustawy oraz innych usług mieszkaniowych związanych z najmem określonych w umowie Miasta ze Stargardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością;
- 16) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości;
- 17) 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 2020 r. poz. 532 ze zm.). 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;
- 18) dużej wspólnoty – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela jest większa niż trzy;
- 19) małej wspólnoty – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela nie jest większa niż trzy;
- 20) udziały 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 2020 r. poz. 532 ze zm.);
- 21) remoncie bieżącym – należy przez to rozumieć prace polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego w obiekcie budowlanym;
- 22) remoncie modernizacyjnym – należy przez to rozumieć prace polegające na unowocześnieniu obiektu budowlanego, które podnoszą jego wartość użytkową;
- 23) Stargardzkim TBS – należy przez to rozumieć Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

**§ 2. 1.** Miasto zgodnie z art. 4 ust. 2 i ust. 2a ustawy zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego 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, 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 w ramach najmu socjalnego 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 własnego zasobu.

3. Zasady i warunki wynajmowania i podnajmowania lokali mieszkalnych w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych i docelowych, warunki zamiany mieszkań w trybie zamian między stronami i z urzędu, kryteria uprawniające do przydziału tych lokali oraz zasady i warunki wynajmowania i podnajmowania pomieszczeń tymczasowych określa Rada Miejska w Stargardzie w uchwale, o której mowa w ust. 1.

**§ 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 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 wynajmowanych w ramach najmu socjalnego;
- 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 oraz określenie zasobu niezbywalnego;
- 8) określenie zasad realizacji przez Stargardzki TBS działań Miasta w zakresie pozyskiwania mieszkań na wynajem, w tym lokali wybudowanych przez Stargardzkie TBS na potrzeby Miasta, przeprowadzania remontów budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta, a także rewitalizacji obszarów zdegradowanych wynikającej z planu rewitalizacji starej zabudowy miasta i wieloletniej prognozy finansowej, gminnego programu rewitalizacji, uchwalonych przez Radę Miejską w Stargardzie;
- 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;
- 2) poprzez partycypowanie 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 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 lub podnajmu 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 złożyć ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku sądu orzekającego eksmisję z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 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.

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.

**§ 5. 1.** Miasto tworzy:

- 1) zasób lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego na bazie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 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 własnego zasobu.

2. Przeznaczenie lokalu do wynajmu w ramach najmu socjalnego lub z przeznaczeniem na pomieszczenia tymczasowe realizuje się według kolejności:

- 1) w wydzielonym zasobie niezbywalnym;
- 2) w budynkach stanowiących w całości własność Miasta, nie wydzielonych jako zasób niezbywalny;
- 3) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.

3. 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 wynajęte w ramach najmu socjalnego lub przekwalifikowane na pomieszczenia tymczasowe.

4. W przypadku opróżnienia przez dotychczasowych najemców lokali docelowych w budynkach, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2, w związku ze zmianą lokalu na lokal w budynku nowo wybudowanym, zrealizowanym przy wykorzystaniu środków finansowych z funduszu dopłat, w pierwszej kolejności należy rozważyć przeznaczenie ich do najmu socjalnego.

**§ 6.** Decyzję o przeznaczeniu lokalu na wynajem w ramach najmu socjalnego lub jako pomieszczenie tymczasowe podejmuje wynajmujący.

**§ 7.** Umowy najmu socjalnego lokali są zawierane na czas oznaczony i mogą być przedłużane na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy określonej w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie, o której mowa w § 2 ust. 1.

## **Rozdział II**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta w poszczególnych latach**

**§ 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 2017 – 2019, 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 na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy, oczekujących na przydział mieszkania;
- 3) zobowiązań Miasta do dostarczenia lokali w ramach najmu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku nakazującym eksmisję orzekł o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu;
- 4) przewidywanych potrzeb na dostarczenie lokali zamiennych z przyczyn technicznych i urbanistycznych;
- 5) liczby lokali mieszkalnych pozyskiwanych do zasiedlenia w latach 2017-2019 oraz przewidywanej podaży mieszkań do zasiedlenia w okresie obowiązywania niniejszej uchwały;
- 6) wielkości mieszkaniowego zasobu miasta na 31 grudnia 2019 r. oraz zmian jakie nastąpiły w latach 2017-2019.

2. Stan techniczny i stopień zużycia budynków został przedstawiony w oparciu o wyniki z przeprowadzonych w latach 2015-2019 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 2020 r. poz. 1333 t.j.).

**§ 9. 1.** Według dostępnych danych statystycznych w 2018 r. Stargard liczył 67 938 mieszkańców.

2. W 2018 r. w mieście było 25 924 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 1 581 695 m<sup>2</sup>. W liczbie tej znajdowało się 1771 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 89 363 m<sup>2</sup>, które tworzyły mieszkaniowy zasób miasta (6,83 % ogółu mieszkań) oraz 722 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 34 504,18 m<sup>2</sup>, które wybudowało Stargardzkie TBS (2,79 % ogółu mieszkań). Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w Stargardzie wynosiła 61,01 m<sup>2</sup>, w mieszkaniowym zasobie miasta – 50,45 m<sup>2</sup>, w zasobach Stargardzkiego TBS 47,79 m<sup>2</sup>.

**§ 10. 1.** Na listach i wykazach osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu miasta w dniu 1 stycznia 2019 r. na przydział oczekiwało łącznie 588 gospodarstw domowych, w tym:

- 1) 356 na lokale socjalne (123 gospodarstwa domowe z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego i 233 gospodarstwa domowe, którym sąd w wyroku zasądzającym eksmisję orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta);
- 2) 6 na lokale zamienne;
- 3) 226 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.

**Tabela Nr 1**  
**Szacunkowe potrzeby na lokale zamienne w latach 2020 – 2025**

Lp	Wyszczególnienie	Zapotrzebowanie w 2019	Szacunkowe potrzeby w latach					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Wyburzenia za względu na stan techniczny	6	3	2	5	4	2	8
2.	Rewitalizacja starej zabudowy	0	0	0	0	0	0	0
3.	Inne przyczyny	0	1	2	0	0	0	0
	<b>Razem</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>8</b>

3. Na podstawie umów zawartych ze Stargardzkim TBS określających m.in. liczbę mieszkań przeznaczonych do wynajmu przez Miasto w oddawanych do eksploatacji budynkach mieszkalnych w latach 2017 – 2019, a także na podstawie przedstawionych przez Zarząd Stargardzkiego TBS propozycji w zakresie możliwości wynajmu mieszkań w budynkach nowo wznoszonych w latach 2020 – 2025, jak też możliwości pozyskiwania w zasobach Stargardzkiego TBS mieszkań na wynajem poprzez wykup partycypacji lub podwyższenie kapitału zakładowego, a ponadto na podstawie uzgodnionej wstępnie prognozy budowy mieszkań na wynajem w latach 2020 – 2025, liczba lokali możliwych do pozyskania przez Miasto do zasiedlenia w okresie obowiązywania programu przedstawiono w Tabeli Nr 2.

**Tabela Nr 2**  
**Prognozowana wielkość wynajmu mieszkań w Stargardzkim TBS Spółka z o.o.**

Wyszczególnienie	Wykonanie na 2019 rok	Prognoza wynajmu w latach:					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wynajem mieszkań w zasobach Stargardzkiego TBS.	23	24	3	30	30	30	30

4. Z założeń, o których mowa w ust. 3 oraz prognozy pozyskiwania mieszkań z zasobu miasta wynika, że Miasto w okresie obowiązywania programu będzie mogło dysponować od 68 do 96 mieszkaniami rocznie. Pokazuje to Tabela Nr 2a.

**Tabela Nr 2a**  
**Prognoza pozyskiwania lokali mieszkalnych na realizację zadań własnych w latach 2020 – 2025**

Lp.	Źródła pozyskiwania mieszkań do zasiedlenia	2019	Prognoza w latach:					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Mieszkaniowy zasób miasta	42	65	65	65	65	65	65
2.	Zasób mieszkaniowy Stargardzkiego TBS	16	31	3	30	30	30	30
	<b>Razem</b>	<b>58</b>	<b>96</b>	<b>68</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>

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 lub do najmu socjalnego lokalu 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 2020-2025 określono w tabeli Nr 3.

**Tabela Nr 3**  
**Przeciętne zapotrzebowanie roczne na mieszkania w latach 2020-2025**

Lp.	Wyszczególnienie	W roku 2019	Prognoza w latach :						%
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Ilość oczekujących na początku roku.	<b>588</b>	<b>390</b>	<b>329</b>	<b>296</b>	<b>237</b>	<b>177</b>	<b>115</b>	19,56
2.	Zawarte umowy najmu w ciągu roku	58	96	68	95	95	95	95	100,00
3.	Pozostało na koniec roku	<b>530</b>	<b>294</b>	<b>261</b>	<b>201</b>	<b>142</b>	<b>82</b>	<b>20</b>	3,77
4.	Nowe wnioski na mieszkania oraz na lokale zamienne przyjęte w ciągu roku.	87	95	95	96	95	93	99	100,00
5.	Skreślenia z list i wykazów w ciągu roku (średnio).	227	60	60	60	60	60	60	100,00
6.	Pozostało do realizacji na następny rok	390	329	296	237	177	115	59	15,13

**§ 11. 1.** Wg stanu na 31.12.2019 r. mieszkaniowy zasób miasta tworzy 1731 lokali, które położone są w 122 budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność Miasta oraz 415 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) 1438 lokali wynajętych jest na czas nieoznaczony;
- 2) 289 lokali przeznaczonych do wynajmu w ramach najmu socjalnego;
- 3) 1049 lokali, tj. 61% zasobu znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 4) 4 lokale przeznaczone do wynajmu jako pomieszczenia tymczasowe.

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.

**Tabela Nr 4**  
**Zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu miasta w latach 2017- 2019**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia		
		2017	2018	2019
1.	Liczba budynków mieszkalnych ogółem, w tym: 1) stanowiących w całości własność Miasta 2) wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	547 125 422	540 124 416	537 122 415
2.	Liczba lokali mieszkalnych ogółem, w tym: 1) w budynkach stanowiących w całości własność Miasta 2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	1827 689 1138	1771 688 1083	1731 682 1049
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	91938 34007 57931	89363 33954 55409	87360 33623 53737

Liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta w latach 2017 – 2019 malała średnio ok. 0,9% rocznie (1,2% - w budynkach stanowiących w całości własność Miasta i 0,8% 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.** W lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób miasta oraz lokalach wynajmowanych przez Miasto od innych właścicieli wydzielą się lokale kategorii E.

2. Kategorię E tworzą lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wzniesionych po 1995 r., spełniających wymagania określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 t.j.) 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 r. 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.

**§ 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 2025 r. przedstawiono w Tabeli Nr 5.



**Tabela Nr 5**  
**Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu miasta na 2025 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019		Ubytki lokali mieszkalnych w latach 2020 – 2025 ogółem						Stan na 31.12.2025	
				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	682	33 623	4	197	24	1 183	28	1380	654	32 243
2.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych:	1049	53 737	232	11 885	0	0	232	11885	817	41 852
	Razem Miasto	1731	87 360	236	12083	24	1183	260	13266	1471	74 094

2. Zakłada się, że w okresie obowiązywania programu nastąpi sprzedaż 236 lokali mieszkalnych.

3. Zgodnie z założeniem, o którym mowa w § 5 ust. 2 szacuje się, że w okresie obowiązywania programu dodatkowo co najmniej 80 mieszkań zostanie przeznaczonych do wynajmu w ramach najmu socjalnego lokali.

4. Z uwzględnieniem założeń, o których mowa w ust. 1 - 3 opracowano prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu miasta w okresie obowiązywania programu, którą przedstawiono w Tabeli Nr 5a oraz – według powierzchni użytkowej lokali, którą przedstawiono w Tabeli Nr 5b.

**Tabela Nr 5a**  
**Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu miasta z uwzględnieniem ubytków z tytułu sprzedaży i wyburzeń w latach 2020-2025**

Lp.	Rodzaj lokali	Stan na 31.12. 2019	Prognoza na 31.12 w latach jak niżej:					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Docelowe	1438	1337	1293	1246	1200	1146	1098
2.	Wynajęte w ramach najmu socjalnego	289	301	313	325	337	359	369
3.	Pomieszczenia tymczasowe	4	4	4	4	4	4	4
	<b>Razem</b>	<b>1731</b>	<b>1642</b>	<b>1610</b>	<b>1575</b>	<b>1541</b>	<b>1509</b>	<b>1471</b>

**Tabela Nr 5b**

**Prognoza wielkości powierzchni użytkowej lokali mającej wpływ na wysokość wpływów z opłat czynszowych w latach 2020 – 2025**

Lp.	Rodzaj lokali	Stan na 31.12. 2019 r.	Prognoza na 31.12 w latach jak niżej:					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Docelowe	76 630	71 643	69 567	67 341	65 166	62 722	60 421
2.	Wynajęte w ramach najmu socjalnego lokalu	10 633	11 074	11 515	11 957	12 398	13 207	13 576
3.	Pomieszczenia tymczasowe	97	97	97	97	97	97	97
	<b>Razem</b>	<b>87 360</b>	<b>82 814</b>	<b>81 179</b>	<b>79 395</b>	<b>77 661</b>	<b>76 026</b>	<b>74 094</b>

Z obu ww. tabel wynika, że zasób mieszkaniowy miasta zmniejszy się docelowo o ok. 260 mieszkań, a powierzchnia użytkowa o ok. 13 266 m<sup>2</sup>.

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

6. Do 31 grudnia 2019 r. Miasto wynajęło od Stargardzkiego TBS na czas nieoznaczony 346 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 16 319,43 m<sup>2</sup>. Wynajem dalszych 147 mieszkań (w latach 2020 – 2025) o powierzchni użytkowej ok. 6 900 m<sup>2</sup> (Tabela Nr 2) pozwoli Miastu sukcesywnie zaspokajać potrzeby najpilniejsze.

7. Koszty wynajmu lokali mieszkalnych w zasobach Stargardzkiego TBS, poniesione w roku 2019 oraz prognozę kosztów wynajmu i w okresie obowiązywania programu łącznie z prognozą kosztów ewentualnego wynajmu pomieszczeń tymczasowych, przedstawiono w Tabeli Nr 5c.

**Tabela Nr 5c (w tys. zł)**

**Orientacyjne koszty wynajmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych w zasobach obcych w latach 2020-2025**

Lp.	Wyszczególnienie	Wykon. za rok 2019	Prognoza kosztów wynajmu w latach:					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty wynajmu lokali w zasobach Stargardz. TBS Sp. z o.o.	2 169	2452	2 652	2 772	3 026	3 288	3 554
	- przyrost pow. w roku (m <sup>2</sup> )	1 048	1 118	140	1 398	1 398	1 398	1 398
	- pow. użytkowa (m <sup>2</sup> ) na koniec roku	16 319	17 437	17 577	18 975	20 373	21 771	23 169
	- średnia pow. użytkowa w roku (m <sup>2</sup> )*	15 166	16 692	17 484	18 043	19 441	20 839	22 237
	- czynsz najmu**	11,92	12,24	12,64	12,80	12,97	13,15	13,32
2.	Orient. koszt wynajmu pomieszczeń tymcz.	0	0	15	15	15	15	15
	<b>Razem koszty***</b>	<b>2 169</b>	<b>2 452</b>	<b>2 667</b>	<b>2 787</b>	<b>3 041</b>	<b>3 303</b>	<b>3 569</b>

\* średnia powierzchnia wyliczona została na podstawie założenia, że przyrost powierzchni będzie następował na przełomie III/IV kwartału każdego roku.

\*\*czynsz najmu w latach 2020-2025 ustalono na podstawie przewidywanego wzrostu wskaźnika przeliczeniowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz corocznej podwyżki czynszu w latach 2021-2025.

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

**§ 14. 1.** Według danych ewidencyjnych na koniec grudnia 2019 r., Miasto było właścicielem 122 oraz współwłaścicielem 415 budynków mieszkalnych, w których znajduje się łącznie 1731 lokali mieszkalnych.

2. Wg ewidencji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, spośród liczby budynków mieszkalnych, które pozostały Miastu do wyłącznej dyspozycji, 1 wybudowano przed 1900 rokiem, 106 przed 1945 rokiem, pozostałe 15 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 6.

**Tabela Nr 6**  
**Okres użytkowania budynków i lokali będących w całości własnością Miasta**

Lp.	Rok budowy	Okres eksploatacji w latach	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
1.	Przed 1900	Ponad 114	1	12	416
2.	1900 – 1945	od 114 do 69	106	584	29360
3.	1946 – 1955	od 68 do 59	2	18	631
4.	1956 – 1980	od 58 do 34	13	68	3 216
	<b>Razem</b>	<b>x</b>	<b>122</b>	<b>682</b>	<b>33623</b>

3. Stopień zużycia technicznego budynków tylko ze względu na okres eksploatacji dla 6 budynków przekracza 60%, dla 100 budynków oscyluje w granicach powyżej 40 do 55%, a dla pozostałych 20 budynków od 30 do 40%.

4. W oparciu o materiały z przeglądów technicznych przeprowadzonych w latach 2015-2019 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 7.

**Tabela Nr 7**

**Szacunkowa ocena stanu technicznego elementów budynków mieszkalnych stanowiących własność Miasta na 31 grudnia 2019 r.**

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	46,12	8,30
2.	Mury nadziemia, mury wewnętrzne, ścianki działowe (przemarzanie, pęknięcia poprzeczne, uszkodzone gzymsy, popękane nadproża, ubytki)	17	45,40	7,72
3.	Dach z pokryciem, kominy, opierzenia blacharskie, rynny, rury spustowe (drewniane elementy więźby dachowej porażone przez grzyb i drewnojady, spękane kominy, ciekące pokrycie, skorodowana blacharka)	10	34,32	3,43
4.	Elewacja i okładziny zewnętrzne (korozja tynków, ubytki, uszkodzone wystroje architektoniczne, kolorystyka)	6	50,03	3,00
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	46,44	4,64
6.	Stolarka okienna i drzwiowa (wymiana okien, drzwi, bram, zamki, zamknięcia, okucia)	8	39,05	3,12
7.	Tynki i okładziny wewnętrzne (ubytki, "odparzenia", korozja)	5	45,54	2,28
8.	Podłogi i posadzki (porażenie przez drewnojady i grzyb, korozja, ubytki)	7	44,79	3,14

9.	Instalacje i urządzenia elektryczne (zużyte przewody, przepięcia, brak skuteczności zerowania, zużyte zabezpieczenia i osprzęt)	3	43,86	1,32
10.	Instalacje ciepłej i zimnej wody, zawory i przybory (nieszczelności, korozja, niedrożność rur, osad kamienia)	3	58,40	1,75
11.	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne (nieszczelność rur, korozja, niedrożność)	3	59,06	1,77
12.	Instalacje i urządzenia gazowe (korozja, zużycie techniczne)	2	45,02	0,90
13.	Ogrzewanie lokali (korozja grzejników, niedrożność rur, wyeksploatowane zawory, pompy, piece kaflowe)	8	54,71	4,38
	<b>RAZEM</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>45,75</b>

Dane zawarte w powyższej tabeli potwierdzają, że mieszkaniowy zasób miasta jest zasobem w dostatecznym stanie technicznym. 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) wymiana instalacji i urządzeń kanalizacyjnych – nieszczelność rur, korozja, niedrożność;
- 2) wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody;
- 3) remont pieców i instalacji;
- 4) elewacja i okładziny zewnętrzne – korozja tynków, ubytki, uszkodzone wystroje architektoniczne, kolorystyka;
- 5) remonty stropów schodów, tarasów i balkonów;
- 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 1183 m<sup>2</sup> kwalifikuje się do wyburzenia (budynki o niskim standardzie wyposażenia, przemarzające ściany, ogrzewanie piecowe);
- 2) 112 budynków mieszkalnych, w których znajdują się 603 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 29 296 m<sup>2</sup>, wymaga remontów z zachowaniem priorytetów, o których mowa w komentarzu do Tabeli Nr 7;
- 3) cały zasób mieszkaniowy położony zarówno w budynkach stanowiących w całości własność Miasta, jak też w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta (1731 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 87 360 m<sup>2</sup>) wymagać będzie każdego roku działań w zakresie wynikającym z obowiązków właściciela określonym w art. 61 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 t.j.), a w przypadku lokali mieszkalnych w zakresie obowiązków określonych w art. 6a ustawy.

### Rozdział III

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

**§ 15.** 1. Dla ustalenia wielkości nakładów na remonty budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta wg potrzeb remontowych na 31.12.2019 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 01 października 2019 do 31.03.2020 r. w kwocie 3709 zł;
- 2) wydatki na naprawy i konserwacje eksploatacyjne budynków i lokali obejmujące zasób budynków stanowiących w całości własność Miasta powinny wynosić ok. 1 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie, w odniesieniu do wielkości wskaźnika wartości odtworzeniowej stanowi to 0,3% w ujęciu rocznym. Dla zasobu lokali znajdującego się w we wspólnotach mieszkaniowych nakłady te, bez wpłat na fundusz eksploatacji, powinny wynosić ok. 0,5 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie co stanowi 0,015% wskaźnika;
- 3) na remonty poszczególnych elementów budynków i lokali, o których mowa w (§ 14 ust. 5 pkt 2) obejmujące ok. 112 budynków o powierzchni użytkowej lokali wynoszącej ok. 29 296 m<sup>2</sup> – poziom niezbędnych nakładów szacuje się na poziomie 45% kosztu odtworzenia.

2. Kierując się wytycznymi, o których mowa w ust. 1, szacunkowe nakłady na remonty budynków i lokali wg potrzeb remontowych na 31.12.2019 r. przedstawiono w Tabeli Nr 8.

**Tabela Nr 8**

**Szacunkowe nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych wg potrzeb remontowych na 31.12. 2019 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba budynków zakwalifikowanych do remontu	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Wielkość szacunkowych nakładów zł
1.	Naprawy i konserwacje eksploatacyjne	Cały zasób mieszkaniowy	87 360	4 200 000
2.	Remonty modernizacyjne i bieżące, w tym termomodernizacje	112	29 296	48 896 000
3.	Modernizacja instalacji ogrzewania lokali	80 (100 lokali)	5000	2000 000
	<b>Razem</b>	-	-	<b>55 096 000</b>

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 t.j.) powinny w każdym roku utrzymywać się na podobnym poziomie pokrywającym 100% potrzeb;
- 2) w miarę możliwości budżetowych Miasta zakłada się, że nakłady na remonty modernizacyjne w każdym roku będą zbliżone do wpływów ze zbycia lokali uwolnionych i zbywanych na rzecz najemców;
- 3) przewiduje się dofinansowanie Miasta do modernizacji wykonywanych przez najemców w ramach Programu Małych Ulepszeń.

4. Na miarę możliwości budżetu oraz na miarę możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych w formie wsparcia finansowego będą przeznaczane do remontu budynki mieszkalne zgodnie z przyjmowanym corocznie planem remontów modernizacyjnych (w tym termomodernizacyjnych) zasobu komunalnego Miasta.

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 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 2020-2025 będą przedstawiać się jak w Tabeli Nr 9.

**Tabela Nr 9 (w tys. zł)**  
**Plan finansowania remontów budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta w latach 2020 – 2025**

Lp.	Wyszczególnienie	Potrzeby remontowe na 31.12. 2019	Wykonanie za rok 2019	Plan na rok 2020	Plan finansowania w latach					Razem od 5 do 10	Wskaźnik % 11 : 3
					2021	2022	2023	2024	2025		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Naprawy, konserwacje eksploatacyjne	4200	719	700	700	700	700	700	700	4200	100
2.	Remonty bieżące w tym: środki na realizację Programu Małych Ulepszeń	3600	566	600	600	600	600	600	600	3600	100
		390	60	60	70	70	70	60	60	390	100
3.	Remonty modernizacyjne w tym: udział Miasta	38224	1778	600	2200	3000	3000	1500	1500	11800	30,9
			1778	600	390	550	550	310	310	2710	7,08
4.	Remonty modernizacyjne z udziałem RPO w tym: udział Miasta	7072	1840	2770	1302	-	-	1500	1500	7072	100
			1100	1 435	230	-	-	235	235	2135	30,18
5.	Modernizacja instalacji ogrzewania lokali w tym: udział Miasta	2000	-	-	-	500	500	500	500	2000	100
			-	-	-	70	70	75	75	290	14,5
	<b>Razem w tym : udział Miasta</b>	<b>55096</b>	<b>4903</b>	<b>4670</b>	<b>4802</b>	<b>4800</b>	<b>4800</b>	<b>4800</b>	<b>4800</b>	<b>28672</b>	<b>52</b>
			<b>4163</b>	<b>3335</b>	<b>1920</b>	<b>1920</b>	<b>1920</b>	<b>1920</b>	<b>1920</b>	<b>12935</b>	<b>23,48</b>

\* 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 9 na poziomie średnio ok. 4,60 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie powinna zapewnić poprawę stanu technicznego budynków oraz podniesienie standardu wyposażenia lokali. Wyliczony poziom wydatków przekracza przeciętny wskaźnik wpłat na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych, który wynosi 2,00 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie.

**§ 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 2020 r. poz. 532 ze zm.), 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) 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 10.

**Tabela Nr 10. (w tys. zł)**

**Prognozowany plan wydatków zaliczkowych na remonty we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta w latach 2020 – 2025**

Określenie wpłaty	Wykonanie za rok 2019	Plan na rok 2020	Prognozowane wydatki w latach:				
			2021	2022	2023	2024	2025
Wpłaty na fundusz remontowy	1436	1440	1420	1410	1400	1400	1400

## Rozdział IV

### Założenia w zakresie inwestycji mieszkaniowych

**§ 17. 1.** W latach 2020 – 2025, Miasto będzie pozyskiwało lokale mieszkalne do zasiedlenia, zgodnie z planowanym wynajmem mieszkań, o którym mowa w § 10 ust. 3 – Tabela 2, poprzez realizację wspólnie ze Stargardzkim TBS inwestycji na zasadach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 t.j.) oraz poprzez uczestnictwo w kosztach budowy mieszkań na wynajem w formie partycypacji na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 t.j.) a także wykup partycypacji w budynkach wzniesionych w latach poprzednich, która będzie przeznaczana na zwiększenie kapitału zakładowego Stargardzkiego TBS. - 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 2020 r. 24 mieszkań do wynajmu o powierzchni użytkowej ok. 1 118 m<sup>2</sup> (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania – 46,59 m<sup>2</sup>), zaś w latach 2021 – 2025 (łącznie z wykupem partycypacji mieszkań uwolnionych i przekazaniem do dyspozycji Miasta) – 123 mieszkania na wynajem o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5 730 m<sup>2</sup>. Wielkości te mogą ulec zmianie i zależne są od wielkości środków jakie Miasto będzie mogło przeznaczyć na udział w kosztach budowy.

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 realizację inwestycji na zasadach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 t.j.), partycypację w kosztach budowy oraz na wykup partycypacji w lokalach uwolnionych w latach 2020 – 2025 przedstawiono w Tabeli Nr 11.

- 1) dopuszcza się przesunięcia środków pomiędzy poszczególnymi rodzajami inwestycji wg aktualnych potrzeb;
- 2) dopuszcza się zwiększenie wydatków poza ustalone w Tabeli Nr 11 w przypadku pojawienia się nowych programów rządowych wspierających budownictwo lokali mieszkalnych na wynajem.

**Tabela Nr 11 (w tys. zł)**

**Plan wydatków na inwestycje mieszkaniowe w Stargardzkim TBS z tytułu udziału Miasta w kosztach budowy mieszkań na wynajem w latach 2020 – 2025**

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w roku 2019	Planowane wydatki w latach:					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Inwestycje na zasadach określonych w ustawie z 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń	4 294	2 612,5	3 957,8	3 607	2 000	2 000	2 000
2.	Partycypacja w kosztach budowy mieszkań w zasobach Stargardzkiego TBS	-	809,5	1 608,5	1 000	1 000	1 000	1 000
	<b>Razem</b>	<b>4 294</b>	<b>3 422</b>	<b>5 566,3</b>	<b>4 607</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>

## Rozdział V

### Planowana 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 podjętymi na podstawie przepisów określonych w ustawach:

- 1) z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 532 ze zm.);
- 2) z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami art. 70 ust.4 (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.).

2. W okresie obowiązywania programu zakłada się zmianę zasad udzielania bonifikat dla najemców w związku z wykupem lokalu w trybie bezprzetargowym, które ograniczą ich wysokość i będą powiązane z długością najmu lokalu. Jednocześnie zakłada się zwiększenie udziału sprzedaży uwolnionych lokali mieszkalnych trybie przetargu nieograniczonego celu zrównoważenia wpływów ze sprzedaży mieszkań z wydatkami na utrzymanie i remonty zasobu komunalnego.

3. Część lokali wyłącza się ze sprzedaży i ustanawia się zasób niezbywalny w sytuacjach gdy:

- 1) lokale położone są w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa inne przeznaczenie niż dotychczasowy sposób użytkowania;
- 2) lokale położone są w budynkach przeznaczonych zgodnie ze wskazaniem Prezydenta Miasta do rozbiórki;
- 3) lokale są wskazane przez Prezydenta Miasta na lokale zamienne albo na wynajem w ramach najmu socjalnego;
- 4) lokale są położone w szkołach, żłobkach, przedszkolach i innych obiektach niemieszkalnych;
- 5) lokale są niezbędne do prowadzenia racjonalnej polityki mieszkaniowej Miasta;
- 6) lokale są położone w budynkach oddanych do użytku po dniu 1 stycznia 2000 r.

4. Zasób niezbywalny lokali powinien obejmować ok. 600 lokali o pow. około 30.000 m<sup>2</sup>. Lokale wpisane do zasobu niezbywalnego mogą być położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta jak i we wspólnotach mieszkaniowych.

5. Wykaz lokali stanowiących własność Miasta, które podlegać będą wyłączeniu jako zasób niezbywalny uchwala Rada Miejska w Stargardzie.

6. Sprzedaż lokali w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców kontynuowana będzie z zastosowaniem bonifikat wynikających z uchwały Rady Miejskiej.

7. Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta z wyjątkiem budynków niezbywalnych, mogą być przeznaczane do sprzedaży bezprzetargowej wyłącznie na wniosek wszystkich najemców.

**§ 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, będą zbywane w drodze przetargu nieograniczonego za wyjątkiem lokali, które będą niezbędne do prowadzenia racjonalnej polityki mieszkaniowej.

3. Prognoza wielkości sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2020 – 2025 przedstawia Tabela Nr 12.

**Tabela Nr 12**  
**Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2020 – 2025**

Lp.	Wyszczególnienie	Łączna liczba mieszkań	Sprzedaż w latach:						Razem 4 do 10	Wskaźnik sprzedaży 10 : 3 (%)
			2020	2021	2022	2023	2024	2025		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Lokale mieszkalne w bud. wspólnot mieszkaniowych - w drodze bezprzetargowej,	1 049	70	20	20	20	20	20	170	16,21
	- w drodze przetargu		12	10	10	10	10	10	62	5,9
2.	Lokale mieszkalne w bud. stanowiących w całości własność miasta	682	4	0	0	0	0	0	4	0,59
<b>Razem</b>		<b>1731</b>	<b>86</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>236</b>	<b>13,63</b>

4. W 2019 roku sprzedano 37 lokali mieszkalnych, w tym:

- 1) 35 lokali w trybie bezprzetargowym za kwotę 588 710,18 zł;
- 2) 2 lokale w trybie przetargowym za kwotę 122 500,00 zł.

5. Orientacyjny przychód w 2019 r. ze sprzedaży za gotówkę jednego lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym wraz z gruntem przynależnym ustalono w oparciu o średnią cenę za lokal, tj. 17.000,00 zł.

6. Zgodnie z przedstawioną w ust. 5 wielkością przychodu za lokal, orientacyjne wpływy z planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym (z bonifikatą) w latach 2020 – 2025 przy założeniu, że będzie to sprzedaż za gotówkę przedstawiono w Tabeli Nr 13. Przyjęto, że przy sprzedaży w trybie bezprzetargowym, w związku z planowanymi zmianami w zakresie udzielania bonifikat, uzyska się średnio 50 000,00 zł za lokal, a w trybie przetargowym 150 000,00 zł.

**Tabela Nr 13 (w tys. zł)**  
**Orientacyjne wpływy ze sprzedaży lokali w latach 2020 – 2025**

Lp.	Wyszczególnienie	Przychód ze sprzedaży w latach:						Razem
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	
1.	Liczba lokali do sprzedaży	86	30	30	30	30	30	236
2.	bezprzetargowo	74	20	20	20	20	20	174
3.	w przetargu	12	10	10	10	10	10	62
4.	Przychód ze sprzedaży	3.058	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	15.558

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

## **Rozdział VI**

### **Zasady rozliczania kaucji mieszkaniowych**

**§ 20.** 1. Kaucja mieszkaniowa wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r. 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 r. 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 wyposażonego w dniu zasiedlenia w centralne ogrzewanie z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej oraz w instalację ciepłej wody użytkowej oraz ośmiokrotnej wartości tego czynszu dla lokali pozostałych.

3. Kaucja wpłacona przez najemcę po 12 listopada 1994 r. lecz do dnia wejścia w życie ustawy, tj. do 10 lipca 2001 r., 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 2020 – 2025 przedstawia Tabela Nr 14.

***Tabela Nr 14 (w tys. zł)***

***Wydatki na pokrycie kosztów waloryzacji kaucji mieszkaniowych w latach 2020 – 2025***

Rodzaj wydatku	Plan na rok 2019	Orientacyjne wydatki w latach :					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Refundacja kosztów waloryzacji kaucji mieszkaniowych.*	75,00	30,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00

\* 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 VII**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

**§ 21.** 1. Zakłada się, że stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali będą tak kształtowane, aby wpływy z opłat pokrywały koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta. Do tego czasu będą wymagały dopłat z budżetu miasta, podobnie jak inwestycje związane z pozyskiwaniem lokali i pomieszczeń tymczasowych do realizacji zadań własnych Miasta.

2. Stawki miesięczne czynszu obowiązujące w mieszkaniowym zasobie miasta ustala się w oparciu o stawkę bazową.

3. Bazowa stawka czynszu może 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).

4. Zakłada się, że stawka bazowa (bez czynników wym. w Tab. Nr 16) ustalana dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, będzie w okresie obowiązywania Programu wzrastać o nie więcej niż 2% rocznie oraz o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, przy czym docelowo nie może przekroczyć 4% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego.

5. Czynsz najmu dla lokali wynajmowanych przez Miasto od innych właścicieli ustala się w sposób analogiczny jak w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu miasta z uwzględnieniem kategorii E, jeżeli spełniają wymagania określone w §12 ust.2.

6. Stawkę czynszu dla lokali kategorii "E" ustala się na poziomie czynszu obowiązującego dla lokali własnych Stargardzkiego TBS Sp. z o. o., opartego o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego, przy czym dopuszcza się obniżenie stawki czynszu nie więcej niż o 1 czynnik wymieniony w tabeli 16.

7. Czynsze podnajmu w lokalach wynajętych od innych właścicieli ustalane będą według zasady, że czynsz pobierany będzie w wysokości nie większej niż Miasto opłaca właścicielowi.

8. Stawka czynszu w lokalach wynajętych w ramach najmu socjalnego i pomieszczeniach tymczasowych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w zasobach miasta.

**§ 22. 1.** Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszów zawiera Tabela Nr 15.

**Tabela Nr 15**

**Wykaz czynników obniżających lub podwyższających stawkę bazową w lokalach tworzących mieszkaniowy zasób miasta oraz w lokalach podnajmowanych od innych właścicieli**

Lp.	Czynniki mające wpływ na wysokość stawki czynszu	Wskaźnik (%)
	<b>A. CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE STAWKI CZYNSZU</b>	
	<b>I. Ze względu na położenie budynku.</b>	
1.	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 – Poznań i Stargard – Kalisz Pomorski w odległości do 50 m od torów.	-10
	<b>II. Ze względu na położenie lokalu w budynku.</b>	
2.	Lokal położony na 5. i wyższej kondygnacji w budynku bez windy.	-10
3.	Lokal położony w suterenie.	-10
	<b>III. Ze względu na braki wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia techniczne.</b>	
4.	Lokal bez łazienki lub bez w.c. w lokalu.	-10
	<b>IV. Ze względu na sposób korzystania z pomieszczeń pomocniczych.</b>	
5.	Lokal ze wspólnymi: kuchnią, przedpokojem, łazienką, w.c., lub w.c. wspólne na klatce schodowej.	-10
	<b>B. CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE STAWKI CZYNSZU</b>	
1.	Budynek wybudowany po 1945 r.	+10
2.	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub z lokalnej kotłowni.	+10
3.	Lokal wyposażony w instalację ciepłej wody użytkowej.	+5
4.	Ze względu na poprawę ogólnego stanu technicznego budynku i instalacji w wyniku przeprowadzenia docieplenia wszystkich ścian zewnętrznych i odnowienia elewacji.	+5

5.	Ze względu na poprawę ogólnego stanu technicznego budynku i instalacji w wyniku przeprowadzenia termomodernizacji.	+10
6.	Ze względu na wyposażenie lokalu w ogrzewanie gazowe, którego wykonanie było finansowane przez Miasto.	+10
7.	Ze względu na wyposażenie lokalu w ogrzewanie gazowe, którego wykonanie było częściowo finansowane przez Miasto.	+5

Przy czym za:

- 1) lokal wspólny (niesamodzielny) należy rozumieć lokal, w którym część pomieszczeń takich jak korytarz, przedpokój, kuchnia, w.c., łazienka służy do wspólnego użytkowania najemców;
- 2) w.c./ubikację należy rozumieć wydzielone pomieszczenie wraz z doprowadzoną do niego instalacją wodociągową i kanalizacyjną, położone w lokalu lub poza nim, umożliwiającą zainstalowanie w nim muszli sedesowej i spłuczki;
- 3) łazienkę należy rozumieć wydzielone pomieszczenie, mogące również pełnić funkcję ubikacji wraz z doprowadzoną do niego instalacją wodociągową i kanalizacyjną umożliwiającą zainstalowanie w nim urządzeń kąpielowych takich jak wanna, prysznic z brodzikiem itp.;
- 4) lokal wyposażony w c.o. na paliwo gazowe należy rozumieć lokal przekazany do zasiedlenia wyposażony w c.o. gazowe lub wyposażony w c.o. gazowe w trakcie najmu lokalu na koszt wynajmującego;
- 5) docieplenie należy rozumieć wykonanie docieplenia wszystkich ścian budynku i odnowienie elewacji;
- 6) termomodernizację należy rozumieć kompleksowe docieplenie przegród budynku /ściany, stropy, izolacja/, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę lub modernizację systemów grzewczych, której zakres ustalany jest najczęściej poprzez przeprowadzenie audytu energetycznego.

2. Ustalenie stawki czynszu dla poszczególnych lokali z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających z zastrzeżeniem ust. 3 dokonuje wynajmujący lub dyrektorzy (kierownicy) jednostek organizacyjnych Miasta.

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

4. Jeżeli w czasie trwania najmu wynajmujący lub wspólnota mieszkaniowa dokona ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu lokalu, wynajmujący dokona zmiany stawki czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających.

**§ 23.** 1. Czynsze najmu i podnajmu obowiązywać będą co najmniej przez okres 6 miesięcy.

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

3. Stawkę bazową czynszu najmu i czynsz podnajmu oraz okres ich obowiązywania ustala Prezydent Miasta zarządzeniem.

4. Stawka bazowa czynszu ustalona Zarządzeniem Prezydenta Miasta będzie obowiązywać również w lokalach mieszkalnych położonych w budynkach jednostek organizacyjnych Miasta i w lokalach wynajmowanych od innych właścicieli.

5. Nie częściej niż co 3 i nie rzadziej niż co 4 lata wynajmujący dokonuje weryfikacji spełnienia przez najemców i podnajemców, z którymi zawarto umowę najmu lokalu docelowego po 20 kwietnia 2019 r., kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu.

6. Szczegółowe zasady i częstotliwość weryfikacji określa wynajmujący.

**§ 24.** 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 1-osobowym - 215% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie 2-osobowym - 165% najniższej emerytury;
- 3) w gospodarstwie 3-osobowym - 160% najniższej emerytury;
- 4) w gospodarstwie 4-osobowym - 148% najniższej emerytury;
- 5) w gospodarstwie 5-osobowym - 140% najniższej emerytury;
- 6) w gospodarstwie 6-osobowym i większym - 135% 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.

**§ 25. 1.** W zależności od wielkości dochodu, skala obniżek czynszu określona została w Tabeli Nr 16.

**Tabela Nr 16**  
**Wysokość obniżek czynszu, które mogą być udzielane najemcom i podnajemcom lokali mieszkalnych, w zależności od dochodu gospodarstwa domowego**

Wyszczególnienie	Skala obniżek czynszu
	w latach 2020 - 2025
<b>Gospodarstwa jednoosobowe, których dochód nie przekracza:</b>	
80% najniższej emerytury*	60%
195% najniższej emerytury	40%
205% najniższej emerytury	30%
215% najniższej emerytury	20%
<b>Gospodarstwa dwuosobowe, których dochód w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym najemcy nie przekracza:</b>	
145% najniższej emerytury	40%
155% najniższej emerytury	30%
165% najniższej emerytury	20%
<b>Gospodarstwa trzyosobowe, których dochód w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym najemcy nie przekracza:</b>	
140% najniższej emerytury	40%
150% najniższej emerytury	30%
160% najniższej emerytury	20%

<b>Gospodarstwa czteroosobowe, których dochód w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym najemcy nie przekracza:</b>	
128% najniższej emerytury	40%
138% najniższej emerytury	30%
148% najniższej emerytury	20%
<b>Gospodarstwa pięcioosobowe, których dochód w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym najemcy nie przekracza:</b>	
120% najniższej emerytury	40%
130% najniższej emerytury	30%
140% najniższej emerytury	20%
<b>Gospodarstwa sześćoosobowe i większe, których dochód w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym najemcy nie przekracza:</b>	
115% najniższej emerytury	40%
125% najniższej emerytury	30%
135% 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 lub zawarli z Miastem albo wynajmującym stosowne porozumienia dotyczące sposobu spłaty długu;
- 2) pobierają dodatek mieszkaniowy – nie dotyczy podnajemców lokali wspomaganych;
- 3) opłacają czynsz za lokal wynajęty w ramach najmu socjalnego;
- 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.

**§ 26. 1.** Przewidywane z pewnym uproszczeniem (nie wzięto pod uwagę ewentualnych obniżek czynszów i zaległości w opłatach za czynsz) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne wynajmowane najemcom i podnajemcom, wg wymiaru opłat (prognozowana średnioroczna powierzchnia użytkowa lokali razy średnioroczna stawka czynszu w poszczególnych latach ustalona na poziomie przyjętej prognozy w programie), przedstawiono w Tabeli Nr 17.

**Tabela Nr 17**  
**Orientacyjne wpływy z czynszów najmu i podnajmu za lokale mieszkalne wg przewidywanego wymiaru opłat w latach 2020-2025**

Lp.	Wyszczególnienie	Orient. przychód w roku 2019	Orientacyjne wpływy w latach					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Zasób mieszkaniowy miasta:								
1.	Pow. użytkowa lokali * (m²)	88 360	85 088	81 997	80 287	78 529	76 844	75 061
2.	Średni przychód ( zł/1 m²/m-c)	5,65	6,20	6,63	6,89	7,15	7,39	7,65
3.	Orientacyjny przychód** (zł)	5 992 554	6 335 000	6 528 000	6 643 000	6 745 000	6 823 000	6 898 000
II. Lokale wynajmowane w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o. o.								
4.	Pow. użytkowa lokali ( m²)	15 166	16 692	17 484	18 043	19 441	20 839	22 237
5.	Średni przychód ( zł/1 m²/m-c)	10,50	11,92	12,50	12,68	12,87	13,06	13,25
6.	Orientacyjny przychód** (zł)	1 911 066	2 387 000	2 622 000	2 745 000	3 002 000	3 266 000	3 536 000
	Razem (poz. 3+6)	7 903 620	8 722 000	9 150 000	9 388 000	9 747 000	10 089 000	10 434 000

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

\*\* przyjęte wysokości wpływów wynikają z założonych podwyżek określonych w § 21 ust. 4 ale nie obejmują ewentualnych obniżek czynszów i zaległości w płatnościach za czynsz

## **Rozdział VIII**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta w kolejnych latach**

**§ 27.** 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 2020 r. poz. 65 ze zm.). Do jego obowiązków należy również zarządzanie mieniem komunalnym Miasta. Stargardzkie TBS wykonuje równocześnie obowiązki wynajmującego wynikające z Kodeksu cywilnego, z przepisów art. 6 - 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 wynajmowanych w ramach najmu socjalnego, 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.

**§ 28.** 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 2020 r. poz. 65 ze zm.), przepisy zawarte w rozdziale 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 t.j.) 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.

**§ 29.** 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 przyznaných 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 IX**

### **Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

**§ 30.** 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) koszty zarządzania i wynagrodzenie zarządcy.

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

**§ 31.** 1. Prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Miasta w latach 2020 - 2025, 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 18.

**Tabela Nr 18 (w tys. zł)**

**Prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Miasta w latach 2020 – 2025**

Lp.	Wyszczególnienie	Wykon. za rok 2018	Orient. wykon. za rok 2019	Prognoza wydatków w latach:					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Utrzymanie budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta									
1.	Koszty zarządu (bez opłat niezależnych), w tym: ·naprawy i konserwacje eksploatacyjne ·koszty lokali użytkowych	4 903 713 792	5 005 719 700	4 900 700 700	4 950 700 700	5 000 700 700	5 050 700 700	5 100 700 700	5 150 700 700
2.	Koszty remontów bieżących w tym: środki na realizację Programu Małych Ulepszeń	848 60	566 60	600 60	600 70	600 70	600 70	600 60	600 60
3.	Koszty remontów modernizacyjnych	2 108	1 778	600	2200	3000	3000	1 500	1 500
4.	Koszty remontów modernizacyjnych z udziałem RPO	1 782	1 840	2 770	1 302	-	-	1 500	1 500
5.	Modernizacja instalacji ogrzewania lokali	-	-	-	-	500	500	500	500
	Razem	9 641	9 189	8 870	9052	9100	9150	9 200	9 250
II. Udział Miasta w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi									
1.	Wpłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów zarządu.	1 316	1 326	1 340	1 353	1 366	1 380	1 394	1 408
2.	Wpłaty na fundusz remontowy.	1 375	1 436	1 440	1 420	1 410	1 400	1 400	1 400
	Razem	2 691	2 762	2 780	2 773	2 776	2 780	2 794	2 808
III. Wynajem mieszkań i pomieszczeń tymczasowych w zasobach obcych									
1.	Koszty wynajmu lokali w zasobach Stargardzkiego TBS	2 122	2 169	2452	2 652	2 772	3 026	3 288	3 554
2.	Koszty wynajmu pom. tymczasowych	0	0	0	15	15	15	15	15
	Razem	2 122	2 169	2452	2 667	2 787	3 041	3 303	3 569
IV. Inwestycje mieszkaniowe we współdziałaniu ze Stargardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego									
1.	Inwestycje na zasadach określonych w ustawie z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń	1 750	4 294	2 613	3 958	3 607	2 000	2 000	2 000

2.	Partycypacja w kosztach budowy mieszkań w zasobach Stargardzkiego TBS.	0	0	809	1 608	1 000	1 000	1 000	1 000
	<b>Razem</b>	<b>1 750</b>	<b>4 294</b>	<b>3 422</b>	<b>5 566</b>	<b>4 607</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
V. Pozostałe koszty									
1.	Odtworzenie dokumentacji technicznej budynków	0	0	50	50	50	50	50	50
2.	Refundacja waloryzacji kaucji mieszkaniowych	30	75	30	50	50	50	50	50
3.	Koszty obsługi wynajmu lokali (umowa na administrowanie)*	490	510	540	545	550	555	560	565
4.	Koszty sądowe	111	0	50	50	50	50	50	50
5.	Odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego	0	31	30	30	30	30	30	30
	<b>Razem</b>	<b>631</b>	<b>616</b>	<b>700</b>	<b>725</b>	<b>730</b>	<b>735</b>	<b>740</b>	<b>745</b>
	<b>O G Ó Ł E M</b>	<b>16 835</b>	<b>19 030</b>	<b>18 224</b>	<b>20 783</b>	<b>20 000</b>	<b>18 706</b>	<b>19 037</b>	<b>19 372</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 (lokale komunalne i lokale najmowane od Stargardzkiego TBS) – w 2019 r. wydatki te były na poziomie - 14,96 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w 2025 r. mogą osiągnąć poziom - 16,10 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 nie pogorszonej oraz jego modernizację. Ponadto mimo przyjętych założeń o sprzedaży lokali miejskich we wspólnotach mieszkaniowych Miasto nadal będzie współwłaścicielem w ok. 380 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, pochodzące z Unii Europejskiej lub z kredytów preferencyjnych.

## Rozdział X

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

**§ 32. 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;
- 6) środki z Funduszu Dopłat.

2. Prognozę dochodów budżetu miasta z gospodarowania zasobami mieszkaniowymi miasta przyjęto według wymiaru opłat, ustalonego w oparciu o przewidywaną średnioroczną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych oraz średnioroczne stawki czynszu w poszczególnych latach, a także w oparciu o prognozowane przychody z dzierżawy lokali użytkowych i garaży, wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych za gotówkę i przewidywanych środków dotacji z RPO i Funduszu Dopłat oraz wpływy z innych dochodów. Obliczenia przedstawione zostały w Tabeli nr 19.

**Tabela Nr 19 (w tys. zł)**  
**Prognoza źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 – 2025**

Lp.	Źródła przychodów	Wykon. za rok 2018	Orient. przychód w roku 2019	Prognoza wpływów do budżetu w latach					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Czynsze za lokale mieszkalne w zasobach miasta	5 910	5 993	6 335	6 528	6 643	6 745	6 823	6 898
2.	Czynsze podnajmu	1 873	1 911	2 387	2 622	2 745	3 002	3 266	3 536
	<b>Razem</b>	<b>7 783</b>	<b>7 904</b>	<b>8 722</b>	<b>9 150</b>	<b>9 388</b>	<b>9 747</b>	<b>10 089</b>	<b>10 434</b>
3.	Czynsze za lokale użytkowe i garaże	266	279	280	280	280	280	280	280
4.	Inne dochody	2	2	2	2	2	2	2	2
5.	Sprzedaż lokali mieszkalnych	1 026	1 107	3 058	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
6.	Dotacje z RPO *	0	740	1 335	600	0	0	750	750
7.	Dotacje na modernizację (w tym instalacji ogrzewania) z innych źródeł**	0	0	0	700	1250	1250	750	750
8.	Środki z Funduszu Dopłat	0	1 500	2 833	744	2 607	2 804	1 500	1 500
	<b>O G Ó Ł E M</b>	<b>9 077</b>	<b>11 532</b>	<b>16 230</b>	<b>13 976</b>	<b>16 027</b>	<b>16 583</b>	<b>15 871</b>	<b>16 216</b>

\* dotacje przyznane do 2021 r. oraz potencjalne przyszłe w latach 2024-2025

\*\* dotacje możliwe do pozyskania w przypadku ogłoszenia potencjalnych przyszłych programów krajowych lub unijnych Tabela pokazuje, że prognozowane wpływy ogółem w okresie obowiązywania

programu charakteryzują się niewielkimi różnicami, które są spowodowane zróżnicowanymi wpływami w poszczególnych latach dotacji z RPO i środków z Funduszu Dopłat.

## **Rozdział XI**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta**

**§ 33.** 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.

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.

**§ 34.** 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, Rejonu Eksploatacji Budynków oraz Działu Windykacji Należności, 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 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 przeznaczonych do wynajmu w ramach najmu socjalnego poprzez zamiany w budynkach niezbywalnych, o których mowa w § 5 ust. 2-4.

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 § 18 ust. 4 albo przeznacza lokal do sprzedaży w drodze przetargu.

**§ 35.** 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 2020 r. poz. 1333 t.j.), 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 wydanej przez nadzór budowlany.

**§ 36.** 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 przeznaczeniem na finansowanie tych robót.

2. Pożyczki wspólnotom, o których mowa w ust. 1 udzielać będzie Stargardzka Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o.

**§ 37.** 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 XII**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 38.** Do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.

**§ 39.** W przypadku, gdy po wejściu w życie niniejszej uchwały wysokość czynszu za lokal, za wyjątkiem czynszu z tytułu najmu socjalnego, wzrośnie powyżej 15% w stosunku do czynszu obowiązującego przed wejściem w życie niniejszej uchwały należy zastosować współczynniki obniżające czasowo wielkość nowego czynszu zgodnie z poniższą tabelą.



**Tabela Nr 20**  
**Współczynniki obniżające czasowo wielkość nowego czynszu**

Wzrost czynszu w procentach	Współczynnik czasowej obniżki czynszu w procentach				
	I - rok	II - rok	III- rok	IV- rok	V- rok
16-20	5	0	0	0	0
21-30	10	0	0	0	0
31-40	15	5	0	0	0
41-50	20	10	0	0	0
51-60	25	15	5	0	0
61-70	30	20	10	0	0
71-80	35	25	15	5	0
81-90	37	27	17	7	0
>91	42	32	22	12	5

Współczynniki czasowej obniżki czynszu, o których mowa powyżej nie mają zastosowania do umów zawieranych po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

**§ 41.** 1. Traci moc uchwała Nr XIV/153/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Stargard Szczeciński na lata 2016 - 2021 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz. 521, z 2017 r. poz. 3301 oraz z 2019 r. poz. 1614), za wyjątkiem § 26 ust. 1, który obowiązuje do dnia 31 stycznia 2021 r.

2. Akty wykonawcze wydane na podstawie uchwały określonej w ust. 1 zachowują moc do czasu wydania nowych.

**§ 42.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego, z wyjątkiem § 25 ust. 1, który wchodzi w życie z dniem 1 lutego 2021 r.

## UZASADNIENIE

W 2016 roku rząd przyjął Narodowy Program Mieszkaniowy definiujący cele i zasady wsparcia mieszkalnictwa, w tym społecznego budownictwa czynszowego z uwzględnieniem komunalnego zasobu mieszkaniowego. Narodowy Program Mieszkaniowy stanowi dokument kompleksowo diagnozujący aktualny stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce, określa deficyty ilościowe i jakościowe oraz cele, programy i narzędzia rozwiązywania problemów mieszkaniowych. Ponadto w okresie ostatnich kilku lat większość ustaw konstytuujących rozwój gospodarki mieszkaniowej uległo istotnym zmianom. W związku z tym, przygotowano Politykę mieszkaniową Gminy – Miasta Stargard do roku 2030 oraz szereg projektów uchwał Rady Miejskiej stanowiących dokumenty wykonawcze, które posłużą wdrożeniu tej polityki. Przedkładana uchwała stanowi jeden z tych dokumentów.

Zgodnie z 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 2019 r., poz. 1182 ze zm.) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Uchwałą nr XIV/153/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r. Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargard Szczeciński na lata 2016-2021 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 r., poz. 521).

Natomiast zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 756 ze zm.) w związku ze zmianami wprowadzanymi przez niniejszą ustawę, uchwały rad gmin w zakresie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zachowują ważność przez okres nie dłuższy niż 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmian dotyczących ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. od 21 kwietnia 2019 r.

W związku z powyższym proponuje się przyjęcie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargard na lata 2020 – 2025 w kształcie określonym w projekcie niniejszej uchwały.

Program obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

Program jest komplementarny z polityką Mieszkaniową Stargardu, zakładającą m.in.:

- 1) dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta oczekujących na lokale komunalne poprzez skrócenie okresu oczekiwania na przydział lokalu do 1 roku, przy wykorzystaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego miasta oraz nowobudowanych budynków mieszkalnych oraz przy prowadzeniu szczegółowej weryfikacji uprawnień do otrzymania lokalu mieszkalnego z zasobu miasta,
- 2) dążenie do poprawienia standardu lokali mieszkalnych poprzez określoną politykę remontową i modernizacyjną, powiązaną z potrzebą zaangażowania środków ze źródeł zewnętrznych,
- 3) osiągnięcie poziomu bilansowania się wydatków na zarządzanie mieszkaniowym zasobem miasta i dochodów z tytułu wpływów z czynszu najmu lokali komunalnych poprzez określoną politykę czynszową zakładającą racjonalne podwyższanie stawek czynszu przy jednoczesnym stosowaniu narzędzi pomocowych w postaci obniżek czynszu w stosunku do najemców o słabszej kondycji finansowej.

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.