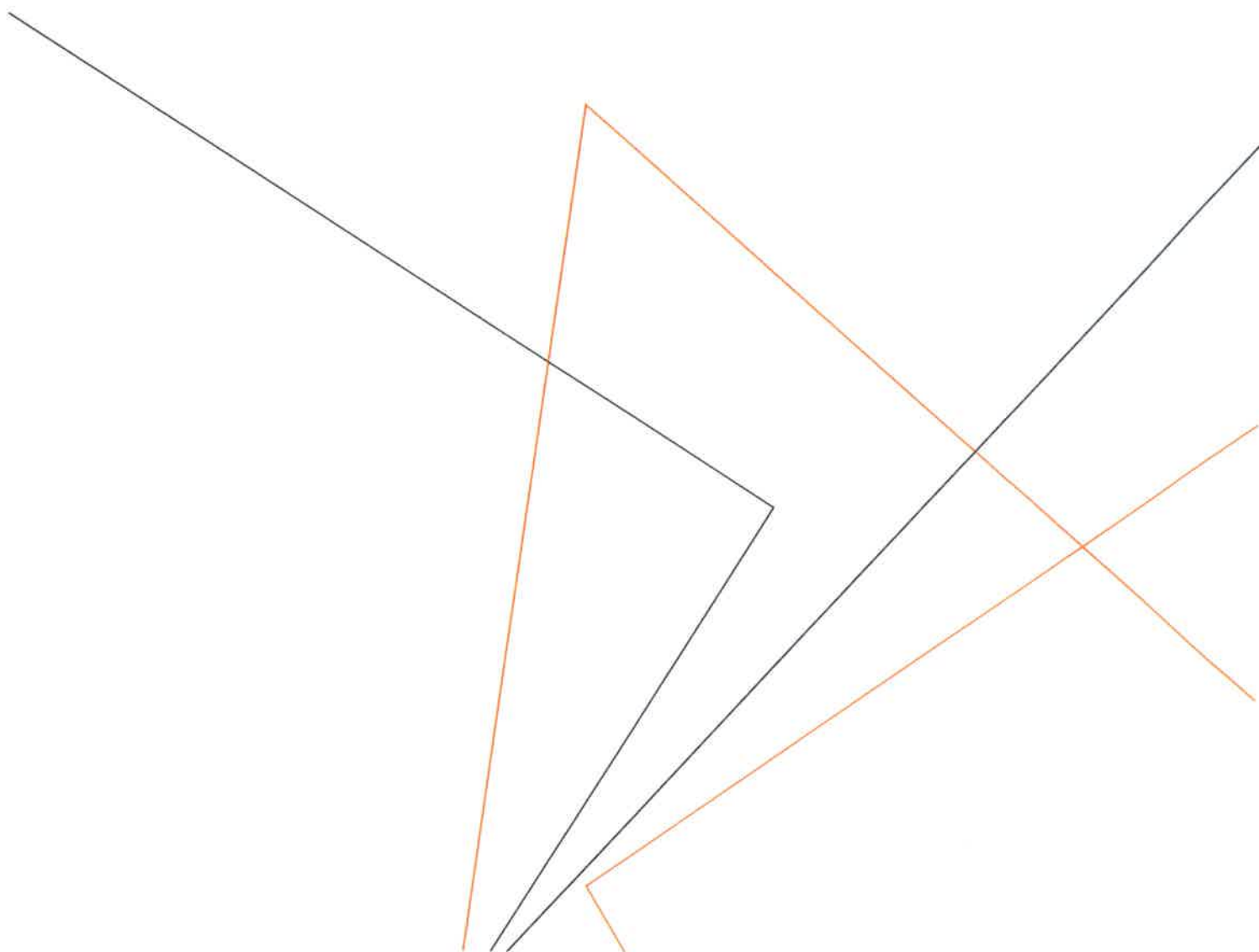


# Załącznik nr 2. Informacja za 2022 rok z realizacji Polityki mieszkaniowej Gminy Miasta Stargard do roku 2030

Stargard, maj 2023





## Wstęp

Polityka mieszkaniowa Gminy Miasto Stargard do roku 2030 stanowi wytyczne dla szeregu szczegółowych rozstrzygnięć zawieranych w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Stargard, dokumentach gminnych określających zasady najmu lokali komunalnych, sprzedaży lokali mieszkalnych, stawki czynszu najmu oraz w innych regulacjach miejscowego mieszkalnictwa. Monitorowanie realizacji programu polityki mieszkaniowej miasta Stargard prowadzone jest poprzez obserwację sytuacji mieszkaniowej w mieście w oparciu o informacje gromadzone w Urzędzie Miejskim, Stargardzkim TBS, a także pozyskiwane od partnerów zewnętrznych i z Głównego Urzędu Statystycznego, z uwzględnieniem:

- poziomu realizacji celów Narodowego Programu Mieszkaniowego na terenie Stargardu w oparciu o trzy wskaźniki podstawowe: liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców, liczba osób oczekujących na najem mieszkań komunalnych, stopień realizacji programu remontów mieszkań komunalnych,
- realizacji poszczególnych zadań ujętych w programie polityki mieszkaniowej w oparciu o dane dotyczące stopnia osiągnięcia oczekiwanych rezultatów lub uzupełniające wskaźniki ilościowe i jakościowe zdefiniowane w trakcie realizacji programu.

## Realizacja programów

W Polityce mieszkaniowej Gminy Miasta Stargard do roku 2030 określono 5 głównych celów do osiągnięcia poprzez realizację założeń dokumentu:

1. Zintegrowane zarządzanie społecznym zasobem mieszkaniowym.
2. Zapewnienie godnych warunków mieszkaniowych osobom o skromnych dochodach i szczególnych potrzebach mieszkaniowych.
3. Włączenie społeczności lokalnych do realizacji programu.
4. Likwidacja substandardu mieszkaniowego.
5. Wspieranie rozwoju prywatnego sektora mieszkaniowego.

Realizację celów zapewnia prowadzenie 6 programów polityki mieszkaniowej:

1. Rozwój sektora komunalnego.
2. Zwiększenie zasobów TBS.
3. Mieszkania wspomagane.
4. Wsparcie najemców w trudnej sytuacji finansowej.
5. Poprawa standardu zasobów mieszkaniowych.
6. Współpraca z sektorem prywatnym.

## Zadania zrealizowane w 2022 roku w ramach programów

### I Rozwój sektora komunalnego

#### Zadanie I.1 Ustanowienie czynszu ekonomicznego

Zgodnie z założeniami uchwały nr XIX/220/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25.08.2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Stargard na lata 2020-2025 stawki czynszu w okresie programowania będą tak kształtowane, aby wpływy z opłat pokrywały koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta. Założono, że co roku stawka bazowa czynszu w zasobach komunalnych będzie podwyższana o wskaźnik wzrostu cen towaru i usług



oraz dodatkowo nie więcej niż 2% rocznie, przy czym docelowo nie może przekroczyć 4% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego (co umożliwi zmniejszenie dopłaty z budżetu Miasta do kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu). Natomiast stawka czynszu podnajmu w lokalach wynajmowanych od Stargardzkiego TBS i podnajmowanych osobom uprawnionym do lokalu komunalnego zostanie zrównana ze stawką czynszu najmu, jaką Miasto wnosi do właściciela lokali.

Na tej podstawie Prezydent Miasta wydał zarządzenie Nr 304/2021 z dnia 07.10.2021 r., zgodnie z którym ustalono bazową stawkę czynszu dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony (7,66 zł za 1m<sup>2</sup>), dla lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego (2,30 zł za 1m<sup>2</sup>) oraz stawkę czynszu dla lokali podnajmowanych od STBS (12,95 zł za 1 m<sup>2</sup>). Wyżej wymienione założenia zostały zrealizowane. Stawka czynszu podnajmu lokalu STBS będącego w dyspozycji Miasta jest równa stawce czynszu obowiązującej w zasobach spółki.

Ww. stawki obowiązywały od 01.02.2022 r. do 31.01.2023 r. Natomiast od 1 lutego 2023 r. stawki czynszu podwyższono wyłącznie o wskaźnik inflacji – na podstawie zarządzenia Nr 297/2022 z dnia 12.10.2022 r. Z powodu wysokiego wskaźnika inflacji za okres 12 miesięcy (od września 2021 r. do sierpnia 2022 r.), tj. 15,1%, zrezygnowano z podwyższenia stawki o dodatkowe 2%. Natomiast stawka czynszu podnajmu została podwyższona do wysokości stawki czynszu obowiązującej od 01.02.2023 r. w zasobach mieszkaniowych STBS, tj. do kwoty 13,80 zł/1 m kw.

Z uwagi na to, że w kolejnych miesiącach następował dalszy, znaczący wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych, nie jest obecnie możliwe osiągnięcie założeń wieloletniego programu gospodarowania – ustanowienia czynszu ekonomicznego, pozwalającego na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

stan na:	data	stawka czynszu w zł/m <sup>2</sup>	wartość wskaźnika odtworzeniowego	czynsz jako % wsk. odtworz.
na 1.01.2018	2018-01-01	11,70	3 601,00	3,90%
na datę pierwszej podwyżki po 1.01.2018	2019-08-01	12,24	3 674,00	4,00%
na datę drugiej podwyżki po 1.01.2018	2021-02-01	12,50	3 769,00	3,98%
na datę trzeciej podwyżki po 1.01.2018	2022-02-01	12,95	3 886,00	4,00%
na datę czwartej podwyżki po 1.01.2018	2023-02-01	13,80	4 146,00	3,99%
na 1.05.2023	2023-05-01	13,80	4 349,00	3,81%

Liczba mieszkań w formule TBS: 791, rok oddania do użytku: 1999-2022

PRZYCHODY I KOSZTY GMINY Z DZIAŁALNOŚCI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2020 - 2023

2020 Rok			2021 Rok			2022 Rok			2023 Rok Planowane		
Lp.	Przychody	Kwota	Lp.	Przychody	Kwota	Lp.	Przychody	Kwota	Lp.	Przychody	Kwota
1.	Czynsz	11 300 722,37	1.	Czynsz	12 000 189,03	1.	Czynsz	13 006 084,09	1.	Czynsz	14 312 845,00
2.	Odsetki	153 303,78	2.	Odsetki	241 516,96	2.	Odsetki	277 906,15	2.	Odsetki	200 000,00
	<b>Razem</b>	<b>11 454 026,15</b>		<b>Razem</b>	<b>12 241 705,99</b>		<b>Razem</b>	<b>13 283 990,24</b>		<b>Razem</b>	<b>14 512 845,00</b>
Lp.	Koszty	Kwota	Lp.	Koszty	Kwota	Lp.	Koszty	Kwota	Lp.	Koszty	Kwota
1.	Eksploatacja	1 216 322,14	1.	Eksploatacja	1 315 148,28	1.	Eksploatacja	1 210 447,54	1.	Eksploatacja	1 659 360,00
2.	Administrowanie	2 769 774,34	2.	Administrowanie	2 848 503,10	2.	Administrowanie	2 980 177,69	2.	Administrowanie	3 425 000,00
3.	Świadczenia	3 317 789,37	3.	Świadczenia	3 365 893,12	3.	Świadczenia	3 885 255,25	3.	Świadczenia	4 470 000,00
4.	Odtw. dok. techn.	0,00	4.	Odtw. dok. techn.	0,00	4.	Odtw. dok. techn.	0,00	4.	Odtw. dok. techn.	0,00
5.	Rem. bież.	619 322,48	5.	Rem. bież.	526 211,05	5.	Rem. bież.	598 288,08	5.	Rem. bież.	600 000,00
6.	Zal. WM	1 307 513,40	6.	Zal. WM	1 261 650,03	6.	Zal. WM	1 322 350,85	6.	Zal. WM	1 540 000,00
7.	Zal. FR	1 371 232,61	7.	Zal. FR	1 321 118,44	7.	Zal. FR	1 355 709,27	7.	Zal. FR	1 400 000,00
8.	BPIZM	540 000,00	8.	BPIZM	540 000,00	8.	BPIZM	545 000,00	8.	BPIZM	590 000,00
9.	Odszk. lok. socjal.	8 545,50	9.	Odszk. lok. socjal.	0,00	9.	Odszk. lok. socjal.	0,00	9.	Odszk. lok. socjal.	5 000,00
10.	Koszty sądowe	63 014,58	10.	Koszty sądowe	119 844,70	10.	Koszty sądowe	44 262,60	10.	Koszty sądowe	50 000,00
11.	Opł. czynsz. do TB:	2 375 829,44	11.	Opł. czynsz. do TBS	2 545 962,55	11.	Opł. czynsz. do TBS	2 701 865,97	11.	Opł. czynsz. do TBS	2 930 000,00
	<b>Razem</b>	<b>13 589 343,86</b>		<b>Razem</b>	<b>13 844 331,27</b>		<b>Razem</b>	<b>14 643 357,25</b>		<b>Razem</b>	<b>16 669 360,00</b>
	<b>Różnica: Przychody - Koszty</b>	<b>-2 135 317,71</b>		<b>Różnica: Przychody - Koszty</b>	<b>-1 602 625,28</b>		<b>Różnica: Przychody - Koszty</b>	<b>-1 359 367,01</b>		<b>Różnica: Przychody - Koszty</b>	<b>-2 156 515,00</b>

**PRZYCHODY I KOSZTY GMINY Z DZIAŁALNOŚCI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2020 - 2023 (bez FR)**

2020 Rok			2021 Rok			2022 Rok			2023 Rok Planowane		
Lp.	Przychody	Kwota	Lp.	Przychody	Kwota	Lp.	Przychody	Kwota	Lp.	Przychody	Kwota
1.	Czynsz	11 300 722,37	1.	Czynsz	12 000 189,03	1.	Czynsz	13 006 084,09	1.	Czynsz	14 312 845,00
2.	Odsetki	153 303,78	2.	Odsetki	241 516,96	2.	Odsetki	277 906,15	2.	Odsetki	200 000,00
	<b>Razem</b>	<b>11 454 026,15</b>		<b>Razem</b>	<b>12 241 705,99</b>		<b>Razem</b>	<b>13 283 990,24</b>		<b>Razem</b>	<b>14 512 845,00</b>
Lp.	Koszty	Kwota	Lp.	Koszty	Kwota	Lp.	Koszty	Kwota	Lp.	Koszty	Kwota
1.	Eksploatacja	1 216 322,14	1.	Eksploatacja	1 315 148,28	1.	Eksploatacja	1 210 447,54	1.	Eksploatacja	1 659 360,00
2.	Administrowanie	2 769 774,34	2.	Administrowanie	2 848 503,10	2.	Administrowanie	2 980 177,69	2.	Administrowanie	3 425 000,00
3.	Świadczenia	3 317 789,37	3.	Świadczenia	3 365 893,12	3.	Świadczenia	3 885 255,25	3.	Świadczenia	4 470 000,00
4.	Odtw. dok. techn.	0,00	4.	Odtw. dok. techn.	0,00	4.	Odtw. dok. techn.	0,00	4.	Odtw. dok. techn.	0,00
5.	Rem. bież.	619 322,48	5.	Rem. bież.	526 211,05	5.	Rem. bież.	598 288,08	5.	Rem. bież.	600 000,00
6.	Zal. WM	1 307 513,40	6.	Zal. WM	1 261 650,03	6.	Zal. WM	1 322 350,85	6.	Zal. WM	1 540 000,00
7.	BpizM	540 000,00	7.	BpizM	540 000,00	7.	BpizM	545 000,00	7.	BpizM	590 000,00
8.	Odszk. lok. socjal.	8 545,50	8.	Odszk. lok. socjal.	0,00	8.	Odszk. lok. socjal.	0,00	8.	Odszk. lok. socjal.	5 000,00
9.	Koszty sądowe	63 014,58	9.	Koszty sądowe	119 844,70	9.	Koszty sądowe	44 262,60	9.	Koszty sądowe	50 000,00
10.	Opl. czynsz. do TBS	2 375 829,44	10.	Opl. czynsz. do TBS	2 545 962,55	10.	Opl. czynsz. do TBS	2 701 865,97	10.	Opl. czynsz. do TBS	2 930 000,00
	<b>Razem</b>	<b>12 218 111,25</b>		<b>Razem</b>	<b>12 523 212,83</b>		<b>Razem</b>	<b>13 287 647,98</b>		<b>Razem</b>	<b>15 269 360,00</b>
	<b>Różnica: Przychody - Koszty</b>	<b>-764 085,10</b>		<b>Różnica: Przychody - Koszty</b>	<b>-281 506,84</b>		<b>Różnica: Przychody - Koszty</b>	<b>-3 657,74</b>		<b>Różnica: Przychody - Koszty</b>	<b>-756 515,00</b>

### **Zadanie I.2. Zwiększanie zasobu mieszkań czynszowych w oparciu o rządowy program bezzwrotnego wsparcia budowy mieszkań na wynajem ze środków Funduszu Dopląt**

W 2021 r. Miasto zawarło z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o udzielenie finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt na budowę budynku przy ul. Śniadeckiego 13 z 33 lokalami mieszkalnymi. Mieszkania zostaną wynajęte przez Miasto od STBS w celu ich dalszego podnajmowania osobom uprawnionym do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta (w tym uprawnionym do otrzymania lokalu zamiennego lub lokalu do zamiany). Bezzwrotne wsparcie finansowe z Funduszu Dopląt, zgodnie z umową, wyniesie 6 791 632 zł. Dodatkowo Miasto na realizację tej inwestycji uzyskało wsparcie w kwocie 1 200 000 zł z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. W 2022 roku nie udało się wyłonić wykonawcy w przeprowadzonych przetargach, w związku z czym inwestycja będzie realizowana w 2023 roku.

Z Funduszu Dopląt pozyskano również środki na budowę budynku przy ul. T. Kościuszki 72 (14 mieszkań oddanych do użytku w 2022 r. – patrz Zadanie II.1)

Miasto pozyskało również wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w kwocie 714 000 zł na objęcie udziałów w Stargardzkim TBS w związku z kolejną planowaną inwestycją mieszkaniową – budową budynku przy ul. Spokojnej, w którym powstanie 19 mieszkań na wynajem.

### **Zadanie I.3. Radykalne ograniczenie bonifikat przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców i rozszerzenie zasobu mieszkań niepodlegających sprzedaży**

Uchwałą nr XIX/222/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25.08.2020 r. uchwalony został wykaz niezbywalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Stargard. Natomiast uchwałą nr XIX/223/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25.08.2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie przez Prezydenta Miasta bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych lub udziałów w nieruchomości gruntowej ustalono nowe wysokości stawek procentowych bonifikaty oraz zasady ich udzielania.

Na podstawie powyższych przepisów w 2022 roku zostały złożone 23 wnioski dotyczące wykupu lokali, w tym: 7 lokali zostało sprzedanych (podpisane zostały akty notarialne z 6 najemcami, którzy zawali umowy do końca 1994 r. i z 1 najemcą, który zawarł umowę po 1994 r.), 9 wniosków jest w trakcie procedury sprzedaży (z czego: 8 wniosków dotyczy umów zawartych do końca 1994 r., natomiast 1 wniosek – umowy zawartej po 1994 r.), 4 wnioski zostały rozpatrzone negatywnie, nastąpiły 3 rezygnacje z wykupu lokalu.

### **Zadanie I.4. Wspieranie rzetelnych najemców**

W 2022 roku prowadzono działania wspierające rzetelnych najemców w ramach realizowanej Koncepcji programowej zamian lokali w zasobie mieszkaniowym Miasta. Najemcy, którzy nie posiadają zaległości i zajmują lokale wyposażone w ogrzewanie na opał stały (piece kaflowe) mogli dokonywać zamiany na lokale o wyższym standardzie technicznym wyposażone w centralne ogrzewanie z sieci miejskiej lub na lokale w podnajmie. Przeprowadzono ponadto 11 zamian „z urzędu”, w tym 4 zamiany na lokale w zasobie spółki oddane do dyspozycji Miasta (podnajem) oraz 7 zamian na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta.

### **Zadanie I.5. Wielopłaszczyznowy program zamiany mieszkań**

W 2021 r. przyjęto koncepcję programową zamian lokali w zasobie mieszkaniowym Miasta. Zakłada ona sporządzanie listy dłużników zamieszkujących w mieszkaniach komunalnych, informowanie osób



ujętych na tej liście o możliwości dokonania zamiany lokalu i skorzystania z ulgi w spłacie należności oraz rozmowy z udziałem pracowników Działu Windykacji Należności oraz Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań Stargardzkiego TBS. Działania te zmierzają przede wszystkim do uzyskania zgody na zamianę oraz zawarcia porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia i zastosowania ulgi w spłacie należności. Koncepcja zamian zakłada również upowszechnienie informacji o możliwości dokonywania zamian.

W ramach realizacji powyższej koncepcji programowej, Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań zaprosiło na spotkanie 7 rodzin, zajmujących lokale wyposażone w ogrzewanie z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni, albo ogrzewanie gazowe, którego wykonanie było finansowane przez Miasto lub w ramach Programu Małych Ulepszeń, i których zadłużenie wynosi powyżej 3 miesięcy. Spotkanie zorganizowano w celu omówienia rozwiązania dotyczącego uregulowania zaległości czynszowych przy wykorzystaniu dostępnych ulg proponowanych przez Miasto Stargard, w tym złożenia wniosku i ujęcia w rejestrze zamian, celem dokonania zamiany lokalu na lokal o niższych opłatach. Na wysłane zaproszenie odpowiedziała 1 rodzina, która była zainteresowana zamianą lokalu. Rodzinie została złożona oferta w ramach orzeczonego wyroku o eksmisję, która nie została przyjęta, wobec czego wystąpiono o nadanie klauzuli wykonalności.

W 2022 r. dokonano 11 zamian z urzędu (zamiana odbywała się do wolnego lokalu wskazanego przez Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań). Na 01.01.2022 r. w rejestrze zamian z urzędu ujętych było 38 gospodarstw domowych wobec 44 na 01.01.2021 r., w rejestrze zamian między stronami (wzajemne zamiany pomiędzy najemcami lokali komunalnych) na 01.01.2022 r. – 42 wobec 44 na 01.01.2021 rok.

#### **Zadanie I.6. Zwiększenie dostępności mieszkań czynszowych**

Stargardzkie TBS podjęło działania w sferze regulacyjnej, zmierzające do zapewnienia przeznaczenia mieszkań czynszowych dla osób o niskich dochodach oraz uszczelnienia zasad weryfikowania osób ubiegających się o przydział lokalu (w szczególności w zakresie weryfikowania dochodów wnioskodawców). Po weryfikacji przeprowadzonej we wrześniu 2022 r. na listach osób oczekujących na przydział w 2023 r. lokalu na czas nieoznaczony ujęto 78 osób (w 2022 r. – 71 osób), natomiast na listach oczekujących na lokal w ramach najmu socjalnego ujęto 53 osoby (w 2022 r. – 77 osób).

Podjęto również działania w sferze prawnej, które polegały na przygotowaniu projektu zmian do Uchwały Nr XIX/221/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Stargard oraz pomieszczeń tymczasowych mających na celu zwiększenie dostępności mieszkań do najmu na czas nieoznaczony dla osób aktualnie oczekujących na lokale do najmu socjalnego.

Ponadto przygotowano dokumentację do złożenia do Banku Gospodarstwa Krajowego kolejnego wniosku na remont 16 lokali z mieszkaniowego zasobu gminy z założeniem wykorzystania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK w wysokości 80%. Dokumentacja zostanie złożona w 2023 roku.

#### **II Zwiększenie zasobów TBS**

Zestawienie wybudowanych lokali w stosunku do założeń polityki mieszkaniowej:

<b>Rok</b>	<b>Założenia</b>	<b>Realizacja</b>
2020	24	24
2021	3	0
2022	30	14
2023	30	0

### **Zadanie II.1. Nowe inwestycje w formule TBS z partycypacją i finansowaniem zwrotnym**

W I półroczu 2022 r. zostało oddanych do użytku 14 mieszkań w nowo wybudowanym przez Stargardzkie TBS budynku przy ul. T. Kościuszki 72. Całkowity koszt inwestycji wyniósł 5 040 593,91 zł. Miasto pozyskało na tę inwestycję środki z Funduszu Dopłat w kwocie 1 303 564,77 zł oraz z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w kwocie 500 950,00 zł. Część środków w wysokości 746 445,00 zł pochodziły z wpłat partycypacji najemców. Mieszkania oddano w najem osobom wyłonionym w ramach naboru, spełniającym kryteria określone w uchwale Nr XXIV/274/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Najemcy mieszkań przy ul. T. Kościuszki mogą korzystać z dopłat do czynszu w ramach rządowego programu „Na Start”.

Z uwagi na niekorzystne warunki finansowania zwrotnego w 2022 r. Stargardzkie TBS nie podejmowało innych działań zmierzających do realizacji inwestycji w takiej formule.

### **Zadanie II.2. Mieszkania w zasobie TBS w programie StargardVital**

Stargardzkie TBS przyjęło koncepcję Programu mieszkaniowego „StargardVital!” skierowanego do pracodawców i osób podejmujących pracę na terenie Stargardu. Jest on jednym z mieszkaniowych programów operacyjnych służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych na terenie Stargardu.

Celem ogólnym jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nowych mieszkańców (i ich rodzin) podejmujących pracę w Stargardzie oraz tych mieszkańców, którzy z uwagi na brak oferty mieszkaniowej chcą opuścić miasto i podjąć pracę w innym regionie.

Cele szczegółowe to natomiast:

- zachęcenie osób z innych miast do podjęcia pracy w Stargardzie,
- zachęcenie, by osoby, które zdecydowały się na pracę w Stargardzie, zamieszkały w nim na stałe wraz z rodzinami)
- zachęcenie osób do pozostania w mieście i utrzymanie zatrudnienia w stargardzkich firmach (powstrzymanie suburbanizacji).

Założonym efektem Programu ma być przyciągnięcie nowych mieszkańców do Stargardu oraz ograniczenie migracji z miasta osób, które z uwagi na brak mieszkania planują je opuścić. Realizacja programu powinna także przyczynić się do rozwiązania problemu przedsiębiorców z pozyskaniem pracowników.

Wpisując się w cele programu, STBS będzie rozwijać swoją działalność w obszarze budowy budynków mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na zasadach obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Miasta, a także w formule tbs. Kontynuowane będą prace nad stworzeniem programu budowy mieszkań na wynajem z perspektywą dojścia do ich własności z przeznaczeniem dla osób, które nie kwalifikują się do uzyskania mieszkania komunalnego, a jednocześnie nie mają zdolności kredytowej wymaganej do uzyskania kredytu na zakup własnego mieszkania.

### **Zadanie II.3. Budowa mieszkań czynszowych z opcją wykupu**

W wieloletnim programie STBS zaplanowane są przedsięwzięcia do realizacji w ramach programu budowy mieszkań na wynajem z możliwością dojścia do własności. Jednakże obecna sytuacja gospodarcza (mała dostępność kredytów hipotecznych i ich wysokie oprocentowanie) oraz problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę budynku na działce przy ul. Spokojnej, oddała perspektywę realizacji tego przedsięwzięcia.

W ramach Regulaminu programu dla inwestycji przy ulicy Spokojnej w Stargardzie „Mieszkanie na wynajem z dojazdem do własności” w 2022 r. opracowano analizę finansową budowy mieszkań. W jej wyniku uznano, że realizacja inwestycji w aktualnej sytuacji ekonomicznej jest ryzykowna. Istnieje duże prawdopodobieństwo braku zainteresowanych z uwagi na znaczący wzrost kosztów obsługi kredytu, a to wiąże się z ryzykiem dla spółki w postaci konieczności spłaty zadłużenia ze środków własnych.

Starosta Stargardzki wydał decyzję odmowną udzielenia pozwolenia na budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu (dz. nr 23, obr. 15). Zakwestionowano zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, tj. naruszenie §60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, podnosząc, że przy usytuowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić konieczność nasłonecznienia światłem dziennym określonych pomieszczeń, nie tylko zabudowy projektowanej, ale także zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie, a ten warunek co do istniejącego budynku położnego przy ul. Spokojnej 31 E w Stargardzie w ocenie organu nie został spełniony. W dniu 08.08.2022 r. spółka złożyła odwołanie od decyzji do Wojewody Zachodniopomorskiego. Decyzją z dnia 07.12.2022 r. Wojewoda Zachodniopomorski orzekł utrzymanie w mocy decyzji organu I instancji, odmawiającej udzielenia pozwolenia na budowę. W dniu 09.01.2023 r. spółka złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie na decyzję Wojewody Zachodniopomorskiego.

### III Mieszkania wspomagane

#### Zadanie III.1. Program Potrzebny Dom (PPD)

Miasto w 2022 roku kontynuowało realizację Programu „Potrzebny Dom”, w ramach którego z mieszkaniowego zasobu Miasta lub zasobu Stargardzkiego TBS wydzielane są mieszkania dostosowane do potrzeb poszczególnych grup zagrożonych wykluczeniem społecznym oraz zapewniane jest wsparcie ich mieszkańcom – poprzez zlecenie organizacjom pozarządowym zadania opieki lub asystentury nad najemcami/podnajemcami tych mieszkań.

W ramach Programu „Potrzebny Dom” funkcjonują podprogramy:

- „Bez Barier”: 59 mieszkań przystosowanych do indywidualnych potrzeb osób z niepełnosprawnością ruchową lub intelektualną (24 mieszkania – niepełnosprawność intelektualna, 35 mieszkań – niepełnosprawność ruchowa, w tym 2 dla opiekunów mieszkalnictwa) – budynki przy ul. Przedwiośnie 85, Przedwiośnie 99, W. Broniewskiego 2a oraz pozostałe budynki z lokalami przystosowanymi do potrzeb osób z dysfunkcją ruchu,
- „Nie Sami”: 24 mieszkania w pełni przystosowane do potrzeb osób starszych, jednocześnie zapewniające wsparcie w codziennym życiu, m.in. poprzez bezpośrednią pomoc w prowadzeniu domu i opiekę medyczną oraz działanie klubu „Senior+”,
- „Na Start”: 9 mieszkań w 2 inkubatorach dla osób opuszczających całodobowe placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodziny zastępcze i rodzinne domy dziecka – ul. T. Tańskiego 12b/10 – 4 i T. Tańskiego 14b/12 – 5)
- „Od Nowa”: 11 mieszkań w 3 inkubatorach dla osób bezdomnych (1 inkubator w 2022 r. został przeznaczony dla uchodźców z Ukrainy z uwagi na brak zainteresowania osób bezdomnych zamieszkaniem w lokalu wspomagany) – ul. T. Tańskiego 10b/12 – 5, M. Skłodowskiej-Curie 22/3 – 3 i M. Skłodowskiej-Curie 22/4 – 3),
- „Duża Rodzina”: 4 mieszkania dla rodzin wychowujących czworo lub więcej dzieci,
- „Nasz Dom”: 3 placówki opiekuńczo-wychowawcze – ul. K. Szymanowskiego 56, A. Mickiewicza 1, J. Piłsudskiego 101-103 oraz 1 Rodzinny Dom Dziecka przy ul. Śniadeckiego 1a/1,

Ponadto:

- w ramach projektu „Azymut-Samodzielność” realizowanego we współpracy z Samorządem Województwa Zachodniopomorskiego – 1 mieszkanie dla dwóch osób z całościowym zaburzeniem rozwoju, w tym z chorobami w spektrum autyzmu.
- w ramach projektu „Region Dobrego Wsparcia” w zakresie stworzenia miejsc opieki wytchnieniowej w formie krótkookresowego pobytu dziennego lub całodobowego – 1 lokal komunalny przy ul. M. Konopnickiej 23/1 w Stargardzie.

#### IV Wsparcie najemców w trudnej sytuacji finansowej

##### Zadanie IV.1. Elastyczny system obniżek czynszów w zasobach komunalnych

W uchwale z 2020 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Stargard na lata 2020-2025 określono system obniżek czynszu w zasobach mieszkaniowych Stargardu, a także w lokalach wynajmowanych przez Miasto w celu ich dalszego podnajmowania. W 2022 r. zmieniono uchwałę, wprowadzając nowy próg dochodowy w wysokości 205% najniższej emerytury dla dodatkowej grupy osób uprawnionych do obniżki czynszu w wysokości 15% stawki (obowiązującej od 1.02.2023). Powodem wprowadzenia zmiany są rosnące koszty utrzymania gospodarstw domowych, spowodowane wzrostem cen towarów i usług konsumpcyjnych. Gospodarstwa domowe o niskich dochodach, które dotychczas nie kwalifikowały się do uzyskania obniżki czynszu, będą mogły teraz skorzystać z ulgi. Wprowadzenie nowej grupy osób uprawnionych do obniżki czynszu pozwoli na złagodzenie wpływu inflacji na budżety gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Obniżki czynszu, w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy lub podnajemcy, wynoszą: 60%, 40%, 30%, 20% lub 15% stawki czynszu.

W 2022 r. z obniżki czynszu korzystały 94 gospodarstwa domowe, w tym 32 najemców mieszkań komunalnych i 62 podnajemców mieszkań w zasobach STBS. Łączna wartość obniżki czynszu udzielonej w 2022 r. wyniosła 143 658,34 zł.

##### Zadanie IV.2. Działania na rzecz zmniejszania skali najmu socjalnego

W oparciu o zawarte w 2021 r. porozumienie pomiędzy Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej i Stargardzkim TBS pracownicy socjalni podejmowali działania mające na celu zmotywowanie osób zadłużonych zamieszkujących w lokalach komunalnych do podjęcia współpracy w kierunku oddłużenia i zapobiegania eksmisji. Spośród wskazanych przez STBS 28 gospodarstw domowych dłużników pracownikom socjalnym udało się skontaktować z 17 rodzinami. Szczegółowy opis działania – patrz Zadanie IV.3.

##### Zadanie IV.3. Prewencja zadłużeń czynszowych i system oddłużania najemców

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej i Stargardzkie TBS zawarły w 2021 r. porozumienie o współpracy w zakresie podejmowania wspólnych działań skierowanych do mieszkańców mających problemy w opłacaniu czynszu i spłaty powstałego z tego tytułu zadłużenia. Pracownicy socjalni motywują lokatorów do podjęcia współpracy z STBS w kierunku zniwelowania powstałego zadłużenia, jego spłaty i zapobieżenia utraty zajmowanego mieszkania.

W ramach współpracy powołano zespół doradczy, którego zadaniem jest wypracowanie właściwych praktyk postępowania w sprawach indywidualnych klientów mających problemy z opłacaniem czynszu.

Zespół spotyka się raz na kwartał w celu omówienia podjętych przez obie instytucje działań na rzecz konkretnych osób.

W 2022 roku MOPS otrzymał od STBS listę 28 dłużników celem nawiązania kontaktu w związku z ich zadłużeniem, przy czym pracownikom socjalnym udało się skontaktować z 17 rodzinami.

W wyniku powyższych działań:

- STBS zawarło porozumienie ws. udzielenia ulgi w spłacie należności z 5 rodzinami,
- 1 rodzina zobowiązała się do regularnego wnoszenia opłat przez 6 miesięcy, co umożliwi jej (po okresie próbnym) zawarcie z STBS porozumienia ws. ulgi w spłacie należności,
- 11 rodzin mimo przeprowadzonych rozmów z pracownikami socjalnymi nie zgłosiło się do STBS ws. zaległości.

7 rodzin (łącznie 15 osób) realizowało kontrakty socjalne pozwalające na oddłużenie lokali, zawarte w ramach uchwały Nr XIX/221/12 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia Programu i zasad udzielania pomocy osobom zagrożonym eksmisją.

MOPS sporządził w 2022 r. 115 protokołów z sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i dochodowej na potrzeby Stargardzkiego STBS oraz przyznał 8 303 dodatki mieszkaniowe na łączną kwotę 2 923 123,81 zł.

STBS realizuje procedurę windykacyjną, zgodnie z którą od pierwszego upomnienia dotyczącego zaległości czynszowej informuje dłużników o możliwości skorzystania z ulgi w spłacie zaległości określonej uchwałą Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacaniu należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organów lub osób do tego uprawnionych. Ma to na celu jak najszybsze podjęcie działań przez dłużnika w zakresie uregulowania zaległości i zapobieżenie wypowiedzenia umowy najmu, a w dalszej konsekwencji – przeciwdziałanie eksmisji. W przypadku podjęcia przez dłużnika działań w kierunku uregulowania zadłużenia, każdorazowo jego sytuacja jest badana przez MOPS. Ośrodek rozpatruje, czy wskazane jest zawarcie z dłużnikiem kontraktu socjalnego celem zmiany jego sytuacji i wyeliminowania przyczyn, które doprowadziły do zadłużenia, a następnie informuje o tym STBS.

łącznie w 2022 roku porozumienia ws. udzielenia ulgi w spłacie należności czynszowych realizowało 194 dłużników. Po uregulowaniu zaległości STBS zawarło ponownie umowę najmu lokalu z 25 byłymi najemcami.

## V Poprawa standardu zasobów mieszkaniowych

### Zadanie V.1. Program pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych

W roku 2022 kontynuowany był projekt Produkt Finansowy Pożyczka Miejska, w ramach którego Stargardzka Agencja Rozwoju Lokalnego w 2022 roku udzieliła 5 pożyczek wspólnotom mieszkaniowym na kwotę 720 000 zł na remont i modernizację budynków.

### Zadanie V.2. Program Czyste Powietrze

Na podstawie obowiązujących umów i porozumień w 2022 roku realizowano programy mające wpływ na jakość powietrza i warunków życia w mieście.

1) „Zachodniopomorski Program Antysmogowy – likwidacja pieców na paliwo stałe na terenie gminy miasto Stargard” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa

Zachodniopomorskiego 2014-2020 - działanie 2.14 Poprawa jakości powietrza – Zachodniopomorski Program Antysmogowy.

Wymiana starych kotłów w 99% obejmuje wymianę nieekologicznych źródeł ciepła na paliwo stałe na kotły gazowe kondensacyjne. Liczba zawartych umów w ramach projektu na dzień 31 grudnia 2022 wynosi 160. W 2022 roku zostały zrealizowane 42 inwestycje (ilość wypłat grantów; wnioski złożone w 2021 i 2022 r.).

Tabela 1 Likwidacja pieców na paliwo stałe na terenie gminy miasto Stargard w 2022 r.

lp.	działania	rok 2022
1.	złożone wnioski	37
2.	liczba odrzuceń	6
3.	zawarte umowy	23
4.	liczba wypłat	42

W 2022 roku osiągnięto zakładany efekt ekologiczny z realizacji programu tj. ograniczenia emisji:

- benzo(a)piren = 0,603 kg,
- pył zawieszony PM10 = 1,218 Mg,
- pył zawieszony PM2,5 = 1,200 Mg,

2) „Termomodernizacja budynków jednorodzinnych na terenie gminy miasto Stargard w ramach Zachodniopomorskiego Programu Antysmogowego” RPO WZ 2014-2020 - działanie 2.15.

W roku 2022 zostały zrealizowane 3 inwestycje, z czego 2 pełne termomodernizacje (w tym wymiana kotłów bezklasowych na pompę ciepła i ogrzewanie elektryczne) oraz 1 częściowa (w tym wymiana kotła bezklasowego na kocioł gazowy kondensacyjny). Kolejne inwestycje są w trakcie realizacji. Liczba zawartych umów w ramach projektu na dzień 31 grudnia 2022 wynosi 10.

Tabela 2 Termomodernizacja budynków jednorodzinnych na terenie gminy miasto Stargard w 2022 r.

lp.	działania	rok 2022
1.	złożone wnioski	8
2.	podpisane umowy	10
1.	liczba wypłat	3

3) Program priorytetowy Czyste Powietrze – realizowany jest przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

Skierowany jest do mieszkańców zabudowy jednorodzinnej. Wnioski w ramach tego programu można złożyć samodzielnie, a dla zainteresowanych prowadzony jest w Urzędzie Miejskim w Stargardzie punkt konsultacyjno-informacyjny.

Tabela 3 Realizacja Czystego Powietrza na terenie gminy miasto Stargard w 2022 r.

lp.	działanie	wymiana kotła bez termomodernizacji	wymiana kotła z termomodernizacją
1.	pompa ciepła powietrze/woda o podwyższonej klasie efektywności energetycznej	18	3
2.	kotłownia gazowa	3	0
3.	kocioł gazowy kondensacyjny	9	4
4.	system ogrzewania elektrycznego	0	1
5.	kocioł na pellet drzewny	1	0
6.	pompa ciepła powietrze/woda	1	0
	<b>Razem</b>	<b>32</b>	<b>8</b>

Źródło: <https://portalpop.wzp.pl/Wiz/Czyste> na dzień 23.01.2023

Tabela nie zawiera danych dotyczących inwestycji w ramach programu Czyste Powietrze, opierających się tylko na dociepleniach budynków czy wymianie okien. Taki zakres prac jest możliwy pod warunkiem posiadania już ekologicznego źródła ciepła. Za pośrednictwem punktu konsultacyjno-informacyjnego działającego w Urzędzie Miejskim takich realizacji było 6.

Z analizy danych dotyczących realizacji inwestycji w ramach wszystkich programów wynika, że mieszkańcy decydują się przede wszystkim na montaż ogrzewania gazowego. W ostatnim czasie zauważalny jest wzrost zainteresowania pompami ciepła.

### Zadanie V.3. Remonty i modernizacje zasobów komunalnych

W 2022 roku wyremontowano 6 pokryć dachowych na kwotę 538 386,25 zł, wymieniono stolarkę okienną (144 884,37 zł), zmodernizowano 9 wolnych lokali (99 744,73 zł) oraz korytarze w lokalach komunalnych (31 264,72 zł). W ramach robót sanitarnych wymieniono piony wodno-kanalizacyjne oraz wykonano toaletę w lokalu (51 146,02 zł). Przeszutowano i postawiono piece kaflowe (109 143,28 zł). Zmodernizowane zostały pomieszczenia w budynku przy ul. L. Okulickiego 6 na kwotę 29 947,46 zł, instalacja centralna ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. J. Bema 1 na kwotę 261 447,27 zł, a także przeprowadzono bieżące prace remontowe i awaryjne (489 144,80 zł). Dodatkowo 28 wolnych lokali zmodernizowano przy wykorzystaniu środków z Funduszu Dopłat w 80% (całkowity koszt 1 705 992,97 zł). Remonty przeprowadzono w dwóch etapach i obejmowały m.in. wykonanie wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody zasilanych piecem gazowym dwufunkcyjnym, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz wykonanie łazienek i toalet w każdym lokalu.

### Zadanie V.4. Program małych ulepszeń

W 2022 r. z programu małych ulepszeń skorzystało 9 najemców. Wykonano następujące prace: zmiana ogrzewania etażowego piecowego na gazowe – 6 sztuk (6 lokali); likwidacja pieców kaflowych i założenie c.o. z kotłem gazowym – 6 sztuk w 3 lokalach.

## VI Współpraca z sektorem prywatnym

### Zdanie VI.1. Sprzedaż kompleksowo przygotowanych gruntów budowlanych

Zbyto 37 działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (w tym 8 działek stanowiących drogi wewnętrzne do działek budowlanych) za kwotę brutto 5 791 073,10 zł.

#### **Zadanie VI.2. Inwestycje śródmiejskie**

Prowadzone były działania w zakresie zbycia terenu przy ul. Bolesława Chrobrego i ul. Garncarskiej. Obszar obejmuje działki Stargardzkiego TBS z wyłączonymi z użytkowania budynkami przy ul. Bolesława Chrobrego 12-14 oraz tereny przyległe będące własnością Miasta. Przeprowadzono dwa przetargi w styczniu i marcu, które nie przyniosły planowanego rezultatu. Kolejne działania będą dotyczyły w pierwszej kolejności rozebrania budynków i przeprowadzenia badań archeologicznych, a następnie zbycia nieruchomości.

#### **Zadanie VI.3. Rewitalizacja przestrzeni publicznej**

W 2022 roku nie podjęto działań w tym zakresie.



## Wskaźniki

Lp.	Wskaźnik	2022 rok/ stan na 31.12.2022	2021 rok/ stan na 31.12.2021	2020 rok/ stan na 31.12.2020	Prognoza osiągnięcia wskaźników wynikających z celów NPM do roku 2030
1	Liczba mieszkań	27 765*	27 765	27 495	
2	Mieszkania na 1 000 mieszkańców	413,4*	413,4	407,7	489
3	Liczba osób na izbę (pokoje i kuchnie)	0,68*	0,68	0,69	
4	Powierzchnia mieszkania na osobę	25,4*	25,4	25,1	
5	Liczba oddanych do użytku mieszkań, w tym także w domach jednorodzinnych	492	357	90	
6	Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych, w tym jednorodzinnych	44	68	49	
7	Ilość mieszkań w wydanych pozwoleniach na budowę, w tym także w domach jednorodzinnych	406	688	1076	
8	Liczba mieszkań dla osób zagrożonych wykluczeniem (mieszkania wspomagane)	113 (w tym 3 placówki opiekuńczo-wychowawcze)	110 (w tym 2 placówki opiekuńczo-wychowawcze i 1 Rodzinny Dom Dziecka)	106 (w tym 2 placówki opiekuńczo-wychowawcze i 1 Rodzinny Dom Dziecka)	

Lp.	Wskaźnik	2022 rok/ stan na 31.12.2022	2021 rok/ stan na 31.12.2021	2020 rok/ stan na 31.12.2020	Prognoza osiągnięcia wskaźników wynikających z celów NPM do roku 2030
		i 1 Rodzinny Dom Dziecka)			
9	Remonty w zasobie komunalnym w ujęciu ilościowym	49	45	160 * dane za II półrocze 2020	1 000 mieszkań
10	Zbyte lokale komunalne	16 bezprzetargowo 5 przetargowo	43 bezprzetargowo, 9 przetargowo	39 bezprzetargowo 6 przetargowo * dane za II półrocze 2020	
11	Wartość zbytych lokali komunalnych	592 269,38 zł bezprzetargowo (z bonifikatą), 553 284 zł przetargowo	1 006 495,40 zł bezprzetargowo (z bonifikatą), 1 527 950,00 zł przetargowo	817 785,80 zł bezprzetargowo 883 440 zł przetargowo * dane za II półrocze 2020	
12	Mieszkania oddane przez STBS (do dyspozycji miasta i do wolnego naboru)	do wolnego naboru: 14 (w nowo oddanym budynku) do dyspozycji miasta (do podnajmu): 1	0	24 * dane za II półrocze 2020)	
13	Liczba osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego: do najmu na czas nieoznaczony i do najmu socjalnego	222 (w tym 44 – najem na czas nieoznaczony i 81 - socjalny)	256 (w tym 71 – najem na czas nieoznaczony i 75 - socjalny)	378 (w tym 103 – najem na czas nieoznaczony i 77 - socjalny)	0
14	Liczba mieszkań w zasobie komunalnym (zasób własny i wynajęte od TBS – patrz pkt 17)	2 007 oraz 1 pomieszczenie tymczasowe: 1 443 – mieszkania komunalne do najmu na	2 023: 1 639 – zasób Miasta 384 – wynajęte od TBS	2 047: 1 665 – zasób Miasta 382 – wynajęte od TBS	

Lp.	Wskaźnik	2022 rok/ stan na 31.12.2022	2021 rok/ stan na 31.12.2021	2020 rok/ stan na 31.12.2020	Prognoza osiągnięcia wskaźników wynikających z celów NPM do roku 2030
		czas nieoznaczony 179 – lokale komunalne przeznaczone do najmu socjalnego 385 – lokale wynajęte od TBS przeznaczone do podnajmu na czas nieoznaczony			
15	Liczba mieszkań komunalnych w najmie na czas nieoznaczony	1 110	1 116	1 494 (zawarte umowy oraz lokale zajmowane bezumownie)	
16	Liczba mieszkań komunalnych w najmie socjalnym	57	67	109 (zawarte umowy oraz lokale zajmowane bezumownie)	
17	Liczba mieszkań wynajętych przez miasto od STBS i podnajmowanych uprawnionym do najmu lokalu komunalnego	371	361	382	
18	Pozostałe mieszkania (zajmowane bezumownie oraz niezamieszkałe przygotowywane do ponownego zasiedlenia)	469: lokale m. zajmowane bezumownie: 375 (240 – docelowe, 122 socjalne, 13 – podnajem)	479: lokale m. zajmowane bezumownie: 404	brak danych	

Lp.	Wskaźnik	2022 rok/ stan na 31.12.2022	2021 rok/ stan na 31.12.2021	2020 rok/ stan na 31.12.2020	Prognoza osiągnięcia wskaźników wynikających z celów NPM do roku 2030
		lokale m. niezamieszkałe: 94 (93 – najem, 1 – podhajem)	lokale m. niezamieszkałe: 75		
19	Wartość i ilość przyznanych obniżek czynszów	94 na kwotę 143 658,34 zł	168 na kwotę 144 190,37 zł	98 na kwotę 119 766,88 zł * dane za II półrocze 2020	
20	Liczba i wartość przyznanych dodatków mieszkaniowych	8 303 na kwotę 2 923 123,81 zł	7 642 na kwotę 2 395 551,35 zł	8 113 na kwotę 2 262 131,81 zł * dane za II półrocze 2020	
21	Liczba działań w ramach projektów skierowanych do wspólnot mieszkaniowych	5 (pożyczki dla wspólnot udzielone przez SARL)	2 (pożyczki dla wspólnot udzielone przez SARL)	1 * dane za II półrocze 2020	
22	Zakończone inwestycje mieszkaniowe z pozwoleniem na użytkowanie na terenach objętych dwoma PZP (w rejonie ulic: Powstańców Warszawy, Szarych Szeregów, W. Broniewskiego oraz os. Giżynek – w trakcie zmiany)	0	0	0 * dane za II półrocze 2020	
23	Zakończone inwestycje mieszkaniowe na terenie miasta	19	46	16 * dane za II półrocze 2020	

Lp.	Wskaźnik	2022 rok/ stan na 31.12.2022	2021 rok/ stan na 31.12.2021	2020 rok/ stan na 31.12.2020	Prognoza osiągnięcia wskaźników wynikających z celów NPM do roku 2030
24	Uchwały Rady Miasta o lokalizacji inwestycji mieszkaniowych na podstawie specustawy mieszkaniowej	0	1	0 * dane za II półrocze 2020	
25	Decyzje WZ wydane dla inwestycji mieszkaniowych	27	14	6 * dane za II półrocze 2020	
26	Pozwolenia na budowę i inwestycje oddane do użytkowania w oparciu o specustawę	0	13	0 * dane za II półrocze 2020	
27	Pozwolenia na budowę w oparciu o decyzje WZ	16	10	8 * dane za II półrocze 2020	
28	Ilość działek zbytych pod budownictwo mieszkaniowe	37 – jednorodzinne 0 - wielorodzinne	24 – jednorodzinne 2 – wielorodzinne	2 – wielorodzinne * dane za II półrocze 2020	
29	wartość działek zbytych pod budownictwo mieszkaniowe	5 791 073,10 zł	10 545 468,00 zł	385 113 zł * dane za II półrocze 2020	

Wskaźniki odpowiadające celom Narodowego Programu Mieszkaniowego

\*Dane roczne GUS za rok 2021

## Zakończenie

Polityka mieszkaniowa powinna stanowić jeden z wiodących wątków polityki miejskiej. Problemy mieszkaniowe dotyczą bowiem wielu grup społecznych, w tym ludzi młodych, seniorów, osób o niskich dochodach, rodzin wielodzietnych czy też osób z niepełnosprawnościami. Planowanie i sprawne realizowanie polityki mieszkaniowej w miastach stanowi jednak duże wyzwanie w obliczu zmian, jakie zachodzą na przestrzeni ostatnich lat. Problemy, z jakimi muszą mierzyć się samorządy, mają ścisły związek z aktualną sytuacją w Polsce, a nawet na świecie (pandemia koronawirusa, wojna w Ukrainie i napływ uchodźców do Polski, wysoka inflacja, trudna sytuacja na rynku kredytowym).

Pośród celów aktualnej polityki miejskiej wymienić należy: wspieranie zrównoważonego rozwoju ośrodków miejskich, w tym przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom niekontrolowanej suburbanizacji oraz odbudowa zdolności do rozwoju poprzez rewitalizację zdegradowanych obszarów miejskich.

Od 2016 r. funkcjonuje Narodowy Program Mieszkaniowy (NPM), średniookresowy program polityki mieszkaniowej rządu, wprowadzający rozwiązania zwiększające dostępność mieszkań, zwłaszcza dla rodzin o przeciętnych i niskich dochodach. Program ma trzy główne cele, dla których zostały określone poszczególne mierniki realizacji.

Pierwszy z nich to zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych. Według prognozy osiągnięcia wskaźników wynikających z celów NPM do 2030 r. w Stargardzie powinno być 489 mieszkań na 1000 mieszkańców. W 2020 roku liczba ta wynosiła 407, natomiast na koniec 2021 – 413,4. Aby osiągnąć wyznaczony cel w 2030 r. w Stargardzie rocznie powinno przybywać średnio 9,5 mieszkań na 1000 osób.

Kolejnym miernikiem jest zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową (do 2030 r. samorządy gminne powinny dysponować możliwościami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych oczekujących aktualnie na najem mieszkania od gminy). Analizując trzy ostatnie lata (2020-2022), widać w tej kwestii tendencję spadkową. W 2022 r. liczba osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego: do najmu na czas nieoznaczony i do najmu socjalnego w Stargardzie wyniosła 222. Jest to spadek o 34 w stosunku do roku 2021 i o 156 w stosunku do 2020 r. Na zmniejszenie kolejki wpływ mają m.in. weryfikacja zgłoszeń i uwolnienia lokali w ramach istniejącego zasobu.

Ostatnim miernikiem NPM jest poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej. W tym zakresie działania prowadzone są systematycznie – w 2022 r. zwiększyła się ilość remontów w porównaniu do roku 2021 (49 wobec 45), przy czym w 2022 roku wydatkowano na ten cel mniej o 1 417 589,89 zł.

W 2022 roku nie udało się zrealizować wszystkich zamierzonych celów. Z uwagi na niekorzystne prognozy finansowe oraz problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę budynku przy ul. Spokojnej wstrzymano realizację przedsięwzięcia jakim jest budowa mieszkań do wynajmu z możliwością dojścia do własności. Praktycznie niemożliwe stało się również realizowanie inwestycji współfinansowanych z kredytu preferencyjnego BGK z tzw. finansowania zwrotnego przy partycypacji w kosztach budowy najemcy. Wynika to z zaniżonego wskaźnika wartości odtworzenia 1 m kw. lokalu mieszkalnego.

**Z-ca Prezydenta Miasta**

**Piotr Mync**