

Uchwała Nr XXXVIII/419/10
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 23 lutego 2010r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargard Szczeciński na lata 2010 – 2015.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2010 r. Nr 3, poz. 13) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała dotyczy gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Stargard Szczeciński w latach 2010 – 2015 oraz współpracy ze Stargardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z o. o. w takim zakresie, jaki współpraca ta ma związek z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem miasta Stargardu Szczecińskiego.

2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę – Miasto Stargard Szczeciński;
- 2) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński;
- 3) stargardzkiej wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców miasta Stargard Szczeciński;
- 4) mieszkaniowym zasobie miasta – należy przez to rozumieć zasób w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 10 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami);
- 5) budynku – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wykorzystywany w całości lub w części do celów mieszkaniowych;
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami);
- 7) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami);
- 8) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami);
- 9) lokalu docelowym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony;
- 10) samodzielnym lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, który spełnia wymagania określone w art. 2 ust.2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami);
- 11) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami);
- 12) wartości odtworzeniowej lokalu - należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową, o której mowa w art. 9 ust.8 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami);
- 13) wartości użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć jego stan techniczny, stopień wyposażenia w instalacje i urządzenia oraz położenie lokalu w budynku;

- 14) wynajmującym – należy przez to rozumieć Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z o.o., któremu Prezydent Miasta Stargard Szczeciński powierzył w drodze umowy wykonywanie obowiązków wynajmującego określonych w Kodeksie cywilnym oraz w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami), 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 o.o. utworzoną do wykonywania usług mieszkaniowych na rzecz i w imieniu Miasta, a zwłaszcza do rozpatrywania i załatwiania wniosków w sprawach o nawiązanie stosunku prawnego do lokalu lub o rozwiązywanie umów najmu, gospodarowania zasobem lokali socjalnych, tworzenia list i wykazów osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych, zamiennych i docelowych oraz ich realizacji na zasadach określonych w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) oraz innych usług mieszkaniowych związanych z najmem określonych w umowie Miasta ze Stargardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z o.o.;
- 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 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami). 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 wspólnocie – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela jest większa niż siedem;
- 19) małej wspólnocie – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela nie jest większa niż siedem;
- 20) udziale w nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć udział, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami);
- 21) naprawach bieżących i konserwacji – należy przez to rozumieć naprawy i konserwacje budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych, instalacji służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz elementów jego otoczenia dokonywane w toku bieżącej eksploatacji, a także wymianę zużytych elementów wyposażenia i remonty w lokalach mieszkalnych w zakresie należącym do wynajmującego, w szczególności związane z przygotowaniem uwolnionego lokalu do zasiedlenia;
- 22) remontach częściowych – należy przez to rozumieć remonty poszczególnych elementów budynku oraz instalacji i urządzeń technicznych w zakresie przywracającym je do sprawności technicznej i użytkowej;
- 23) remontach gruntownych albo remontach gruntownych połączonych z modernizacją – należy przez to rozumieć kompleksowy remont budynku polegający na wymianie zużytych elementów instalacji, wykończenia i wyposażenia, w miarę potrzeby połączony z przebudową pomieszczeń i wyposażeniem w nowe instalacje i urządzenia techniczne;
- 24) ustawie bez bliższego określenia – 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami)

§ 2. 1. Miasto zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy zapewnia lokale socjalne i zamienne

na zasadach w niej ustalonych oraz zaspokajają potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach w sposób określony w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy.

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

- 1) w zakresie dostarczania lokali socjalnych osobom uprawnionym – na bazie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) w zakresie dostarczania lokali zamiennych – na bazie własnego zasobu mieszkaniowego, na bazie wynajętych lokali mieszkalnych w Stargardzkim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. , 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 Towarzystwie Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., 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.

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

Rozdział 2

Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

§ 3. 1. Celami uchwalenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta są:

- 1) dążenie do racjonalnego wykorzystania lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób miasta, umożliwiającego zwiększenie skali zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach poprzez zamiany lokali większych na mniejsze albo o niższym czynszu pozwalające dostosować lokal do potrzeb mieszkaniowych i kondycji finansowej osób i rodzin, zamiany umożliwiające poprawę warunków mieszkaniowych;
- 2) określenie kierunków poszerzania wielkości mieszkaniowego zasobu miasta w tym w szczególności poprzez pozyskiwanie lokali na wynajem od innych właścicieli;
- 3) określenie kierunków poszerzania bazy lokali socjalnych;
- 4) określenie zasad polityki czynszowej pozwalającej na sukcesywny wzrost stawek czynszu najmu pozwalający na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta, przy jednoczesnej możliwości ich obniżania w stosunku do osób o niskich dochodach;
- 5) uzyskanie informacji o stanie technicznym budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta;
- 6) określenie potrzeb remontowych i priorytetów w zakresie remontów budynków i lokali;
- 7) określenie priorytetów w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta;
- 8) uregulowanie współpracy Miasta ze Stargardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z o.o. w zakresie pozyskiwania mieszkań na wynajem, przeprowadzania remontów budynków (częściowych i gruntownych połączonych z modernizacją) i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta, a także rewitalizacji obszarów zdegradowanych wynikającej z planu rewitalizacji starej zabudowy miasta i wieloletniego planu inwestycyjnego, uchwalonych przez Radę Miejską w Stargardzie Szczecińskim;
- 9) określenie wielkości nakładów na pokrycie kosztów zarządzania zasobem mieszkaniowym

- miasta i na remonty budynków i lokali pozwalających na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, na inwestycje mieszkaniowe oraz określenie źródeł ich finansowania;
- 10) określenie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta;
- 11) określenie innych działań zmierzających do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

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

- 1) na bazie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) poprzez zwiększanie nakładów na partycypację w kosztach budowy mieszkań na wynajem, a także w miarę potrzeby przekazywanie w formie aportu gruntów pod budownictwo wielorodzinne realizowane przez Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.;
- 3) poprzez wynajem lokali mieszkalnych 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;
- 5) poprzez dążenie do osiągania wpływów z czynszów z tytułu najmu i podnajmu lokali mieszkalnych do poziomu zapewniającego samofinansowanie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta;
- 6) poprzez powierzanie zarządu zasobem mieszkaniowym miasta profesjonalnym i sprawdzonym licencjonowanym zarządcom lub firmom zatrudniającym licencjonowanych zarządców nieruchomością.

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

- 1) osób, z którymi przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały zawarte zostały na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz osób, które na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo została z nimi zawarta umowa najmu na podstawie przepisów uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim określającej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, o której mowa w § 2 ust. 1;
- 2) osób, którym Miasto zgodnie z przepisami obowiązane jest dostarczyć lokal zamienny;
- 3) osób, którym Miasto obowiązane jest dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu orzekającego eksmisję z prawem do lokalu socjalnego;
- 4) osób, które utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej lub innych zdarzeń losowych;
- 5) osób o niskich dochodach, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub przebywają w lokalach nie nadających się do zamieszkania ze względu na stan techniczny;
- 6) osób, które wyrażą wolę wynajęcia lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² za zapłatą czynszu wolnego ustalonego w wyniku przetargu lub w wyniku negocjacji jeżeli przetarg nie wyłonił najemcy;
- 7) osób, które wyrażą wolę wynajęcia lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w szczególności na prowadzenie rodzinnych domów pomocy.

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

Rozdział 3

Zasady tworzenia i gospodarowania zasobem lokali socjalnych.

§ 5. 1. Z

mieszkaniowego zasobu miasta położonego w budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność Miasta wydziela się co najmniej 95 budynków z nie mniej niż 570 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej ok. 30.000 m², jako zasób niezbywalny. Lokale mieszkalne w tych budynkach uwolnione lub pozyskane w drodze zamiany będą systematycznie przeznaczane do wynajmu jako lokale socjalne.

2. W mieszkaniowym zasobie miasta mogą być również przeznaczane na wynajem jako lokale socjalne, opróżnione lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta, wzniesionych przed 1945 rokiem, nie wydzielonych jako zasób niezbywalny.

3. Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie zamieszkałe przez osoby bez tytułu prawnego uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego, położone w budynkach wzniesionych przed 1945 rokiem, stanowiących w całości własność Miasta po uprzednim wyłączeniu uwolnionego pokoju lub pokoi i przeprowadzeniu niezbędnych prac adaptacyjnych mogą zostać zarządzeniem Prezydenta Miasta podzielone na odrębne lokale z używalnością pomieszczeń pomocniczych - kuchni, łazienki, w.c., przedpokoju, a następnie przekwalifikowane na lokale socjalne.

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

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

2. Zgodę na przeznaczenie lokalu mieszkalnego na wynajem jako lokalu socjalnego wydaje Prezydent Miasta w formie zarządzenia.

§ 7. 1. Umowy najmu lokalu socjalnego będą zawierane:

- 1) na okres 1 roku w przypadku dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądu orzekającego eksmisję z prawem do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta;
- 2) na okres nie dłuższy niż 3 lata w przypadku dostarczenia lokalu socjalnego osobom z listy utworzonej na podstawie przepisów uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim, o której mowa w § 2 ust. 1.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, mogą być przedłużane na następne okresy roczne lub nie dłuższe niż trzyletnie, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy (nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, a dochód gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza wysokości określonej w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim, o której mowa w § 2 ust. 1).

Rozdział 4

Prognoza wielkości, struktura oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu miasta.

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

- 1) wskaźników obrazujących sytuację mieszkaniową w Stargardzie Szczecińskim na podstawie dostępnych danych statystycznych;
- 2) ilości wniosków o wynajem lokali mieszkalnych składanych w latach 2006 – 2008, zakwalifikowanych do pozytywnego załatwienia oraz ilości gospodarstw domowych

umieszczonych na prawomocnych listach utworzonych na podstawie przepisów określających zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, uchwalonych przez Radę Miejską w Stargardzie Szczecińskim na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust.3 ustawy, oczekujących na przydział mieszkania w 2009 roku;

- 3) zobowiązań Miasta do dostarczenia lokali socjalnych osobom, którym sąd w wyroku nakazującym eksmisję orzekł o prawie otrzymania lokalu socjalnego;
- 4) przewidywanych potrzeb na dostarczenie lokali zamiennych z przyczyn technicznych i urbanistycznych;
- 5) ilości lokali mieszkalnych pozyskiwanych do zasiedlenia w latach 2006 – 2008 oraz przewidywanej podaży mieszkań do zasiedlenia w okresie obowiązywania niniejszej uchwały;
- 6) wielkości mieszkaniowego zasobu miasta na 31 grudnia 2008 roku oraz zmian jakie nastąpiły w latach 2006 – 2008.

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

3. Stan techniczny i stopień zużycia budynków i lokali mieszkalnych został przedstawiony w oparciu o wyniki z przeprowadzonych w 2008 roku przeglądów i kontroli okresowych stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących w całości własność Miasta opracowane przez zarządcę mieszkaniowym zasobem miasta – Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. na podstawie przepisów art. 62 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zmianami).

§ 9.1. Według danych statystycznych w roku 2008 Stargard Szczeciński liczył 70.217 mieszkańców. Ze spisu powszechnego z maja 2002 r. (z późniejszych lat brak danych) w Stargardzie Szczecińskim zamieszkiwało 25.362 gospodarstwa domowe.

2. W wymienionym w ust. 1 okresie w Mieście było 23.931 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1.422.100 m². W liczbie tej znajdują się 2.744 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 141.322 m², które tworzą mieszkaniowy zasób miasta (11,5% ogółu mieszkań) oraz 522 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 25.045 m², które wybudowało Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w okresie 10 lat swojego istnienia (2,2% ogółu mieszkań). Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w Stargardzie Szczecińskim wynosiła 59,52 m², w mieszkaniowym zasobie miasta – 51,50 m², w zasobach Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego – 47,98 m². W mieszkaniowym zasobie miasta zamieszkiwało 9.100 osób (13,0% ogółu mieszkańców), zaś w jednym mieszkaniu przeciętnie 3,31 osoby (w Stargardzie Szczecińskim – 2,93 osoby), a przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę wynosiła 15,53 m² (w Stargardzie Szczecińskim – 20,25 m²). W zasobach Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na osobę w jednym mieszkaniu wynosiła 19,02 m², a przeciętna ilość zamieszkujących w jednym mieszkaniu – 2,52 osoby.

3. Z ogólnej ilości mieszkań w Stargardzie Szczecińskim w wymienionym w ust.1 okresie:

- 1) 2744 mieszkania (11,5%) były własnością Miasta;
- 2) 522 mieszkania (2,2%) były własnością Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.;
- 3) 8003 mieszkania (33,4%) stanowiły własność spółdzielni mieszkaniowych;
- 4) 10793 mieszkania (45,1%) były własnością osób fizycznych;
- 5) pozostałe 1869 mieszkań (7,7%) były własnością Skarbu Państwa i innych podmiotów.

§ 10.1. Na listach i wykazach osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu miasta w 2009 roku na przydział oczekiwało łącznie 509 gospodarstw domowych, w tym:

- 1) 306 na lokale socjalne (132 gospodarstwa domowe z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego i 174 gospodarstwa domowe, którym sąd w wyroku zasądającym

eksmisję

orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta);

2) 45 na lokale zamienne;

3) 158 na lokale docelowe.

2. Miasto w swoim zasobie może wydzielać lokale, które będzie przeznaczać na pomieszczenia tymczasowe dla osób, którym sąd z powództwa Miasta w wyroku nakazującym eksmisję nie przyznał prawa do otrzymania lokalu socjalnego.

3. Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań informuje, że w wyniku weryfikacji wniosków i wykazów z różnych powodów, najczęściej z powodu wzrostu dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy ponad wysokość przyjętą w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim, o której mowa w § 2 ust. 1, a także z powodu niezłożenia w wymaganym okresie odpowiednich dokumentów do weryfikacji, z uwagi na poprawę warunków mieszkaniowych, uzyskanie tytułu prawnego do innego mieszkania, zgonów, wyjazdów ze Stargardu Szczecińskiego na stałe itp. - każdego roku skreślonych zostaje z list i wykazów osób oczekujących na przydział mieszkania od 38 do 40 osób. Można więc przyjąć, że z list i wykazów ubywa średnio 39 wniosków rocznie.

4. Ustalono na podstawie danych z lat 2006 - 2008, że do Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań wpływa w ciągu roku przeciętnie 107 nowych wniosków o wynajem mieszkania w zasobach miasta, z których 95 spełnia przesłanki do otrzymania przydziału i zostaje skierowanych do pozytywnego załatwienia. Wśród tych 95 wniosków skierowanych do pozytywnego załatwienia - 60 dotyczy przydziału lokalu socjalnego (brak dochodu gospodarstwa domowego, bezdomność, bezrobocie) - 35 dotyczy przydziału lokalu docelowego (spełniają kryteria określone w uchwale Rady Miejskiej, o której mowa w § 2 ust. 1).

5. Ponadto do Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań każdego roku od właścicieli mieszkań w Stargardzie Szczecińskim wpływa średnio 31 nowych żądań o dostarczenie lokalu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku nakazującym eksmisję orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta.

6. Dane, o których mowa w ust. 4 i 5 przedstawiono w Tabeli Nr 1

Nowe wnioski o wynajęcie lokali socjalnych i docelowych złożone w latach
2006 – 2008.

Tabela Nr 1.

Lp.	Wyszczególnienie	w latach:			Średniorocznie
		2006	2007	2008	
1.	Liczba wnioskodawców ubiegających się				

8

o wynajęcie lokalu mieszkalnego:				
- docelowego,	40	35	45	40
- socjalnego (bez wyroków sądowych).	76	61	65	67
Razem	116	96	110	107
2. Liczba wnioskodawców spełniających warunki uprawniające do wynajmu lokalu mieszkalnego (wnioski zakwalifikowane do pozytywnego załatwienia):				
- docelowe,	36	30	40	35
- socjalne (bez wyroków sądowych).	67	51	61	60
Razem	103	81	101	95
3. Wyroki sądowe o dostarczenie lokalu socjalnego	34	29	29	31
Ogółem (poz. 2 + poz. 3)	137	110	130	126

7. Z tytułu uwolnień z powodu koniecznych wyburzeń ze względu na stan techniczny, ze względu na realizację remontów gruntownych 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 1a.

Szacunkowe potrzeby na lokale zamienne w latach 2010 – 2015.

Tabela Nr 1a.

Lp.	Wyszczególnienie	Zapotrzebowanie w r. 2009	Szacunkowe potrzeby w latach:					
			2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Konieczne wyburzenia ze względu na stan techniczny.	-	-	10	-	14	-	12
2.	Remonty gruntowne z modernizacją budynków mieszkalnych	-	-	7	10	-	-	-
3.	Rewitalizacja starej zabudowy (kwartał „C”).	43	-	-	-	-	-	-
4.	Z innych przyczyn	2	2	2	2	2	2	2
	Razem	45	2	19	12	16	2	14

8. Na podstawie danych z lat 2006 – 2008, z „ruchu ludności”, z tytułu różnego rodzaju uwolnień (wyjazdy na stałe, uzyskanie tytułu prawnego do innego lokalu, zamiany mieszkań, eksmisje, zgony) Miasto pozyskiwało w swoich zasobach do zasiedlenia przeciętnie 60 mieszkań rocznie. Gospodarowanie tymi mieszkaniami w omawianym okresie przedstawiono w Tabeli Nr 2.

Lokale mieszkalne uwolnione, zasiedlone i skierowane do remontu w latach 2006 - 2008

Tabela Nr 2.

Lp.	Wyszczególnienie	W latach:			Średniorocznie
		2006	2007	2008	
1.	Lokale mieszkalne pozyskane do zasiedlenia	59	57	65	60
2.	Lokale mieszkalne zasiedlone w tym:	58	41	42	47
	jako lokale socjalne	18	7	11	12
	jako lokale zamienne	12	10	20	14
	jako lokale docelowe	28	24	11	21

3.	Lokale mieszkalne skierowane do remontu	1	16	23	13
----	---	---	----	----	----

9. Na podstawie umów zawartych ze Stargardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z o.o. określających m.in. ilości mieszkań przeznaczonych do wynajmu przez Miasto w oddawanych do eksploatacji budynkach mieszkalnych w latach 2008 - 2009, a także na podstawie przedstawionych przez Zarząd Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. propozycji w zakresie możliwości wynajmu mieszkań w budynkach nowo wznoszonych w latach 2010 – 2012, jak też możliwości pozyskiwania w zasobach Spółki mieszkań na wynajem z „odzysku” poprzez wykup partycypacji, a ponadto na podstawie uzgodnionej wstępnie prognozy budowy mieszkań na wynajem w latach 2013 – 2015, ilość lokali możliwych do pozyskania przez Miasto do zasiedlenia w okresie obowiązywania programu przedstawiono w Tabeli Nr 2a.

Planowany wynajem mieszkań w Stargardzkim Towarzystwie Budownictwa Społecznego w latach 2010 – 2015.

Tabela Nr 2a.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2009 rok	Prognoza wynajmu w latach:					
			2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Wynajem mieszkań w budynkach nowo wznoszonych.	28	22	22	36	38	40	42
2.	Wynajem mieszkań z odzysku	-	-	10	10	10	10	10
	Razem	28	22	32	46	48	50	52

Mimo większych potrzeb wynajem mieszkań w Stargardzkim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Spółką z o. o. ograniczony jest możliwością oddawanych budynków do eksploatacji w planowanym okresie, jak też wielkością środków, jakie Miasto może przeznaczyć na partycypację.

10. Z założeń, o których mowa w ust. 8 i 9 wynika, że Miasto w okresie obowiązywania programu będzie mogło dysponować od 82 do 112 mieszkaniem rocznie. Pokazuje to Tabela Nr 2b.

Prognoza pozyskiwania lokali mieszkalnych na realizację zadań własnych w latach 2010 – 2015.

Tabela Nr 2b.

Lp.	Źródła pozyskiwania mieszkań do zasiedlenia	2009 r.	Prognoza w latach:					
			2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Mieszkaniowy zasób miasta	60	60	60	60	60	60	60
2.	Zasób mieszkaniowy Stargardzkiego TBS Sp.z o.o.	28	22	32	46	48	50	52
	Razem	88	82	92	106	108	110	112

11. Bilansując skreślenia (ust. 3), nowe wnioski (Tab. Nr 1) oraz wnioski ujęte na listach i wykazach (Tab. Nr 1a) z prognozą pozyskiwania lokali do zasiedlenia (Tab. Nr 2b), przeciętne zapotrzebowanie roczne na mieszkania w latach 2010 – 2015 przedstawia Tabela Nr 3.

Przeciętne zapotrzebowanie roczne na mieszkania w latach 2010 – 2015

Tabela Nr 3.

Lp.	Wyszczególnienie	W roku 2009	Prognoza w latach :					2015	% 9 : 3
			2010	2011	2012	2013	2014		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Ilość oczekujących na początku roku.	509	510	534	541	538	519	510	100,2
2.	Zawarte umowy najmu w ciągu roku.	88	82	92	106	108	110	112	127,3
3.	Pozostało na koniec roku.	421	428	442	435	430	409	398	94,5
4.	Nowe wnioski na mieszkania oraz na lokale zamienne przyjęte w ciągu roku.	128	145	138	142	128	140	128	100,0

5.	Skreślenia z list i wykazów w ciągu roku (średnio).	39	39	39	39	39	39	39	100,0
6.	Pozostało do realizacji na następny rok.	510	534	541	538	519	510	487	95,5

Tabela pokazuje, że realizacja przedstawionych założeń daje efekty w formie malejącej listy oczekujących na mieszkanie w zasobach miasta (poz. 3 Tabeli). Lista oczekujących na koniec 2015 roku w stosunku do stanu oczekujących na początku 2009 roku zmaleje o 21,81%, tj. o 111 osób oczekujących.

§ 11.1. Według stanu na 31.12.2008 r. mieszkaniowy zasób miasta tworzyły 2744 lokale mieszkalne, położone w 173 budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność Miasta oraz w 413 budynkach mieszkalnych, będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta w częściach wspólnych i w gruncie przynależnym.

2. Z ogólnej ilości lokali wykazanych w ust. 1 według stanu na 31.12.2008 r.:

- 1) 2614 lokali wynajętych było na czas nieoznaczony;
- 2) 130 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 4.045 m² zostało wyodrębnionych z przeznaczeniem do wynajmu jako lokale socjalne. W lokalach tych zamieszkiwały osoby, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas oznaczony, zwykle trzyletni;
- 3) 1830 lokale tj. 66,7% zasobu znajdowało się w budynkach wspólnot mieszkaniowych w tym:
 - a) 1425 w dużych wspólnotach,
 - b) 405 w małych wspólnotach.

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

Zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu miasta w latach 2006 - 2008

Tabela Nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia		
		2006	2007	2008
1.	Ilość budynków mieszkalnych ogółem	614	607	586
	w tym:			
	1) stanowiących w całości własność Miasta	195	184	173
	2) wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta razem z tego:	419	423	413
	c) duże wspólnoty	205	224	221
	d) małe wspólnoty	214	199	192
2.	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	3045	2926	2744
	w tym:			
	1) w budynkach stanowiących w całości własność Miasta	1017	972	914
	2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta razem z tego:	2028	1954	1830
	a) duże wspólnoty	1515	1526	1425
	b) małe wspólnoty	513	428	405

3. Powierzchnia użytkowa lokali (m ²) ogółem	157.732	151.035	141.322
w tym:			
1) w budynkach stanowiących w całości własność Miasta	51.813	49.151	45.932
2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta (m ²) razem z tego:	105.919	101.884	95.390
	77.275	79.402	74.023
a) duże wspólnoty	28.644	22.482	21.367
b) małe wspólnoty			

Ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta w latach 2006 - 2008 malała średnio 5 % rocznie (6 % - w budynkach stanowiących w całości własność Miasta i 4% w budynkach wspólnot mieszkaniowych). Ubytek lokali mieszkalnych w omawianym okresie był spowodowany prawie wyłącznie sprzedażą mieszkań, a także rozbiórką budynków ze względu na zły stan techniczny.

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

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

wodociągową i kanalizacyjną w mieszkaniu lub tylko jedną z nich w mieszkaniu albo są bez tych instalacji z możliwością korzystania z wody lub kanalizacji poza mieszkaniem, lub tylko korzystania ze studni albo suchego ustępu.

2. Kategorię E wartości użytkowej tworzą lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wzniesionych po 1995 roku, spełniających wymagania określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zmianami), ze standardem izolacyjności energetycznej wyższym niż określają to przepisy techniczno – budowlane, charakteryzujące się wskaźnikiem sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynku o minimum 15% mniejszym od wartości określonej w przepisach techniczno – budowlanych, a także lokale mieszkalne położone w budynkach wzniesionych wcześniej, które w wyniku remontu gruntownego zostały przebudowane i wyposażone w instalacje i urządzenia odpowiadające standardowi wyposażenia lokali w budynkach wzniesionych po 1995 roku i spełniają standard izolacyjności energetycznej i zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania jak dla budynków wzniesionych po 1995 roku. Mieszkania mają widną kuchnię, łazienkę i w.c. przeważnie w osobnym pomieszczeniu. Posiadają instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej zasilane z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej. Wyposażone są w instalacje; elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, domofon. Mogą posiadać instalację gazową.

3. Do kategorii wartości użytkowej E zalicza się lokale mieszkalne wynajęte przez Miasto w zasobach Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o.

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

5. W świetle przyjętego podziału lokali w sposób określony w ust. 1, strukturę mieszkaniowego zasobu miasta według stanu na 31 grudnia 2008 r. przedstawiono w Tabeli Nr 5.

Struktura mieszkaniowego zasobu miasta według wartości użytkowej lokali mieszkalnych, stan na 31.12.2008 rok.

Tabela Nr 5.

Lp.	Kategoria wartości użytkowej mieszkania	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Lokale kategorii I	230	12.155
2.	Lokale kategorii II	525	22.591
2.	Lokale kategorii III	1790	99.786
4.	Lokale kategorii IV	69	2.745
5.	Lokale socjalne	130	4.045
	Razem	2744	141.322

Z powyższej tabeli wynika, że Miasto dysponuje stosunkowo niewielką ilością lokali mieszkalnych spełniających wymogi kategorii wartości użytkowej I i II w sumie 755 mieszkań, co stanowi 27,5% zasobu lokali mieszkalnych. Lokale III kategorii wartości użytkowej w ilości 1790 stanowią największą grupę mieszkań - 65,2% zasobu lokali mieszkalnych. Niewielką grupę mieszkań, bo tylko 69 - 2,5% zasobu lokali mieszkalnych stanowią lokale o niskim stopniu wyposażenia w instalacje i urządzenia, przeważnie położone na obrzeżach miasta – zaliczane do IV kategorii wartości użytkowej. Pozostałe 130 lokali - 4,7% zasobu to lokale wyodrębnione z mieszkaniowego zasobu miasta z przeznaczeniem do wynajmu jako lokale socjalne.

§ 13.1. Z uwzględnieniem ubytków mieszkań z tytułu planowanej sprzedaży, o której mowa w Tabeli Nr 14 i planowanej rozbiórki budynków wyeksploatowanych, o których mowa w § 14 ust. 4 pkt 1, prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu miasta w 2015 roku przedstawiono w Tabeli Nr 6.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu miasta na 2015 rok.

Tabela Nr 6.

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12 2008	Ubytki lokali mieszkalnych w roku 2009* i w latach 2010 – 2015 ogółem			Stan na 31.12. 2015
			Sprzedaż	Rozbiórka	Razem	

1	2	Ilość lokal 3	Pow. użytk. 4	Ilość lokali 5	Pow. użytk. 6	Ilość lokal 7	Pow. użytk. 8	Ilość lokali 9	Pow. użytk. 10	Ilość lokali 11	Pow. użytk. 12
1.	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących w całości własność Miasta	914	45 932	110	6 098	36	1 575	146	7 673	768	38 259
2.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych:										
	- dużych,	1425	74023	610	31574	-	-	610	31 574	815	42 449
	- małych.	405	21367	225	11871	-	-	225	11 871	180	9496
	Razem Miasto	2744	141322	945	43445	36	1575	981	48221	1763	90204

*/ przyjęto, że w roku 2009 zostanie sprzedanych 135 lokali.

2. Z uwagi na nie malejące zainteresowanie zakupem mieszkań (informacja podana przez Wydział Geodezji, Nieruchomości i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Stargardzie Szczecińskim) zakłada się, że według planowanej w okresie obowiązywania programu sprzedaży 945 lokali mieszkalnych (135 w roku 2009 i łącznie 810 w latach 2010 – 2015) - sprzedanych zostanie ok. 43,5% tj. ok. 100 lokali zaliczanych do I kategorii wartości użytkowej, ok. 49,5% tj. ok. 260 lokali zaliczanych do II kategorii wartości użytkowej i ok. 32,7% tj. ok. 585 lokali zaliczanych do III kategorii wartości użytkowej.

3. Zgodnie z założeniem wydzielenia w okresie obowiązywania programu (§ 5 ust. 1) nie mniej niż 570 lokali jako zasób niezbywalny – szacuje się, że w okresie obowiązywania programu z tej puli zostaną przekwalifikowane co najmniej 72 mieszkania na lokale socjalne w zasobach III kategorii wartości użytkowej oraz pozostałe 33 mieszkania (36 zakwalifikowanych jest do wyburzenia) w zasobach IV kategorii wartości użytkowej. Wykonanie tego założenia zwiększy zasób mieszkań socjalnych o 105 lokali.

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

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu miasta wg kategorii wartości użytkowej lokali z uwzględnieniem ubytków z tytułu sprzedaży i wyburzeń wraz z przekwalifikowaniami na lokale socjalne w latach 2010 – 2015.

Tabela Nr 6a.

Lp.	Wartość użytkowa lokalu	Stan na 31.12.08	Stan na 31.12.09	Prognoza na 31.12 w roku:					
				2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Kategoria I	230	216	201	187	172	158	144	130
2.	Kategoria II	525	487	450	413	376	339	302	265
3.	Kategoria III	1790	1705	1609	1513	1418	1323	1228	1133
4.	Kategoria IV	69	69	62	50	43	27	19	-
5.	Lokale socjalne	130	130	145	161	178	196	215	235
	Razem	2744	2607	2467	2324	2187	2043	1889	1763

Prognoza wielkości powierzchni użytkowej lokali wymienionych mającej wpływ na wysokość wpływów z opłat czynszowych w latach 2010 – 2015.

Tabela Nr 6b.

Lp.	Kategoria lokalu	Stan na 31.12.08	Stan na 31.12.09	Prognozowana wielkość powierzchni użytkowej lokali w latach:					
				2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Lokale kat. I	12 155	11 413	10 620	9 881	9 088	8 349	7 609	7 214
2.	Lokale kat. II	22 591	20 956	19 364	17 771	16 179	14 587	12 995	11 649
3.	Lokale kat. III	99 786	95 054	89 702	84 350	79 054	73 757	68 461	63 712
4.	Lokale kat. IV	2 745	2 745	2 466	1 989	1 711	1 074	756	-
5.	Lokale socjalne	4 045	4.045	4 829	5 327	5 856	6 416	7 008	7 629

Razem 141 322 134 213 126 981 119 318 111 888 104 183 96 829 90 204

Z obu wyżej wymienionych tabel wynika, że zasób mieszkaniowy miasta zmniejszy się docelowo o ok. 981 mieszkań, a powierzchnia użytkowa o ok. 51 118 m².

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

6. Do 31 grudnia 2008 r. Miasto wynajęło od Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. na czas nieoznaczony 119 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 5.257,96m². Wynajem dalszych 278 mieszkań (łącznie w roku 2009 i w latach 2010 – 2015) o powierzchni użytkowej ok. 13.900m² (Tabela Nr 2a) pozwoli Miastu sukcesywnie zaspokajać potrzeby najpilniejsze.

Koszty wynajmu lokali mieszkalnych w zasobach Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. poniesione w roku 2008 oraz prognozę kosztów wynajmu lokali w roku 2009 i w okresie obowiązywania programu łącznie z prognozą kosztów ewentualnego wynajmu pomieszczeń tymczasowych, o których mowa w § 10 ust. 2 przedstawiono w Tabeli Nr 6c.

Orientacyjne koszty wynajmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych w zasobach obcych w latach 2010 – 2015.

Tabela Nr 6c. (w tys. zł)

Prognoza kosztów wynajmu w latach:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykon. za rok 2008	Plan na rok 2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Koszty wynajmu lokali w zasobach Starg. TBS Sp. z o.o.								
	- pow. użytkowa (m ²)	5.258	8.804	9.404	9.958	12.258	14.658	17.158	19.758
	- czynsz najmu*	343,4	740,0	1.226,6	1.299,0	1.599,0	1.912,0	2.238,0	2.577,0
2.	Orient. koszt wynajmu pomieszczeń tymcz.	-	-	-	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
	Razem koszty**	343,4	740,0	1.226,6	1.314,0	1.614,0	1.927,0	2.253,0	2.592,0

*/ Czynsz najmu w latach 2010 – 2015 ustalono na podstawie wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynku obowiązującego w okresie od 1.04.2009 do 30.09.2009 tj. wg stawki 10,87 zł/m²,

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

§ 14.1. Według danych ewidencyjnych na koniec grudnia 2008 roku, Miasto było właścicielem 173 oraz współwłaścicielem 413 budynków mieszkalnych, w których znajduje się łącznie 2744 lokali mieszkalnych.

2. Według ewidencji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, znaczna ilość budynków mieszkalnych, które pozostały Miastu do wyłącznej dyspozycji, to budynki wybudowane przed 1945 rokiem – 6 wybudowanych zostało przed 1900 rokiem, 149 przed 1945 rokiem, pozostałe 18 budynków wzniesionych zostało w latach 1955 – 1980.

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

Czasokres użytkowania budynków i lokali będących w całości własnością Miasta.

Tabela Nr 7

Lp.	Rok budowy	Okres eksploatacji w latach	Ilość budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Przed 1900	Ponad 108	6	36	1.575

2.	1900 – 1945	od 63 do 108	149	764	38.895
3.	1946 – 1955	od 49 do 57	3	22	857
4.	1956 – 1980	od 23 do 48	15	92	4.605
	Razem	x	173	914	45.932

3. Stopień zużycia technicznego budynków tylko ze względu na okres eksploatacji dla 6 budynków przekracza 100%, dla 149 budynków oscyluje w granicach powyżej 60 do 90%, a dla pozostałych 18 budynków od 30 do 60% .

4. W oparciu o materiały z przeglądów technicznych przeprowadzonych w 2008 roku przez zarządcę w budynkach stanowiących w całości własność Miasta, posługując się wzorem:

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

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

Szacunkowa ocena stanu technicznego elementów budynków mieszkalnych stanowiących własność Miasta na 31 grudnia 2008 roku.

Tabela Nr 8.

Lp.	Wyszczególnienie elementów „i” z opisem najczęściej występujących uszkodzeń	Udział elementu „i” w koszcie domu A_i (%)	Średni szacunkowy stopień zużycia elementu „i” w „n” budynkach S_i (%)	Stopień zużycia technicznego „n” budynków S_t (%)
1.	Fundamenty, mury podziemia (zawilgocenie, brak izolacji przeciwwilgociowej, grzyb domowy)	18	66,90	12,04
2.	Mury nadziemia, mury wewnętrzne, ścianki działowe (przemarzanie, pęknięcia poprzeczne, uszkodzone gzymsy, popękane nadproża, ubytki)	17	70,50	11,98
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	51,00	5,10
4.	Elewacja i okładziny zewnętrzne (korozja tynków, ubytki, uszkodzone wystroje architektoniczne kolorystyka)	6	71,50	4,29
5.	Stropy, schody, tarasy, balkony (nadmierne ugięcia, elementy drewniane porażone przez grzyb i drewnojady, korozja belek i wsporników, brak izolacji, zużyte stopnie, bezpieczeństwo biegów, uszkodzone balustrady)	10	62,00	6,20
6.	Stolarka okienna i drzwiowa			

	(wymiana okien, drzwi, bram, zamki, zamknięcia, okucia)	8	48,90	3,91
7.	Tynki i okładziny wewnętrzne (ubytki, „odparzenia”, korozja)	5	55,00	2,75
8.	Podłogi i posadzki (porażenie przez drewnojady i grzyb, korozja, ubytki)	7	56,00	3,92
9.	Instalacje i urządzenia elektryczne (zużyte przewody, przepięcia, brak skuteczności zerowania, zużyte zabezpieczenia i osprzęt)	3	62,00	1,86
10.	Instalacje ciepłej i zimnej wody, zawory, przybory (nieszczelność, korozja, niedrożność rur, osad kamienia)	3	82,00	2,46
11.	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne (nieszczelność rur, korozja niedrożność)	3	46,5	3,72
12.	Instalacje i urządzenia gazowe (korozja, zużycie techniczne)	2	62,00	1,24
13.	Ogrzewanie lokali (korozja grzejników, niedrożność rur, wyeksploatowane zawory, pompy, piece kaflowe)	8	46,50	3,72
	Razem	100	x	61,33

Tabela potwierdza, że mieszkaniowy zasób miasta jest zasobem zużytym technicznie. Utrzymanie w sprawności technicznej takiego zasobu w zgodności z przepisami prawa budowlanego wymagać będzie odpowiednich nakładów gwarantujących przynajmniej jego nie pogarszanie w stosunku do obecnego stanu technicznego.

Na podstawie danych w Tabeli wyróżnić można następujące priorytety remontowe:

- 1) odtworzenie izolacji przeciwwilgociowych murów z osuszeniem ścian i odgrzybieniem;
- 2) docieplenie ścian zewnętrznych z odnowieniem elewacji;
- 3) wymianę skorodowanych przez drewnojady i grzyb elementów konstrukcji dachowych z impregnacją środkami grzybobójczymi;
- 4) remonty pokryć dachowych z wymianą blacharki;
- 5) wymianę stolarki budowlanej;
- 6) remonty balkonów, klatek schodowych;
- 7) wymianę instalacji wewnętrznych elektrycznych, c.o. , c.w. , wod. – kan. wraz z osprzętem, urządzeniami i przyborami;
- 8) remonty pieców.

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

- 1) 6 budynków mieszkalnych z 36 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 1.575m², kwalifikuje się do wyburzenia (budynki o niskim standardzie wyposażenia, przemarzające ściany, ogrzewanie piecowe);
- 2) 10 budynków mieszkalnych z 79 mieszkaniem o powierzchni użytkowej 4 629m² można zakwalifikować do remontu gruntownego połączonego z modernizacją;
- 3) 138 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 690 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 38.226m², wymaga remontów częściowych z zachowaniem priorytetów, o których mowa w komentarzu do Tabeli Nr 8.;
- 4) cały zasób mieszkaniowy położony zarówno w budynkach stanowiących w całości własność Miasta jak też w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta (2744 lokale mieszkalnych o powierzchni użytkowej 141.322m²) wymagać będzie każdego roku bieżących napraw z konserwacją instalacji i urządzeń służących do wspólnego użytku, przeprowadzania remontów w zakresie wynikającym z obowiązków właściciela określonym w art. 61 ustawy z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zmianami), a lokale mieszkalne remontów i wymiany instalacji, wyposażenia i

w zakresie określonym

w art. 6a ustawy.

Rozdział 5.

Szacunkowe nakłady na remonty budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta według potrzeb remontowych na 31.12.2008 r. oraz plan finansowania remontów budynków i lokali na lata 2010 – 2015.

§ 15.1. Dla ustalenia wielkości nakładów na remonty i naprawy budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta według potrzeb remontowych na 31.12.2008 r. przyjęto następujące założenia:

- 1) dla ustalenia wielkości nakładów podstawę stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszony przez Wojewodę dla województwa zachodniopomorskiego, obowiązujący w okresie od 1 kwietnia 2009 do 30 września 2009 w kwocie 3261 zł;
- 2) na naprawy bieżące i konserwację oraz remonty związane z bieżącą eksploatacją budynków i lokali (§ 14 ust. 5 pkt 4) obejmujące cały zasób mieszkaniowy o powierzchni użytkowej lokali wynoszącej 141 322m² – niezbędne nakłady będą na poziomie nie mniejszym niż 3% kosztu odtworzenia ;
- 3) na remonty poszczególnych elementów budynków i lokali (§ 14 ust. 5 pkt 3) obejmujące ok. 138 budynków o powierzchni użytkowej lokali wynoszącej 38 226m² – niezbędne nakłady będą na poziomie 30% kosztu odtworzenia;
- 4) na remonty gruntowne budynków mieszkalnych (§ 14 ust. 5 pkt 2) obejmujące ok. 10 budynków o powierzchni użytkowej lokali wynoszącej 4 629m² - niezbędne nakłady będą na poziomie 75% kosztu odtworzenia nie licząc ewentualnych nakładów na modernizację.

2. Kierując się wytycznymi, o których mowa w ust. 1 szacunkowe nakłady na remonty budynków i lokali według potrzeb remontowych na 31.12.2008 r. przedstawiono w Tabeli Nr 9.

Szacunkowe nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych wg potrzeb remontowych na 31.12. 2008 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość budynków zakwalifikowanych do remontu	Powierzchnia użytkowa m ²	Tabela Nr 9 Wielkość szacunkowych nakładów zł
1.	Naprawy bieżące i konserwacja oraz remonty eksploatacyjne budynków i lokali - realizacja stała	Cały zasób mieszkaniowy	141 322	13 825 531
2.	Remonty częściowe	138	38 226	37 396 496
3.	Remonty gruntowne	10	4 629	11 321 377
	Razem	x	x	62 543 404

W obecnym okresie sfinansowanie nakładów w kwocie 62.543.404 zł ograniczone jest wielkością środków, jakie budżet miasta może przeznaczyć na finansowanie gospodarki mieszkaniowej.

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

- 1) nakłady na naprawy i konserwację oraz na remonty, które należą do obowiązków właściciela w świetle przepisów art. 6a ustawy oraz art. 61 ustawy Prawo budowlane powinny być w każdym następnym roku nie mniejsze od wydatków poniesionych w poprzednim roku;
- 2) nakłady na remonty częściowe powinny wzrastać w każdym następnym roku nie mniej niż 1% w stosunku do wykonania w roku poprzednim;
- 3) w okresie obowiązywania programu remontem gruntownym powinien być objęty co

budynek mieszkalny realizowany ze środków budżetowych
finansowym pozyskanym na zasadzie przepisów zawartych w ustawie, o której mowa w ust. 4. najmniej 1
ze wsparciem

4. Na miarę możliwości budżetu oraz na miarę możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych w formie wsparcia finansowego na zasadach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844, z 2009 roku Nr 39, poz. 309 i Nr 65, poz. 545) będą przeznaczane do remontów gruntownych następne budynki mieszkalne.

5. Jeżeli zaistnieją możliwości pozyskania innych środków zewnętrznych na wsparcie finansowe zadań remontowych substancji mieszkaniowej np. wynikających z określonych programów unijnych, 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 2010 – 2015 będą przedstawiać się jak w Tabeli Nr 10.

Plan finansowania remontów budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta w latach 2010 - 2015

Tabela Nr 10 (w tys. zł)											Raze m	Wska- źnik %
Plan finansowania w latach **: :											5 do 9	12 : 3
Lp.	Wyszczególnienie	Potrzeby remon- towe na 31.12. 2008	Wyko- nanie za rok 2008	Plan na rok 2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Naprawy, konserwacje i remonty eksploatacyjne	13.826	1.015	1.035	1.035	1.035	1.035	1.035	1.035	1.035	7.245	52,4
2.	Remonty częściowe	37.396	2.190	1.650	1.340	1.600	1.800	1.850	1.900	1.950	12.090	32,3
3.	Remonty gruntowne*	11.321	-	-	-	-	1.304	1.000	-	-	2.304	20,4
	Razem	62.543	3.205	2.685	2.375	2.635	4.139	3.885	2.935	2.985	21.639	34,6

*/ bez nakładów na modernizację,

**/ faktyczne środki na finansowanie nakładów w poszczególnych latach, skorygowane do wielkości wskaźnika przeliczeniowego 1m² powierzchni użytkowej albo do uzasadnionych potrzeb określi uchwała budżetowa.

Dopuszcza się przesunięcia środków pomiędzy poszczególnymi rodzajami remontów wg aktualnych potrzeb.

Realizacja założeń finansowania potrzeb remontowych w zakresie nie niższym niż wynika to z Tabeli Nr 10 powinna zapewnić utrzymanie budynków i lokali w stanie nie pogorszonym. Jeżeli brać pod uwagę sukcesywne ubytki zasobu mieszkaniowego przedstawione w Tabeli Nr 6b, to planowane nakłady na remonty bieżące i na konserwację oraz na remonty częściowe razem wzięte spełniają przyjęte wyżej założenie. Realizację tego założenia pokazują nakłady w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokali. Według planu na rok 2009 wynoszą one 1,58 zł/m², w okresie obowiązywania programu będą sukcesywnie wzrastać proporcjonalnie do powierzchni użytkowej i docelowo osiągną poziom 2,76 zł/m², a więc blisko dwukrotnie wyższy.

7. Remonty częściowe w zakresie rzeczowym powinien określać na każdy rok „Rzeczowy plan techniczno – finansowy remontów budynków i lokali” opracowany przez zarządcę i przedłożony do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta.

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 2000 r. Nr 80, poz. 9 ze zmianami) 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. Orientacyjne wydatki na remonty i bieżącą konserwację części wspólnych w budynkach mieszkalnych z udziałem Miasta przedstawiono w Tabeli Nr 11.

Orientacyjny plan wydatków zaliczkowych na remonty we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta w latach 2010 – 2015.

Określenie wpłaty	Wykonanie za rok 2008	Plan na rok 2009*	Orientacyjne wydatki w latach:					
			2010	2011	2012	2013	2014	2015
Wpłaty na fundusz remontowy**	1.607,8	1.615	1.600	1.620	1.650	1.700	1.720	1.750

*/ przewidywane wykonanie w roku 2009,

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

Rozdział 6.

Założenia w zakresie inwestycji mieszkaniowych

§ 17.1. W latach 2010 – 2015 nie przewiduje się budowy mieszkań na wynajem przez Miasto.

2. Zgodnie z planowanym wynajmem mieszkań, o którym mowa § 10 ust. 9 – Tabela 2a, Miasto będzie pozyskiwać lokale mieszkalne do zasiedlenia od Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o., poprzez uczestnictwo w kosztach budowy mieszkań na wynajem w formie partycypacji w wysokości 30% kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu tj. w kwocie 1000 zł za 1m² powierzchni użytkowej wynajętego lokalu, która to będzie przeznaczana na zwiększenie kapitału zakładowego, a także pozyskiwać do wynajmu mieszkania z odzysku w formie wykupu partycypacji.

3. Według danych z Tabeli 2a, w roku 2009 przewiduje się pozyskanie w budynkach nowo wznoszonych 28 mieszkań do wynajmu o powierzchni użytkowej ok. 1400m² (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania – 50m²), zaś w latach 2010 – 2015 łącznie z „odzyskiem” - 250 mieszkań na wynajem o łącznej powierzchni użytkowej ok. 12.500m².

4. W celu zapewnienia realizacji planowanego wynajmu mieszkań, o którym mowa w ust. 2, będą w miarę potrzeby przekazywane przez Miasto dla Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. odpowiedniej wielkości tereny budowlane w formie aportu.

5. Zgodnie z planowanym wynajmem lokali mieszkalnych, orientacyjne wydatki na partycypację w kosztach budowy oraz na wykup partycypacji w lokalach uwolnionych w latach 2010 – 2015 przedstawiono w Tabeli Nr 12.

Plan wydatków na inwestycje mieszkaniowe w Stargardzkim Towarzystwie Budownictwa Mieszkaniowego z tytułu udziału Miasta w kosztach budowy mieszkań na wynajem w latach 2010 - 2015

		Tabela Nr 12 (w tys. zł).						
Lp.	Wyszczególnienie	Plan wydatków w roku 2009	Planowane wydatki w latach:					
			2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Partycypacja w kosztach budowy mieszkań na wynajem	1.300	1.100	1.100	1.800	1.900	2.000	2.100
2.	Wykup partycypacji mieszkań z odzysku	-	-	500	500	500	500	500
	Razem	1.300	1.100	1.600	2.300	2.400	2.500	2.600

Rozdział 7.

Sprzedaż lokali w kolejnych latach.

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

- 1) z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami);
 - 2) z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami),
- z zastrzeżeniem ust. 2.

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

3. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach wzniesionych po 1950 roku, należących do dużych wspólnot albo położonych w budynkach stanowiących w całości własność Miasta wzniesionych po 1950 roku, wytypowanych do sprzedaży, będą mogli nabyć zajmowany lokal mieszkalny w trybie bezprzetargowym po upływie pięciu lat licząc od daty zawarcia umowy najmu na ten lokal. Warunek ten nie dotyczy najemców, którzy otrzymali mieszkania zamienne w tych budynkach lub objęli w nich lokale w wyniku zamiany lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta lub lokalu wynajętego przez Miasto od innego właściciela.

4. Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta z wyjątkiem budynków niezbywalnych, o których mowa w § 5 ust. 1 będą przeznaczane do sprzedaży bezprzetargowej na wniosek wszystkich najemców z zastrzeżeniem ust. 3.

5. Zakaz sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach niezbywalnych, o których mowa w § 5 ust. 1 nie wyklucza możliwości nabycia przez jego najemcę innego lokalu w budynku

wytypowanym do sprzedaży.

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

7. W przypadku uwolnienia lokalu zakwalifikowanego do I lub II kategorii wartości użytkowej, wynajmujący będzie zobowiązany w pierwszej kolejności do analizy zasadności przeznaczenia tego lokalu do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego.

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

- 1) w przypadku nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą, w kwocie odpowiadającej pięciokrotnej wartości miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu nabycia lokalu na własność, lecz nie więcej niż 800 zł;
- 2) w przypadku nabycia lokalu bez bonifikaty, w kwocie odpowiadającej ośmiokrotnej wartości czynszu obowiązującego w dniu nabycia lokalu na własność, lecz nie więcej niż 1.200 zł.

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

3. 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.

4. Koszty waloryzacji kaucji wpłaconych przed 12 listopada 1994 roku pokrywane są z budżetu miasta. Zasady rozliczeń wynajmującego z budżetem dokonanych wypłat zwaloryzowanych kaucji mieszkaniowych wpłaconych przed 12 listopada 1994 r. ustala Prezydent Miasta zarządzeniem.

5. Orientacyjne wydatki na waloryzację kaucji mieszkaniowych wpłaconych przed 12 listopada 1994 roku w latach 2010 – 2015 przedstawia Tabela Nr 13.

Wydatki na pokrycie kosztów waloryzacji kaucji mieszkaniowych wpłaconych przed 12 listopada 1994 roku w latach 2010 – 2015.

Tabela Nr 13. (w tys. zł)

Rodzaj wydatku	Wykon. za rok 2008	Plan na rok 2009	Orientacyjne wydatki w latach :					
			2010	2011	2012	2013	2014	2015
Refundacja kosztów waloryzacji kaucji mieszkaniowych.*	54,2	60,0	100,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0

*/ korekta wielkości wydatków powinna wynikać ze specyfikacji wypłat.

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

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

Lokale mieszkalne nabyte przez Miasto w drodze darowizny lub spadku, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta albo lokale mieszkalne uwolnione od praw i rzeczy w tych budynkach, a także lokale mieszkalne uwolnione od praw i rzeczy nabyte w drodze darowizny lub spadku lub przekazane nieodpłatnie na własność Miastu na zasadzie odrębnych przepisów, położone w zasobach innych właścicieli lub we wspólnotach, mogą być sprzedawane w drodze przetargu nieograniczonego.

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

2. Ogłoszenie Prezydenta Miasta stanowi podstawę do wszczęcia procedury wymaganej dla zbycia lokali.

3. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom w trybie bezprzetargowym w latach 2010 – 2015 przedstawia Tabela Nr 14.

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym w latach 2010 – 2015

Tabela Nr 14.

Wskaźnik
sprzedaży
11 : 3
(%)

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba miesz- kań do zbycia	Plan na rok 2009	Sprzedaż w latach:						Razem 4 do 10	
				2010	2011	2012	2013	2014	2015		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Lokale mieszkalne w bud. wspólnot mieszkaniowych - duże wspólnoty, - małe wspólnoty	1425 405	95 20	95 25	95 25	95 25	95 25	95 25	95 25	665 170	46,7 41,9
2.	Lokale mieszkalne w bud. stanowią - cych w całości własność miasta	200	20	15	15	15	15	15	15	110	55,00
	Razem	1920	135	135	135	135	135	135	135	945	42,18

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

4. Orientacyjny przychód ze sprzedaży za gotówkę jednego lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym wraz z gruntem przynależnym ustalony w oparciu o średnią cenę za lokal, obliczoną na podstawie wpływów ze sprzedaży lokali za gotówkę w 2008 roku - 1.577.424,68 zł, przez ilość sprzedanych lokali za gotówkę w 2008 roku – 149 wynosi 10.587 zł.

Zgodnie z przedstawioną wyżej wielkością przychodu za lokal, orientacyjne wpływy z planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym (z bonifikatą) w latach 2010 – 2015 przy założeniu, że będzie to sprzedaż za gotówkę przedstawiono w Tabeli Nr 15.

Orientacyjne wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym (z bonifikatą) w latach 2010 – 2015.

Tabela Nr 15. (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychód ze sprzedaży w latach:						Razem
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	
1.	Ilość lokali do sprzedaży	135	135	135	135	135	135	810
2	Przychód ze sprzedaży	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	8.580

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

Rozdział 8.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 22.1. Zakłada się, że stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali będą tak kształtowane, aby wpływy z opłat pokrywały koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta. Biorąc pod uwagę kierunek zmierzający do określenia mieszkaniowego zasobu miasta w oparciu o zasób niezbywalny, obejmujący lokale socjalne i lokale docelowe o niskich kategoriach wartości użytkowej, wpływy z czynszów nie pokryją kosztów remontów i modernizacji lokali wchodzących w skład tego zasobu. Będą one wymagały dopłat z budżetu miasta, podobnie jak inwestycje związane z pozyskiwaniem lokali dla realizacji zadań własnych Miasta.

2. Czynsz podstawowy (bez czynników wymienionych w Tabeli Nr 17) ustalany dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, zaliczanych do I kategorii wartości użytkowej dążyć będzie do wielkości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

3. Czynsz podstawowy (bez czynników wymienionych w Tabeli Nr 17) w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta zaliczanych do kategorii II, III i IV z wyjątkiem czynszu socjalnego będzie ustalany proporcjonalnie do ich wartości użytkowej.

4. Czynsze podnajmu w lokalach wynajętych przez Miasto od Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o., zaliczanych do kategorii wartości użytkowej E, o której mowa w § 12 ust. 2, dążyć będą do wielkości 4% wartości odtworzeniowej lokalu, tj. do poziomu czynszu obowiązującego w lokalach należących do Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o., a więc czynszu, jaki opłaca Miasto za wynajem lokalu.

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

6. Stosownie do przyjętych założeń, o których mowa w ust. 2 i 3, wielkości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m² lokalu, na podstawie których będą ustalane podstawowe stawki czynszu najmu i podnajmu w latach 2010 – 2015 dla poszczególnych kategorii wartości użytkowej lokali przedstawia Tabela Nr 16.

Za podstawę do ustalenia wzrostu stawek czynszu najmu i podnajmu w okresie obowiązywania programu przyjęto poziom wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej lokalu, na podstawie których ustalone zostały stawki czynszu obowiązujące od 1 lipca 2009 roku (Tabela Nr 16, kolumna 3).

W oparciu o wielkości wskaźników przyjętych w kolumnie 3 Tabeli Nr 16 i wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² ogłoszonego przez Wojewodę dla województwa zachodniopomorskiego obowiązującego w okresie od 1 października 2008 do 31 marca 2009 w kwocie 3.241 zł, podstawowe stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu od 1 lipca 2009 roku wynoszą:

- 1) w lokalach kategorii E - 9,89 zł;
- 2) w lokalach kategorii I - 7,27 zł;
- 3) w lokalach kategorii II - 7,08 zł;

- 4) w lokalach
kategorii III - 5,91 zł;
5) w lokalach kategorii IV - 2,75 zł;
6) w lokalach socjalnych - 1,08 zł.

Za podstawę do ustalenia stawek czynszu w następnych latach będzie przyjmowana obowiązująca w chwili ustalania tych stawek wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego (wartości wskaźników ogłaszane są co 6 miesięcy).

Wielkości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej lokalu, na podstawie których ustalane będą podstawowe stawki czynszu najmu i podnajmu w latach 2010 – 2015.

Tabela Nr 16.

Lp.	Kategoria podstawowa lokalu	Wskaźnik przeliczeniowy na podstawie którego ustalono stawki od 1.07.2009 (w %)	Wskaźniki przeliczeniowe dla ustalenia podstawowych stawek czynszu w latach:					
			2010	2011	2012	2013	2014	2015
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	E	3,66	3,66	3,73	3,80	3,86	3,93	4,00
2.	I	2,69	2,69	2,75	2,81	2,88	2,94	3,00
3.	II	2,62	2,62	2,68	2,74	2,80	2,86	2,92
4.	III	2,19	2,19	2,24	2,29	2,33	2,38	2,43
5.	IV	1,02	1,02	1,04	1,07	1,09	1,12	1,14

Na podstawie wyżej wymienionych wskaźników stawka podstawowa czynszu podnajmu w lokalach kategorii wartości użytkowej E osiągnie poziom maksymalny w 2015 roku i zrówna się z czynszem, jaki obowiązuje w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o., zaś podstawowa stawka czynszu w lokalach I kategorii wartości użytkowej należących do mieszkaniowego zasobu miasta osiągnie w 2015 roku poziom 3% wartości odtworzeniowej. Jeżeli wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w 2015 r. byłaby na poziomie wartości tego wskaźnika obowiązującej w okresie od 1.04.2009 – 30.09.2009, w kwocie 3.261 zł - maksymalna stawka czynszu:

- podnajmu w lokalach kategorii E (4% wartości odtworzeniowej) wyniosłaby 10,87 zł/m² miesięcznie, a maksymalne stawki czynszu w zasobach miasta wyniosłyby:
- w lokalu kategorii I (3% wartości odtworzeniowej) - 8,15 zł/m² miesięcznie,
- w lokalu kategorii II (2,92% wartości odtworzeniowej) - 7,94 zł/m² miesięcznie,
- w lokalu kategorii III (2,43% wartości odtworzeniowej) - 6,60 zł/m² miesięcznie,
- w lokalu kategorii IV (1,14% wartości odtworzeniowej) - 3,10 zł/m² miesięcznie,
- w lokalu socjalnym – 1,24 zł/m² miesięcznie.

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

8. Stawka czynszu w lokalach socjalnych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w zasobach miasta.

Czynsze w lokalach, których powierzchnia użytkowa przekracza 80m², a które nie są niezbędne dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wielodzietnych rodzin o niskich dochodach, rodzin zastępczych czy rodzinnych domów dziecka, jeżeli zostaną wynajęte osobom, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 7, ustala się w drodze przetargu, a jeżeli on nie wyłoni najemcy - w drodze negocjacji.

§ 24. 1. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu zawiera Tabela Nr 17.

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

Tabela Nr 17.

Lp.	Czynniki mające wpływ na wysokość stawki czynszu	Wskaźnik (%)
A. CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE STAWKI CZYNSZU		
I. Ze względu na położenie budynku.		
1.	W strefie peryferyjnej miasta obejmującej ulice: Gdyńską, Klonową, Grudziądzką, Rolniczą, Grunwaldzką, Źródlaną, Na Grobli, Kilińskiego, Łąkową, Światopełką, Graniczną, Bydgoską i Nowowiejską za torami, Sadową, Podleśną, Reymonta, Pomorską, Drzymały, Lotników, Kolejową, Okulickiego, Traugutta, Główną, Broniewskiego, pozostałe ulice po stronie zewnętrznej obrębu ulic wymienionych wyżej oraz pozostałe ulice w dzielnicy Kluczewo z wyjątkiem osiedla Lotnisko.	-10
2.	Wzdłuż drogi krajowej Nr 20, przy ulicach: Marii Skłodowskiej – Curie, Gdańskiej i Gdyńskiej w odległości do 50 m od krawędzi jezdni oraz wzdłuż szlaku kolejowego Szczecin – Stargard Szczeciński – Poznań i Stargard Szczeciński – Kalisz Pomorski w odległości do 50 m od torów.	-10
II. Ze względu na położenie lokalu w budynku.		
3.	Lokal położony na 5. i wyższej kondygnacji w budynku bez windy.	-10
4.	Lokal położony w suterenie (podłoga na poziomie lub poniżej terenu).	-10
5.	Lokal z oknami w pokojach od strony północnej, północno-wschodniej, północno-zachodniej.	-10
III. Ze względu na braki wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia techniczne.		
6.	Lokal bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych (bez w.c. lub bez łazienki w lokalu).	-10
7.	Lokal bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej (woda lub zlew poza lokalem albo woda ze studni, ustęp suchy, szambo).	-10
IV. Ze względu na sposób korzystania z pomieszczeń pomocniczych.		
8.	Lokal ze wspólnymi: kuchnią, przedpokojem, łazienką, w.c. lub w.c. wspólne na klatce schodowej.	-10
9.	Lokal z kuchnią, wnęką kuchenną bez okna (bez światła dziennego) albo z pokojem przejściowym.	-10
V. Ogólny stan techniczny budynku.		
10.	Lokal zawilgocony, zagrzybiony (do czasu zakończenia robót remontowo-odgrzybienionych).	-10
11.	Lokal w budynku zakwalifikowanym do rozbiórki z przyczyn technicznych, ujęty w planie uwolnień budynków i lokali, w którym uwolnionych zostało co najmniej 30% lokali.	-10
B. CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE STAWKI CZYNSZU		
1.	Ze względu na poprawę ogólnego stanu technicznego budynku w wyniku przeprowadzenia docieplenia wszystkich ścian zewnętrznych i odnowienia elewacji.	+ 5
2.	Ze względu na poprawę ogólnego stanu technicznego budynku i instalacji w wyniku przeprowadzenia termomodernizacji.	+ 10

2. W lokalach o niższym standardzie wartości użytkowej od standardu podstawowego, o którym mowa w § 12 ust. 1, podstawowe stawki czynszu w poszczególnych kategoriach wartości użytkowej obniża się o czynniki, o których mowa w Tabeli Nr 17, nie więcej jednak niż:

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

3.

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

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

5. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu wartości użytkowej lokalu (np. przebudowa lokalu, podłączenie do miejskiej sieci c.o. lub c.w.), to zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu i naliczenie nowego czynszu może nastąpić tylko wówczas, gdy wynajmujący zwrócił najemcy koszt ulepszenia. Każda zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu wymaga dokonania odpowiedniego zapisu w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu podpisanym przez obie strony.

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

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

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

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

§ 26.1. Na wniosek najemców lub podnajemców o niskich dochodach złożony za pośrednictwem wynajmującego lub dyrektorów (kierowników) jednostek organizacyjnych Miasta, Prezydent Miasta może zastosować określone obniżki czynszu.

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

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

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

4. Podnajemcom lokali wspomaganych, realizowanych przez Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w porozumieniu z Miastem w ramach programu „Potrzebny Dom”, a także niepełnosprawnym ruchowo podnajemcom zamieszkującym w lokalach o powierzchni użytkowej większej niż powierzchnia normatywna, obniżkę stosuje się do powierzchni normatywnej zwiększonej:

- 1) o 15m² 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 ruchowo;
- 2) nie więcej niż o 5m² na każdą zamieszkałą w lokalu osobę, jeżeli w budynku znajdują się pomieszczenia wspólnego użytku (świetlica, sala ćwiczeń), za które podnajemcy obowiązani są wносить czynsz.

§ 27.1. W zależności od wielkości dochodu, skala obniżek czynszu określona została w Tabeli Nr 18.

Wysokość obniżek czynszu, które mogą być udzielane najemcom i podnajemcom lokali mieszkalnych,

w zależności od

dochodu gospodarstwa domowego.

Tabela Nr 18.

Wyszczególnienie	Skala obniżek czynszu	
	obowiązująca od 1.07.2009	w latach 2010 - 2015
Gospodarstwa jednoosobowe, których dochód nie przekracza:		
185 najniższej emerytury	40%	40%
195% najniższej emerytury	30%	30%
205% najniższej emerytury	20%	20%
Gospodarstwa wieloosobowe, których dochód nie przekracza:		
135% najniższej emerytury	40%	40%
145% najniższej emerytury	30%	30%
155% najniższej emerytury	20%	20%

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

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 przesłania wniosku najemcy lub podnajemcy o obniżenie czynszu do Prezydenta Miasta, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, iż jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony.

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

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

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

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

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

- 1) nie realizuje postanowień programu osłonowego 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 deklaracji
- w wyznaczonym przez wynajmującego terminie 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.

§ 28.1. Przewidywane z pewnym uproszczeniem wpływy z czynszów za lokale mieszkalne wynajmowane najemcom i podnajemcom, według wymiaru opłat (prognozowana powierzchnia użytkowa lokali razy średnioroczna stawka czynszu w poszczególnych latach ustalona na poziomie przyjętej w programie wartości wskaźnika przeliczeniowego odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej lokalu w kwocie 3.261 zł), przedstawiono w Tabeli Nr 19.

Orientacyjne wpływy z czynszów najmu i podnajmu za lokale mieszkalne według przewidywanego wymiaru opłat w latach 2010 – 2015.

Tabela Nr 19.

		Tabela Nr 19:							
Lp	Wyszczególnienie	Wykon. za rok 2008	Orient. przychód w roku 2009	Orientacyjne wpływy w latach:					
				2010	2011	2012	2013	2014	2015
I. Zasób mieszkaniowy miasta:									
1.	Pow. użytkowa lokali (m ²)	141.322	134.213	126.981	119.318	111.888	104.183	96.829	90.204
2.	Średnia stawka czynszu (zł/1 m ²)	4,30	5,03	5,03	5,09	5,17	5,23	5,30	5,38
3.	Orientacyjny przychód (zł)	7.294.311	8.101.097	7.664.573	7.287.943	6.941.532	6.538.525	6.158.324	5.823.570
II. Lokale wynajmowane w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.									
4.	Pow. użytkowa lokali (m ²)	5.258	8.804	9.404	9.958	12.258	14.658	17.158	19.758
5.	Średnia stawka czynszu (zł/1 m ²)	7,28	9,40	9,40	9,57	9,75	9,90	10,08	10,26
6.	Orientacyjny przychód (zł)	343.431	874.200	1.060.771	1.143.577	1.434.186	1.741.370	2.075.432	2.432.605
	Razem (poz. 3+6)	7.637.742	8.975.297	8.725.344	8.431.520	8.375.718	8.279.895	8.233.756	8.256.175

2. Wpływy z czynszów w zasobach miasta, mimo iż rosną stawki czynszu, będą sukcesywnie maleły, ponieważ maleje powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (patrz Tabela Nr 6b), natomiast wpływy z czynszów w zasobach wynajmowanych w Stargardzkim TBS Sp. z o.o. będą rosły zarówno z powodu wzrostu stawek czynszu podnajmu, jak też w wyniku wzrostu wynajmu lokali (patrz Tabela Nr 2a).

Rozdział 9.

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

§ 29.1. 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 Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością sprawowany będzie nadal przez tę Spółkę 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 2004 r. Nr 261, poz.2603 ze zmianami). Do jego obowiązków należy również zarządzanie mieniem komunalnym Miasta.

Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. wykonuje równocześnie

obowiązki

wynajmującego wynikające z Kodeksu cywilnego, z przepisów art. 6 do 6g ustawy oraz z umowy na administrowanie zasobem mieszkaniowym zawartej z Miastem. W ramach obowiązków zarządcy i wynajmującego Spółka 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 lokali socjalnych, docelowych i użytkowych w zgodności z niniejszym programem i obowiązującymi przepisami, ustala wysokość czynszu najmu i dzierżawy lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń użytkowych, terenów miejskich i urządzeń w drodze przetargu lub negocjacji w sposób określony w odrębnych przepisach, ustala wysokość czynszów w lokalach mieszkalnych według zasad wynikających z niniejszego programu i stawek czynszu określonych zarządzeniem Prezydenta Miasta, prowadzi ewidencję opłat czynszowych oraz windykację należności.

3. Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. wykonuje w imieniu Miasta na podstawie umowy na administrowanie zasobem mieszkaniowym obowiązki wynikające z wynajmu lokali mieszkalnych poprzez utworzone w tym celu Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.

4. Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w zakresie wynikającym z udzielonego pełnomocnictwa zawiera w imieniu Prezydenta Miasta stosowne umowy najmu, podnajmu i dzierżawy budynków i lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży, gruntów i innych urządzeń stanowiących własność Miasta.

5. Licencjonowani zarządcy zatrudnieni w Stargardzkim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. pełnią w imieniu Miasta, na zasadzie udzielonego pełnomocnictwa, funkcje właścicielskie we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta.

6. Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. 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.

§ 30.1. Zakres odpowiedzialności, uprawnień i obowiązków zarządcy określają umowa o zarządzanie, umowa na administrowanie zasobem mieszkaniowym miasta, przepisy ustawy, o której mowa w § 29 ust. 2, przepisy zawarte w rozdziale 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zmianami) 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.

§ 31.1. Wpływy z opłat czynszowych z tytułu najmu i dzierżawy lokali, budynków, urządzeń technicznych i gruntów 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 częściowe oraz na pokrycie kosztów związanych z administrowaniem zasobem mieszkaniowym miasta strony określają w planie rocznym według wielkości przyznanych środków w

uchwale

budżetowej miasta. Do wynagrodzenia za wykonywanie zarządu mieszkaniowym zasobem miasta oraz do kosztów administrowania mieszkaniowym zasobem miasta Miasto ustala zysk.

4. Plany wydatków, o których mowa w ust. 3 zatwierdza Prezydent Miasta. Po zakończeniu roku obrachunkowego Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. obowiązane jest przedłożyć rozliczenie poniesionych faktycznie kosztów na realizację planów. Rozliczenie zatwierdza Prezydent Miasta. Wynikająca z rozliczenia nadwyżka otrzymanych środków będzie zwrócona Miastu, a w przypadku gdy z rozliczenia wynikać będą wydatki wyższe od otrzymanych środków, Miasto zwróci Spółce poniesione koszty.

Rozdział 10.

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową.

§ 32.1. 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.

4. Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządu mieszkaniowym zasobem miasta w budynkach stanowiących w całości własność Miasta oraz wydatki Miasta na pokrycie kosztów zarządu w nieruchomościach wspólnych, łącznie z wydatkami na remonty budynków i lokali (Tabela Nr 10, poz. 2) i wpłatami na fundusz remontowy we wspólnotach (Tabela Nr 11) przedstawiono w Tabeli Nr 20.

Za podstawę do opracowania wydatków na pokrycie kosztów zarządu zasobami Miasta w latach 2010 - 2015 przyjęto prognozowaną powierzchnię użytkową lokali wyszczególnioną w Tabeli Nr 19 w poz. 1 i planowane wydatki w roku 2009, które w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej w roku 2009, są na poziomie 3,20 zł/m², powiększone w każdym następnym roku z tytułu możliwego wzrostu cen towarów i usług średnio o 2%.

Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządu mieszkaniowym zasobem miasta w latach 2010 – 2015.

Tabela Nr 20. (w tys. zł)

Lp Plan Orientacyjne wydatki w latach:

Wyszczególnienie	Wykon. za rok 2008	na rok 2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
I. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali stanowiących własność Miasta								
1. Koszty zarządu (bez opłat niezależnych)	4.811,3	5.160,4	4.900,0	4.696,0	4.498,0	4.276,0	4.055,0	3.880,0
w tym: naprawy bież. i konserwacja	1.015,0	1.035,0	1.035,0	1.035,0	1.035,0	1.035,0	1.035,0	1.035,0
2. Remonty (bez rem. gruntownych)	2.189,6	1.650,0	1.340,2	1.600,0	1.800,0	1.850,0	1.900,0	1.950,0
Razem	7.000,9	6.810,4	6.240,2	6.296,0	6.298,0	6.126,0	5.955,0	5.830,0
II. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta**								
1. Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu	1.941,2	1.930,0*	1.900,0	1.950,0	1.980,0	2.000,0	2.030,0	2.030,0
2. Wpłaty na fundusz remontowy	1.607,8	1.615,0*	1.600,0	1.620,0	1.650,0	1.700,0	1.720,0	1.720,0
Razem	3.549,0	3.545,0*	3.500,0	3.570,0	3.630,0	3.700,0	3.750,0	3.750,0

*/ przewidywane wykonanie w roku 2009

**/faktyczne wydatki będą wynikać z rocznych uchwał właścicieli lokali.

§ 33.1. Prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Miasta w latach 2010 – 2015, w zakresie przyjętym w niniejszym programie, uwzględnia przewidywane zmiany wielkości i jakości mieszkaniowego zasobu miasta, wynajem lokali mieszkalnych w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. 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 21.

Prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Miasta w latach 2010 – 2015

Tabela Nr 21 (w tys. zł)

Lp	Wyszczególnienie	Wykon. za rok 2008	Plan na rok 2009	Prognoza wydatków w latach:					
				2010	2011	2012	2013	2014	2015
I. Utrzymanie budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta									
1.	Koszty zarządu budynków i lokali	4.811,3	5.160,4	4.900,0	4.696,0	4.498,0	4.276,0	4.055,0	3.880,0
2.	Koszty remontów częściowych	2.189,6	1.650,0	1.340,2	1.600,0	1.800,0	1.850,0	1.900,0	1.950,0
3.	Koszty remontów gruntownych	-	-	-	-	1.304,0	1.000,0	-	-
	Razem	7.000,9	6.810,4	6.240,2	6.296,0	7.602,0	7.126,0	5.955,0	5.830,0
II. Udział Miasta w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi									
1.	Wpłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów zarządu.	1.941,2	1.930,0	1.900,0	1.950,0	1.980,0	2.000,0	2.030,0	2.030,0
2.	Wpłaty na fundusz remontowy.	1.607,8	1.615,0	1.600,0	1.620,0	1.650,0	1.700,0	1.720,0	1.720,0
	Razem	3.549,0	3.545,0	3.500,0	3.570,0	3.630,0	3.700,0	3.750,0	3.750,0
III. Wynajem mieszkań i pomieszczeń tymczasowych w zasobach obcych									
1.	Koszty wynajmu lokali w zasobach St. TBS Sp. z o.o.	343,4	740,0	1.226,6	1.299,0	1.599,0	1.912,0	2.238,0	2.577,0
2.	Koszty wynajmu pom. tymczasowych	-	-	-	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
	Razem	343,4	740,0	1.226,6	1.314,0	1.614,0	1.927,0	2.253,0	2.592,0

IV. Inwestycje mieszkaniowe we współdziałaniu ze Stargardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego								
1. Partycypacja w kosztach budowy mieszkań	1.200,0	1.300,0	1.100,0	1.100,0	1.800,0	1.900,0	2.000,0	2.100,0
2. Wykup partycypacji w lokalach z odzysku	-	-	-	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
Razem	1.200,0	1.300	1.100,0	1.600,0	2.300,0	2.400,0	2.500,0	2.600,0
V. Pozostałe koszty								
1. Odtworzenie dokumentacji technicznej budynków	-	-	-	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
2. Refundacja waloryzacji kaucji mieszkaniowych	54,2	60,0	100,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0
3. Koszty obsługi wynajmu lokali (umowa na administrowanie)*	400,0	435,0	435,0	450,0	450,0	470,0	470,0	470,0
Razem	454,2	495,0	535,0	580,0	580,0	600,0	600,0	600,0
O G Ó Ł E M	12.547,5	12.890,4	12.601,8	13.360,0	15.726,0	15.753,0	15.058,0	15.372,0

*/planowane wydatki zgodnie z umową na administrowanie zasobem mieszkaniowym

3. Jeżeli porównać wydatki na gospodarkę mieszkaniową w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz lokali wynajętych w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. - w 2008 roku były one na poziomie - 7,13 zł/m², to planowane wydatki w 2009 roku są już na poziomie - 7,51 zł/m², w 2010 roku będą na poziomie - 7,70 zł/m², zaś docelowo mogą uplasować się na poziomie - 11,65 zł/m².

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 pogorszone, jest podyktowany wzrostem udziału Miasta w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi - mimo przyjętych założeń o wyprzedaży lokali miejskich we wspólnotach mieszkaniowych, Miasto nadal będzie udziałowcem w ok. 400 budynkach, jest podyktowany zabezpieczeniem niezbędnych nakładów na inwestycje mieszkaniowe i wynajem lokali w zasobach Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. wynikającym z potrzeby pozyskiwania lokali do zasiedlenia w celu realizacji zadań własnych, a także wzrostem pozostałych składników, 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.

Rozdział 11.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 34.1. 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;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i garaże;
- 3) pożytki z wynajmu terenów osiedlowych;
- 4) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Prognozę dochodów budżetu miasta z gospodarowania zasobami mieszkaniowymi miasta przyjęto według wymiaru opłat, ustalonego w oparciu o przewidywaną powierzchnię użytkową budynków i lokali oraz średnioroczne stawki czynszu w poszczególnych latach, a także w oparciu o prognozowane przychody z dzierżawy lokali użytkowych i garaży, pożytki z wynajmu terenów osiedlowych i urządzeń technicznych i wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych za gotówkę. Obliczenia przedstawione zostały w Tabeli nr 22.

Prognoza źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2010 – 2015

Tabela Nr 22 (w tys. zł)

Lp	Źródła przychodów	Wykon. za rok 2008	Plan na rok 2009	Prognoza wpływów do budżetu w latach					
				2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Czynsze za lokale mieszkalne w zasobach miasta	7.294,3	8.101,1	7.664,6	7.287,9	6.941,5	6.538,5	6.158,3	5.823,6
2.	Czynsze podnajmu	221,8	874,2	1.060,8	1.143,6	1.434,2	1.741,4	2.075,4	2.432,6
	Razem	7.516,1	8.975,3	8.725,4	8.431,5	8.375,7	8.279,9	8.233,7	8.256,2
3.	Czynsze za lokale użytkowe i garaże	652,0	652,0	652,0	700,0	700,0	750,0	750,0	750,0
4.	Pożytki	1.088,0	1.088,0	1.088,0	1.088,0	1.088,0	1.088,0	1.088,0	1.088,0
5.	Sprzedaż lokali mieszkalnych	1.802,2	1.430,0	1.430,0	1.430,0	1.430,0	1.430,0	1.430,0	1.430,0
	O G O Ł E M	11.058,1	12.145,3	11.895,4	11.649,5	11.593,7	11.547,9	11.501,7	11.524,2

3. Tabela nr 22 pokazuje, że prognozowane wpływy ogółem w okresie obowiązywania programu poczynszy od 2011 roku będą charakteryzować się niewielkim ale systematycznym spadkiem, głównie za sprawą zmniejszającej się powierzchni lokali w zasobach miasta.

Rozdział 12

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

§ 35.1. Miasto będzie kontynuowało współpracę ze Stargardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w zakresie pozyskiwania mieszkań na wynajem w zasobach Spółki. W tym celu podejmowane będą działania w zakresie:

- 1) zwiększenia nakładów na partycypacje w kosztach budowy mieszkań na wynajem, a także na wykup partycypacji w lokalach po zakończeniu najmu;
- 2) w miarę potrzeby będą przekazywane w formie aportu niezbędne tereny na realizację budownictwa mieszkaniowego;
- 3) będą przekazywane pozyskiwane budynki do przebudowy na lokale socjalne z udziałem finansowym Miasta i środków wsparcia finansowego, o których mowa w § 15 ust. 4 i 5.

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

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

3. Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. na podstawie zawartej z Miastem umowy na administrowanie mieszkaniowym zasobem miasta, w szczególności w oparciu o dane w zakresie windykacji opłat czynszowych opracuje propozycję sposobu realizacji zamian, o których mowa w ust. 2 i przedstawi ją Prezydentowi Miasta do akceptacji. Prezydent Miasta będzie nadzorował realizację przez Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. przyjętej koncepcji zamian.

§ 36. 1. Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. na podstawie umów zawartych z Miastem, w celu lepszego wykorzystania mieszkaniowego zasobu miasta dla realizacji potrzeb mieszkaniowych wynikających z programu:

- 1) określi zasady wzajemnej zależności i współdziałania Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań i Rejonów Eksploatacji Budynków, zwłaszcza w zakresie:
 - a) egzekwowania postanowień w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu,
 - b) podejmowania bez zbędnej zwłoki prawem przewidzianych działań w stosunku do najemców lokali, którzy w sposób rażący i uporczywy wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czynią korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
 - c) odbioru lokali po zakończeniu najmu,
 - d) przygotowania bez zbędnej zwłoki lokali uwolnionych do zasiedlenia,
 - e) niezwłocznego zasiedlania lokali uwolnionych przygotowanych do zasiedlenia,
 - f) sposobu wykorzystania zajmowanych mieszkań,
 - g) eliminowania niekontrolowanego podnajmu lokali,
 - h) gromadzenia informacji i ofert osób chętnych na dokonanie zamiany,
 - i) wyszukiwania najemców, którzy mają trudności z wywiązywaniem się z opłat za używanie lokali i proponowanie wynajęcia innego, mniejszego lub tańszego lokalu albo przedstawianie osób zainteresowanych zamianą,
 - j) udzielania zainteresowanym zamianą informacji o możliwościach zamiany lokali oraz o związanych z tym procedurach i kosztach,
 - k) udzielania pomocy osobom zainteresowanym zamianą lokali w załatwieniu związanych z tym formalności oraz zapewni ich realizację;
- 2) promować będzie w środkach masowego przekazu i w inny sposób korzyści, jakie mogą wynikać z zamiany lokali;
- 3) na zasadzie art. 21 ust. 4 ustawy i postanowień zawartych w § 18 ust. 6 wypowiadać będzie umowy najmu osobom, które nie skorzystały z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu i jednocześnie z wypowiedzeniem umowy najmu zaoferuje takiej osobie lokal zamienny;
- 4) podejmie niezbędne działania w zakresie pozyskiwania lokali socjalnych poprzez zamiany w budynkach niezbywalnych, o których mowa w § 5 ust. 1 albo w sposób określony w § 5 ust. 3.

2. W przypadkach zamiany z urzędu najemcy, który nie jest zainteresowany wykupem zajmowanego lokalu w budynku przeznaczonym do sprzedaży, do lokalu w budynku niezbywalnym, jeżeli dochód na osobę w jego gospodarstwie domowym nie przekracza 100% najniższej emerytury, koszty przeprowadzki ponosi wynajmujący ze środków ujętych w planie wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta, o którym mowa w § 31 ust. 3.

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

§ 37. 1. Zadania w zakresie utrzymania budynków i lokali stanowiących własność Miasta w stanie nie pogorszonym Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. obowiązane jest realizować z całą starannością, w zgodności ze sztuką budowlaną, przepisami art. 61 ustawy Prawo budowlane, o której mowa w § 14 ust. 5 pkt 4, obowiązkami wynajmującego określonymi w art. 6a ustawy, Kodeksem cywilnym w dziale dotyczącym najmu i przepisami ustawy o zamówieniach publicznych.

2. Zgodę na zakwalifikowanie budynku do wyburzenia z przyczyn technicznych wydaje Prezydent Miasta na podstawie opracowanej dokumentacji wykazującej zużycie techniczne

poszczególnych

elementów budynku wynoszące ponad 70% i nieopłacalność remontu albo na podstawie nakazu rozbiórki wydanego przez nadzór budowlany.

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

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

§ 39. 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 w sposób uzgodniony z wynajmującym w odrębnej umowie ulepszenia lokalu, w wyniku którego podwyższona zostanie kategoria wartości użytkowej lokalu, wynajmujący może na jego wniosek zwrócić koszty ulepszenia w czasie trwania najmu i podwyższyć czynsz odpowiednio do kategorii wartości użytkowej lokalu po ulepszeniu albo zapłata za ulepszenie lokalu nastąpi po zakończeniu najmu, w kwocie odpowiadającej wartości ulepszenia w dniu zwrotu lokalu.

§ 40. Przy sprzedaży mieszkań w trybie bezprzetargowym Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. obowiązane jest przestrzegać priorytety, o których mowa w § 18 ust. 2 oraz zasady wynikające z ustaleń zawartych w § 18 ust. 3.

Rozdział 13.

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 41.1. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych budżetu miasta oraz w miarę pozyskiwania środków zewnętrznych na realizację zadań.

2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub wielkość przyjętych w nim wskaźników.

§ 42. Wnioski o udzielenie pożyczki, o której mowa w § 38 ust. 1, złożone przez wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta przed dniem wejścia w życie uchwały, rozpatrywane będą na podstawie niniejszej uchwały.

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

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 24 niniejszego programu, do rady gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta na co najmniej 5 lat, obejmującego w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale, analizę potrzeb oraz zadania w zakresie remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu, zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta, źródła finansowania, wydatki na koszty zarządzania i bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne związane z pozyskiwaniem lokali dla realizacji zadań własnych Miasta.

W związku z powyższym przedkłada się projekt wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargard Szczeciński na lata 2010 – 2015. Przedmiotowy program spełnia wymogi przywołanej powyżej ustawy. Jest programem określającym jak gospodarować zasobem mieszkaniowym Miasta i utrzymywać go w stanie nie pogorszonym, skąd brać pieniądze na finansowanie gospodarki mieszkaniowej, a ponadto jest programem otwartym na dalsze przedsięwzięcia związane z gospodarką mieszkaniową, a zwłaszcza na pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania przedsięwzięć mieszkaniowych jeżeli tylko będą takie możliwości.

Jest programem niezbędnym dla kontynuowania polityki czynszowej jako jednego ze źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, a także wspierania najuboższych najemców lokali w formie udzielania obniżek czynszu.

Przedstawione w programie uregulowania są konieczne i uzasadnione ponieważ określają one zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym niezbędne środki na jego utrzymanie na najbliższe pięć lat oraz źródła finansowania.