

U C H W A Ł A N R XXXII/312/96

Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim

z dnia 3 września 1996r.

w sprawie ustalenia kierunków działania Zarządu Miasta Stargardu Szczecińskiego w dziale gospodarowania zasobami mieszkaniowymi na lata 1996-2000.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U.Nr 13,poz.74 z 1996 r. uchwała się,co następuje :

§ 1

Ustala się kierunki działania Zarządu Miasta Stargardu Szczecińskiego w dziale gospodarowania zasobami mieszkaniowymi na lata 1996-2000 stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Opinia Nr

48/96

Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

Radca Prawny

mgr Monika Kaszczyszyn-Skiba

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

ADAM KISZO

U Z A S A D N I E N I E

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym oraz uchwały NR XIII/131/95 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 4 kwietnia 1995 r. w sprawie ustalenia kierunków działania Zarządu Miasta Stargardu Szczecińskiego do 1998 roku w celu uszczegółowienia kierunków działania w Dziale II-"Gospodarka Mieszkaniowa" w/w uchwały Zarząd Miasta Stargardu Szczecińskiego przedkłada część informacyjną,określającą kierunki działania w dziale gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 1996-2000.

Całokształt przedsięwzięć,działań i wniosków zaproponowanych w kierunkach działania Zarządu Miasta w tym przedmiocie zmierza do ustanowienia priorytetów niezbędnych do realizacji celów,w szczególności :

- zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności przy optymalnym wykorzystaniu aktualnych warunków finansowych i prawnych /art.4 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych - Dz.U. Nr 105,poz.509/,
- ustanowienia form zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta,
- uporządkowania gospodarki mieniem komunalnym,
- prywatyzacji zasobów komunalnych za wyjątkiem 25-30 % lokali mieszkalnych pozostałych do dyspozycji miasta oraz stworzenia warunków umożliwiających realizację tych założeń,
- poprawy estetyki i stanu technicznego starych zasobów mieszkaniowych miasta i wspólnot mieszkaniowych oraz usprawnienia gospodarki zasobami komunalnymi/art.5 w/w ustawy/.

Tym samym ich realizacja zależna będzie,jak podano wyżej,przede wszystkim od wielkości posiadanych środków finansowych oraz od stabilizacji ustaw regulujących sprzedaż i gospodarowanie lokalami mieszkalnymi. W tym celu poszukiwać się będzie źródeł dochodów,które umożliwią realizację założonych zadań.W szczególności środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych zostaną przeznaczone na remonty substancji mieszkaniowej pozostałej w zasobach komunalnych.

Z-ca PRZEWODNIA MIASTA
ds. Technicznych i Ekonomicznych

inż. Andrzej Kozłowski
Członek Zarządu

Załącznik
do Uchwały Nr XXXII/312/96
Rady Miejskiej
w Stargardzie Szczec.
z dnia 3. września 1996r.

KIERUNKI DZIAŁANIA
ZARZĄDU MIASTA
STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO
W DZIALE GOSPODAROWANIA
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
NA LATA 1996-2000.

KIERUNKI DZIAŁANIA

ZARZĄDU MIASTA STARGARDU Szczecińskiego
w dziale gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

I. UWARUNKOWANIA PRAWNE.

Zagadnienia gospodarowania miejskimi zasobami mieszkaniowymi oraz stosunki mieszkaniowo-własnościowe reguluje szereg aktów prawnych rangi ustawowej. Są to zarówno przepisy Kodeksu Cywilnego jak i cały szereg ustaw szczególnych.

Do najważniejszych należą:

1. Ustawa z dnia 2 lipca 1994r o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych - Dz.U. Nr 105 poz.509.
 2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali Dz.U.Nr 85 poz.388
 3. Prawo Spółdzielcze / kilkakrotnie nowelizowane/.
 4. Ustawa z dnia 28 kwietnia 1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości / wielokrotnie zmieniana/.
 5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane Dz.U.Nr 89 poz.414 a także:
 6. Ustawa z dnia 26 października 1995r o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw - Dz.U.Nr 133 poz.654
- i szereg innych ustaw m.in. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ochronie i kształtowaniu środowiska, o ochronie zabytków, ustawa meldunkowa, przepisy finansowe i podatkowe, ustawa o ochronie przeciwpożarowej, o pomocy społecznej.

Z przepisów tych wynikają zarówno zadania dla samorządów lokalnych jak i zadania oraz obowiązki zarządców i administratorów budynków.

Zadaniem własnym Miasta jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Miasto powinno utrzymywać swój zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym zaspokajanie potrzeb na mieszkania dla rodzin o niskich dochodach, na mieszkania zamienne oraz na lokale socjalne dla osób, które znalazły się w niedostatku i dla osób, którym Sąd nakazując eksmisję orzekł uprawnienie do lokalu socjalnego.

Biorąc pod uwagę duże dzisiaj i stale rosnące potrzeby w tym zakresie, zadania te powinny być objęte szczególną troską zapewniającą sukcesywną ich realizację.

II. STAN ISTNIEJĄCY

Mieszkaniowy zasób miasta Stargardu Szczecińskiego wg stanu na dzień 31 grudnia 1995 przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie				Budynki mieszk. Ogółem	Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność				Budynki komunalne stanowiące własność miasta	Wskaźniki ‰			
					Razem	z większościowym udziałem		2:1		3:2	4:2	5:1	
						miasta	osób fizycz.						
0				1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Liczba budynków				752	260	189	71	492	35	73	27	65	
Liczba lokali	mieszkal-nych	razem		6272	3589	2542	1047	2683	57	71	29	43	
		stanowiących	miasta	x	2374	1914	460	x	x	81	19	x	
		własność	osób fizycz.	x	1215	628	587	x	x	52	48	x	
	użytkow.	razem		232	119	74	45	113	51	62	38	49	
		stanowiących	miasta	x	43	29	14	x	x	67	33	x	
		własność	osób fizycz.	x	76	45	31	x	x	59	41	x	
Pow. użytł. lokali w m ²	mieszkal-nych	razem		326.391	180.513	128.257	52.256	145.128	55	71	39	45	
		stanowiących	miasta	x	118.253	96.426	21.827	x	x	81	19	x	
		własność	osób fizycz.	x	62.260	31.831	30.429	x	x	51	49	x	
		razem		13.437	5.878	3.905	1.973	7.559	44	66	44	56	
		stanowiących	miasta	x	1.448	931	517	x	x	64	36	x	
		własność	osób fizycz.	x	4.430	2.974	1.456	x	x	67	33	x	
Liczba budynków zarządzanych przez miasto				752	258	189	71	492	34	73	27	66	
Liczba wspólnot mieszkaniowych				x	185	x	x	x	x	x	x	x	

Z analizy przedstawionych danych wynika, że mieszkaniowy zasób miasta:

1) położony jest w 752 budynkach mieszkalnych, z których 35% to budynki wspólnot mieszkaniowych,

2) stan ilościowy mieszkaniowego zasobu miasta to 5057, co stanowi 80% liczby mieszkań ogółem,

3) mieszkania komunalne w ilości 2683, co stanowi 53%, położone są w budynkach komunalnych, zaś w liczbie 2374, co stanowi 47%, w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta,

4) 1215 mieszkań, tj. 20% liczby mieszkań ogółem stanowi własność osób fizycznych,

5) wg stanu na 31.12.95r powstało 185 wspólnot mieszkaniowych, które obejmują 258 budynków, tj. 34% budynków mieszkalnych ogółem,

6) wszystkie 185 wspólnot mieszkaniowych powierzyło zarząd budynkami Miejskiemu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Stargardzie Szczec,

7) w 189 budynkach wspólnot mieszkaniowych, tj. w 73%, miasto posiada udział większościowy, w 71 budynkach wspólnot, tj. w 27%, udział mniejszościowy.

W zakresie powierzchni użytkowej mieszkań proporcje te wyglądają inaczej:

- 180513m² powierzchni użytkowej lokali, co stanowi 55%, jest w eksploatacji zarządu wspólnot mieszkaniowych, z której 118253 m², co stanowi 65%, to powierzchnia użytkowa lokali stanowiących własność miasta.

2. Mieszkaniowy zasób miasta położony jest generalnie w budynkach wzniesionych przed 1945 rokiem. Załedwie 138 budynków, co stanowi 18%, zaliczanych do kat. I wzniesionych zostało albo odbudowanych po 1945 r. Najmłodsze budynki ul. ul. Słowackiego 13, Słowackiego 15, Piłsudskiego 4/5 Struga / 1 klatka schodowa/ są eksploatowane 11 lat, wcześniejsze z tej kategorii są eksploatowane 25-35 lat. Pozostałe budynki są użytkowane średnio 70-80 lat i "przeżyły" działania wojenne.

Z ogólnej liczby mieszkań komunalnych 1342, co stanowi 26%, wyposażonych jest w centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, pozostałe posiadają ogrzewanie piecowe albo inne lokalne, w szczególności c.o. etażowe.

Budynki są zawilgocone, zagrzybione, konstrukcje drewniane porażone przez drewnojady. Ściany zewnętrzne wymagają osuszenia i ocieplenia, elewacje powinny być dawno poddane renowacji, otoczenie budynków powinno być uporządkowane.

Z tych przede wszystkim powodów 60%, tj. 420 budynków mieszkalnych, wymaga gruntownego remontu, w pozostałych wystarczy przeprowadzić remonty kapitalne poszczególnych elementów.

Do wyburzenia z przyczyn technicznych, a także ze względów urbanistycznych wytypowano 81 budynków, w których są 393 lokale mieszkalne.

Potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu miasta szacuje się na 150 mln. nowych złotych, oznacza to, że nakłady na remonty każdego roku nie powinny być niższe niż 3-5 mln nowych złotych.

3. Mieszkaniowym zasobem miasta zarządza i administruje Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Stargardzie Szczec.

Do zadań statutowych Zakładu należy:

- gospodarowanie mieszkaniowym zasobem miasta wg zasad ustalonych uchwałą Rady Miejskiej w Stargardzie Szczec.,
- zarząd i eksploatacja budynków mieszkalnych, budynków użytkowych i gospodarczych, garaży i terenów osiedlowych na zasadach określonych w ustawie o najmie,
- sprzedaż mieszkań wg wytycznych określonych Uchwałą Rady Miejskiej i Zarządu Miasta Stargardu Szczecińskiego,
- zarząd budynkami wspólnot mieszkaniowych, jeżeli właściciele lokali powierzą ten zarząd miastu,
- inne usługi, także w zakresie administrowania bądź zarządzania zasobami obcymi, na zlecenie.

Zakład posiada w swej administracji ogółem:

1) 752 budynki mieszkalne o pow. użytkowej 339.828m², w których znajduje się:

- 5057 lokali mieszkalnych i 156 lokali użytkowych stanowiących własność miasta o łącznej powierzchni użytkowej 273138 m²
oraz
- 1215 lokali mieszkalnych i 76 lokali użytkowych stanowiących własność osób fiz. o łącznej pow. użytkowej 66690 m²

2) budynki gospodarcze o ogólnej pow. użytkowej	13.315 m ²
3) budynki garażowe o ogólnej pow. użytkowej	1.023 m ²

R a z e m	354.153 m²
w tym mienie komunalne	287.476 m²

oraz w zarządzie powierniczym albo w administracji zleconej:

- 9 budynków mieszkalnych
o łącznej powierzchni użytkowej 25264 m²,
w których jest 410 mieszkań i 6 lokali użytkowych

Razem powierzchnia eksploatowana wynosi	379.428 m ²
---	------------------------

Zakład w 1995r wykonywał swe obowiązki poprzez 3 Rejony Eksploatacji Budynków, Biuro Obsługi Wspólnot Mieszkaniowych, Biuro Przydziału Mieszkań i Referat Sprzedaży Mieszkań.

Kolejna reorganizacja polegająca na sprywatyzowaniu z dniem 1 lipca 1995r służb technicznych w zakresie remontów bieżących i konserwacji budynków "odchodziła" Zakład o 31 etatów. Średnioroczne zatrudnienie za 1995r wyniosło 141 osób.

Średnia płaca za rok 1995 w przeliczeniu na 1 zatrudnionego wyniosła 662,24 zł,

w tym na stanowiskach nierobotniczych	704,57 zł
robotniczych	587,57 zł

4. Od 1 lutego 1995r najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz regulowany.

Wyniki finansowe dotyczące zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta w roku 1995 przedstawiają się następująco:

1) Dochody z działalności:

- a) czynsze / za styczeń urzędowy, od 1 lutego regulowany/ 1.690.735 zł
- b) zwrot kosztów utrzymania lokali użytkowych w dyspozycji ZMK 163.503 zł
- c) pożytki / najem lub dzierżawa pom.gospodarczych, garaży, terenów/ 70.110 zł

R a z e m	1.924.348 zł
------------------	---------------------

d/ usługi odpłatne	<u>30.444 zł</u>
e) inne dochody	<u>114.829 zł</u>

O g ó ł e m: 2.069.621 zł

2) Wydatki na pokrycie kosztów Zarządu:

a) opłaty za dostawy roboty i usługi w części dotyczącej nieruchomości wspólnej	<u>121.375 zł</u>
b) podatki i inne usługi niematerialne	<u>78.635 zł</u>
c) wydatki na utrzymanie porządku i czystości	<u>449.280 zł</u>
d) udział miasta w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi	<u>573.689 zł</u>
e) koszty utrzymania REB	<u>665.868 zł</u>
f) koszty ogólnozakładowe	<u>379.617 zł</u>

R a z e m 2.268.464 zł

3) Wydatki na remonty

a) remonty bieżące i konserwacja budynków	
- siłami własnymi	<u>820.713 zł</u>
- systemem zleconym	<u>130.718 zł</u>
b) remonty kapitalne elementów budynków	<u>515.379 zł</u>
c) dokumentacja techniczna, ekspertyzy, badania techniczne	<u>3.664 zł</u>
d) udział miasta w kosztach remontów budynków wspólnot mieszkaniowych	<u>6.163 zł</u>

R a z e m 1.476.637 zł

Z analizy dochodów i wydatków wynika, że:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne wyniosły średnio 0,59 zł/m²,
- 2) wydatki na pokrycie kosztów zarządu wyniosły średnio 0,66 zł/m² i były wyższe od dochodów o 12%

Różnica w wysokości 0,07 zł/m² została pokryta:

- z pożytków i innych dochodów w wysokości 0,04 zł/m²
- oraz z dotacji w wysokości 0,03 zł/m²

Dopłata z dotacji do kosztów eksploatacji była w 1995r konieczna gdyż w styczniu 95r obowiązywał jeszcze czynsz urzędowy,

- 3) udział miasta w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowił średnio 0,40 zł/m²,
- 4) wydatki na remonty w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej stanowiły:
 - 0,28 zł/m na remonty bieżące, konserwację, przygotowanie dokumentacji, ekspertyzy i badania techniczne,
 - 0,15 zł/m² na remonty kapitalne elementów budynków i zostały w całości sfinansowane z dotacji budżetowej.

5. Listy i wykazy osób uprawnionych do otrzymania mieszkania komunalnego na rok 1995/ przydziały lokali, prawo do lokalu zamiennego, prawo do zamiany z urzędu, przydziały lokali socjalnych/ zawierały ogółem 539 pozycji.

Realizacja list i wykazów	liczba oczekujących	stopień realiz.	% realiz
1) Listy osób uprawnionych do przydziału mieszkania komunalnego	311	17	5
2) lista osób uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego	37	16	43
3) Wykaz osób zakwalifikowanych do zamiany z urzędu	98	3	3
4) lista osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego	93	26	28
R a z e m	539	62	22

MZGM dysponował w 1995r wyłącznie lokalami z ruchu ludności, stąd tak skromna realizacja list i wykazów.

6. Prywatyzacja mieszkaniowego zasobu miasta.

W 1995r kontynuowano sprzedaż lokali w 120 budynkach mieszkalnych w których jest 2159 lokali mieszkalnych i 74 lokale użytkowe. Na rozesłanych 2183 ofert kupna - sprzedaży zawarto 809 umów notarialnych na zbycie lokali mieszkalnych, co stanowi 37%, natomiast Zarząd Mieniem Komunalnym zbył 24 lokale użytkowe.

Od początku prywatyzacji zasobów mieszkaniowych zbyciu uległo 1215 lokali mieszkalnych i 76 lokali użytkowych, o łącznej powierzchni użytkowej 66.690 m² położonych w 258 budynkach mieszkalnych.

III. KIERUNKI DZIAŁANIA ZARZĄDU MIASTA.

Analiza stanu istniejącego w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta oraz uwarunkowania ustawowe określone zwłaszcza w art.4 art.5 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych nakreśliły na najbliższe lata następujące kierunki działania:

1. W zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta

1) pozostawić do wyłącznej dyspozycji miasta minimum 25 do 30% lokali mieszkalnych, czyli ok. 1300 do 1500 mieszkań, które nie będą podlegać sprzedaży.

Miasto powinno dysponować pewną minimalną ilością mieszkań, które przeznaczy

- dla zaspokajania potrzeb rodzin o niskich dochodach,
- na mieszkania zamienne,
- dla osób, które znalazły się w niedostatku,
- dla osób, którym Sąd orzekł przyznanie prawa do lokalu socjalnego.

2) kontynuować sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych przede wszystkim w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wypracowanie odpowiedniej polityki ulg i bonifikat, a także wydanie stosownych przepisów upoważniających do otrzymania mieszkania zamiennego dla najemców nie zainteresowanych nabyciem mieszkania w budynku wspólnoty, powinno przynieść pożądane efekty.

3) doskonalic zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

Okresowa analiza przepisów miejscowych powinna określać kierunki doskonalenia zasad i kryteriów do bieżących możliwości i potrzeb mieszkaniowych, aby wydane na jej podstawie akty prawne nowelizujące dotychczasowe zasady przydziału i kryteria wyboru odpowiadały bieżącym uwarunkowaniom.

2. W zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta

1) utrzymać Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jako pełnomocnika d/s gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta, zarządcę i administratora zasobów mieszkaniowych oraz docelowo organizatora usług komunalnych.

Profesjonalna obsługa całokształtu zadań i czynności w zakresie gospodarowania i utrzymania mieszkaniowego zasobu miasta skupiona w jednej jednostce organizacyjnej, ustabilizowana kadra, osiągnięte wyniki finansowe, dyspozycyjność na usuwanie wszelkich zjawisk nieprzewidzianych w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem miasta nie dający się sprecyzować w umowie z innymi podmiotami, możliwość polecenia wykonania zadań "chwili" powiązania z budżetem miasta pozwalającym na bieżącą kontrolę wydatków, a także podatność na reorganizację i prostota przekształceń rozwiązują wiele dylematów w zakresie nadzorowania, koordynowania i organizowania usług, gdyby były one wykonywane przez różne podmioty zajmujące się realizacją tych zadań,

2) doskonalic zasady ustalania czynszów regulowanych oraz dochodzić stopniowo do wysokości zapewniającej pokrywanie kosztów eksploatacji, remontów bieżących i konserwacji i docelowo również odpisy na remonty kapitalne poszczególnych elementów budynku.

Wprowadzony w lutym 1995 r. czynsz regulowany już w pierwszym okresie jego stosowania zapewnił pokrycie kosztów eksploatacji mieszkaniowego zasobu miasta w wysokości 80%. Założenia na rok 1996 przewidują pokrycie kosztów eksploatacji w całości. W dalszym ciągu jednak z budżetu miasta finansowane są remonty bieżące i konserwacja budynków i remonty kapitalne poszczególnych elementów.

W znowelizowanym art.21 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych - ustawa weszła w życie z dniem 1 stycznia 1996 r. zakłada się, że czynsz powinien obejmować również koszty konserwacji

i utrzymania technicznego budynku, a więc remontów bieżących i konserwacji. Jest więc i potrzeba i podstawa prawna aby czynsz sukcesywnie ulegał podwyższeniu do wysokości niezbędnej ale realnej również dla najemców go opłacających.

3) opracować program renowacji modernizacji i remontów gruntownych miejskiego zasobu mieszkaniowego.

Poprawa estetyki, stanu technicznego budynków miejskich i warunków mieszkaniowych jest nakazem chwili. Odkładane realizacji tych zadań pogłębia z roku na rok dekapitalizację i tak zdewastowanych już dostatecznie okresem eksploatacji zasobów miasta. Prywatyzacja zasobów nie stanowi ucieczki od problemu.

Zamierzenia programowe powinny iść w dwóch kierunkach:

a) w kierunku poprawy estetyki, warunków ciepłno-wilgotnościowych stanu technicznego i warunków mieszkaniowych w budynkach komunalnych, które nie będą podlegać sprzedaży,

b) w kierunku poprawy estetyki, warunków ciepłno-wilgotnościowych i stanu technicznego budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta.

W pierwszym przypadku ciężar kosztów remontów obciążałby budżet miasta, w drugim należałoby stworzyć możliwości udzielenia na dogodnych warunkach pożyczek właścicielom - członkom wspólnoty mieszkaniowej na realizację zamierzeń,

4) uporządkować własności sieci, instalacji i urządzeń dostarczających media do budynków komunalnych tzw. "niczych" czyli miejskich.

W roku 1994 uporządkowano własność osiedlowych sieci c.o niskich parametrów. Pozostały do uporządkowania obecnie ze względu na powstające wspólnoty mieszkaniowe bardzo ważne sprawy przynależności węzłów cieplnych. Są jeszcze osiedlowe sieci wodn-kan. drogi i inne urządzenia. W sprawach tych prowadzone są rozmowy, ustalone warunki i zasady oraz możliwości przejęcia przez właściwe zakłady-przedsiębiorstw branżowe.

3. W zakresie polityki mieszkaniowej Miasta.

1) w terminie do 31 grudnia 1996r powinien być opracowany "Lokalny program polityki mieszkaniowej miasta Stargardu Szczec. na lata 1997-2000"

oparty na aktualnych możliwościach rzeczowych i finansowych miasta, uwzględniający również kierunki zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez spółdzielnie mieszkaniowe, budownictwo indywidualne, oraz podmioty gospodarcze budujące mieszkania.

Lokalny program polityki mieszkaniowej Miasta Stargardu Szczecińskiego powinien być oparty na szczegółowej analizie następujących elementów mieszkaniowych:

a/ przepisy prawne ogólne i własne,

b/ demografia miasta

- struktura gospodarstw domowych, wiek, wielkość rodzin, dochody,

- przyrost naturalny i prognoza zapotrzebowania na mieszkania,

c/ potrzeby mieszkaniowe miasta:

- oczekujący na lokale komunalne,
- oczekujący na lokale spółdzielcze,
- oczekujący na przydział terenu pod budownictwo indywidualne,

d/ mieszkaniowy zasób miasta.

- struktura zasobów mieszkaniowych,
- stan techniczny budynków,
- plan wyburzeń lokali mieszkalnych,
- stopień i tendencja prywatyzacji lokali,
- minimum lokali w dyspozycji miasta

lokale socjalne,

e/ mieszkaniowe zasoby spółdzielcze i innych podmiotów gospodarczych w mieście struktura zasobów, wiek budynków, stan techniczny, koszty zarządu, opłaty na pokrycie kosztów zarządu, opłaty za świadczenia, remonty,

f/ komunalny fundusz mieszkaniowy

- na budowę lub zakup nowych mieszkań,
- na remonty i modernizację starych zasobów,
- na dodatki mieszkaniowe.

g/ istniejące tereny pod budowę nowych mieszkań w mieście

- lokalizacja, wielkość terenów,
- stopień uzbrojenia w sieci,
- potrzeby w zakresie budowy infrastruktury,

h/ propozycje rozwoju budownictwa mieszkaniowego

- indywidualnego,
- komunalnego,
- czynszowego budownictwa społecznego,
- budownictwa spółdzielczego,
- budowa mieszkań socjalnych,

i/ remonty i modernizacja mieszkaniowego zasobu miasta.

- rozmiary i tendencje renowacji budynków komunalnych
- stopień modernizacji i przebudowy starych zasobów mieszkaniowych.

Program powinien określać cel główny oraz w dostosowaniu do niego cele pomocnicze, a także wskazywać drogi i warunki do realizacji celów.

2) utworzenie komunalnego funduszu mieszkaniowego Miasta.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej wymaga zapewnienia środków na budownictwo mieszkaniowe, na zakup mieszkań, na techniczne utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Rozwiązaniem może być Komunalny Fundusz Mieszkaniowy.

Środki na FUNDUSZ pochodziłyby:

- ze sprzedaży lokali w budynkach mieszkalnych,
- z czynszów za lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,
- z niewykorzystanych środków na dodatki mieszkaniowe,
- z nadwyżki budżetowej albo z dotacji budżetowej miasta,
- z darowizn,
- z odsetek bankowych Funduszu i innych dochodów.

Środki Funduszu byłyby przeznaczone wyłącznie:

- a/ na kredyty dla wspólnot mieszkaniowych z przeznaczeniem na remonty nieruchomości wspólnych z udziałem miasta,
- b/ na budowę lub zakup nowych zasobów mieszkaniowych stosownie do aktualnych potrzeb miasta,
- c/ na remonty i modernizację miejskiego zasobu mieszkaniowego.

3) powołanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Do realizacji jednego z celów Lokalnego Programu Polityki Mieszkaniowej miasta Stargardu Szczecińskiego powinna być powołana jednostka organizacyjna działająca początkowo jako jednoosobowa spółka Skarbu Miasta z możliwością przyjmowania nowych udziałowców albo bez takiej możliwości, której przedmiotem działania będzie budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, a ponadto:

- możliwość nabywania budynków i mieszkań,
- remonty i modernizacja obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- wynajem lokali użytkowych w budynkach towarzystwa,
- zarząd budynkami mieszkalnymi towarzystwa, a także zarząd i administracja na zlecenie,
- rozbudowa infrastruktury technicznej budownictwa.

Powołanie TBS w formie spółki stworzy możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osobom średniozamożnym, którym odmówiono prawa ubiegania się o mieszkanie komunalne z powodu wyższych niż zakłada uchwała RM dochodów, a których nie stać na zakup mieszkania w spółdzielni mieszkaniowej.