



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 30 grudnia 2025 r.

Poz. 6073

UCHWAŁA NR XXI/216/2025 RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE

z dnia 16 grudnia 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasta Stargard na lata 2026-2030.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 t.j.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała dotyczy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Stargard w latach 2026-2030 oraz współpracy ze Stargardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w takim zakresie, jaki współpraca ta ma związek z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Stargard oraz lokalami Spółki będącymi w dyspozycji Miasta.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę – Miasto Stargard;
- 2) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Stargard;
- 3) stargardzkiej wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców miasta Stargard;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 t.j.);
- 5) mieszkaniowym zasobie miasta – należy przez to rozumieć zasób w rozumieniu ustawy;
- 6) budynku – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wykorzystywany w całości lub w części do celów mieszkaniowych;
- 7) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy;
- 8) lokalu przeznaczonym do najmu socjalnego - należy przez to rozumieć lokal stanowiący własność Miasta bez względu na jego położenie, który spełnia wymagania określone w ustawie,
- 9) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu ustawy;
- 10) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy;
- 11) lokalu docelowym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony;
- 12) samodzielnym lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, który spełnia wymagania określone w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.);

- 13) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową, o której mowa w ustawie;
- 14) wartości odtworzeniowej lokalu – należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową, o której mowa w ustawie;
- 15) wynajmującym – należy przez to rozumieć Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której Prezydent Miasta Stargard powierzył w drodze umowy wykonywanie obowiązków wynajmującego określonych w Kodeksie cywilnym oraz w ustawie a także dyrektorów (kierowników) jednostek organizacyjnych Miasta w stosunku do lokali mieszkalnych położonych w budynkach tych jednostek;
- 16) Biurze Przydziału i Zamiany Mieszkań – należy przez to rozumieć komórkę organizacyjną Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, utworzoną do wykonywania usług mieszkaniowych na rzecz i w imieniu Miasta, a zwłaszcza do rozpatrywania i załatwiania wniosków w sprawach o nawiązanie stosunku prawnego do lokalu lub o rozwiązywanie umów najmu, gospodarowania zasobem lokali wynajętych w ramach najmu socjalnego, tworzenia list i wykazów osób uprawnionych do przydziału lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego, zamiennych i docelowych oraz ich realizacji na zasadach określonych w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasto Stargard i pomieszczeń tymczasowych oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej, podjętej na podstawie ustawy oraz innych usług mieszkaniowych związanych z najmem określonych w umowie Miasta ze Stargardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością;
- 17) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości;
- 18) 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 2021 r. poz. 1048 ze zm.). W szczególności nieruchomością 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;
- 19) dużej wspólnoty – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela jest większa niż trzy;
- 20) małej wspólnoty – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela nie jest większa niż trzy;
- 21) 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 2021 r. poz. 1048 ze zm.);
- 22) remoncie bieżącym – należy przez to rozumieć prace polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego w obiekcie budowlanym;
- 23) remoncie modernizacyjnym – należy przez to rozumieć prace polegające na unowocześnieniu obiektu budowlanego, które podnoszą jego wartość użytkową;
- 24) Stargardzkim TBS – należy przez to rozumieć Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) na bazie własnego zasobu;
- 2) poprzez partycypowanie w kosztach budowy mieszkań na wynajem, a także w miarę potrzeby przekazywanie w formie aportu gruntów pod budownictwo wielorodzinne realizowane przez Stargardzkie TBS;

- 3) poprzez wynajem lokali mieszkalnych 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, tym w szczególności pozyskanych ze źródeł zewnętrznych oraz wykorzystanie możliwości Stargardzkiego TBS w pozyskiwaniu środków zewnętrznych;
- 5) poprzez dążenie do osiągnięcia wpływów z czynszów z tytułu najmu i podnajmu lokali mieszkalnych w wysokości zapewniającej poziom refinansowania kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta.

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

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

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

§ 5. 1. Miasto tworzy:

- 1) zasób lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego na bazie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) zasób pomieszczeń tymczasowych, które będzie przeznaczać dla osób, o których mowa w art. 25c ustawy na bazie własnego zasobu. W razie potrzeby poprzez wynajem pomieszczeń od innych właścicieli,

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

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

3. Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie zamieszkałe przez osoby bez tytułu prawnego, w stosunku do których sąd wydał wyrok nakazujący ich opróżnienie, położone w budynkach stanowiących zasób niezbywalny, po uprzednim wyłączeniu uwolnionego pokoju lub pokoi i przeprowadzeniu niezbędnych prac adaptacyjnych mogą zostać podzielone na odrębne lokale ze wspólną używalnością pomieszczeń pomocniczych – kuchni, łazienki, w.c., przedpokoju, a następnie wynajęte w ramach najmu socjalnego lub przekwalifikowane na pomieszczenia tymczasowe.

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

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

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

Rozdział 2.

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

§ 8. 1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu miasta opracowana została na podstawie:

- 1) wskaźników obrazujących sytuację mieszkaniową w Stargardzie na podstawie dostępnych danych statystycznych;
- 2) liczby wniosków o wynajem lokali mieszkalnych składanych w latach 2022 – 2024, zakwalifikowanych do pozytywnego załatwienia oraz liczby gospodarstw domowych umieszczonych na prawomocnych listach utworzonych na podstawie przepisów określających zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, uchwalonych przez Radę Miejską w Stargardzie na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy, oczekujących na przydział mieszkania;
- 3) zobowiązań Miasta do dostarczenia lokali w ramach najmu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku nakazującym eksmisję orzekł o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu;
- 4) przewidywanych potrzeb na dostarczenie lokali zamiennych z przyczyn technicznych i urbanistycznych, a także potrzeb w zakresie zamian lokali wynikających z uzasadnionych wniosków najemców;
- 5) liczby lokali mieszkalnych pozyskiwanych do zasiedlenia w latach 2022-2024 oraz przewidywanej podaży mieszkań do zasiedlenia w okresie obowiązywania niniejszej uchwały;
- 6) wielkości mieszkaniowego zasobu miasta na 31 grudnia 2024 r. oraz zmian jakie nastąpiły w latach 2022-2024,
- 7) planowanych zmian w zakresie ustalenia wyższych od dotychczas obowiązujących progów dochodowych do przydziału lokali komunalnych, a także planowanych do realizacji mieszkań w ramach Programu StargardVita!.

2. Stan techniczny i stopień zużycia budynków został przedstawiony w oparciu o wyniki z przeprowadzonych w latach 2020-2024 przeglądów rocznych i pięcioletnich oraz kontroli okresowych stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących w całości własność Miasta opracowane przez zarządcę mieszkaniowym zasobem miasta – Stargardzkie TBS na podstawie przepisów art. 62 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.).

§ 9. 1. Według dostępnych danych statystycznych w 2024 r. Stargard liczył 66 272 mieszkańców.

2. W 2024 r. w mieście było 28 885 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1 764 368 m². W liczbie tej znajdowało się 1 536 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 77 631 m², które tworzyły mieszkaniowy zasób miasta (5,32 % ogółu mieszkań) oraz 868 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 41 767 m², które wybudowało Stargardzkie TBS (3,0 % ogółu mieszkań). Łącznie mieszkaniowy zasób miasta i Stargardzkiego TBS tworzyły 2404 lokale (8,32% ogółu lokali) o łącznej powierzchni 119 398 m². Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w Stargardzie wynosiła 61,1 m², w mieszkaniowym zasobie miasta – 50,54 m², w zasobach Stargardzkiego TBS 48,12 m². W przeliczeniu na 1 000 mieszkańców w Stargardzie przypadało 437,1 mieszkania. Dla porównania w Polsce na 1000 mieszkańców przypadało 425,9 mieszkania.

§ 10. 1. Na listach i wykazach osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu miasta w dniu 1 stycznia 2025 r. na przydział oczekiwało łącznie 200 gospodarstw domowych, w tym:

- 1) 96 na lokale do najmu socjalnego (50 gospodarstw domowych z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego i 46 gospodarstw domowych, którym sąd w wyroku zasadzającym eksmisję orzekł o prawie do otrzymania lokalu do najmu socjalnego od Miasta);
- 2) 1 na lokale zamienne;
- 3) 56 na lokale docelowe,
- 4) 47 na zamiany lokali z urzędu.

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

Tabela Nr 1 Szacunkowe potrzeby na lokale zamienne w latach 2026 – 2030

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonane 2024	Zapotrzebowane w 2025	Szacunkowe potrzeby w latach:				
				2026	2027	2028	2029	2030
1	Wyburzenia ze względu na stan techniczny	7	0	0	0	35	4	5
2	Rewitalizacja starej zabudowy	0	0	6	0	0	0	0
3	Inne	0	1					
	RAZEM	7	1	6	0	35	4	5

3. Na podstawie umów zawartych ze Stargardzkim TBS określających m.in. liczbę mieszkań przeznaczonych do wynajmu przez Miasto w oddawanych do eksploatacji budynkach mieszkalnych w latach 2022-2024, a także na podstawie prognozy budowy przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. mieszkań na wynajem w latach 2025-2030, liczba lokali możliwych do pozyskania przez Miasto do zasiedlenia w okresie obowiązywania programu przedstawiono w Tabeli Nr 2.

Tabela Nr 2 Prognozowana wielkość wynajmu mieszkań w Stargardzkim TBS w latach 2026 - 2030

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonane 2024	Plan 2025	Prognoza wynajmu w latach:				
				2026	2027	2028	2029	2030
1	Wynajem nowych mieszkań wybudowanych z wykorzystaniem środków z FD	33	0	16	37	77	45	45
2	Wynajem uwolnionych mieszkań wybudowanych w latach wcześniejszych (na podstawie średniej z lat 2021-2024)	15	12	12	12	12	12	12
3	Wynajem mieszkań wybudowanych z wykorzystaniem środków z PFRON	0	0	0	12	0	0	0
	RAZEM	48	12	28	61	89	57	57

4. Z założeń, o których mowa w ust. 3 oraz prognozy pozyskiwania wyremontowanych, gotowych do zasiedlenia mieszkań z zasobu miasta wynika, że Miasto w okresie obowiązywania programu będzie mogło dysponować od 74 do 135 mieszkaniami rocznie, przy czym 12 lokali wybudowanych ze środków PFRON to lokale, które będą wynajmowane zgodnie z zasadami Programu Samodzielność – Aktywność – Mobilność – Wspomagane Społeczności Mieszkaniowe. Pokazuje to Tabela Nr 2a.

Tabela Nr 2a Prognoza pozyskiwania lokali mieszkalnych na realizację zadań własnych w latach 2026 – 2030

Lp.	Źródła pozyskiwania	Plan 2025	Prognoza w latach:
-----	---------------------	-----------	--------------------

	mieszkań do zasiedlenia	Wykonanie 2024		2026	2027	2028	2029	2030
1	Mieszkaniowy zasób Miasta	45	46	46	46	46	46	46
2	Zasób mieszkaniowy Stargardzkiego TBS (najem-podnajem)	15	12	28	61	89	57	57
	RAZEM	60	58	74	107	135	103	103

5. Biorąc pod uwagę w szczególności takie przesłanki jak:

- 1) liczba składanych wniosków o przydział lokalu z uwzględnieniem zmieniających się kryteriów, w szczególności kryteriów dochodowych gospodarstw domowych oraz wnikliwej weryfikacji wniosków, a także liczba wniosków w ramach realizacji Programu StargardVita!;
- 2) liczba osób uprawnionych do otrzymania lokalu do najmu socjalnego, w tym na mocy wyroku o eksmisję, z uwzględnieniem postępowań ugodowych z wierzycielami;
- 3) liczba skreśleń gospodarstw domowych z list i wykazów oczekujących na lokal przy założeniu uszczelnienia procedury weryfikacji sytuacji tych gospodarstw;
- 4) prognoza pozyskiwania lokali do zasiedlenia (Tab. Nr 2a). Na podstawie powyższych przesłanek określono przeciętne zapotrzebowanie roczne na mieszkania w latach 2026-2030 w Tabeli Nr 3.

Tabela Nr 3 Przeciętne zapotrzebowanie roczne na mieszkania w latach 2026-2030

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2024	Plan 2025	Prognoza w latach:				
				2026	2027	2028	2029	2030
1	Liczba rodzin oczekujących na listach na mieszkanie komunalne na początku roku	115	106	95	137	142	137	138
2	Liczba rodzin oczekujących na lokale zamienne na początku roku	7	1	6	0	35	4	5
3	Liczba osób oczekujących na realizację prawa do najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku o eksmisję na początku roku	70	46	32	24	16	8	0
4	Liczba rodzin oczekujących na zamianę lokalu na początku roku	47	47	54	54	54	54	54
5	Liczba rodzin planowanych do zawarcia umowy najmu w ramach Programu StargardVita!	3	0	10	10	10	10	10
	Razem oczekujący na lokale komunalne	242	200	197	225	257	213	207
1	Zawarte umowy najmu w ciągu roku - listy	38	32	30	57	67	61	60
2	Zawarte umowy najmu w ciągu roku - rejestr wyroków	11	12	8	8	8	8	8

3	Zawarte umowy najmu w ciągu roku - lokale zamienne	6	1	6	0	30	4	5
4	Zawarte umowy w ramach zamian	19	13	20	20	20	20	20
5	Zawarte umowy - Program StargardVita!	3	0	10	10	10	10	10
	Razem zawarte umowy	77*	58	74	95**	135	103	103
1	Skreślenia z list w ciągu roku	37	30	30	40	40	40	40
2	Skreślenia z rejestru wyroków w ciągu roku	20	12	10	10	10	10	10
3	Skreślenia z rejestru zamian w ciągu roku	5	5	5	5	5	5	5
4	Skreślenia z listy lokali zamiennych	0	0	0	0	5	0	0
	Razem skreślenia	62	47	45	55	60	55	55
	Liczba rodzin oczekujących na mieszkanie komunalne pozostała na koniec roku	103	95	78	75	62	55	49
1	Nowe wnioski na mieszkania - listy	66	51	102	102	102	102	102
2	Nowe wyroki z prawem do najmu socjalnego lokalu	5	10	10	10	10	10	10
3	Nowe lokale do wykazu lokali zamiennych	1	6	0	35	4	5	0
4	Nowe wnioski o zamiany	25	25	25	25	25	25	25
5	Nowe wnioski w ramach Programu StargardVita!	0	10	10	10	10	10	10
	Razem nowe wnioski	97	102	147	182	151	152	147
	Pozostało do realizacji na następny rok	200	197	225	257	213	207	196

*Liczba uwzględnia także umowy zawarte w 2024 r. na lokale wskazane jeszcze w 2023 r. ** Liczba nie uwzględnia umów, które będą zawierane w ramach wspomaganych społeczności mieszkaniowych.

§ 11. 1. Wg stanu na 31.12.2024 r. mieszkaniowy zasób miasta tworzyło 1536 lokali, które położone były w 117 budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność Miasta oraz w 393 budynkach mieszkalnych, będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta w częściach wspólnych i w gruncie przynależnym.

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

- 1) 1331 lokali przeznaczonych jest do wynajmu na czas nieoznaczony;
- 2) 205 lokali przeznaczonych jest do wynajmu w ramach najmu socjalnego;
- 3) 883 lokale, tj. 57% zasobu znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

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

Tabela Nr 4Zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu miasta w latach 2022- 2024

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia:		
		2022	2023	2024
1	Liczba budynków mieszkalnych ogółem	521	518	510
	w tym:			
	1) stanowiących w całości własność Miasta	120	120	117

	2) wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	401	398	393
	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	1590	1573	1536
	w tym:			
	1) w budynkach stanowiących w całości własność Miasta	677	677	653
2	2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	913	896	883
	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem	81133	80190	77631
	w tym:			
	1) w budynkach stanowiących w całości własność Miasta	34418	34416	32499
3	2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	46715	45774	45132

Liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta w 2023 r. zmalała w stosunku do 2022 r. o 1,07%, natomiast w 2024 r. w stosunku do 2023 r. o 2,35%. Ubytek lokali mieszkalnych w omawianym okresie był spowodowany sprzedażą mieszkań, a także rozbiórką budynków ze względu na zły stan techniczny.

§ 12. 1. W lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób miasta oraz lokalach wynajmowanych przez Miasto od innych właścicieli wydziela się lokale kategorii E.

2. Kategorię E tworzą lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wzniesionych po 1995 r., spełniających wymagania określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 t.j.) a także lokale mieszkalne położone w budynkach wzniesionych wcześniej, które w wyniku remontu zostały przebudowane i wyposażone w instalacje i urządzenia odpowiadające standardowi wyposażenia lokali w budynkach wzniesionych po 1995 r. Mieszkania posiadają: kuchnię lub aneks kuchenny, łazienkę, w.c. Posiadają instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej zasilane z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej, instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, domofonową i teletechniczną. Mogą posiadać również instalację gazową.

§ 13. 1. Z uwzględnieniem ubytków mieszkań z tytułu planowanej sprzedaży, o której mowa w Tabeli Nr 13 i planowanej rozbiórki budynków wyeksploatowanych, o których mowa w § 14 ust. 5 pkt 1, prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu miasta w 2030 r. przedstawiono w Tabeli Nr 5.

Tabela Nr 5 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu miasta na 2030 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024		Ubytki lokali mieszkalnych w latach 2025-2030:						Stan na 31.12.2030	
		liczba lokali	pow. użytk.	sprzedaż		rozbiórka		razem		liczba lokali	pow. użytk.
				liczba lokali	pow. użytk.	liczba lokali	pow. użytk.	liczba lokali	pow. użytk.		
1	Lokale w budynkach stanowiących w całości własność miasta	653	3249	8	398	45	1948	53	2346	600	30153
2	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	883	4513	111	5673	0	0	111	5673	772	39459
	Razem	1536	7763	119	6071	45	1948	164	8019	1372	69612

2. Zakłada się, że łącznie w 2025 r. oraz w okresie obowiązywania programu nastąpi sprzedaż 119 lokali mieszkalnych.

3. Z uwzględnieniem założeń, o których mowa w ust. 1 - 2 opracowano prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu miasta w okresie obowiązywania programu, którą przedstawiono w Tabeli Nr 5a oraz – według powierzchni użytkowej lokali, którą przedstawiono w Tabeli Nr 5b.

Tabela Nr 5a Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu miasta z uwzględnieniem ubytków z tytułu sprzedaży i wyburzeń w latach 2026-2030

Lp.	Rodzaj lokali	Stan na 31.12.2024	Plan 2025	Prognoza na 31.12. w latach jak niżej:				
				2026	2027	2028	2029	2030
1	Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	1331	1316	1297	1277	1256	1234	1212
2	Liczba lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego	205	204	204	204	169	165	160
	Razem	1536	1520	1501	1481	1425	1399	1372

Tabela Nr 5b Prognoza wielkości powierzchni użytkowej lokali mającej wpływ na wysokość wpływów z opłat czynszowych w latach 2026 – 2030

Lp.	Rodzaj lokali	Stan na 31.12.2024	Plan 2025	Prognoza na 31.12 w latach jak niżej:				
				2026	2027	2028	2029	2030
1	Powierzchnia lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	67500	66770	65806	64791	63726	62610	61493
2	Powierzchnia lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego	10131	10351	10351	10351	8574	8371	8119
	Razem	77631	77121	76157	75142	72300	70981	69612

Z obu ww. tabel wynika, że zasób mieszkaniowy miasta zmniejszy się docelowo o ok. 164 mieszkania, a powierzchnia użytkowa o ok. 8 019 m².

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

5. Do 31 grudnia 2024 r. Miasto wynajęło od Stargardzkiego TBS na czas nieoznaczony 420 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 19 260 m². Wynajem dalszych 220 mieszkań (w latach 2025 – 2030) o powierzchni użytkowej ok. 11 867 m² (Tabela Nr 2) pozwoli Miastu sukcesywnie zaspokajać potrzeby mieszkaniowe.

6. Koszty wynajmu lokali mieszkalnych w zasobach Stargardzkiego TBS, poniesione w 2024 r., zaplanowane na 2025 r. oraz prognozę kosztów wynajmu w okresie obowiązywania programu przedstawiono w Tabeli Nr 5c.

Tabela Nr 5c Orientacyjne koszty wynajmu lokali mieszkalnych w zasobach Stargardzkiego TBS w latach 2026-2030

Wyszczególnienie	Wykonane 2024	Plan 2025	Prognoza kosztów wynajmu w latach:				
			2026	2027	2028	2029	2030
Koszty wynajmu lokali w zasobach Stargardzkiego TBS							
1) przyrost powierzchni w roku w m ²	1470	0	792	1564	4441	2535	2535

2) powierzchnia użytkowa na koniec roku w m ² *	19260	19260	20052	21616	26057	28592	31127
3) czynsz najmu w zł za 1 m ² **	15,11	16,47	17,47	18,71	20,01	21,33	22,67
Razem koszty***	3192208	378035	417000	482642	622293	728066	842607
		3	0	0	3	7	9

* powierzchnia wyliczona została na podstawie założenia, że przyrost powierzchni będzie następował na początku każdego roku. **czynsz najmu w latach 2026-2030 ustalono na podstawie przewidywanego wzrostu wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej oraz corocznej podwyżki czynszu w latach 2026-2030. ***faktyczne koszty powinny wynikać z rzeczywistej powierzchni użytkowej wynajętych lokali, terminu wprowadzenia podwyżki czynszu i aktualnej stawki.

§ 14. 1. Według danych ewidencyjnych na koniec grudnia 2024 r., Miasto było właścicielem 117 oraz współwłaścicielem w 393 budynkach mieszkalnych, w których znajduje się łącznie 1 536 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 77 631 m². Stan ten obejmuje również 7 budynków uwolnionych z 18 lokalami o pow. 1 004 m², które zostały przeznaczone do rozbiórki.

2. Wg ewidencji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, spośród liczby budynków mieszkalnych, które pozostały Miastu do wyłącznej dyspozycji, 1 wybudowano przed 1900 rokiem, 104 przed 1945 rokiem, pozostałe 12 budynków wzniesionych zostało w latach 1946 – 1980. Dane dotyczące budynków i lokali stanowiących w całości własność Miasta z podziałem na okresy użytkowania przedstawiono w Tabeli Nr 6.

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

Lp.	Rok budowy	Okres eksploatacji w latach	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Przed 1900	Ponad 125	1	12	416
2	1900 – 1945	od 80 do 125	104	570	28552
3	1946 – 1980	od 45 do 69	12	71	3531
	Razem	x	117	653	32499

3. W oparciu o materiały z przeglądów technicznych przeprowadzonych w latach

2020-2024 przez zarządcę w budynkach stanowiących w całości własność Miasta, posługując się wzorem: $1 A_i \times S_i S_i = \sum \{-----\} (\%)n 100$ w którym: S_i - stopień zużycia technicznego budynków (w %), A_i - udział elementu „i” w koszcie budowy domu (w %), S_i - stopień zużycia elementu „i” ustalony szacunkowo przez dokonującego oględziny budynku (w %), n - ilość budynków, w których zauważono zużycie elementu „i”, opracowano w Stargardzkim TBS ocenę stopnia zużycia technicznego poszczególnych elementów budynków, na podstawie której określony został łączny szacunkowy stopień zużycia budynków stanowiących własność Miasta. Dane przedstawiono w Tabeli Nr 7.

Tabela Nr 7 Szacunkowa ocena stanu technicznego elementów budynków mieszkalnych stanowiących własność Miasta na 31 grudnia 2024 r.

Lp.	Rodzaj elementu	Udział elementu "i" w koszcie domu [%]	Średni szacunkowy stopień zużycia elementu "i" w "n" budynkach [%]	Stopień zużycia technicznego "n" budynków [%]
1	Fundamenty, mury podziemia (zawilgocenie, brak izolacji przeciwwilgociowej, grzyb domowy)	18	45,50	8,19

2	Mury nadziemia, mury wewnętrzne, ścianki działowe (przemarzanie, pęknięcia poprzeczne, uszkodzone gzymsy, popękane nadproża, ubytki)	17	44,95	7,64
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	27,02	2,70
4	Elewacja i okładziny zewnętrzne (korozja tynków, ubytki, uszkodzone wystroje architektoniczne, kolorystyka)	6	45,67	2,74
5	Stropy, schody, tarasy, balkony (nadmierne ugięcie, elementy drewniane porażone przez grzyb i drewnojady, korozja belek i wsporników, brak izolacji, zużycie stopni, bezpieczeństwo biegów, uszkodzone balustrady)	10	43,46	4,35
6	Stolarka okienna i drzwiowa (wymiana okien, drzwi, bram, zamki, zamknięcia, okucia)	8	34,62	2,77
7	Tynki i okładziny wewnętrzne (ubytki, "odparzenia", korozja)	5	39,95	2,00
8	Podłogi i posadzki (porażenie przez drewnojady i grzyb, korozja, ubytki)	7	41,52	2,91
9	Instalacje i urządzenia elektryczne (zużyte przewody, przepięcia, brak skuteczności zerowania, zużyte zabezpieczenia i osprzęt)	3	43,78	1,31
10	Instalacje ciepłej i zimnej wody, zawory i przybory (nieszczelności, korozja, niedrożność rur, osad kamienia)	3	50,54	1,52
11	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne (nieszczelność rur, korozja, niedrożność)	3	50,01	1,50
12	Instalacje i urządzenia gazowe (korozja, zużycie techniczne)	2	37,18	0,74
13	Ogrzewanie lokali (korozja grzejników, niedrożność rur, wyeksploatowane zawory, pompy, piece kafłowe)	8	46,25	3,70
	RAZEM	100	-	42,10

4. Średni stopień zużycia technicznego na poziomie ok. 42% wskazuje, że mieszkaniowy zasób miasta jest zasobem w dostatecznym stanie technicznym. W zasobie tym znajdują się budynki zarówno w stanie dobrym ale również w stanie niedostatecznym. Utrzymanie w sprawności technicznej takiego zasobu w zgodności z przepisami prawa budowlanego wymagać będzie odpowiednich nakładów gwarantujących przynajmniej jego nie pogarszanie w stosunku do obecnego stanu technicznego. Na podstawie tych danych wyróżnić można następujące priorytety remontowe:

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

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

- 1) 10 budynków mieszkalnych z 45 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 1948 m² zostanie przeznaczonych do wyburzenia;
- 2) 102 budynki mieszkalne, w których znajduje się 519 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 24 477 m², wymaga remontów z zachowaniem priorytetów, o których mowa w komentarzu do Tabeli Nr 7;
- 3) cały zasób mieszkaniowy położony zarówno w budynkach stanowiących w całości własność Miasta, jak też w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta (1536 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 77 631 m²) wymagać będzie każdego roku działań w zakresie wynikającym z obowiązków właściciela określonym w art. 61 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.), a w przypadku lokali mieszkalnych w zakresie obowiązków określonych w art. 6a ustawy.

5. Uwzględniając plany remontów i modernizacji, opisane w Rozdziale III, szacunkowa ocena stanu technicznego elementów budynków mieszkalnych stanowiących własność Miasta w latach 2025 – 2030 została przedstawiona w Tabeli nr 7a.

Tabela nr 7a Szacunkowa ocena stanu technicznego elementów budynków mieszkalnych stanowiących własność Miasta w latach 2025 – 2030

L.p	Rodzaj elementu	Udział elementu "i" w koszcie domu [%]	Średni szacunkowy stopień zużycia elementu "i" w "n" budynkach						Stopień zużycia technicznego "n" budynków [%]					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Fundamenty, mury podziemia	18	45,50	44,5	44	44	44	43,5	8,19	8,01	7,92	7,92	7,92	7,83
2	Mury nadziemia, mury wewnętrzne, ścianki działowe	17	44,95	44,5	44	44	44	43,5	7,64	7,57	7,48	7,48	7,48	7,4

3	Dach z pokryciem, kominy, opierzenia blacharskie, rynny, rury spustowe	10	27,0 2	26,5	26	25,5	25	25	2,7	2,65	2,6	2,55	2,5	2,5
4	Elewacja i okładziny zewnętrzne	6	45,6 7	44	43	42,5	41,5	41	2,74	2,64	2,58	2,55	2,49	2,4 6
5	Stropy, schody, tarasy, balkony	10	43,4 6	43	43	43	43	43	4,35	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3
6	Stolarstwo okienne i drzwiowe	8	34,6 2	33,5	33	33	32,5	32	2,77	2,68	2,64	2,64	2,6	2,5 6
7	Tynki i okładziny wewnętrzne	5	39,9 5	39	38,5	38,5	38,5	39	2	1,95	1,93	1,93	1,93	1,9 5
8	Podłogi i posadzki	7	41,5 2	41	42	42	42	42,5	2,91	2,87	2,94	2,94	2,94	2,9 8
9	Instalacje i urządzenia elektryczne	3	43,7 8	42	42	41,5	41,5	41	1,31	1,26	1,26	1,25	1,25	1,2 3
10	Instalacje ciepłej i zimnej wody, zawory i przybory	3	50,5 4	48	47	46,5	46,5	46,5	1,52	1,44	1,41	1,4	1,4	1,4
11	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne	3	50,0 1	48	47	46,5	46,5	46,5	1,5	1,44	1,41	1,4	1,4	1,4
12	Instalacje i urządzenia gazowe	2	37,1 8	37	37	37,5	38	38	0,74	0,74	0,74	0,75	0,76	0,7 6
13	Ogrzewanie lokali	8	46,2 5	45	45	45	45	43	3,7	3,6	3,6	3,6	3,6	3,4 4
		100	-						42,0 7	41,1 5	40,8 1	40,7 1	40,5 7	40,2 1

Rozdział 3.

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

§ 15. 1. Dla ustalenia wielkości nakładów na remonty budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta wg potrzeb remontowych na 31.12.2024 r. przyjęto następujące założenia:

- 1) w okresie obowiązywania programu zostanie poddanych modernizacjom do 20 budynków mieszkalnych w zakresie termomodernizacji, wymiany źródeł ciepła, wymiany instalacji oraz remontów klatek schodowych, a koszt jednostkowy remontu 1 m² wyniesie ok. 3 500 zł;
- 2) w okresie obowiązywania programu zostanie wyremontowanych ok. 100 uwolnionych lokali mieszkalnych, a koszt jednostkowy remontu 1 m² wyniesie ok. 3 000 zł;
- 3) w okresie obowiązywania programu w ok. 60 lokalach mieszkalnych zostanie wykonana nowa instalacja grzewcza z jednoczesną likwidacją pieców kaflowych zarówno przez najemców lokali i w ramach dofinansowania z Programu Małych Ulepszeń jak i w całości finansowanych ze środków budżetowych;
- 4) każdego roku wydatki na remonty bieżące budynków i lokali obejmujące swoim zakresem przywrócenie stanu pierwotnego w celu utrzymania sprawności technicznej budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta nie będą niższe niż 700 tys. zł rocznie.

2. Kierując się wytycznymi, o których mowa w ust. 1, szacunkowe nakłady na remonty budynków i lokali wg potrzeb remontowych na 31.12.2024 r. przedstawiono w Tabeli Nr 8.

Tabela Nr 8 Szacunkowe nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych wg potrzeb remontowych na 31.12. 2024 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba budynków zakwalifikowanych do remontu	Powierzchnia użytkowa	Wielkość szacunkowych nakładów	Wielkość dofinansowania ze środków zewnętrznych	Wydatki z budżetu Miasta
1	Remonty bieżące	Cały zasób mieszkaniowy	77600	3 500 000	0	3 500 000
2	Remonty modernizacyjne - Termomodernizacje budynków (80% dofinansowania)	20	8 000	28 000 000	22 400 000	5 600 000
3	Pozostałe remonty modernizacyjne	30	10 000	7 500 000	0	7 500 000
4.	Modernizacja lokali (80% dofinansowania)	100	5 000	15 000 000	12 000 000	3 000 000
5	Modernizacja instalacji ogrzewania lokali	60	3000	1 800 000	540 000	1 260 000
6	Wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach	Zasób mieszkaniowy we wspólnotach z udziałem Gminy – Miasto Stargard	45000	8 000 000	0	8 000 000
	Razem	-	-	63 800 000	34 940 000	28 860 000

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

- 1) remonty bieżące oraz naprawy i konserwacje eksploatacyjne, które należą do obowiązków właściciela w świetle przepisów art. 6a ustawy oraz art. 61 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.) powinny w każdym roku utrzymywać się na podobnym poziomie pokrywającym 100% potrzeb;
- 2) zakłada się, że źródłem środków niezbędnych na pokrycie kosztów remontów modernizacyjnych będą wpływy ze zbycia lokali uwolnionych zbywanych w trybie przetargowym oraz bezprzetargowym na rzecz najemców oraz dofinansowanie ze środków zewnętrznych;
- 3) przewiduje się dofinansowanie Miasta do modernizacji wykonywanych przez najemców w ramach Programu Małych Ulepszeń.

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

5. Zakłada się, że Gmina-Miasto Stargard będzie aplikowała o środki z programów rządowych wspierających remonty budynków i lokali stanowiących jej własność oraz innych programów, które będą wspierały wymianę źródeł ciepła oraz poprawę efektywności energetycznej budynków.

6. Przy założeniach, o których mowa w ust. 3, planowane wydatki na remonty budynków i lokali w latach 2026-2030 będą przedstawiać się jak w Tabeli Nr 9.

Tabela Nr 9 Plan finansowania remontów budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta w latach 2026 – 2030

L p	Wyszczególnienie	Potrzeby remontowe na 31.12.2025	Wykonanie za 2024 r.	Plan na 2025 r.	Plan finansowania w latach:					Razem (6-10)	Wskaźnik % 11:3
					2026	2027	2028	2029	2030		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Remonty bieżące	350000 0	657711	70000 0	70000 0	70000 0	70000 0	7000 00	7000 00	35000 00	100
2	Remonty modernizacyjne	750000 0	957476	13000 00	15000 00	15000 00	15000 00	1500 000	1500 000	75000 00	100
3	Modernizacja budynków z udziałem środków zewnętrznych	280000 00	215449 9	21650 77	47801 22	35000 00	35000 00	2000 000	1500 000	15280 122	54,57
	w tym udział Miasta	560000 0	158960	62822 1	86447 8	70000 0	70000 0	1000 000	7500 00	40144 78	71,69
4	Modernizacja lokali z udziałem środków zewnętrznych	150000 00	217333 3	17065 13	25356 90	25000 00	25000 00	1500 000	1500 000	10535 690	70,24
	w tym udział Miasta	300000 0	358059	34130 2	50713 8	67500 0	67500 0	4050 00	4050 00	26671 38	88,90
5	Modernizacja instalacji ogrzewania w lokalach	180000 0	0	80000 0	30000 0	30000 0	40000 0	4000 00	4000 00	18000 00	100
	w tym udział Miasta	126000 0	0	24000 0	21000 0	21000 0	28000 0	2800 00	2800 00	12600 00	100
6	Wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	800000 0	148400 0	15950 00	16000 00	16000 00	16000 00	1600 000	1600 000	80000 00	100
	Razem	638000 00	742701 8	82665 90	11415 812	10100 000	10200 000	7700 000	7200 000	46615 812	73,07
	w tym udział Miasta	288600 00	361620 6	48045 23	53816 16	53850 00	54550 00	5485 000	5235 000	26941 616	93,35

* dopuszcza się przesunięcia środków pomiędzy poszczególnymi rodzajami remontów wg aktualnych potrzeb. Realizacja potrzeb remontowych w zakresie nie niższym niż wynika to z Tabeli Nr 9 będzie możliwa przy zapewnieniu finansowania na poziomie średnio ok. 5,00 zł/m². Wyliczony poziom wydatków przekracza przeciętny wskaźnik wpłat na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych, który wynosi ok. 3,00 zł/m² miesięcznie.

§ 16. 1. Niezależnie od nakładów niezbędnych na utrzymanie własnego zasobu mieszkaniowego Miasto, jako członek wspólnoty mieszkaniowej w budynkach, w których posiada swoje lokale zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.), ma obowiązek uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w wysokości wynikającej z udziałów Miasta w tych nieruchomościach.

2. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne dot. części wspólnych;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) wynagrodzenie zarządcy.

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

4. Prognozowane wydatki na wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta przedstawiono w Tabeli Nr 10.

Tabela Nr 10 Wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta

Określenie wpłaty	Wykonane za 2024	Plan na 2025	Prognozowane wydatki w latach:				
			2026	2027	2028	2029	2030
Wpłaty na fundusz remontowy	1484344	1595000	1600000	1600000	1600000	1600000	1600000

Rozdział 4.

Założenia w zakresie inwestycji mieszkaniowych

§ 17. 1. W latach 2026 – 2030, Miasto będzie pozyskiwało lokale mieszkalne do zasiedlenia, zgodnie z planowanym wynajmem mieszkań, o którym mowa w § 10 ust. 3 – Tabela Nr 2, poprzez realizację wspólnie ze Stargardzkim TBS inwestycji na zasadach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 ze zm.). Zgodnie z planem inwestycyjnym Stargardzkiego TBS przedsięwzięcia będą realizowane w szczególności poprzez budowę budynków na os. Lotnisko, a także przy ul. Spokojnej i przy ul. Żybułtowskiej. Ponadto plan inwestycyjny obejmuje również realizację budynku wspomaganych społeczności mieszkaniowych, który zostanie wybudowany ze środków z PFRON.

2. Według danych z Tabeli Nr 2, przewiduje się pozyskanie 220 mieszkań w budynkach nowo wznoszonych przez Stargardzki TBS w latach 2026 – 2030 o łącznej powierzchni użytkowej ok. 11 867 m². Wielkości te mogą ulec zmianie i zależne są od wielkości środków jakie Miasto będzie mogło przeznaczyć na udział w kosztach budowy. Ponadto w formule najem – podnajem planuje się także realizację budynku wspomaganych społeczności mieszkaniowych, przeznaczonego dla osób z niepełnosprawnościami.

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

4. Zgodnie z planowanym wynajmem lokali mieszkalnych, orientacyjne wydatki na realizację inwestycji na zasadach określonych w ustawie, o której mowa w ust. 1 przedstawiono w Tabeli Nr 11.

Tabela Nr 11 Plan wydatków na inwestycje mieszkaniowe w Stargardzkim TBS z tytułu udziału Miasta w kosztach budowy mieszkań na wynajem w latach 2026 – 2030

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki 2024	Plan 2025	Planowane wydatki w latach				
				2026	2027	2028	2029	2030
1	Inwestycje na zasadach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych							
	a) środki z Funduszu Dopłat	5645496	8000000	4241244	16847098	26985658	20277120	10138560
	b) środki własne budżetu Miasta	3583891	697374	1519892	4211775	6746415	5069280	2534640
	c) środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa	0	1540421	0	0	0	0	0
	Razem	9229387	10237795	5761136	21058873	33732073	25346400	12673200

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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

- 1) z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.);
- 2) z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami art. 70 ust.4 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

2. W okresie obowiązywania programu nie zakłada się zmiany zasad udzielania bonifikat dla najemców w związku z wykupem lokalu w trybie bezprzetargowym, w stosunku do zasad obecnie obowiązujących.

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

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

4. Zasób niezbywalny lokali powinien obejmować ok. 600 lokali o pow. około 30.000 m². Lokale wpisane do zasobu niezbywalnego mogą być położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta jak i we wspólnotach mieszkaniowych.

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

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

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

§ 19. 1. W przypadku uwolnienia lokalu, wynajmujący będzie zobowiązany do analizy zasadności przeznaczenia tego lokalu do wynajmu bądź zbycia w drodze przetargu nieograniczonego.

2. Lokale mieszkalne nabyte przez Miasto w drodze darowizny lub spadku albo przekazane nieodpłatnie na własność Miastu na zasadzie odrębnych przepisów są wprowadzane do zasobu Miasta i wynajmowane, a w szczególnych przypadkach przeznaczane do zbycia w drodze przetargu nieograniczonego.

3. Prognoza wielkości sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2026 – 2030 przedstawia Tabela Nr 12.

Tabela Nr 12 Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2026– 2030

Lp.	Wyszczególnienie	Łączna liczba miesz-kań	Plan 2025	Prognoza sprzedaży w latach:					Razem 4 do 10	Wskaźnik sprzedaży 10 : 3 (%)
				2026	2027	2028	2029	2030		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Lokale mieszkalne w bud. wspólnot mieszkaniowych - w drodze bezprzetargowej, - w drodze przetargu	883	10	10	10	10	10	10	60	6,8
			5	8	8	10	10	10	51	5,8
2	Lokale mieszkalne w bud. stanowiących w całości własność miasta	653	0	1	2	1	2	2	8	1,2
	Razem	1536	15	19	20	21	22	22	119	7,7

4. W 2024 roku sprzedano 15 lokali mieszkalnych, w tym:

- 1) 10 lokali w trybie bezprzetargowym za kwotę 334706,75 zł;
- 2) 5 lokali w trybie przetargowym za kwotę 753284,46 zł.

5. Zgodnie z przedstawionymi w ust. 4 danymi dotyczącymi przychodów ze sprzedaży lokali w roku 2024 oszacowano wielkość wpływów z planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2025 – 2030 zgodnie z Tabelą Nr 13. Przyjęto, że przy sprzedaży w trybie bezprzetargowym uzyska się średnio 30 000,00 zł za lokal, a w trybie przetargowym 200 000,00 zł.

Tabela Nr 13 Orientacyjne wpływy ze sprzedaży lokali w latach 2026 – 2030

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2025	Plan 2025	Przychód ze sprzedaży w latach:					Razem (5-9)
				2026	2027	2028	2029	2030	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Liczba lokali do sprzedaży	15	15	19	20	21	22	22	119
	a) bezprzetargowo	10	10	11	12	11	12	12	68

	b) w przetargu	5	5	8	8	10	10	10	51
	Przychód ze sprzedaży	1171473	1700000	1930000	1960000	2330000	2360000	2360000	10940000

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

Rozdział 6.

Zasady rozliczania kaucji mieszkaniowych

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

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

2. Kaucja mieszkaniowa wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r. podlega zwrotowi w obowiązującym terminie w przypadku opróżnienia lokalu w wyniku rozwiązania umowy najmu, dokonania zamiany lub wykonania zasądzonej eksmisji, w kwocie odpowiadającej dziesięciokrotnej wartości miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu opróżnienia lokalu w przypadku lokalu wyposażonego w dniu zasiedlenia w centralne ogrzewanie z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej oraz w instalację ciepłej wody użytkowej oraz ośmiokrotnej wartości tego czynszu dla lokali pozostałych.

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

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

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

6. Prognozowane wydatki na waloryzację kaucji mieszkaniowych w latach 2026 – 2030 przedstawia Tabela Nr 14.

Tabela Nr 14 Wydatki na pokrycie kosztów waloryzacji kaucji mieszkaniowych w latach 2026 – 2030

Rodzaj wydatku	Wykonanie 2024	Plan 2025	Orientacyjne wydatki w latach:				
			2026	2027	2028	2029	2030
Refundacja kosztów waloryzacji kaucji mieszkaniowych.*	0	14 000	14 000	10 000	10 000	10 000	10 000

* korekta wielkości wydatków powinna wynikać ze specyfikacji wypłat

7. Kaucje mieszkaniowe gromadzi się na odrębnym rachunku bankowym, który prowadzi wynajmujący.
8. Szczegółowe zasady rozliczeń kaucji mieszkaniowych i kosztów waloryzacji określa Prezydent Miasta zarządzeniem.

Rozdział 7.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 21. 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. Do tego czasu będą wymagały dopłat z budżetu miasta, podobnie jak inwestycje związane z pozyskiwaniem lokali do realizacji zadań własnych Miasta.

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

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

4. Zakłada się, że stawka bazowa (bez czynników wymienionych w Tabeli Nr 15) ustalana dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, będzie w okresie obowiązywania Programu wzrastać o nie więcej niż 2% rocznie oraz o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, przy czym docelowo nie może przekroczyć 4% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego.

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

6. Stawkę czynszu dla lokali kategorii "E" ustala się na poziomie czynszu obowiązującego dla lokali własnych Stargardzkiego TBS, opartego o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego, przy czym dopuszcza się obniżenie stawki czynszu nie więcej niż o 1 czynnik wymieniony w Tabeli Nr 16.

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

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

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

Tabela Nr 15 Wykaz czynników obniżających lub podwyższających stawkę bazową w lokalach tworzących mieszkaniowy zasób miasta oraz w lokalach podnajmowanych od innych właścicieli

Lp.	Czynniki mające wpływ na wysokość stawki czynszu	Wskaźnik (%)
	A. CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE STAWKI CZYNSZU	
	I. Ze względu na położenie budynku.	
1	Wzdłuż drogi krajowej Nr 20, przy ulicach: Marii Skłodowskiej – Curie, Gdańskiej, i Gdyńskiej w odległości do 50 m od krawędzi jezdni	

	oraz wzdłuż szlaku kolejowego Szczecin – Stargard – Poznań i Stargard – Kalisz Pomorski w odległości do 50 m od torów.	-10
	II. Ze względu na położenie lokalu w budynku.	
2	Lokal położony na 5. i wyższej kondygnacji w budynku bez windy.	-10
3	Lokal położony w suterenie.	-10
	III. Ze względu na braki wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia techniczne.	
4	Lokal bez łazienki lub bez w.c. w lokalu.	-10
	IV. Ze względu na sposób korzystania z pomieszczeń pomocniczych.	
5	Lokal ze wspólnymi: kuchnią, przedpokojem, łazienką, w.c., lub w.c. wspólne na klatce schodowej.	-10
	B. CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE STAWKI CZYNSZU	
1	Budynek wybudowany po 1945 r.	+10
2	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub z lokalnej kotłowni.	+10
3	Lokal wyposażony w instalację ciepłej wody użytkowej.	+5
4	Ze względu na poprawę ogólnego stanu technicznego budynku i instalacji w wyniku przeprowadzenia docieplenia wszystkich ścian zewnętrznych i odnowienia elewacji.	+5
5	Ze względu na poprawę ogólnego stanu technicznego budynku i instalacji w wyniku przeprowadzenia termomodernizacji.	+10
6	Ze względu na wyposażenie lokalu w indywidualne ogrzewanie etażowe, którego wykonanie było finansowane przez Miasto.	+10
7	Ze względu na wyposażenie lokalu w indywidualne ogrzewanie etażowe, którego wykonanie było częściowo finansowane przez Miasto.	+5

Przy czym za:

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

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

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

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

§ 23. 1. Czynsz najmu i podnajmu płatny jest miesięcznie z góry w terminie określonym w umowie.

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

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

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

5. Szczegółowe zasady i częstotliwość weryfikacji określa wynajmujący.

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

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

- 1) w gospodarstwie domowym 1-osobowym 48%;
- 2) w gospodarstwie domowym 2-osobowym 37%;
- 3) w gospodarstwie domowym 3-osobowym 36%;
- 4) w gospodarstwie domowym 4-osobowym 34%;
- 5) w gospodarstwie domowym 5-osobowym 33%;
- 6) w gospodarstwie domowym 6-osobowym i większym 32%

- przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ogłaszanego przez Prezesa GUS, zwanego dalej przeciętnym wynagrodzeniem.

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

- 1) o 15 m² na każdą zamieszkałą w lokalu osobę, jeżeli jest ona objęta programem „Nie Sami” i „Bez Barrier” i spełnia warunki określone w regulaminie, albo jest osobą niepełnosprawną poruszającą się na wózku lub niepełnosprawną, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju na podstawie stosownego orzeczenia, zaświadczenia lekarskiego lub opinii biegłego;

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

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

Tabela Nr 16

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

Wyszczególnienie	Skala obniżek czynszu
	w latach 2026 - 2030
Gospodarstwa jednoosobowe, których dochód nie przekracza:	
20% przeciętnego wynagrodzenia*	60%
41% przeciętnego wynagrodzenia	40%
43% przeciętnego wynagrodzenia	30%
45% przeciętnego wynagrodzenia	20%
48% przeciętnego wynagrodzenia	15%
Gospodarstwa dwuosobowe, których dochód w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym najemcy nie przekracza:	
31% przeciętnego wynagrodzenia	40%
33% przeciętnego wynagrodzenia	30%
35% przeciętnego wynagrodzenia	20%
37% przeciętnego wynagrodzenia	15%
Gospodarstwa trzyosobowe, których dochód w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym najemcy nie przekracza:	
30% przeciętnego wynagrodzenia	40%
32% przeciętnego wynagrodzenia	30%
34% przeciętnego wynagrodzenia	20%
36% przeciętnego wynagrodzenia	15%
Gospodarstwa czteroosobowe, których dochód w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym najemcy nie przekracza:	
28% przeciętnego wynagrodzenia	40%
30% przeciętnego wynagrodzenia	30%
32% przeciętnego wynagrodzenia	20%
34% przeciętnego wynagrodzenia	15%
Gospodarstwa pięciosobowe, których dochód w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym najemcy nie przekracza:	
26% przeciętnego wynagrodzenia	40%
28% przeciętnego wynagrodzenia	30%
30% przeciętnego wynagrodzenia	20%

33% przeciętnego wynagrodzenia	15%
Gospodarstwa sześciuosobowe i większe, których dochód w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym najemcy nie przekracza:	
25% przeciętnego wynagrodzenia	40%
27% przeciętnego wynagrodzenia	30%
29% przeciętnego wynagrodzenia	20%
32% przeciętnego wynagrodzenia	15%

* dotyczy podnajemców stargardzkich mieszkań wspieranych

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) zalegają z opłatami za używanie lokalu, chyba że podjęli aktywność w zakresie uregulowania zadłużenia, przystępując do programów oddłużeniowych uchwalonych przez Radę Miejską w Stargardzie lub zawarli z Miastem albo wynajmującym stosowne porozumienia dotyczące sposobu spłaty długu;
- 2) pobierają dodatek mieszkaniowy – nie dotyczy podnajemców stargardzkich mieszkań wspieranych;
- 3) opłacają czynsz za lokal wynajęty w ramach najmu socjalnego;
- 4) opłacają czynsz za pomieszczenie tymczasowe.

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

- 1) nie realizuje postanowień programu lub porozumienia z wynajmującym, o których mowa w ust. 9 pkt 1;
- 2) zalega z opłatami za używanie lokalu w czasie obowiązywania obniżki więcej niż dwa okresy płatnicze;

- 3) nie złoży w wyznaczonym przez wynajmującego terminie deklaracji lub zaświadczenia w okolicznościach, o których mowa w art. 7 ustawy;
4) uzyska dodatek mieszkaniowy – z wyłączeniem podnajemców stargardzkich mieszkań wspieranych.

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

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

Tabela Nr 17 Orientacyjne wpływy z czynszów najmu i podnajmu za lokale mieszkalne wg przewidywanego wymiaru opłat w latach 2026-2030

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2024	Plan 2025	Orientacyjny przychód w latach:				
				2026	2027	2028	2029	2030
I. Zasób mieszkaniowy miasta								
1	Powierzchnia użytkowa lokali w m ² *	77631	77121	76639	75649	73721	71641	70296
2	Średni przychód (zł/1m ² /m-c)	8,94	9,21	10,03	10,69	11,50	12,36	13,13
3	Przychód**	8327627	8526700	9220400	9705400	10171900	10629900	11076356
II. Lokale wynajmowane w zasobach Stargardzkiego TBS								
1	Powierzchnia użytkowa lokali w m ² *	19163	19212	19656	20834	23837	27325	29860
2	Średni przychód (zł/1m ² /m-c)	12,84	15,2	16,66	18,14	20,44	20,71	21,76
3	Przychód**	2951834	3504000	3930000	4535000	5847509	6790787	7797153
	Razem	11279461	12030700	13150400	14240400	16019409	17420687	18873509

* powierzchnia lokali jest średnią arytmetyczną powierzchni między początkiem i końcem roku ** przyjęte wysokości wpływów wynikają z założonych podwyżek określonych w § 21 ust. 4 ale nie obejmują ewentualnych obniżek czynszów i zaległości w płatnościach za czynsz

Rozdział 8.

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

§ 27. 1. Nie przewiduje się zmian w zakresie gospodarowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta.

2. Gospodarowanie i zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta powierzony Stargardzkiemu TBS sprawowany będzie nadal na dotychczasowych zasadach, w sposób określony w umowie o zarządzanie zawartej z Miastem na podstawie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.). Do jego obowiązków należy również zarządzanie mieniem komunalnym Miasta. Stargardzkie TBS wykonuje równocześnie obowiązki wynajmującego wynikające z Kodeksu cywilnego, z przepisów art. 6 - 6g ustawy oraz z umowy na administrowanie zasobem mieszkaniowym zawartej z Miastem. W ramach obowiązków zarządcy i wynajmującego Stargardzkie TBS w szczególności prowadzi ewidencję zasobu mieszkaniowego miasta i terenów osiedlowych wraz z infrastrukturą przynależną, przedstawia dane dla potrzeb sprawozdawczości statystycznej Miasta, wykonuje zadania w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych w sprawności technicznej i użytkowej, gospodaruje zasobem pomieszczeń tymczasowych, lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego, docelowych i użytkowych w zgodności z niniejszym programem i obowiązującymi przepisami, ustala wysokość czynszu najmu i dzierżawy lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń użytkowych, terenów miejskich i urzędzeń w drodze przetargu lub negocjacji w sposób określony w odrębnych przepisach, ustala wysokość czynszów w lokalach mieszkalnych i pomieszczeniach tymczasowych wg zasad wynikających z niniejszego programu i stawek czynszu określonych zarządzeniem Prezydenta Miasta, prowadzi ewidencję opłat czynszowych oraz windykację należności.

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

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

5. Inspektorzy ds. zarządzania nieruchomościami zatrudnieni w Stargardzkim TBS, pełnią w imieniu Miasta, na zasadzie udzielonego pełnomocnictwa, funkcje właścicielskie we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta.

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

§ 28. 1. Zakres odpowiedzialności, uprawnień i obowiązków zarządcy określają umowa o zarządzanie, umowa na administrowanie zasobem mieszkaniowym miasta, przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), przepisy zawarte w rozdziale 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.) oraz inne przepisy dotyczące działalności gospodarczej.

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

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

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

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

4. Plany wydatków, o których mowa w ust. 3 zatwierdza Prezydent Miasta. Po zakończeniu roku obrachunkowego Stargardzkie TBS, obowiązane jest przedłożyć rozliczenie poniesionych faktycznie kosztów na realizację planów. Rozliczenie zatwierdza Prezydent Miasta. Wynikająca z rozliczenia nadwyżka otrzymanych środków będzie zwrócona do budżetu Miasta, a w przypadku, gdy z rozliczenia wynikać będą wydatki wyższe od otrzymanych środków, z budżetu Miasta zwrócone zostaną Stargardzkiemu TBS poniesione koszty.

Rozdział 9.

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

§ 30. 1. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową obejmują w szczególności:

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

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

- 1) wydatki na bieżące remonty i naprawy oraz 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 administrowania, w tym wynagrodzenie zarządcy.

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

§ 31. 1. Prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Miasta w latach 2026 - 2030, w zakresie przyjętym w niniejszym programie, uwzględnia przewidywane zmiany wielkości i jakości mieszkaniowego zasobu miasta, wynajem lokali mieszkalnych w zasobach Stargardzkiego TBS, wydatki na modernizacje i na inwestycje mieszkaniowe, koszty zarządu mieszkaniowym zasobem miasta, wydatki na pokrycie kosztów zarządu we wspólnotach mieszkaniowych.

2. Prognozę, o której mowa w ust. 1, przedstawiono w Tabeli Nr 18.

Tabela Nr 18 Prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Miasta w latach 2026 – 2030

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2024	Plan 2025	Prognoza wydatków w latach:				
				2026	2027	2028	2029	2030
I	Utrzymanie budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta							
1	Koszty zarządu	5474443	5825000	6328000	6517840	6713375	6914776	7122220
	a) eksploatacja	1726836	1745000	1938000	1996140	2056024	2117705	2181236
	b) administrowanie	3747607	4080000	4390000	4521700	4657351	4797071	4940984
2	Remonty bieżące	657711	700000	700000	700000	700000	700000	700000
3	Koszty sądowe	139902	120000	120000	120000	120000	120000	120000
4	Odszkodowania za niedostarczenie lokali do najmu socjalnego	17000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
5	Refundacja waloryzacji kaucji mieszkaniowych	0	14000	14000	10000	10000	10000	10000
	Razem	6289056	6664000	7167000	7352840	7548375	7749776	7957220
II	Wynajem lokali w obcych zasobach							
1	Koszty wynajmu lokali w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.	3192208	3780353	4170000	4826420	6222933	7280667	8426079
III	Udział Miasta w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta							
1	Zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną	1526482	1645000	1730000	1781900	1835357	1890418	1947130
2	Zaliczki na Fundusz Remontowy	1484344	1595000	1600000	1600000	1600000	1600000	1600000
	Razem	3010826	3240000	3330000	3381900	3435357	3490418	3547130
IV	Koszty obsługi przydziału i wynajmowania lokali							
1	Koszty wynikające z umowy na administrowanie	640000	690000	725000	746750	769153	792227	815994

V	Koszty modernizacji mieszkaniowego zasobu miasta							
1	Remonty modernizacyjne	957476	1300000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000
2	Remonty modernizacyjne budynków z udziałem środków zewnętrznych	2154499	2165077	4780122	3500000	3500000	2000000	1500000
3	Remonty modernizacyjne lokali z udziałem środków zewnętrznych	2173333	1706513	2535690	2500000	2500000	1500000	1500000
4	Modernizacja instalacji ogrzewania lokali	0	800000	300000	300000	400000	400000	400000
	Razem	5285308	5971590	9115812	7800000	7900000	5400000	4900000
VI	Inwestycje mieszkaniowe we współdziałaniu ze Stargardzkim TBS							
1	Inwestycje na zasadach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, tym:	9229387	10237795	5761136	21058873	33732073	25346400	12673200
	a) środki z Funduszu Dopłat	5645496	8000000	4241244	16847098	26985658	20277120	10138560
	b) środki własne budżetu Miasta	3583891	697374	1519892	4211775	6746415	5069280	2534640
	c) środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa	0	1540421	0	0	0	0	0

3. Jeżeli porównać wydatki na gospodarkę mieszkaniową (bez nakładów na inwestycje mieszkaniowe) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (lokale komunalne i lokale najmowane od Stargardzkiego TBS) – w 2025 r. wydatki te były zaplanowane na poziomie – 18,02 zł/m², natomiast w 2030 r. mogą osiągnąć poziom – 20,69 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 pogorszonym oraz jego modernizacją. Ponadto mimo przyjętych założeń o sprzedaży lokali miejskich we wspólnotach mieszkaniowych Miasto nadal będzie współwłaścicielem w ok. 390 budynkach, w związku z czym nadal będzie ponosiło wydatki związane z remontami i inwestycjami wspólnot mieszkaniowych. Dodatkowo Miasto będzie ponosiło wydatki związane z zabezpieczeniem niezbędnych nakładów na inwestycje mieszkaniowe i wynajem lokali w zasobach Stargardzkiego TBS wynikające z potrzeby pozyskiwania lokali do zasiedlenia w celu realizacji zadań własnych, a także wzrostem pozostałych czynników, a zwłaszcza koniecznych wydatków na pokrycie kosztów odtworzenia dokumentacji technicznej budynków, na waloryzację kaucji mieszkaniowych wpłaconych przed 12 listopada 1994 rokiem oraz pokrycie kosztów związanych z obsługą wynajmu lokali, koszty sądowe, odszkodowanie za niedostarczenie lokali do najmu socjalnego. Wzrost kosztów na gospodarkę mieszkaniową wynika również z prognoz wzrostu wskaźnika inflacji i minimalnego wynagrodzenia za pracę. Dzięki zapewnieniu odpowiednich środków na remonty Miasto będzie mogło sprawnie realizować politykę mieszkaniową. Poza środkami pochodzącymi z budżetu Miasta do realizacji postawionych celów remontowych w planach uwzględnione zostały środki zewnętrzne z rządowych programów mieszkaniowych finansowanych ze środków krajowych i pochodzących z Unii Europejskiej.

Rozdział 10.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

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

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i pomieszczenia tymczasowe;
- 2) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 3) środki zewnętrzne z rządowych programów mieszkaniowych finansowanych ze środków krajowych i pochodzących z Unii Europejskiej, pozyskane przez Miasto i Stargardzkie TBS.

2. Prognozę dochodów budżetu miasta z gospodarowania zasobami mieszkaniowymi miasta przyjęto według wymiaru opłat, ustalonego w oparciu o przewidywaną średnioroczną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych oraz średnioroczne stawki czynszu w poszczególnych latach, a także o prognozowane przychody z dzierżawy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i przewidywane środki dotacyjne z programów rządowych, których pozyskanie będzie zależało od ogłaszanych naborów i ustalonych w nich limitów środków. Obliczenia przedstawione zostały w Tabeli nr 19.

Tabela Nr 19 Prognoza źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030

Lp.	Źródła przychodów	Wykonanie 2024	Plan 2025	Prognoza wpływów do budżetu w latach:				
				2026	2027	2028	2029	2030
1	Czynsze za wynajem lokali w zasobach miasta	8327627	8526700	9220400	9705400	10171900	10629900	11076356
2	Czynsze za lokale w podnajmie	2951834	3504000	3930000	4535000	5847509	6790787	7797153
3	Sprzedaż lokali komunalnych	1171473	1700000	1930000	1960000	2330000	2360000	2360000
4	Środki zewnętrzne							
	1) środki z Funduszu Dopłat	7460770	9365211	6269796	18672098	28810658	21372120	11233560
	a) na modernizacje	1815274	1365211	2028552	1825000	1825000	1095000	1095000
	b) na inwestycje	5645496	8000000	4241244	16847098	26985658	20277120	10138560
	2) środki z Funduszu Termomodernizacji i Remontów	2689485	3671279	1309430	2800000	2800000	1000000	750000
	3) środki z Programu Ciepłe Mieszkanie	0	560000	90000	90000	120000	120000	120000

Rozdział 11.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta**

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

- 1) zwiększenie nakładów na udział w kosztach budowy mieszkań na wynajem,
- 2) przekazywanie w miarę potrzeb w formie aportu niezbędnych terenów na realizację budownictwa mieszkaniowego.

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

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

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

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

- 1) określi zasady wzajemnej zależności i współdziałania Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań, Rejonu Eksploatacji Budynków oraz Działu Windykacji Należności, zwłaszcza w zakresie:
 - a) egzekwowania postanowień w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu,
 - b) podejmowania bez zbędnej zwłoki prawem przewidzianych działań w stosunku do najemców lokali, którzy w sposób rażący i uporczywy wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czynią korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
 - c) odbioru lokali po zakończeniu najmu,
 - d) przygotowania bez zbędnej zwłoki lokali uwolnionych do zasiedlenia,
 - e) niezwłocznego zasiedlania lokali uwolnionych przygotowanych do zasiedlenia,
 - f) sposobu wykorzystania zajmowanych mieszkań,
 - g) eliminowania niekontrolowanego podnajmu lokali,
 - h) gromadzenia informacji i ofert osób chętnych na dokonanie zamiany,
 - i) wyszukiwania najemców, którzy mają trudności z wywiązywaniem się z opłat za używanie lokali i proponowanie wynajęcia innego, mniejszego lub tańszego lokalu albo przedstawianie osób zainteresowanych zamianą,
 - j) udzielania zainteresowanym zamianą informacji o możliwościach zamiany lokali oraz o związanych z tym procedurach i kosztach,
 - k) udzielania pomocy osobom zainteresowanym zamianą lokali w załatwieniu związanych z tym formalności oraz zapewni ich realizację;
- 2) promować będzie w środkach masowego przekazu i w inny sposób korzyści, jakie mogą wynikać z zamiany lokali;

- 3) na zasadzie art. 21 ust. 4 ustawy wypowiadać będzie umowy najmu osobom, które nie skorzystały z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu i jednocześnie z wypowiedzeniem umowy najmu zaoferuje takiej osobie lokal zamienny;
- 4) podjąć niezbędne działania w zakresie pozyskiwania lokali przeznaczonych do wynajmu w ramach najmu socjalnego poprzez zamiany w budynkach niezbywalnych, o których mowa w § 5 ust. 2-4.

2. Lokale opróżnione przez najemców, o których mowa w ust. 1 pkt 3, Miasto, na wniosek Stargardzkiego TBS, przeznacza do sprzedaży najemcom, którzy objęli lokal w drodze zamiany z budynku niezbywalnego, o którym mowa w § 18 ust. 4 albo przeznacza lokal do sprzedaży w drodze przetargu.

§ 35. 1. Zadania w zakresie utrzymania budynków i lokali stanowiących własność Miasta w stanie niepogorszonej Stargardzkie TBS obowiązane jest realizować z całą starannością, w zgodności ze sztuką budowlaną, przepisami art. 61 ustawy Prawo budowlane (Dz. U z 2025 r. poz. 418 ze zm.), obowiązkami wynajmującego określonymi w art. 6a ustawy, Kodeksem cywilnym w dziale dotyczącym najmu i przepisami ustawy o zamówieniach publicznych.

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

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

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

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

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

Rozdział 12.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

§ 40. 1. Traci moc uchwała Nr XIX/220/2020 z dnia 25 sierpnia 2020r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Stargard na lata 2020 - 2025 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 4277, z 2021 r. poz. 2796, z 2022 r. poz. 4847 oraz z 2023 r. poz. 5611).

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Wioleta Sawicka