



Polityka mieszkaniowa Gminy Miasta Stargard do roku 2030

Stargard, 2020

Spis treści

1. Wstęp	1
1.1. Uzasadnienie programu.....	1
1.2. Wyzwania związane z mieszkalnictwem	2
2. Dokumenty powiązane z polityką mieszkaniową w Stargardzie	6
2.1. Polityka krajowa wobec mieszkalnictwa	6
2.2. Polityka regionalna wobec mieszkalnictwa.....	9
2.3. Programy Powiatu Stargardzkiego.....	10
2.4. Programy lokalne	11
3. Wybrane aspekty diagnozy Miasta Stargard	15
3.1. Mieszkalnictwo	15
3.2. Demografia	32
3.3. Perspektywy rozwoju gospodarczego	39
4. Założenia polityki mieszkaniowej miasta Stargard	41
5. Programy polityki mieszkaniowej.....	48
I. Rozwój sektora komunalnego	48
II. Zwiększenie zasobów TBS.....	53
III. Mieszkania wspomagane	56
IV. Wsparcie najemców w trudnej sytuacji finansowej.....	60
V. Poprawa standardu zasobów mieszkaniowych	63
VI. Współpraca z sektorem prywatnym	66
6. Monitorowanie programu i komunikacja społeczna	70
7. Podsumowanie	74
I. Rozwój sektora komunalnego:.....	74
II. Zwiększenie zasobów TBS:.....	75
III. Mieszkania wspomagane	75
IV. Wsparcie najemców w trudnej sytuacji finansowej.....	75
V. Poprawa standardu zasobów mieszkaniowych	75
VI. Współpraca z sektorem prywatnym	75

1. Wstęp

1.1. Uzasadnienie programu

Polityka mieszkaniowa jest częścią polityki społecznej prowadzonej przez rząd i samorządy gminne. Zadaniem polityki mieszkaniowej jest wyrównywanie szans społecznych w dostępie do mieszkań po zbadaniu poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez określenie deficytu ilościowego i jakościowego zasobu mieszkań.

Problem braku mieszkań dobrej jakości, za dostępną cenę zakupu czy najmu stanowi istotną kwestię społeczną. Mieszkanie jest dla człowieka podstawowym dobrem, spełniającym funkcje: ekonomiczne, socjalizacyjne, społeczne. Mieszkanie decyduje o materialnych i społecznych warunkach, w których żyje człowiek. Cechy mieszkania takie jak powierzchnia czy lokalizacja tworzą ramy egzystencji jednostki, rodziny i społeczeństwa. Na mieszkania należy patrzeć w szerszej perspektywie, nie tylko jako na miejsce do życia, ale też jako na element miejscowej gospodarki, gospodarowania przestrzenią i organizacji przestrzeni miejskiej, istotny wymiar ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego. Szczególnie ważną sprawą jest lokalizowanie nowych inwestycji mieszkaniowych wewnątrz miejskich stref intensywnej zabudowy, również w obszarze objętym programem rewitalizacji. Dla jakości życia mieszkańców ważne jest nie tylko samo mieszkanie, ale również budynek i jego najbliższe otoczenie, zarówno pod kątem estetyki, jak i dostępności do komunikacji publicznej, usług, terenów zieleni i rekreacji. Obok funkcji schronienia i miejsca realizacji podstawowych potrzeb społecznych dla mieszkańców ważne są koszty dostępu do mieszkania oraz pewność prawa do jego użytkowania. Wychodząc naprzeciw wyzwaniom stawianym przez rzeczywistość społeczną początku XXI wieku władze Stargardu postawiły sobie za cel stworzenie kompleksowej polityki mieszkaniowej Miasta Stargard, opartej na analizie potrzeb stargardzkich rodzin, określonych deficytem ilościowym i jakościowym oraz wytyczającej cele i kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Stargardzie na najbliższe lata.

Stargardzianie zasługują na systematyczną, programowaną, realizowaną we współpracy z różnymi partnerami, poprawę warunków mieszkaniowych. Mieszkania, a przede wszystkim dostępność mieszkań na wynajem o niskich lub umiarkowanych czynszach, stają się coraz częściej czynnikiem strategicznym w działaniach miast na rzecz ograniczenia emigracji (głównie ludzi młodych), rozwoju kapitału społecznego i przeciwdziałania zagrożeniom wykluczenia społecznego, w tym mieszkaniowego oraz poprawy komfortu i jakości życia.

Władze samorządowe Stargardu i społeczność miasta od wielu lat interesują się sprawami mieszkalnictwa. W Stargardzie wprowadzono innowacyjny w skali kraju program „Potrzebny Dom”, miasto korzysta z programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego od początku ich istnienia, współpracuje w sprawach mieszkaniowych z sektorem prywatnym i pozarządowym, podejmuje projekty mieszkaniowe w miejskim programie rewitalizacji. Niemniej, w przekonaniu, że istnieje duże pole do optymalizacji skuteczności działań, że pojawiają się nowe wyzwania, Miasto Stargard proponuje kompleksową politykę mieszkaniową dla swoich mieszkańców i zaprasza wszystkich zainteresowanych do współpracy w jej realizacji.

Z założenia polityka mieszkaniowa Stargardu ma być programem uzupełniającym strategię rozwoju miasta w zakresie mieszkalnictwa. Natomiast program „Polityka mieszkaniowa Gminy Miasto Stargard do roku 2030” stanowi wytyczne dla szeregu szczegółowych rozstrzygnięć zawieranych w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Stargard (WPGMZG), dokumentach gminnych określających zasady najmu lokali komunalnych, sprzedaży lokali mieszkalnych, stawki czynszu najmu i w innych regulacjach miejscowego mieszkalnictwa. Pozostaje też w ścisłej relacji z polityką społeczną prowadzoną w mieście, polityką przestrzenną, polityką ochrony środowiska i przeciwdziałania zmianom klimatycznym.

W celu bliższego poznania preferencji mieszkaniowych mieszkańców Stargardu jak również osób, które mieszkając poza Stargardem korzystają z jego funkcji jako dużego ośrodka miejskiego, na przełomie roku 2018 i 2019 przeprowadzono ankietę „Moje warunki, potrzeby i preferencje mieszkaniowe”. Ankieta realizowana była na zasadzie losowej, jednak bez zachowania warunków reprezentatywności, w 3 wersjach:

- skierowanej do ogółu mieszkańców Stargardu, dystrybuowana w wersji papierowej do pobrania w Urzędzie Miejskim, dostępna do wypełnienia w Stargardzkim Informatorze Samorządowym, a także w wersji elektronicznej – na ankietę odpowiedziały 663 osoby, prawie wyłącznie ze Stargardu lub pobliskich miejscowości;
- skierowanej do uczniów starszych klas stargardzkich szkół średnich – odpowiedzi udzieliło 1 135 osób;
- skierowanej do najemców zasobu Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego; odpowiedzi udzieliło 40 osób.

Wyniki ankiet posłużyły jako dodatkowe, uzupełniające źródło wniosków.

1.2. Wyzwania związane z mieszkalnictwem

Dłuższe życie

Jednym z największych wyzwań stojących przed Polską w nadchodzących latach jest starzenie się społeczeństwa. Już aktualnie w Stargardzie udział osób w wieku 65 i więcej lat jest wysoki i wykazuje tendencję wzrastającą. W 2016 r. seniorzy w wieku 65 lat i więcej stanowili 16,1% ogółu mieszkańców, w 2017 – 17,2% a w 2018 r. – 18,3%¹. Prognozy Organizacji Narodów Zjednoczonych przewidują, że do 2030 r. odsetek ludności Europy powyżej 65 roku życia wyniesie 23,8%. Według prognozy demograficznej GUS w woj. zachodniopomorskim w 2030 r. będzie 24,3% seniorów w wieku 65 i więcej lat, a osób w wieku 85 i więcej lat będzie 7,4%, w roku 2050 odpowiednio – 33,5% i 6,3%. W powiecie stargardzkim² osób w wieku 65+ w 2030 r. będzie 23,7%, a w 2050 r. – 32,6%. W miastach powiatu³ będzie zamieszkiwało w 2030 r.

¹ Źródło: dane meldunkowe Urzędu Miasta Stargard.

² Na koniec 2018 r. w powiecie stargardzkim zamieszkiwało 120,1 tys. osób w jednej gminie miejskiej, czterech gminach miejsko-wiejskich i pięciu gminach wiejskich.

³ W powiecie stargardzkim leży 5 miast: Stargard (67,9 tys. mieszkańców w końcu 2018 r.), Chociwel (3,2 tys. ludności), Dobrzany (2,3 tys.), Ińsko (1,9 tys.), Suchań (1,5 tys.). Łącznie ludność w miastach w powiecie stanowiła 64,0% ogółu ludności, a w Stargardzie mieszkało 88,4% ludności miejskiej powiatu.

26,2% osób w wieku 65+ i 2,3% w wieku 85+. W 2050 r. udział osób starszych w wieku 65+ wyniesie 34,8%, a osób w wieku 85+ będzie 7,4%. Ten trend musi znaleźć odbicie w planach i strategiach miasta, także w polityce mieszkaniowej. Potrzeby mieszkaniowe osób starszych wymagają szczególnego podejścia, u którego podstaw leżą nie tylko bezpośrednie, często specyficzne, potrzeby lokalowe, dostosowane do tego by mieszkania seniorów były wygodne i bezpieczne, ale także szersza polityka społeczna ukierunkowana na zapewnienie wsparcia i aktywności społecznej.

Migracja z miasta

Od początku XXI w. daje się zauważyć postępujący spadek liczby ludności Gminy Miasta Stargard, któremu towarzyszy wzrost liczby mieszkańców ościennych gmin wiejskich, świadczący o rozwijającym się zjawisku suburbanizacji, polegającym na wyludnianiu się centrum miasta i rozwoju stref podmiejskich. W powiązaniu z wyjazdami do większych ośrodków miejskich, nie tylko w Polsce lecz także za granicą, skutkuje to zauważalnym zmniejszeniem liczby mieszkańców miasta. Ograniczeniem dla suburbanizacji i spadku liczby mieszkańców powinna być aktywna polityka mieszkaniowa Stargardu, tworząca atrakcyjną ofertę zamieszkiwania w mieście, w mieszkaniach dobrej jakości, w pobliżu różnych usług, z dostępem do terenów zieleni miejskiej.

Starzejący się zasób komunalny

Wśród komunalnego zasobu mieszkaniowego – obejmującego zarówno budynki komunalne jak i budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta – dominują lokale w budynkach oddanych do użytku w latach 1900 – 1945. Spośród 122 budynków w całości będących własnością miasta aż 107 wybudowano przed 1945 r. Ich wiek implikuje konieczność ponoszenia coraz większych nakładów na samo utrzymanie i remonty zasobu komunalnego, tak, by osiągnąć znaczącą poprawę warunków zamieszkiwania w zasobach komunalnych.

Niedobór mieszkań społecznych

Kolejka osób ubiegających się o najem socjalny lub najem mieszkania komunalnego utrzymuje się od lat. Liczba osób/rodzin na listach oczekujących na najem mieszkania komunalnego⁴ na początku 2020 r. wynosiła 390. Stanowi to istotne wyzwanie dla polityki mieszkaniowej Gminy Miasta Stargard. Perspektywa udostępniania mieszkań o relatywnie niskich kosztach użytkowania jest też atutem w działaniach na rzecz utrzymania liczby mieszkańców lub też zmniejszania tempa spadku liczby ludności.

Pomoc słabszym

Polityka mieszkaniowa, jako element szeroko rozumianej polityki społecznej, powinna dbać także o zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych grup zagrożonych wykluczeniem mieszkaniowym, rodzin niezamożnych i o umiarkowanych dochodach. Szczególne potrzeby mieszkaniowe osób starszych, niepełnosprawnych z dysfunkcją intelektualną bądź fizyczną, ludzi o bardzo niskich dochodach, samotnie wychowujących dzieci, wychowanków pieczy zastępczej

⁴ Dane Stargardzkiego TBS po weryfikacji list na początku 2020 r. Uwzględniono tu oczekujących na najem na czas nieoznaczony oraz najem socjalny, bez osób na listach zamian mieszkań.

a także pomoc w wychodzeniu z bezdomności to kolejne wyzwania stojące przed stargardzkim samorządem. Bogate doświadczenie w tym zakresie może być podstawą do poszerzenia grona osób i środowisk objętych wsparciem mieszkaniowym, np. imigranci, uchodźcy, repatrianci, opuszczający zakłady penitencjarne.

Degradacja przestrzeni dużych zespołów urbanistycznych

Znaczna część lokali mieszkalnych na terenie Stargardu mieści się w budynkach oddawanych do użytku przed rokiem 1990, powstałych w technologii wielkiej płyty, w zdecydowanej większości budowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Stargardzie. Ekspertki różnią się w opiniach dotyczących żywotności tych budynków, ale nie ma potrzeby zastępowania tych zasobów. Nie ulega jednak wątpliwości, że zarówno same budynki jak a jeszcze częściej otaczająca je wspólna przestrzeń wymagają nowego zagospodarowania, dostosowania ich do standardów pierwszej połowy XXI wieku.

Rozwój prywatnego sektora mieszkaniowego

Obecnie 90% mieszkań w Stargardzie znajduje się w zasobie prywatnym – w mieszkaniach w zabudowie wielorodzinnej własnościowych i mieszkaniach spółdzielczych (głównie użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz w budynkach jednorodzinnych). Rynkowe zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jest podstawową formą aktywności mieszkaniowej obywateli. Zatem miasto powinno wspierać rozwój prywatnego sektora mieszkaniowego poprzez opracowywanie aktów planistycznych, działania sprzyjające wyposażaniu w dobrą infrastrukturę oraz udostępnianie zagospodarowanych terenów budowlanych w granicach miasta, a najlepiej w jego obszarze zurbanizowanym, o zwartej zabudowie. Stargard zabudowuje się budynkami mieszkalnymi zarówno w terenach zabudowanych, jak i rozszerzając istniejące osiedla. Ograniczenie zabudowy przy granicach miasta, słuszne ze względu na ekonomikę miasta i środowisko, spotyka się z negatywnymi opiniami części mieszkańców. Sąsiednie gminy wiejskie zrealizowały zabudowę przy granicach Miasta Stargard, niweczając kliny przewietrzeniowe i przejmując wielu mieszkańców Stargardu zainteresowanych zamieszkiwaniem w budynkach jednorodzinnych. Wskazane jest zwiększenie aktywności miasta w tworzeniu dogodnych warunków rozwoju prywatnego sektora mieszkaniowego szczególnie w zurbanizowanych częściach miasta.

Potrzeba ochrony środowiska

Poprawę naszego środowiska i przeciwdziałanie zmianom klimatu trzeba uwzględnić w polityce i gospodarce mieszkaniowej. Sektor bytowy, a więc my w naszych mieszkaniach, odpowiada za znaczną część niskiej emisji, szczególnie z powodu ogrzewania mieszkań piecami i lokalnymi systemami ciepłowniczymi na paliwa stałe. Wiele innowacji w budownictwie mieszkaniowym i infrastrukturze pozwala obecnie na zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło. Często wiąże się to z wyższymi kosztami budowy, ale z kolei koszty w fazie eksploatacji są dużo niższe.

Stargard zaprasza

Jeszcze nieliczne, jednostkowe, ale realne są powroty ludzi i rodzin pochodzących ze Stargardu, którzy opuścili miasto wyjeżdżając na studia czy w poszukiwaniu dobrej pracy. Dzisiejszy Stargard jest miastem szeregu możliwości ekonomicznych, kulturalnych i społecznych. Często

motywacją do powrotu ludzi, którzy założyli rodziny i mają dzieci jest bliskość pomocnych dziadków i łatwiejsze życie w mieście średniej wielkości, gdzie dostępne są różne usługi i aktywności kulturalne, społeczne, towarzyskie, sportowe, a w którym nie traci się godzin na przejazdy.

Stargard zaprasza również seniorów – program mieszkań senioralnych – Nie sami – to unikalna oferta mieszkań wspomaganych dla seniorów, gdzie obok usługi mieszkaniowej – wynajmu mieszkania dostosowanego do potrzeb seniorów za umiarkowaną stawkę czynszu – oferowane jest również wsparcie w wielu działaniach i codziennych czynnościach, w tym możliwość uczestnictwa w życiu osiedlowego Klubu Senior+. Miasto Stargard jest członkiem Światowej Sieci Miast Przyjaznych Starzeniu WHO. Dostępne mieszkania to jeden z istotnych komponentów programu StargardVita⁵.

Specyfika publicznego mieszkalnictwa w Stargardzie

Miasto Stargard od szeregu lat prowadzi własną politykę mieszkaniową, która w znacznej części powinna być kontynuowana. Warto uwypuklić te elementy lokalnej gospodarki mieszkaniowej, które są specyficzne dla Stargardu i których świadomość ułatwi analizę programu polityki mieszkaniowej. Są to:

- szerokie wykorzystanie spółki komunalnej – Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. do realizacji zadań mieszkaniowych miasta. Stargardzkie TBS, obok podstawowej działalności właściwej dla towarzystw budownictwa społecznego, prowadzonej na własny rachunek, zarządza i administruje mieszkaniowym zasobem komunalnym oraz prowadzi inwestycje budowlane – w porozumieniu z gminą - w oparciu o dotacje z Funduszu Dopłat funkcjonującego w Banku Gospodarstwa Krajowego oraz o preferencyjne kredytowanie z tego banku. Następnie wynajmuje je gminie, która zasiedla je osobami z kolejki po mieszkania komunalne oraz oczekującymi na zamiany na zasadach obowiązujących dla mieszkaniowego zasobu gminy. W ten sposób gmina miejska Stargard nie inwestując bezpośrednio w nowe budownictwo komunalne poszerza zasób mieszkań udostępnianych na zasadach najmu komunalnego, TBS dostarcza także mieszkań na wynajem dla nieco zamożniejszych rodzin, które zostają najemcami po wpłaceniu partycypacji,
- Stargard od wielu lat prowadzi program mieszkalnictwa wspomaganego – „Potrzebny Dom” (PPD). Program składa się z kilku podprogramów adresowanych do osób o szczególnych potrzebach ze względu na wiek (wspomniane wyżej mieszkania senioralne), niepełnosprawność, sytuację życiową. Program działa w oparciu o partnerstwo gminy miejskiej Stargard, Powiatu Stargardzkiego, gmin powiatu stargardzkiego, Stargardzkiego TBS i organizacji pozarządowych działających na rzecz środowisk osób wykluczonych lub zagrożonych wykluczeniem i innych partnerów.

⁵ StargardVita – strategia, której celem jest przyciągnięcie do Stargardu nowych pracowników oraz mieszkańców, szczególnie z terenu województwa zachodniopomorskiego. Realizację rozpoczęto w 2019 roku.

2. Dokumenty powiązane z polityką mieszkaniową w Stargardzie

Rok 2020 jest ważny dla Stargardu z punktu widzenia programowania strategicznego. Inicjatywom programowym sprzyja początek dekady. Gmina Miasto Stargard równocześnie prowadzi prace nad strategią rozwoju miasta i nad programem polityki mieszkaniowej. Dotychczasowa strategia rozwoju miasta sięga roku 2020. W ostatnich latach nie obowiązywał w Stargardzie dokument programujący całościowo sprawy mieszkaniowe. Starano się rozwiązywać te problemy wskazując działania programowe w szczegółowych zapisach Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy i w uchwałach Rady Miasta, np. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargard oraz zarządzeniach Prezydenta Miasta. Uznano, że warto w jednym dokumencie zespolic planowane działania i kierunki rozwiązywania problemów mieszkaniowych i rozwoju mieszkalnictwa. Taki dokument ma wskazywać zarówno społeczeństwu, jak i władzom miejskim kierunki działania do 2030 r. W kilku aktualnych dokumentach miejskich znajdują się odniesienia do mieszkalnictwa. Z reguły chodzi o rozwinięcie socjalnych i społecznych funkcji mieszkaniowych, np. działań na rzecz rozwiązywania problemów socjalnych⁶, w tym tworzenia odpowiednich warunków dla najmu socjalnego oraz rozwój programów mieszkaniowych kierowanych do osób/rodzin o szczególnych potrzebach czy służących ograniczaniu eksmisji.

Strategia rozwoju społeczno – gospodarczego dla miasta Stargard obowiązująca do roku 2020 została opracowana w 2008 r. aktualizowana dwukrotnie w 2015 i 2016 roku. Spośród celów wspierających mieszkalnictwo warto wspomnieć o inwestycjach infrastrukturalnych, sporządzaniu nowych i zmianie obowiązujących planów miejscowych, przygotowywaniu terenów pod zabudowę mieszkaniową i budowę mieszkań na wynajem przez Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, działania na rzecz zwiększenia zasobu mieszkań socjalnych, usługi dla seniorów.

2.1. Polityka krajowa wobec mieszkalnictwa

W dokumencie Krajowa Polityka Miejska (KPM)⁷, będącym programem działania administracji rządowej wobec miast, problematyka mieszkaniowa bezpośrednio została przywołana w dwóch zagadnieniach – rewitalizacji (wskazanie potrzeby realizacji projektów mieszkaniowych w programach rewitalizacji) i demografii (potrzeba specjalnych udogodnień i warunków mieszkaniowych dla seniorów). Aktualnie prowadzona jest debata na temat modyfikacji KPM. Oczekuje się, że tematyka mieszkaniowa będzie stanowiła jeden z głównych wątków nowej

⁶ W związku ze zmianą ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, od 21 kwietnia 2019 r. w zasobach komunalnym obowiązują dwie formy najmu mieszkań: najem socjalny, odpowiadający wcześniejszym zasadom i warunkom wynajmowania lokali socjalnych oraz najem na czas nieoznaczony mieszkań komunalnych. Ten drugi dla uproszczenia wywodu będzie dalej nazywany, najmem docelowym, a mieszkania objęte tym najmem - zasobami docelowymi.

⁷ Program został przyjęty Uchwałą nr 198 Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia Krajowej Polityki Miejskiej <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WMP20150001235/O/M20151235.pdf> [dostęp: 18-03-2020].

polityki miejskiej. Potrzebne są instrumenty i programy wsparcia miast, które mają szczególnie trudną sytuację w zakresie mieszkalnictwa społecznego i są aktywne w rozwiązywaniu swoich problemów mieszkaniowych. Wyróżniają się pod tym względem największe miasta kraju i miasta dysponujące wysokim udziałem mieszkań komunalnych⁸. Pośród celów aktualnej polityki miejskiej warto podkreślić następujące, powiązane z mieszkalnictwem: wspieranie zrównoważonego rozwoju ośrodków miejskich, w tym przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom niekontrolowanej suburbanizacji, odbudowa zdolności do rozwoju poprzez rewitalizację zdegradowanych obszarów miejskich, wspomaganie rozwoju subregionalnych i lokalnych ośrodków miejskich.

Od 2016 r. funkcjonuje Narodowy Program Mieszkaniowy⁹ (NPM), średniookresowy program polityki mieszkaniowej rządu, wprowadzający rozwiązania zwiększające dostępność mieszkań, zwłaszcza dla rodzin o przeciętnych i niskich dochodach. Program ma trzy główne cele, dla których zostały określone mierniki realizacji:

- zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych (do 2030 r. liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna osiągnąć aktualną na czas tworzenia Programu średnią UE - 435 mieszkań na 1000 osób¹⁰, do tego trzeba wybudować do 2030 r. ok. 2,5 mln mieszkań,
- zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową (do 2030 r. samorzady gminne powinny dysponować możliwościami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych oczekujących aktualnie na najem mieszkania od gminy, czyli powinno powstać ponad 150 tys. mieszkań komunalnych¹¹),
- poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej (do 2030 r. liczba osób mieszkających w warunkach substandardowych powinna się obniżyć o 2 mln osób - z ok. 5,3 mln do ok. 3,3 mln - oznacza to, że trzeba poprawić standard ok. 700 tys. mieszkań).

Podstawowe rozwiązania proponowane w NPM to pakiet Mieszkanie+, składający się z:

⁸ Stargard należy do grupy miast, które dysponują wyższym niż średnia w kraju, udziałem komunalnych zasobów mieszkaniowych - w 2018 r. zasoby komunalne stanowiły 5,75% mieszkań w kraju a Stargardzie - 6,84%.

⁹ Program został przyjęty Uchwałą nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego.

¹⁰ Podano tu wartość z 2015 r., według danych OECD średnia liczba mieszkań w krajach UE wynosiła w 2018 r. 488 mieszkań na 1 000 ludności, przy czym uwzględniono ostatni rok, dla którego w danym kraju były dostępne statystyki. Według tego źródła w Polsce w 2017 r. było 376 mieszkań na 1 000 ludności, we Francji - 540 (2018 r.), w Niemczech - 508 (2017 r.), w Estonii - 532 (2017 r.). Źródło: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-market/> [dostęp: [20-04-2020].

¹¹ W 2018 r. na najem mieszkania komunalnego od gminy oczekiwało 149,3 tys. gospodarstw domowych, (źródło: Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna, GUS, 2019).

- programu Mieszkanie + *sensu stricte*, czyli zwiększenia podaży mieszkań o umiarkowanych czynszach, również przy wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa, w ramach systemu wynajmu mieszkań finansowanego na zasadach rynkowych, w tym z opcją docelowego przeniesienia prawa własności. Wykonawcą tego programu jest Polski Funduszu Rozwoju Nieruchomości (PFR Nieruchomości) we współpracy z Krajowym Zasobem Nieruchomości – państwową agendą, której misją jest realizowanie obowiązku prowadzenia przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.
- programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, obejmującego modyfikację programu preferencyjnego finansowania społecznego budownictwa czynszowego (SBC), obejmującego preferencyjne kredytowanie budowy mieszkań czynszowych i programu wsparcia budowy mieszkań komunalnych ze środków Funduszu Dopłat, obejmującego dotacje do kosztów realizacji mieszkań czynszowych (w obydwu programach chodzi o mieszkania o umiarkowanych czynszach),
- programu dopłat do czynszu w pierwszym okresie użytkowania mieszkań – Mieszkanie na Start¹².

W ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego wprowadzono również zmiany prawne w sferze najmu¹³, które w większości weszły w życie po 20 kwietnia 2019 r. Te przepisy istotnie zmieniają zasady ochrony lokatorów oraz możliwości oddziaływania gminy na gospodarowanie zasobami własnymi. Spośród zmian w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzonych nowelizacją, warto wskazać następujące:

- zmiana formuły wynajmu mieszkań dla najuboższych – odejście od wyznaczania zasobu lokali socjalnych i przejście na formułę najmu socjalnego, z zachowaniem obowiązujących zasad w zakresie okresu i warunków wynajmowania,
- wprowadzenie pojęcia koszty utrzymania lokalu w miejsce wydatków,
- zmiana definicji mieszkaniowego zasobu gminy – do zasobu gminy o ściśle regulowanych zasadach najmu zalicza się mieszkania będące własnością gminy i jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem TBS-ów, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów¹⁴,
- wskazanie, że gmina może także przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań JST realizowanych na

¹² Początkowo w skład pakietu wchodził program budowy systemu oszczędzania na cele mieszkaniowe. Program Mieszkanie na Start określono w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków w pierwszych latach najmu mieszkania.

¹³Weszły one do realizacji wskutek ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

¹⁴ Do mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi też mieszkania, które byłyby budowane przez spółki celowe tworzone przez Krajowy Zespół Nieruchomości i gminę.

zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 12 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;

- wprowadzenie - w odniesieniu do nowo zawieranych umów najmu - obowiązku informowania o dochodach gospodarstw domowych najemców oraz składania oświadczeń o stanie majątkowym nie częściej niż raz na dwa i pół roku;
- wprowadzenie - w odniesieniu do nowo zawieranych umów najmu - obowiązku podwyższania czynszu w sytuacji, gdy dochody są wyższe od obowiązujących lokalnie dochodowych kryteriów udostępniania mieszkań gminnych;
- uprawnienie gmin do żądania zamiany mieszkań w sytuacji, gdy najemca zajmuje szczególnie duże mieszkanie komunalne w relacji do liczby osób w gospodarstwie domowym.

Narodowy Program Mieszkaniowy znacząco wpływa na działania miast w sferze mieszkalnictwa komunalnego oraz społecznego budownictwa czynszowego realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego lub inne spółki komunalne.

2.2. Polityka regionalna wobec mieszkalnictwa

Sprawom podwyższania jakości życia mieszkańców poświęcona jest Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego¹⁵. Dwa cele strategiczne: otwarta społeczność i sprawny samorząd pośrednio dotyczą spraw mieszkaniowych. Trudno wyobrazić sobie wzmocnienie potencjału demograficznego i funkcji rodziny oraz włączenie społeczne i zapewnienie szans rozwojowych wszystkim mieszkańcom regionu bez poprawy warunków mieszkaniowych i zwiększenia dostępności mieszkań dla wszystkich tego potrzebujących. Z kolei wsparcie samorządu terytorialnego w regionie - współpraca samorządu województwa z samorządami gminnymi ma prowadzić do zwiększania szans życiowych mieszkańców województwa, sukcesywnego podnoszenia standardu ich życia oraz zwiększania ich aspiracji życiowych. Każdy mieszkaniec województwa, niezależnie od miejsca zamieszkania, płci, wieku, sytuacji materialnej czy przekonań i wyznania, powinien mieć zapewnione możliwości i szanse rozwoju. Dotyczy to szczególnie osób zagrożonych z różnych względów wykluczeniem społecznym, które należy włączać w lokalny nurt życia społecznego, integrując je tym samym ze społecznością lokalną.

Stargard należy do Stowarzyszenia Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego i uczestniczy w realizacji Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego (ZIT SOM). Celem ZIT jest przekształcenie Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego w obszar o dużym i aktywnym potencjale wzrostu, który pozostaje spójny wewnętrznie i powiązany

¹⁵ Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego, przyjęta uchwałą nr VIII/100/19 z dnia 28 czerwca 2019 r. Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego, <http://eregion.wzp.pl/strategie/strategia-rozwoju-wojewodztwa-zachodniopomorskiego> [dostęp: 17-03-2020].

funkcjonalnie, a także zapewnia wszystkim mieszkańcom wysoką jakość życia¹⁶. Realizacji tego celu służą cele strategiczne:

- cel 1: Przestrzenna i funkcjonalna integracja Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego - zintegrowana przestrzeń,
- cel 2: Dynamizowanie rozwoju gospodarczego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego - innowacyjna i konkurencyjna gospodarka,
- cel 3. Podnoszenie standardu życia mieszkańców Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego - wysoka jakość i dostępność usług.

W trzecim celu strategicznym w priorytecie dotyczącym rewitalizacji społecznej i infrastrukturalnej przestrzeni miejskiej znalazły się przedsięwzięcia bezpośrednio związane z mieszkalnictwem.

Ze Strategią Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego i ZIT SOM bezpośrednio koresponduje Regionalny Program Operacyjny Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2014 – 2020 (RPO WZ)¹⁷. W ramach różnych osi programu regionalnego możliwe jest pozyskanie wsparcia finansowego na modernizację energetyczną mieszkalnych budynków wielorodzinnych, zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii, dziedzictwo kulturowe, mieszkalnictwo chronione, wsparcie dla świadczenia i rozwoju usług w mieszkaniach chronionych, wspomaganych, treningowych.

2.3. Programy Powiatu Stargardzkiego

W interesującym nas obszarze kompetencje samorządu powiatowego obejmują rozwiązywanie problemów społecznych - pomoc rodzinie, osobom z niepełnosprawnościami oraz usamodzielniającym się wychowankom pieczy zastępczej, rozwiązywanie problemów dzieci i młodzieży pozbawionych opieki rodzicielskiej, zagrożonych przemocą w rodzinie¹⁸. Stąd wynika współpraca Stargardu z powiatem i gminami go tworzącymi w realizacji programu Potrzebny Dom.

¹⁶ Treść dokumentu: Załącznik nr 2 do Uchwały nr 2/III/2019 Walnego Zebrania Stowarzyszenia Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego z dnia 6 listopada 2019 r. http://www.zit-som.szczecin.pl/images/dokumenty/Strategia_ZIT_SOM_v_19_11_06-2.1.pdf [dostęp: 18-03-2020].

¹⁷ Treść dokumentu: <http://www.rpo.wzp.pl/o-programie/poznaj-program-regionalny-i-jego-zasady/regionalny-program-operacyjny-wojewodztwa-zachodniopomorskiego-2014-2020> [dostęp: 18-03-2020].

¹⁸ Por. Uchwała Nr XIX/236/16 Rady Powiatu Stargardzkiego z dnia 7 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych w Powiecie Stargardzkim na lata 2016-2020, Uchwała nr XXXIII/436/18 Rady Powiatu Stargardzkiego z dnia 7 lutego 2018 r. w sprawie przyjęcia Powiatowego Programu Rozwoju Pieczy Zastępczej w Powiecie Stargardzkim na lata 2018-2020, chwała nr II/37/18 Rady Powiatu Stargardzkiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie przyjęcia Powiatowego Programu Działań na rzecz Osób Niepełnosprawnych w Powiecie Stargardzkim na lata 2019-2021, Uchwała nr XXVII/336/17 Rady Powiatu Stargardzkiego z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przyjęcia Powiatowego Programu Przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie oraz Ochrony Ofiar Przemocy w Rodzinie w Powiecie Stargardzkim na lata 2017-2020.

2.4. Programy lokalne¹⁹

Wieloletnia Prognoza Finansowa (WPF) przedstawia długookresową projekcję dochodów i wydatków budżetowych, określa możliwości inwestycyjne oraz zdolność kredytową i płynność finansową Miasta. Stanowi podstawowe narzędzie efektywnego zarządzania finansami i istotny instrument strategicznego zarządzania rozwojem. WPF ma charakter kroczący, co oznacza, że prognoza musi być uzupełniana corocznie. WPF Stargardu obejmuje lata 2020 – 2035.

W Wieloletniej Prognozie Finansowej²⁰ zawarte zostały następujące przedsięwzięcia z obszaru polityki mieszkaniowej:

- modernizacja energetyczna przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. wielorodzinnych budynków mieszkalnych Miasta Stargard, w związku z realizacją dwóch projektów z RPO WZ 2014-2020, Oś priorytetowa II Gospodarka niskoemisyjna, Działanie 2.8 Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w ramach Strategii ZIT dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego,
- udział Miasta w kosztach budowy mieszkań na wynajem w zasobach STBS Sp. z o. o., realizowanych do 2023 r. przy wykorzystaniu środków z Banku Gospodarstwa Krajowego (mieszkania udostępniane na zasadach najmu komunalnego).

W Miejskim Programie Wspierania Rodziny dla Miasta Stargard na lata 2020 - 2022²¹ wskazano jedno zadanie programowe kierowane bezpośrednio do sfery mieszkaniowej. W celu szczegółowym „zapewnienie rodzinom zagrożonym umieszczeniem dzieci w pieczy zastępczej pomocy w przewyżnianiu problemów opiekuńczo-wychowawczych” jest zadanie polegające na zapewnianiu możliwości szybszego dostępu do lokali komunalnych (wynajęcie lub zamiana) niezbędnych dla rodzin zagrożonych umieszczeniem dziecka w pieczy zastępczej. Ponadto warto zwrócić uwagę na dwie przesłanki programu wspierania rodziny:

- zasadę prewencji jako podstawę skutecznego wspierania rodziców doświadczających trudności w wychowywaniu dzieci, w tym zwrócenie uwagi na warunki mieszkaniowe jako jeden z czynników tworzących środowisko rodzinne
- liczbę dzieci w wieku do lat 18 przebywających w placówkach pieczy zastępczej – w 2018 r. było ich 226.

Młodzież opuszczająca placówki pieczy zastępczej korzysta z ułatwień w dostępie do mieszkań komunalnych, co znajduje odzwierciedlenie w programach mieszkaniowych Stargardu.

¹⁹ Obligatoryjne i nieobligatoryjne programy miejskie Stargardu opracowano w tym programie w perspektywie do roku 2020; aktualizacje lub nowe wersje są w opracowaniu bądź w odrębnych uchwałach.

²⁰ przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Stargardzie nr XIII/153/2019 z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasto Stargard na lata 2020 – 2035 [dostęp: 1-03-2020].

²¹ Uchwała Nr XIII/158/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 17 grudnia 2019 r., źródło: <http://bipstargard.pl/12602/dokument/33995> [dostęp: 02-05-2020].

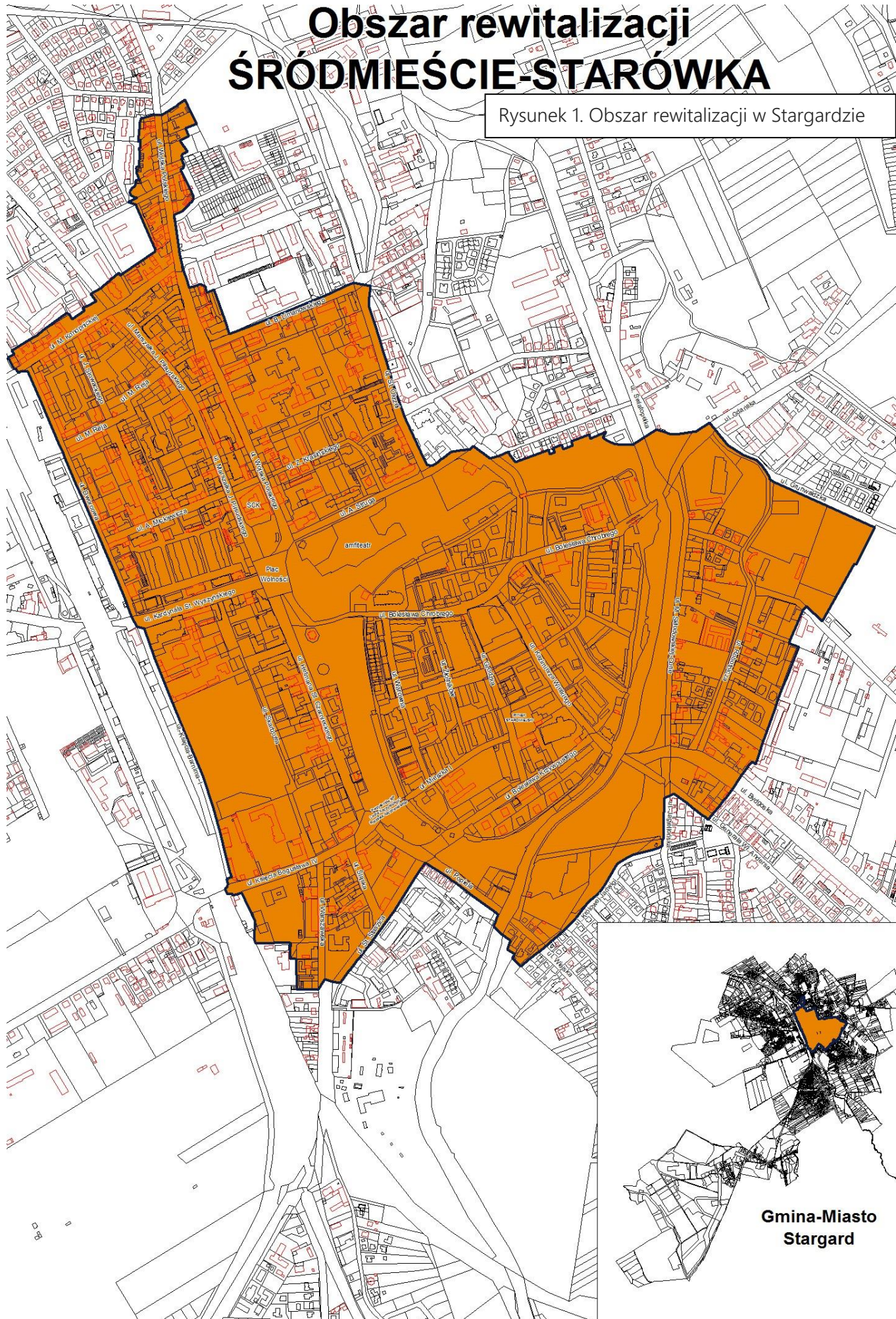
W Miejskim programie profilaktyki i rozwiązywania problemów alkoholowych, przeciwdziałania narkomanii i przemocy w rodzinie oraz ochrony ofiar przemocy w rodzinie na rok 2020²² nie wprowadzono zadań odnoszących się bezpośrednio do sfery mieszkaniowej. Jednak należy podkreślić, że problemy osób doświadczających przemocy w rodzinie, dzieci i innych członków rodzin osób uzależnionych od alkoholu i innych substancji psychoaktywnych są obecne w mieście. W 2018 r. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej udzielił wsparcia 115 rodzinom z powodu alkoholizmu i 18 z powodu uzależnienia od narkotyków. 25 kobiet i 9 dzieci skorzystało w 2018 r. z pomocy Gminnego ośrodka wsparcia dla ofiar przemocy w rodzinie prowadzonego przez Centrum Wsparcia Caritas.

Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Stargard na lata 2016-2026 (GPR) stanowi narzędzie planowania, stymulowania i animowania, koordynowania i integrowania różnorodnych aktywności w ramach rewitalizacji. Jest wieloletnim programem działań w sferze społecznej oraz gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej czy środowiskowej, zmierzającym do wyprowadzenia obszarów rewitalizacji ze stanu kryzysowego oraz stworzenia warunków do ich zrównoważonego rozwoju. Obszar objęty programem obejmuje Śródmieście i Starówkę (rys. 1).

²² Uchwała Nr XIII/157/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 17 grudnia 2019 r., źródło: <http://bipstargard.pl/12602/dokument/33992> [dostęp: 02-05-2020].

Obszar rewitalizacji ŚRÓDMIEŚCIE-STARÓWKA

Rysunek 1. Obszar rewitalizacji w Stargardzie



Gmina-Miasto
Stargard

Projekty priorytetowe zawarte w GPR wiążące się z polityką mieszkaniową obejmują przedsięwzięcia z zakresu integracji społecznej i aktywizacji lokalnych społeczności, budowy, przebudowy, remontów i termomodernizacji budynków mieszkalnych, skierowane do osób zagrożonych wykluczeniem. W celu strategicznym nr 3 - Animacja spójności przestrzennej, zapisano jako jeden z celów operacyjnych poprawę standardu zasobów mieszkaniowych poprzez systematyczne remonty zasobów mieszkań komunalnych, spółdzielczych, będących w zasobach wspólnotowych i TBS, a także budowę oraz wykorzystanie istniejących zasobów komunalnych do realizacji obiektów mieszkaniowych o charakterze socjalnym i mieszkań zamiennych.

Działania Gminy Miasto Stargard w zakresie obligatoryjnych oraz indywidualnych, nieobowiązkowych programów lokalnych są silnie zintegrowane. Tę sytuację ilustrują treści Raportu o stanie miasta Stargard 2019²³. Warto w tym miejscu wskazać, nie odwołując się do szczegółów programów, na powiązania mieszkalnictwa z polityką społeczną, ochroną dziedzictwa kulturowego, ochroną środowiska, wspomnianą wcześniej rewitalizacją obszarów kryzysowych, polityką prorodzinną oraz senioralną.

W ostatnich latach w Stargardzie podniesiono rangę planowania przestrzennego w integracji z polityką rozwojową i działaniami na rzecz ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. W 2018 r. zakończono procedurę opracowania i uchwalania 5 nowych planów miejscowych, z czego 4 dotyczyły obszarów o funkcjach mieszkaniowych lub mieszanych, z udziałem funkcji mieszkaniowej. Jeden z planów, dotyczący Osiedla Lotnisko²⁴ objął teren o powierzchni około 75,16 ha (1,56 % powierzchni miasta), a jego zapisy utrzymały dotychczasowe przeznaczenia terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej osiedla, wprowadziły dwa nowe tereny pod zespoły mieszkaniowe i pod nowe centrum usługowo-mieszkaniowe. Kolejny, dotyczący tzw. osiedla Nowe Pyrzyckie przyjęty został przez Radę Miejską w Stargardzie 26 marca 2019 roku uchwałą nr V/69/2019 dotyczącą terenu w rejonie ulic Władysława Broniewskiego, Szarych Szeregów i Powstańców Warszawy i obejmuje obszar o powierzchni 22,4 hektara (0,46 % powierzchni miasta) z czego większość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną. Ostatnim planem otwierającym kolejny obszar miasta pod zabudowę mieszkaniową jest plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie Osiedla Giżynek przyjęty uchwałą nr XXI/216/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie, który obejmuje obszar miasta o powierzchni ok. 103 ha (2,14 % powierzchni miasta) w rejonie ulic: Spokojnej, Giżynek i Władysława Broniewskiego. Plan zakłada stworzenie atrakcyjnego osiedla łączącego zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności z zabudową mieszkaniowo usługową nie zapominając przy tym o zarezerwowaniu terenu pod usługi oświatowe i zieleń parkową. W 2019 r. uchwalono 2 plany miejscowe i 1 zmianę planu. W trakcie opracowania na koniec 2019 r. było 8 planów i 2 zmiany planu, w większości z nich opracowania dotyczą terenów mieszkaniowych, od zabudowy wielorodzinnej, przez jednorodziną po siedliskową.

²³ Raport o stanie miasta Stargard 2019, por. <https://www.stargard.pl/dla-mieszkanca/raport-o-stanie-miasta> [dostęp: 03-07-2020].

²⁴ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie Osiedla Lotnisko, przyjęty uchwałą Nr XLV/483/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 września 2018 r. (wszedł w życie z dniem 6 listopada 2018 r.).

Na koniec 2019 r. obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta obejmowały łącznie obszar 1 908,30 ha (39,69 % powierzchni miasta). Przyrost terenów objętych planami w wyniku uchwalenia opracowywanych dokumentów wyniesie 75,45 ha (1,57 % powierzchni). W 2019 r. wprowadzono w mieście lokalne standardy urbanistyczne²⁵ w reakcji na ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Na podstawie tej ustawy inwestorzy mieszkaniowi mogą wnioskować do Rady Gminy o zgodę na inwestycje mieszkaniowe sprzeczne z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu minimalnych standardów urbanistycznych określających min. maksymalną odległość inwestycji od przystanku komunikacji publicznej, od szkoły i przedszkola, które mogą pomieścić większość dzieci, które zamieszkają w nowo budowanych mieszkaniach. W Stargardzie przyjęto lokalne, bardziej restrykcyjne niż określone ustawowo, limity odległości od przystanku komunikacji publicznej (maksymalnie 500 m), szkoły i przedszkola (1 500 m), urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu (1 500 m). Ustalono również maksymalną liczbę kondygnacji budynków nie sąsiadujących z innymi, liczbę miejsc parkingowych w różnych obszarach miasta, obligatoryjne przyłączenie do sieci ciepłowniczej. Według stanu na koniec maja 2020 r. wnioski o realizację inwestycji mieszkaniowych na zasadach ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących złożyło 2 inwestorów, Rada Miasta wyraziła zgodę na jedną inwestycję, w drugim przypadku wniosek nie spełniał standardów urbanistycznych, przyjętych uchwałą Nr V/78/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie. Oczekuje się, że nowe inwestycje mieszkaniowe w mieście nadal będą prowadzone przede wszystkim na podstawie ustaleń planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy.

3. Wybrane aspekty diagnozy Miasta Stargard²⁶

3.1. Mieszkalnictwo

Wzrost zasobu mieszkaniowego

Zasób mieszkaniowy w Stargardzie na koniec 2018 r. stanowiły 25 924 mieszkania²⁷ o łącznej powierzchni 1 581 695 m². Średnia powierzchnia mieszkania wyniosła 61,0 m². Według GUS

²⁵ Por. uchwała nr V/78/2019 Rady Miasta Stargard z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych.

²⁶ Zwrócono tu uwagę na podstawie kwestie dla polityki mieszkaniowej miasta: zasoby mieszkaniowe i gospodarkę mieszkaniową, demografię, rozwój gospodarczy. Szerszą diagnozę zawiera Raport o stanie Miasta Stargard 2018, opublikowany w czerwcu 2019 r., por. <http://bipstargard.pl/9080/dokument/27249> [dostęp: 23-03-2020] oraz Raport o stanie Miasta Stargard 2019, opublikowany w czerwcu 2020 r., por. <https://www.stargard.pl/media/wydzial%20planowania%20i%20rozwoju/raport%20o%20stanie%20miasta/2019/Raport%20o%20stanie%20miasta%20Stargard%202019.pdf> [dostęp: 03-07-2020]

²⁷ O ile nie podano źródła, dane liczbowe pochodzą z Banku Danych Lokalnych GUS, przeliczenia własne.

w Stargardzie na koniec 2018 r. było 4 509 budynków mieszkalnych²⁸, o 406 więcej niż w 2010 r. i o 69 więcej niż w 2015 r.

Od wielu lat obserwuje się przyrost zasobów mieszkaniowych w Stargardzie: w 1995 r. w mieście było 21,1 tys. mieszkań, w 2005 r. – 23,6 tys., w 2015 – 25,4 tys. W ostatnich latach różnie kształtowała się struktura inwestorska (tab. 1). Zwraca uwagę brak inwestycji w nowe budownictwo mieszkaniowe ze strony spółdzielczości mieszkaniowej, ostatnią inwestycję w tym sektorze zrealizowano w 2009 r. Stargardzkie TBS najwięcej mieszkań oddało w latach 2007 – 2012, kiedy oddawano mieszkania co roku, łącznie 208 mieszkań. Indywidualne budownictwo mieszkaniowe utrzymuje dość stabilny poziom, jego udział w nowym budownictwie nie jest wysoki.

Tab. 1. Mieszkania oddane do użytku w Stargardzie wg inwestorów, 2013 – 2018

	mieszkania oddane do użytku					
	ogółem	indywidualne	spółdzielcze	na sprzedaż lub wynajem	komunalne	społeczne czynszowe
2013	77	37	0	13	27	0
2014	160	18	0	142	0	0
2015	112	17	0	95	0	0
2016	99	15	0	84	0	0
2017	99	17	0	48	0	34
2018	315	15	0	300	0	0

Źródło: BDL GUS

Rok 2018 był szczególnie korzystny dla sektora deweloperskiego, oddano wówczas w Stargardzie do użytku nieco ponad 300 mieszkań. Działalność deweloperska dominuje lokalny rynek mieszkaniowy, podobnie jak w innych dużych miastach i większych miastach spośród średnich. Na terenie Stargardu działa kilkunastu deweloperów reprezentujących przedsiębiorstwa lokalne i regionalne.

W 2018 r. zostało wydanych 46 pozwoleń na budowę na 111 budynków, tego 37 pozwoleń na 84 budynki jednorodzinne (jednomieszkaniowe) i 9 pozwoleń na 27 budynków wielorodzinnych. W 2019 r. wydano 52 pozwolenia na 123 budynki, z tego 43 pozwolenia na 106 budynków jednorodzinnych i 9 pozwoleń na 17 budynków wielorodzinnych. Statystyki GUS dla 2019 r. uwzględniają informację o pozwoleniach wydanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania.

W Stargardzie większość pozwoleń na budowę wydano na podstawie planów miejscowych – 33

²⁸ GUS uznaje za budynek mieszkalny budynki mieszkalne i inne budynki, o ile posiadają choć jedno mieszkanie.

pozwolenia na 80 budynków, w tym 28 w zabudowie jednorodzinnej (106 budynków) i 5 w zabudowie wielorodzinnej (11 budynków).

Powiat stargardzki jest znaczącym rynkiem transakcji mieszkaniowych. Mając na uwadze to, że wg stanu na koniec 2018 r. ludność Stargardu stanowiła 88,4% ogółu mieszkańców powiatu stargardzkiego, a mieszkania w Stargardzie 62,0% ogółu mieszkań w powiecie stargardzkim, można przyjąć, że większość obrotu mieszkaniami miała miejsce na terenie Miasta Stargard a parametry rynku mieszkaniowego w mieście wpływają decydująco na wartości rejestrowane na poziomie powiatu. W 2018 r. na terenie powiatu stargardzkiego zarejestrowano 889 rynkowych transakcji mieszkaniowych, z tego 278 na rynku pierwotnym i 611 na rynku wtórnym. W 2018 r. 26,5% ogółu transakcji dotyczyło mieszkań o powierzchni do 40,0 m², 45,6% - pomiędzy 40,1 a 60,0 m², 22,0% mieszkań o powierzchni 60,1 – 80,0 m² i 5,8% - powyżej 80,0 m². Na rynku pierwotnym nieco większy był udział transakcji dotyczących najmniejszych mieszkań a mniejszy – największych. Na rynku wtórnym te proporcje były odwrotne, a w przedziałach powierzchniowych 40,1 – 60,0 i 60,1 – 80,0 m² proporcje były zbliżone. W powiecie liczba transakcji rynkowych zakupu/sprzedaży mieszkań²⁹ rośnie od 2015 r., od kiedy GUS prowadzi bazę transakcji i wynosiła w 2015 r. – 514, w 2016 r. – 543, w 2017 r. - 667. Również przeciętna cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań systematycznie rosła w latach 2015 – 2018, a w ślad za nią – wartość transakcji rynkowych. W 2018 r. średnia cena 1 m² mieszkania³⁰ w powiecie stargardzkim wynosiła 3 277 zł, w tym samym czasie w województwie zachodniopomorskim – 4 358 zł/m² a w Szczecinie – 4 840 zł/m². Ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż na wtórnym, w powiecie stargardzkim było to odpowiednio 3 889 zł/m² i 3 020 zł/m². Łączna wartość transakcji na rynku mieszkaniowym w powiecie stargardzkim w 2018 r. wyniosła 152,1 mln zł, co stanowiło 5,6% całego obrotu na terenie województwa.

Transakcje nierynkowe odgrywały znacząco mniejszą rolę, w 2018 r. na terenie powiatu stargardzkiego sprzedano w trybie bezprzetargowym nieruchomości mieszkaniowe o wartości 946,3 tys. zł.

Warunki mieszkaniowe

Na podstawie analizy podstawowych wskaźników warunków mieszkaniowych (tab. 2, tab. 3) należy stwierdzić, że warunki mieszkaniowe w Stargardzie na podstawie danych o przeciętnej wielkości mieszkań i przeciętnym zagęszczeniu mieszkań oraz wyposażeniu w podstawowe instalacje i urządzenia są nieco gorsze od innych, większych miast w województwie³¹. Jeśli chodzi o wskaźniki liczby i powierzchni mieszkań, to trudniejszą sytuację Stargardu wyjaśnia po części turystyczny charakter Świnoujścia i Kołobrzegu. W miastach turystycznych wskaźniki liczby mieszkań na 1 000 ludności są najwyższe z uwagi na to, że część mieszkań jest

²⁹ GUS określa transakcje o charakterze rynkowym jako transakcje zawierane na wolnym rynku (z wyłączeniem obrotu między osobami spokrewnionymi) i zawierane w trybie przetargowym.

³⁰ Uzyskana jako iloraz wartości i powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zaliczonych do danego grupowania. Cena obejmuje wszystkie składniki nieruchomości objętej transakcją. Ceny lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym zawierają podatek VAT.

³¹ Na koniec 2018 r. Stargard liczył 67,9 tys. mieszkańców, Szczecin – 402,5 tys., Koszalin – 107,3 tys., Kołobrzeg – 46,4 tys. Świnoujście – 40,9 tys. a Szczecinek – 40,1 tys. mieszkańców.

wynajmowana okresowo turystom. Również wszystkie największe miasta mają te wskaźniki na korzystniejszym poziomie z uwagi na większy udział jedno- i dwuosobowych gospodarstw domowych.

Tabela 1. Wskaźniki warunków mieszkaniowych w wybranych miastach

	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²			Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w m ²			Mieszkania na 1 000 mieszkańców		
	2010	2015	2018	2010	2015	2018	2010	2015	2018
Kołobrzeg	68,0	67,5	66,0	30,7	32,6	34,9	451,7	482,5	529,0
Koszalin	63,1	63,7	64,1	24,7	26,8	27,9	391,9	420,8	435,7
Stargard	60,7	61,0	61,0	21,4	22,6	23,3	353,2	370,5	381,6
Szczecin	63,5	63,8	63,8	25,6	27,2	28,6	402,7	424,8	447,4
Szczecinek	60,9	62,0	62,4	22,1	23,2	24,0	363,4	374,9	384,0
Świnoujście	66,9	67,1	67,1	32,0	33,1	34,4	478,3	493,0	512,4
	Przeciętna liczba izb w mieszkaniu			Przeciętna liczba osób w mieszkaniu			Przeciętna liczba osób na izbę		
	2010	2015	2018	2010	2015	2018	2010	2015	2018
Kołobrzeg	3,86	3,79	3,67	2,21	2,07	1,89	0,57	0,55	0,51
Koszalin	3,64	3,63	3,62	2,55	2,38	2,29	0,7	0,66	0,63
Stargard	3,66	3,65	3,63	2,83	2,7	2,62	0,77	0,74	0,72
Szczecin	3,63	3,61	3,57	2,48	2,35	2,24	0,68	0,65	0,63
Szczecinek	3,65	3,67	3,67	2,75	2,67	2,6	0,75	0,73	0,71
Świnoujście	3,83	3,81	3,78	2,09	2,03	1,95	0,55	0,53	0,52

Źródło: BDL GUS.

Tabela 2. Wskaźniki wyposażenia mieszkań w wybranych miastach

	% mieszkań wyposażonych w:											
	wodociąg			łazienkę			ustęp sputkiwany			centralne ogrzewanie		
	2010	2015	2018	2010	2015	2018	2010	2015	2018	2010	2015	2018
Kołobrzeg	99,9	100,0	100,0	98,7	98,9	99,0	99,3	99,4	99,4	96,3	97,2	97,4
Koszalin	99,8	99,8	99,8	96,6	96,7	97,2	98,9	98,9	99,0	91,0	91,3	91,6
Stargard	99,7	99,7	99,7	96,7	96,8	96,8	98,2	98,4	98,9	88,6	89,9	90,5
Szczecin	99,8	99,8	99,8	98,0	98,1	98,2	97,1	97,3	97,4	93,1	93,6	93,8
Szczecinek	99,9	99,9	99,9	95,8	96,0	96,2	98,7	99,1	99,1	88,9	89,4	89,9
Świnoujście	99,9	99,9	100,0	99,1	99,4	99,5	99,7	99,8	99,8	95,7	96,2	96,3

Źródło: BDL GUS

Natomiast najniższe spośród porównywanych miast wskaźniki infrastrukturalne w 2018 r. (tab. 3) wskazują na konieczność uwzględnienia w planach inwestycyjnych uzupełnienia sieci infrastrukturalnych w obszarach zabudowanych.

Mimo pewnych słabości metodycznych, wyniki ankiety prowadzonej wśród mieszkańców Stargardu wydają się warte analizy pod kątem subiektywnej oceny warunków mieszkaniowych. Jeśli chodzi o zadowolenie z aktualnie użytkowanego mieszkania, przeważają oceny dobre. Stargardzianie są w większości zadowoleni lub bardzo zadowoleni z poszczególnych aspektów

swoich warunków mieszkaniowych (tab. 4). 61,9% respondentów dobrze lub bardzo dobrze ocenia powierzchnię, a 59,1% liczbę pokoi, koszty utrzymania pozytywnie ocenia 57,3%, wyposażenie w media – 75,0%, a lokalizację i sąsiedztwo – odpowiednio 80,9% i 64,8%. Najbardziej wypada ocena standardu technicznego mieszkań; przeważa ocena średnia (43,9%). Oceny negatywne – źle i bardzo źle – najczęściej dotyczyły standardu technicznego (18,4%), kosztów utrzymania i liczby pokoi (po 12,9%).

Tabela 3. Wyniki ankiety - ocena zajmowanego mieszkania (N=633)

Jak ocenia Pan/Pani obecnie zajmowane mieszkanie pod względem	% odpowiedzi					
	bardzo źle	źle	średnio	dobrze	bardzo dobrze	brak odp.
powierzchni	3,2	7,9	26,4	34,8	27,1	0,6
liczby pokoi	2,8	10,2	26,7	31,4	27,6	1,3
kosztu utrzymania	3,2	10,1	28,1	38,2	19,1	1,3
standardu technicznego	5,8	12,6	43,9	26,4	10	1,3
wyposażenia w media	0,6	5,8	17,7	42,2	32,9	0,8
lokalizacji	1,4	2,9	13,9	40,5	40,4	0,9
sąsiedztwa	2,8	6,1	25,1	40,7	24,3	1

Źródło: Badanie ankietowe „Moje warunki, potrzeby i preferencje mieszkaniowe”, opracowanie własne UM.

Podstawowym dyskomfortem jest standard techniczny mieszkań, które powinny być w większej liczbie remontowane i modernizowane. Potwierdza się, że ważnymi dla mieszkańców cechami są ponadto liczba pokoi, koszty utrzymania oraz lokalizacja.

Struktura zasobów mieszkaniowych

W analizie zasobów mieszkaniowych można przyjąć dwie perspektywy: struktury właścicielskiej lub sposobu użytkowania danych zasobów (zajmowane na użytek własny przez właściciela lub wynajmowane). Niestety, z uwagi na niską dostępność danych dotyczących sektora prywatnego, prezentacja zasobów mieszkaniowych ma charakter ogólny.

Dominującą formą własności są mieszkania prywatne w domach jednorodzinnych³² i w budynkach wielorodzinnych wspólnot mieszkaniowych. Bazując na danych Zakładu Usług Komunalnych w 2018 r. budynków jednorodzinnych było 3515 (75,8% ogółu), wielorodzinnych – 1125 (24,2%)³³. Nie jest znana liczba mieszkań w wielorodzinnych budynkach prywatnych pozostających we własności osób fizycznych lub podmiotów, lub w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Według stanu na koniec 2018 r. Przy założeniu, że budynki jednorodzinne mają po jednym mieszkaniu, takich mieszkań było 3 515 (13,6% ogółu). Spółdzielnia

³² Budynkiem mieszkalnym jednorodzinny jest budynek wolno stojący lub w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej, stanowiący konstrukcyjną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub też jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego. Przy czym lokal użytkowy nie może mieć więcej niż 30% powierzchni budynku.

³³ Na podstawie danych Zakładu Usług Komunalnych w Stargardzie. Różnicę między danymi GUS (4509 budynków) a ZUK (4 640) można tłumaczyć tym, że Zakład dysponuje danymi o liczbie płacących za wywóz śmieci.

Mieszkaniowa w Stargardzie dysponowała 8 924 mieszkaniem (34,4%). Głównymi właścicielami zasobów mieszkaniowych w sferze publicznej są Miasto Stargard, posiadające 1 771 mieszkań (6,8%), z tego we własnych budynkach – 688, a w budynkach wspólnot mieszkaniowych – 1 083 oraz Stargardzkie TBS. STBS w 2018 r. miał w swoim zasobie 781 mieszkań, w tym 333 do dyspozycji miasta, podnajmowanych na zasadach obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy.

Zasoby prywatne

Kategoria prywatnych zasobów mieszkaniowych obejmuje mieszkania własnościowe, użytkowane na potrzeby własne ich właścicieli, znajdujące się w budynkach jednorodzinnych i wielorodzinnych oraz mieszkania prywatne, w obydwu kategoriach budynków, które są wynajmowane przez właścicieli, z reguły na zasadach rynkowych. Szacuje się, że mieszkania prywatne stanowią 90% zasobów mieszkaniowych w Stargardzie, włączając w to mieszkania spółdzielcze³⁴. Prywatne zasoby mieszkaniowe znajdują się w zróżnicowanym stanie technicznym. Największe potrzeby remontowe występują w budynkach wspólnot mieszkaniowych powstałych na bazie prywatyzowanych mieszkań komunalnych.

Prywatny rynek najmu jest szczególnie słabo rozpoznany. Informacji o prywatnym rynku najmu mieszkań w Stargardzie dostarczyła analiza 100 ofert wynajmu mieszkania w Stargardzie zamieszczonych na portalu [nieruchomosci-online.pl](https://stargard.nieruchomosci-online.pl)³⁵. Z analizy przeprowadzonej w dniach 23 i 24 stycznia 2020 r. wynika, że żądane ceny najmu kształtowały się na poziomie pomiędzy 700 a 3 000 zł za mieszkanie. Najwięcej, bo aż 77 mieszkań oferowano w przedziale cenowym pomiędzy 1 000 a 1 600 zł. Średnia cena wynajmu dla analizowanych 100 mieszkań to 1 289 zł, a średnią stawkę czynszu najmu za 1 m² wyniosła 26,67 zł. Podane ceny i stawki obejmują jedynie koszt wynajmu. Koszt użytkowania wynajmowanego na rynku mieszkania należy powiększyć o koszt opłaty czynszu lub zaliczki na koszty eksploatacji mieszkania i wpłaty na fundusz remontowy w budynku wspólnoty lub spółdzielczym oraz opłaty za media. Oferowane mieszkania miały zróżnicowaną powierzchnię, jednak najczęściej przypadało na przedział między 20 a 60 m². W przedziale o powierzchni 20 – 30 m² oferowano 12 mieszkań, 31 – 40 m² - 28 mieszkań, 41 – 50 m² - 30, a 51 – 60 m² - 12 mieszkań. Z analizy ofert wynika, że mieszkania o podobnej powierzchni różniły się cenowo nawet o 500 zł, a znaczący wpływ na wyższą cenę zdaje się mieć lokalizacja i wiek budynku, w którym znajduje się oferowany lokal.

Należy podkreślić, że powyższe dane dotyczą oferty mieszkań do wynajmu, a faktyczne ceny transakcyjne na lokalnym rynku były niższe z uwagi różnicę między stawką czynszu oferowaną a transakcyjną.

Zasoby spółdzielni mieszkaniowych w Stargardzie

³⁴ Spółdzielczość mieszkaniową zalicza się do sektora prywatnego, a większość mieszkań spółdzielczych posiada status ograniczonego prawa rzeczowego - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

³⁵ Źródło: <https://stargard.nieruchomosci-online.pl/>, [dostęp: 24-01-2020].

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Stargardzie dysponuje 8 924 mieszkaniami w 177 budynkach³⁶, z tego:

- 528 mieszkań w 16 budynkach mieści się na Osiedlu Kluczewo-Lotnisko,
- 602 mieszkania w 19 budynkach znajdują się na Osiedlu Letnim,
- 946 mieszkań w 26 budynkach na Osiedlu Pyrzyckim,
- 1 111 mieszkań w 24 budynkach na Osiedlu Chopina,
- 3 027 mieszkań w 74 budynkach na Starym Mieście,
- 2 710 mieszkań w 18 budynkach na Osiedlu Zachód.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Stargardzie zarządza swoimi zasobami, oferuje też usługi zarządzania i administrowania zasobami wspólnot mieszkaniowych. Zasoby SM są w dobrym i dość dobrym stanie technicznym i użytkowym. Spółdzielnia systematycznie prowadzi termomodernizację i remonty budynków. Starsze osiedla wymagają uporządkowania przestrzeni wewnątrzsiedlowej.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadzieja” w Stargardzie dysponuje 184 mieszkaniami w pięciu lokalizacjach³⁷ oraz zarządza 82 mieszkaniami wspólnot mieszkaniowych.

Komunalne zasoby mieszkaniowe³⁸

W 2018 r. w Stargardzie znajdowało się 1 771 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 89 363 m² tworzących mieszkaniowy zasób miasta. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania komunalnego w Stargardzie wynosiła 50,45 m². Wg stanu na 31 grudnia 2019 r. mieszkaniowy zasób miasta tworzyło 1 731 lokali, które położone są w:

- 122 budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność miasta (682 mieszkania, czyli 39,4% mieszkań komunalnych)
- 415 budynkach mieszkalnych, będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta (1 049 mieszkań, czyli 60,6%).

W zasobach miasta na koniec 2019 r. było 1 438 mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony (tzw. najem docelowy), 289 lokali wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego oraz 4 lokale przeznaczone do wynajmu jako pomieszczenia tymczasowe.

Funkcje mieszkań komunalnych w Stargardzie pełnią też mieszkania wynajmowane przez miasto od Stargardzkiego TBS. Do końca 2019 r. miasto wynajęło na czas nieoznaczony 346 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 16 319 m². Te mieszkania są podnajmowane osobom z listy oczekujących na najem mieszkania komunalnego na czas nieoznaczony lub na mieszkania zamienne. Przyjęte w Stargardzie rozwiązanie polegające na tym, że miasto nie buduje nowych własnych zasobów komunalnych, ale umawia się z własnym TBSem i zleca mu to

³⁶ Jeden z budynków na Starym Mieście jest budynkiem wspólnoty z udziałem SM http://spoldzielniastargard.pl/?page_id=72 [dostęp: 23-03-2020].

³⁷ Dane Zarządu SM „Nadzieja”.

³⁸ O ile nie podano innego źródła, dane liczbowe w tej części pochodzą z Urzędu Miasta Stargard lub Stargardzkiego TBS.

zadanie służy maksymalizacji dostępnego wsparcia finansowego ze strony rządowych programów polityki mieszkaniowej.

Na listach i wykazach osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu miasta na dzień 1 stycznia 2019 roku na przydział oczekiwało łącznie 588 gospodarstw domowych, w tym:

- na udostępnienie mieszkania na zasadzie najmu socjalnego – 356 (123 gospodarstwa domowe z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego i 233 gospodarstwa domowe z racji sądowego wyroku zasądzającego eksmisję z prawem do najmu socjalnego),
- 6 gospodarstw na lokale zamienne,
- 226 gospodarstw na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony.

Liczba gospodarstw domowych ubiegających się o najem mieszkań komunalnych na początku 2020 r. wyniosła 390, w tym:

- 241 na udostępnienie mieszkania na zasadzie najmu socjalnego (98 gospodarstw domowych z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego i 143 gospodarstwa domowe z racji sądowego wyroku zasądzającego eksmisję z prawem do najmu socjalnego),
- 4 na lokale zamienne,
- 145 na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony.

Zmniejszenie liczby osób oczekujących pomiędzy początkiem 2019 i 2020 r. wynikało z realizacji listy oraz ze zmniejszenia liczby oczekujących wskutek weryfikacji wnioskodawców.

W Stargardzie funkcjonują cztery pomieszczenia tymczasowe o łącznej powierzchni użytkowej 97,39 m², jest ogrzewalnia, 2 schroniska dla bezdomnych, noclegownia i Gminny Ośrodek Wsparcia dla ofiar przemocy w rodzinie.

Istniejące potrzeby mieszkaniowe w zakresie zasobów komunalnych w Stargardzie ocenia się na 329 mieszkań na koniec 2020 r. i 59 mieszkań w 2025 r., przy aktywnej polityce inwestycyjnej. W 2019 r. w Stargardzie obowiązywały stawki bazowe czynszu, zależnie od kategorii jakościowej zasobu, na poziomie od 3,26 zł/m² do 11,68 zł/m². Z tytułu najmu socjalnego obowiązywała stawka 1,30 zł/m².

Zasób komunalny jest w dostatecznym stanie technicznym. Planuje się rozbiórkę 6 budynków z 24 mieszkańami. Około 100 budynków wymaga remontów, a w całym zasobie należy prowadzić bieżące remonty i naprawy. Poprawa stanu technicznego zasobu miejskiego jest poważnym wyzwaniem. Wybór strategii działania powinien uwzględniać możliwości finansowe mieszkańców i miasta oraz dążenie do realizacji podstawowej zasady gospodarki mieszkaniowej – samofinansowania się określonych zasobów w procesie eksploatacji.

Zasoby Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (STBS) powstało w 1998 r. i od początku swego funkcjonowania stało się istotnym podmiotem lokalnej polityki i gospodarki mieszkaniowej. STBS dysponuje 804 mieszkaniami w 35 budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-użytkowych. 19 budynków stanowi zasób własny spółki, znajdują się w nim 383 mieszkania, w 16 budynkach mieszkalnych Stargardzkie TBS uczestniczy we wspólnotach mieszkaniowych, a mieszkań należących do STBS w tych budynkach jest 370. Zasoby Stargardzkiego TBS to łącznie 3,1% ogółu mieszkań w mieście.

Zasoby mieszkaniowe Stargardzkiego TBS sp. z o.o. można podzielić na kategorie:

- zasoby w formule społecznego budownictwa czynszowego wynajmowane osobom o średnich dochodach, na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, udostępniane z reguły po opłaceniu partycypacji w kosztach budowy; takich mieszkań jest 400,
- zasoby udostępniane w formule najmu komunalnego na podstawie umowy między Miastem Stargard a Stargardzkim TBS; takich mieszkań jest 346, w tym zasoby włączone do programu Potrzebny Dom, czyli mieszkania wspomagane udostępniane na wynajem; takich mieszkań jest 112,
- pozostałe lokale mieszkalne, których jest 7, są to lokale wyłączone z użytkowania.

Planuje się dalszy wzrost zasobów Stargardzkiego TBS i zwiększenie, głównie poprzez nowe inwestycje budowlane, wszystkich kategorii mieszkań czynszowych w dyspozycji STBS.

Prywatny sektor mieszkaniowy, w którym obowiązują zasady rynkowe, tworzony głównie przez budownictwo indywidualne, deweloperskie i spółdzielcze, jest podstawą gospodarki mieszkaniowej, zarówno w skali kraju, jak i w lokalnej skali Stargardu.

Ocenia się jednak, że co najmniej 30% spośród osób nie posiadających mieszkania nie jest w stanie zaspokoić tej potrzeby na rynku, poprzez najem lub zakup lokalu. Zbyt niskimi dochodami i/lub brakiem zdolności kredytowej z reguły odznaczają się ludzie młodzi (single i rodziny), rozpoczynający swoją karierę życiową, w tym również swoją ścieżkę mieszkaniową w drodze do samodzielnego zamieszkiwania. Z oferty rynkowego zaspokojenia potrzeb nie mogą też skorzystać liczne osoby lub rodziny, które osiągają niskie dochody z pracy lub ze świadczeń społecznych oraz rodziny, które mają trudną sytuację ze względu na doświadczane choroby, samotne rodzicielstwo, wielodzietność, brak pracy, niskie kompetencje społeczne lub inne trudności życiowe. W zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych na godnym poziomie tę grupę osób powinny wspierać władze publiczne. Jest to ich obowiązkiem konstytucyjnym. Dla nich przeznaczone są mieszkania dostępne, czyli takie, których koszt uzyskania prawa do używania lokalu i miesięczne koszty jego utrzymania są możliwe do sfinansowania bez uszczerbku dla innych podstawowych potrzeb. Mieszkania dostępne funkcjonują w większości państw, również w społeczeństwach bardziej zamożnych i rozwiniętych. Mieszkania dostępne korzystają ze wsparcia publicznego w różnych formach (dotacje, preferencyjne kredytowanie, poręczenia i gwarancje, ulgi podatkowe) i są tworzone przez sektor prywatny lub publiczny. W Polsce sektor mieszkań dostępnych utożsamia się z sektorem mieszkań społecznych i z samorządami gminnymi. Społeczne budownictwo czynszowe spełnia równocześnie trzy warunki: dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach nierynkowych na podstawie kryteriów określonych

przez organy władzy publicznej, na etapie budowy, przebudowy lub użytkowania budynków podmioty realizujące inwestycje korzystają ze wsparcia środkami publicznymi, jest realizowane przez podmioty, których głównym celem działania nie jest osiągnięcie zysku³⁹.

W szerszym ujęciu społeczne mieszkania czynszowe⁴⁰ to zasoby komunalne oraz zasoby spółek komunalnych, w węższym ujęciu chodzi o zasoby budowane i zarządzane przez towarzystwa budownictwa społecznego, a od 2015 r. także inne spółki komunalne (SBC – społeczne budownictwo czynszowe), w zasadzie na warunkach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, z wykorzystaniem preferencyjnego finansowania zwrotnego udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Budowę społecznych mieszkań czynszowych wspiera również program dotacji ze środków Funduszu Dopłat, prowadzony przez BGK na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (por. informacje w cz. 2.1.).

Istotną część aktywności gmin miejskich w sferze mieszkalnictwa społecznego stanowią działania dobrowolne, polegające na tworzeniu szerszych warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, włączając gospodarstwa domowe o średnich dochodach i/lub zróżnicowanych uwarunkowaniach społecznych i zdrowotnych.

W Stargardzie zasób mieszkań społecznych tworzą mieszkania w zasobach miasta i w zasobach Stargardzkiego TBS.

Z myślą o osobach o szczególnych potrzebach mieszkaniowych a zarazem o szczególnych trudnościach życiowych w Stargardzie opracowano i wdrożono program Potrzebny Dom - Programy Pomocy Mieszkaniowej (PPD), skierowany do następujących grup:

- osób z niepełnosprawnością fizyczną lub psychiczną - Bez Barrier,
- osób w podeszłym wieku - Nie Sami,
- osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze - Na Start,
- dzieci w wieku od kilku miesięcy do 18 lat, pozbawionych domu rodzinnego - Nasz Dom,
- osób bezdomnych - Od Nowa.

Mieszkania realizowane w ramach programu Potrzebny Dom są mieszkaniami wspomaganymi, czyli formą mieszkalnictwa, w której usłudze mieszkaniowej towarzyszy pomoc specjalistów w prowadzeniu samodzielnego życia, nabywaniu przydatnych umiejętności, nawiązywaniu kontaktów społecznych. Charakter mieszkań treningowych (udostępnianych na określony czas) mają mieszkania pierwszego etapu programu Na Start i Od Nowa.

³⁹ Por. art. 5 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

⁴⁰ W Polsce nie funkcjonują programy mieszkaniowe finansowane ze środków publicznych kierowane do sektora prywatnego w celu budowy i udostępniania mieszkań na zasadach nierynkowych. Wyjątkiem jest wchodzący aktualnie program Mieszkanie na Start.

łącznie w programie funkcjonuje 126 mieszkań zaprojektowanych z uwzględnieniem specjalnych potrzeb beneficjentów. Program, jak już wspomniano, funkcjonuje w partnerstwie Gminy Miasto Stargard, Stargardzkiego TBS i organizacji pozarządowych, w szczególności stowarzyszenia Potrzebny Dom. Współpracują w ramach programu również Powiat Stargardzki i gminy powiatu, różne organizacje pozarządowe. Strony partnerstwa zajmują się tym, na czym każda zna się najlepiej. Miasto trzyma pieczę nad całością i prowadzi sprawy socjalne, wspierając najemców. Stargardzkie TBS – wybudowało mieszkania i zarządza zasobem PPD. Stowarzyszenie Potrzebny Dom otacza, wraz z innymi organizacjami pozarządowymi, opieką mieszkańców, zapewniając wsparcie na zasadach profesjonalnych i wolontariatu, adresowane do poszczególnych grup najemców. Powiat i inne gminy współpracują w szczególności w zapewnieniu domu dzieciom pozbawionym opieki rodzicielskiej i pełnoletnim wychowankom pieczy zastępczej.

Zasady naboru najemców regulowane są odrębnymi porozumieniami i/lub regulaminami przyjętymi dla każdego programu i polegają na przyjmowaniu zgłoszeń osób zainteresowanych (spełniających formalne warunki najmu mieszkań w zasobach TBS). Możliwe jest też wynajęcie takiego mieszkania w ramach zamiany zajmowanego mieszkania komunalnego na mieszkanie objęte programem. Najemca wnosi partycypację w wysokości do 30% wartości mieszkania oraz kaucję w wysokości 10-krotności miesięcznego czynszu. Środki na to mogą pochodzić od samego najemcy, ale mogą pochodzić z innych źródeł np. ze środków miasta (wobec osób uprawnionych do najmu mieszkania komunalnego), ze zbiorów pieniędzy, z wpłat 1% podatku dochodowego na rzecz wybranych organizacji pożytku publicznego. Mieszkania w programie Potrzebny Dom mogą być wynajmowane bezpośrednio beneficjentom programu, bądź gminie lub powiatowi, albo też organizacji pozarządowej realizującej cele zgodne z założeniami PPD.

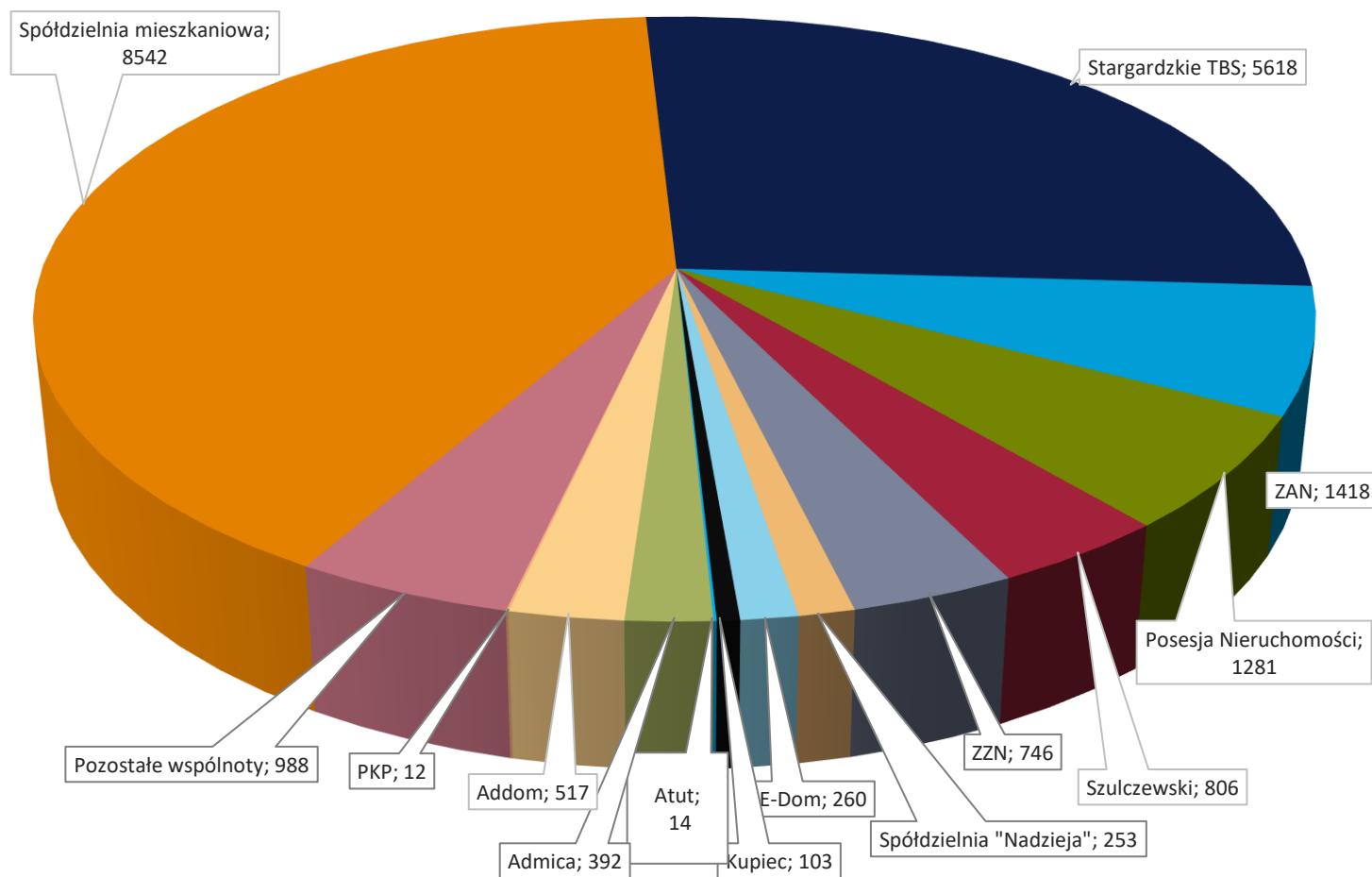
Miasto Stargard uczestniczy w realizacji projektu pod nazwą „Azymut – Samodzielność”. W Stargardzie wdrożony zostanie standard funkcjonowania mieszkań wspomaganych dla osób z całościowymi zaburzeniami rozwoju (ASD), w tym z autyzmem i zespołem Aspergera. W ramach realizowanego projektu miasto użyczyło jeden lokal komunalny Województwu Zachodniopomorskiemu w celu testowania modeli funkcjonowania mieszkalnictwa wspomaganego dla osób z ASD.

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi

Zarządzanie i administrowanie zasobami mieszkaniowymi należą do znaczących obszarów działalności w lokalnej gospodarce, podobnie jak inne działalności powiązane z mieszkaniami. Odbywa się ono w sektorze prywatnym na zasadzie konkurencyjności ofert i jakości usług. Spółdzielnie mieszkaniowe i towarzystwo budownictwa społecznego zarządzają swoimi zasobami z mocy prawa. Gminy mogą zarządzać gminnym zasobem mieszkaniowym bezpośrednio lub zlecając to na zewnątrz. W Stargardzie komunalnym zasobem mieszkaniowym zarządza TBS.

Wspólnoty mieszkaniowe są głównymi podmiotami zlecającymi zarządzanie i/lub administrowanie swoimi budynkami na zasadach rynkowych. W Stargardzie mamy do czynienia z silną konkurencją w tych usługach (rys. 2). Wielość i różnorodność podmiotów obsługujących wspólnoty mieszkaniowe jest gwarantem dobrej relacji cena – jakość usługi.

Rysunek 1. Zarządcy nieruchomości mieszkaniowych w Stargardzie, 2018.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Zakładu Usług Komunalnych

Istotnymi graczami na rynku stargardzkim w zakresie obsługi wspólnot mieszkaniowych są Stargardzkie TBS i cztery podmioty prywatne: ZAN, Posesja Nieruchomości, Szulczewski oraz ZZN. Łącznie zarządzanych jest w Stargardzie 20 950 mieszkań.

Grunty komunalne, polityka gruntowa i planowanie przestrzenne

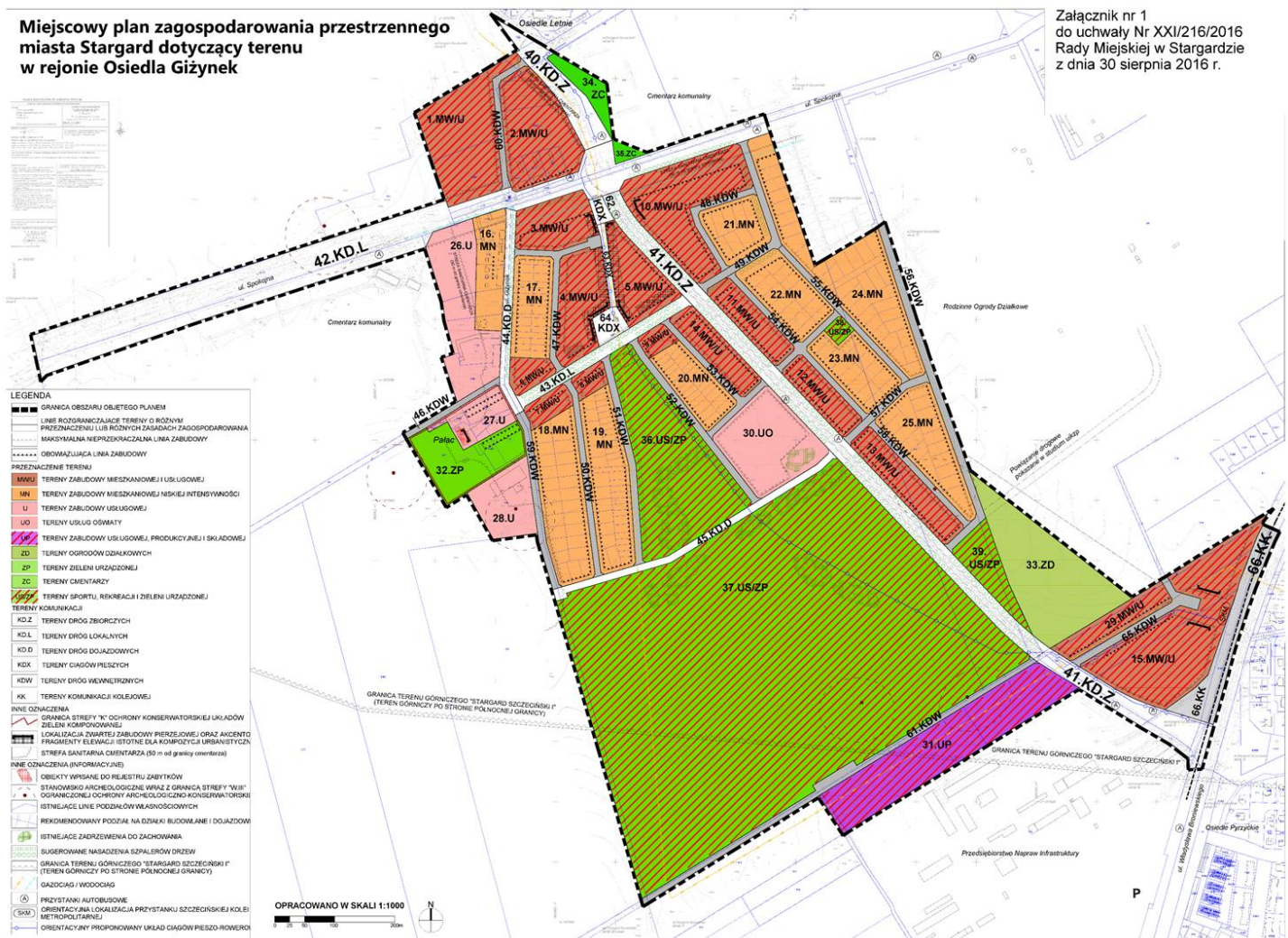
Możliwość wsparcia przez władze samorządowe budownictwa jedno i wielorodzinnego w sektorze prywatnym realizowanego czy to przez inwestorów indywidualnych czy firmy deweloperskie jest ograniczona. Głównymi instrumentami gmin w tej dziedzinie są polityka gospodarowania majątkiem (grunty), planowanie przestrzenne i inwestycje infrastrukturalne. Poprzez określanie zasad zagospodarowania przestrzennego oraz realizację inwestycji infrastrukturalnych samorządy mogą wywierać konkretny wpływ na kształtowanie się prywatnego budownictwa mieszkaniowego.

Stosownie do współczesnych tendencji kompleksowego programowania przestrzeni urbanistycznych w Stargardzie prowadzone są działania w kierunku tworzenia warunków do prowadzenia zrównoważonych, prywatnych i publicznych inwestycji mieszkaniowych. Dwie lokalizacje w mieście stanowią potencjalny obszar tworzenia takich inwestycji.

Osiedle Giżynek

30 sierpnia 2016 roku Rada Miejska w Stargardzie uchwałą nr XXI/216/2016 przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie Osiedla Giżynek. Plan zakłada stworzenie atrakcyjnego osiedla łączącego zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności z zabudową mieszkaniowo usługową nie zapominając przy tym o zarezerwowaniu terenu pod usługi oświatowe i zieleni parkową. Działania te zmierzają do stworzenia atrakcyjnej przestrzeni, która zapewni dobre warunki nie tylko do mieszkania, ale przede wszystkim do życia.

Mapa 1 Plan zagospodarowania Osiedla Giżynek



W planach inwestycji drogowych miasta Stargard na nadchodzące lata jest budowa drogi łączącej ulicę Władysława Broniewskiego z ulicą Spokojną, na powyższej mapie oznaczona jako 41.KD.Z. Obszar ten pozostaje też w zasięgu sieci wodno-kanalizacyjnej Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej a także sieci ciepłowniczej należącej do Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej. Obydwie spółki gotowe są na bieżąco przyłączać kolejne budynki, które będą oddawane w tym rejonie.

Broniewskiego, Szarych Szeregów i Powstańców Warszawy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic Władysława Broniewskiego, Szarych Szeregów i Powstańców Warszawy został uchwalony przez Radę Miejską w Stargardzie 26 marca 2019 roku uchwałą nr V/69/2019. Plan obejmuje obszar o powierzchni aż 22,4 hektara z czego znaczna część przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Mapa 2 Plan zagospodarowania: Władysława Broniewskiego, Szarych Szeregów i Powstańców Warszawy

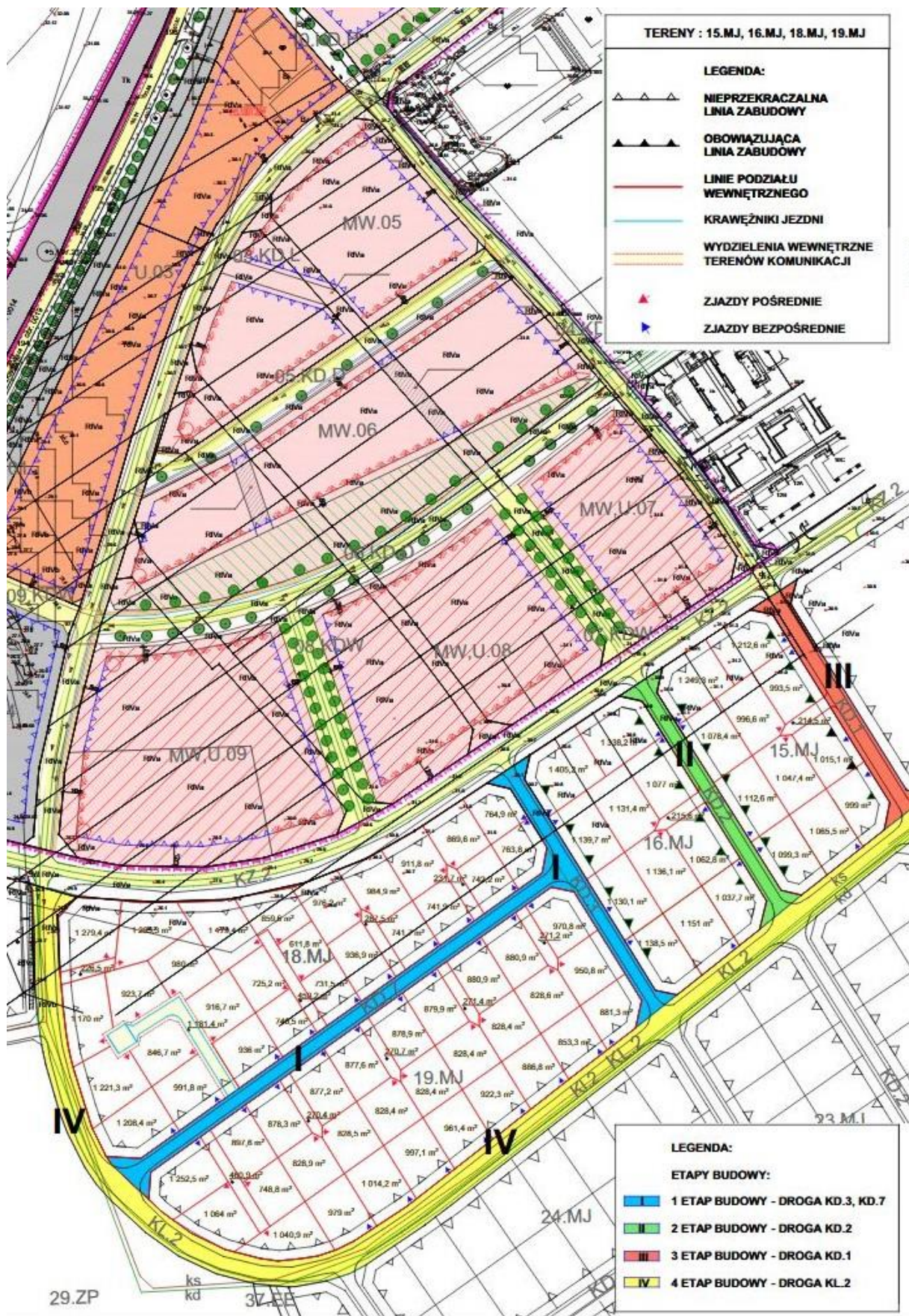


Również w tym rejonie miasto prowadzi aktywność inwestycyjną polegającą na budowie ulicy Powstańców Warszawy, która stanowić będzie strategiczną oś komunikacyjną osiedla. Spółki miejskie gotowe są na przyłączenie nowopowstających budynków.

Sprzedaż kompleksowo przygotowanych gruntów miejskich

Na terenach położonych na Osiedlu Pyrzyckim w obrębie ulic Powstańców Warszawy, Szarych Szeregów i Władysława Broniewskiego Miasto prowadzi pilotażowy program skierowany do podmiotów działających na rynku mieszkaniowym i indywidualnych osób prywatnych podejmujących się budowy domu jednorodzinnego, którego celem jest przygotowanie kompleksowej oferty terenów pod zabudowę mieszkaniową działek stanowiących własność Gminy Miasta Stargard. Tereny w tym rejonie posiadają plan zagospodarowania dopuszczający nie tylko zabudowę wielorodzinną, ale także cieszącą się dużym zainteresowaniem zabudowę jednorodzinną. Dodatkowo przed zbyciem, działki będą kompleksowo uzbrajane i wyposażane w dostęp do infrastruktury drogowej. Szczególnie w przypadku zabudowy jednorodzinnej oferta ta powinna spotkać się z zainteresowaniem ze względu na położenie w granicach miasta, a co za tym idzie dostęp do infrastruktury, przedszkoli czy szkół.

Mapa 3 Planowanych etapy inwestycji na Osiedlu Pyrzyckim



Obszarem o dużym potencjale dla inwestycji mieszkaniowych jest też południowa część Osiedla Lotnisko stanowi ona rezerwar dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego w następnych latach..

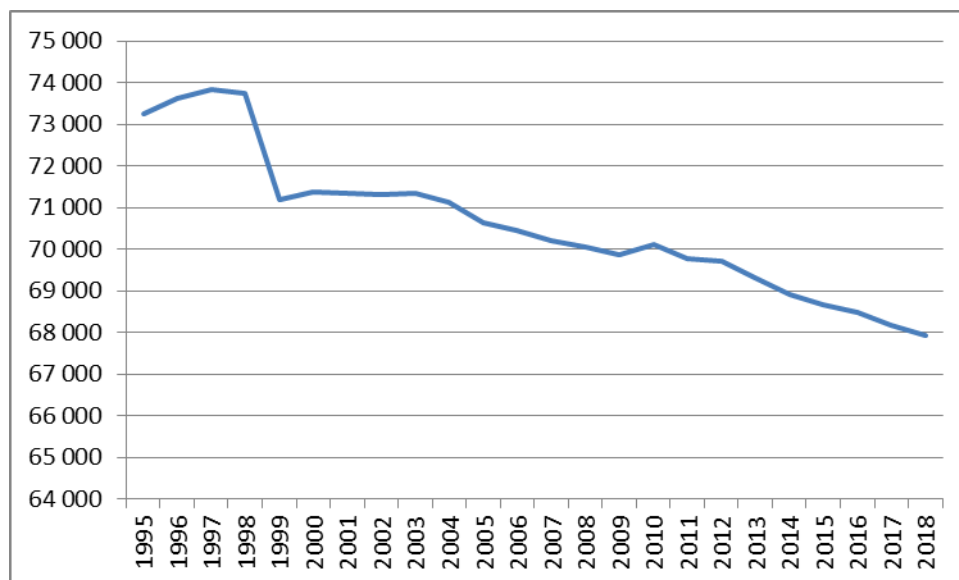
Mapa 4 Rysunek miejscowego planu zagospodarowania Osiedla Lotnisko



3.2. Demografia

W dniu 31 grudnia 2018 r. Stargard liczył 67 938 mieszkańców. Było to o 8 314 osób mniej niż w roku 1995 (wykres 1). W ciągu 23 lat liczba mieszkańców miasta zmalała o 11,4%. Regres demograficzny jest efektem obniżającego się salda przyrostu naturalnego i ujemnego salda migracji krajowych i zagranicznych.

Wykres 1. Liczba ludności w Stargardzie, 1995 – 2018



Źródło: BDL GUS

Przyrost naturalny w Stargardzie latach 2015 -2018 wynosił odpowiednio: +28 osób, +10 osób, -61 osób i -23 osoby. Saldo migracji krajowych w tym czasie było ujemne, wynosiło odpowiednio -136 osób, -65 osób, -105 osób i -181 osób. Również saldo migracji zagranicznych w latach 2015 – 2018 było ujemne⁴¹. Statystyka nie uwzględnia w pełni realnej liczby mieszkańców miasta. Nie ma obowiązku meldunkowego, część mieszkańców nie melduje się celowo z różnych względów.

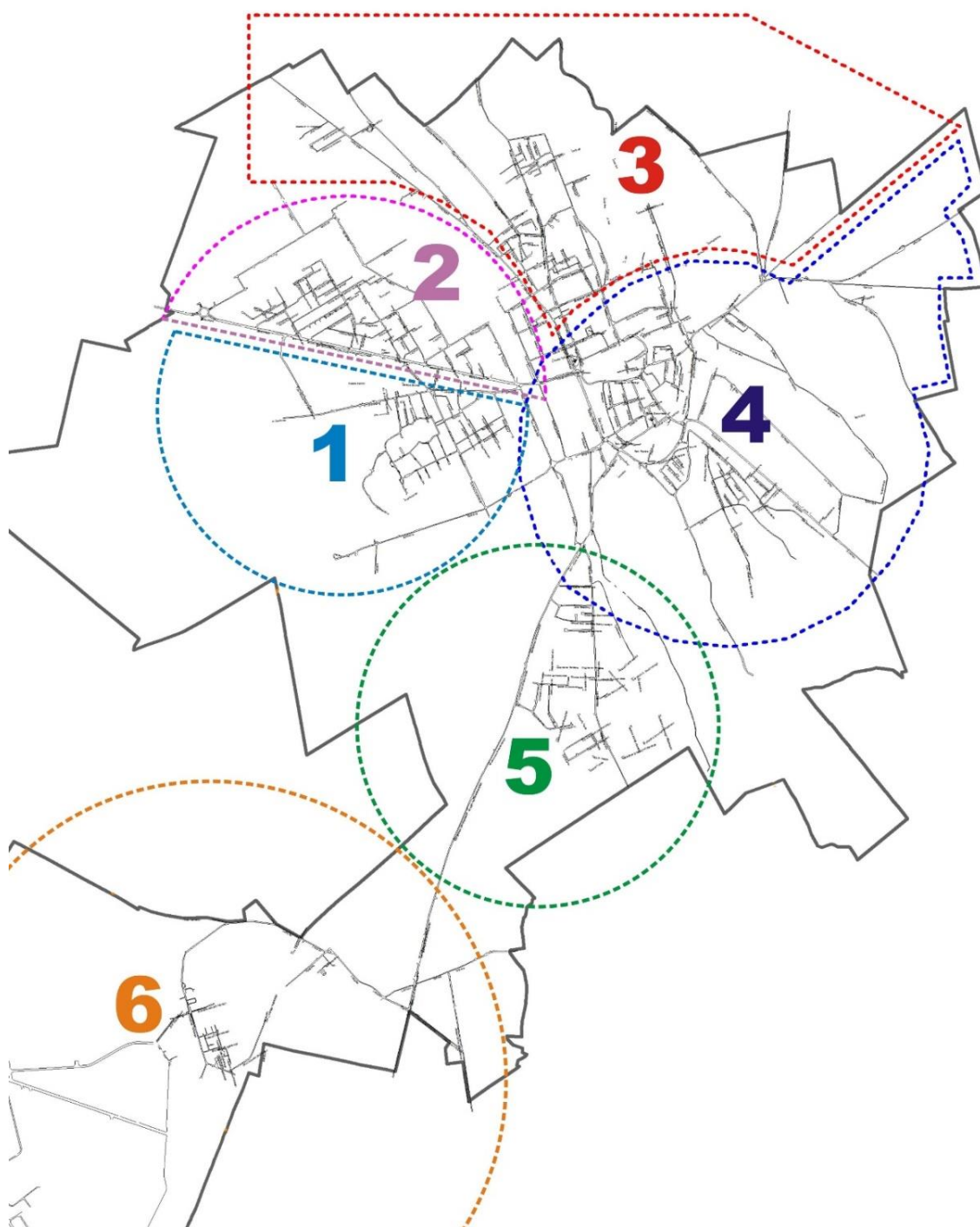
Aby uzyskać pogłębiony obraz struktury zamieszkania ludności Stargardu miasto zostało podzielone na obszary zbieżne z założeniami Stargardzkiego Budżetu Obywatelskiego⁴²:

- Obszar nr 1 – Zachód - Letnie
- Obszar nr 2 – Chopina
- Obszar nr 3 – Śródmieście
- Obszar nr 4 – Stare Miasto
- Obszar nr 5 – Pyrzyckie
- Obszar nr 6 – Kluczewo – Lotnisko

⁴¹ Powyższe dane pochodzą z BDL GUS, dane dotyczące migracji zagranicznych na pobyt stały są podawane przez GUS dla powiatów, dla powiatu stargardzkiego w 2018 r. saldo migracji zagranicznych wynosiło -66 osób, w 2017 r. -105 osób.

⁴² Dokładny opis obszarów znajduje się w załączniku 1.

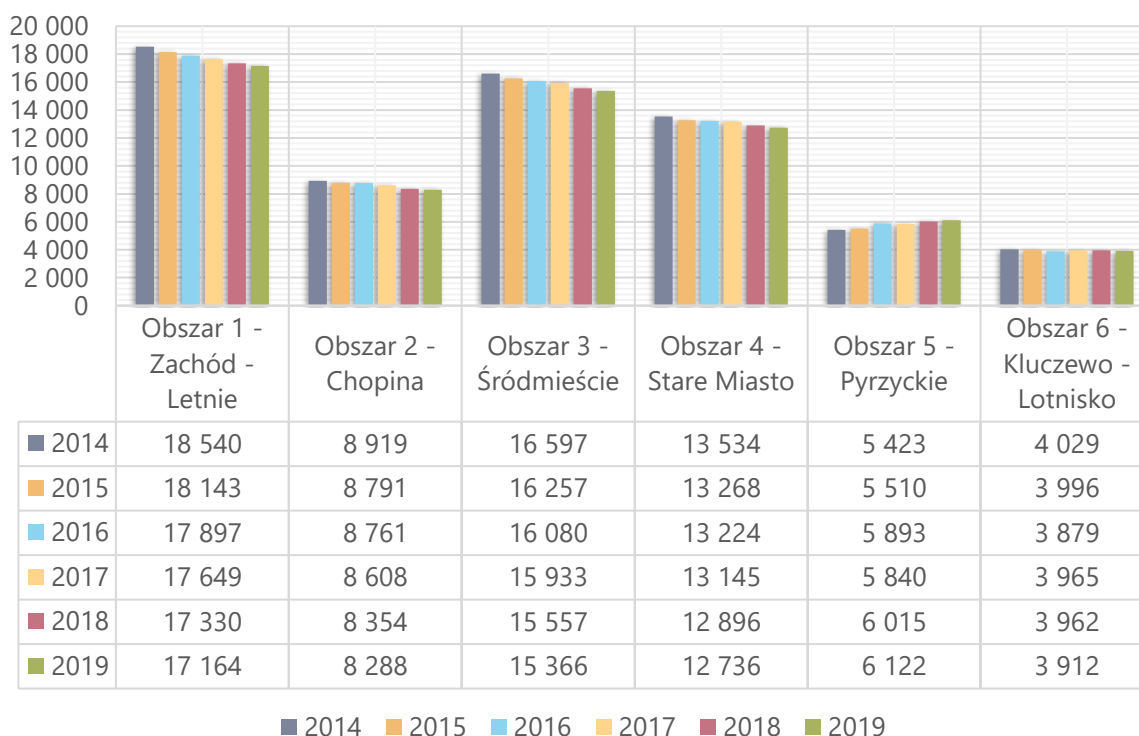
Rysunek 2 Mapa obszarów Stargardu



Źródło: Stargardzki Budżet Obywatelski, UM w Stargardzie.

Wykres 2 Liczba mieszkańców zameldowanych na pobyt stały i czasowy w poszczególnych obszarach w latach 2014 - 2019⁴³

⁴³ Wg stanu na 19.07.2019 r.



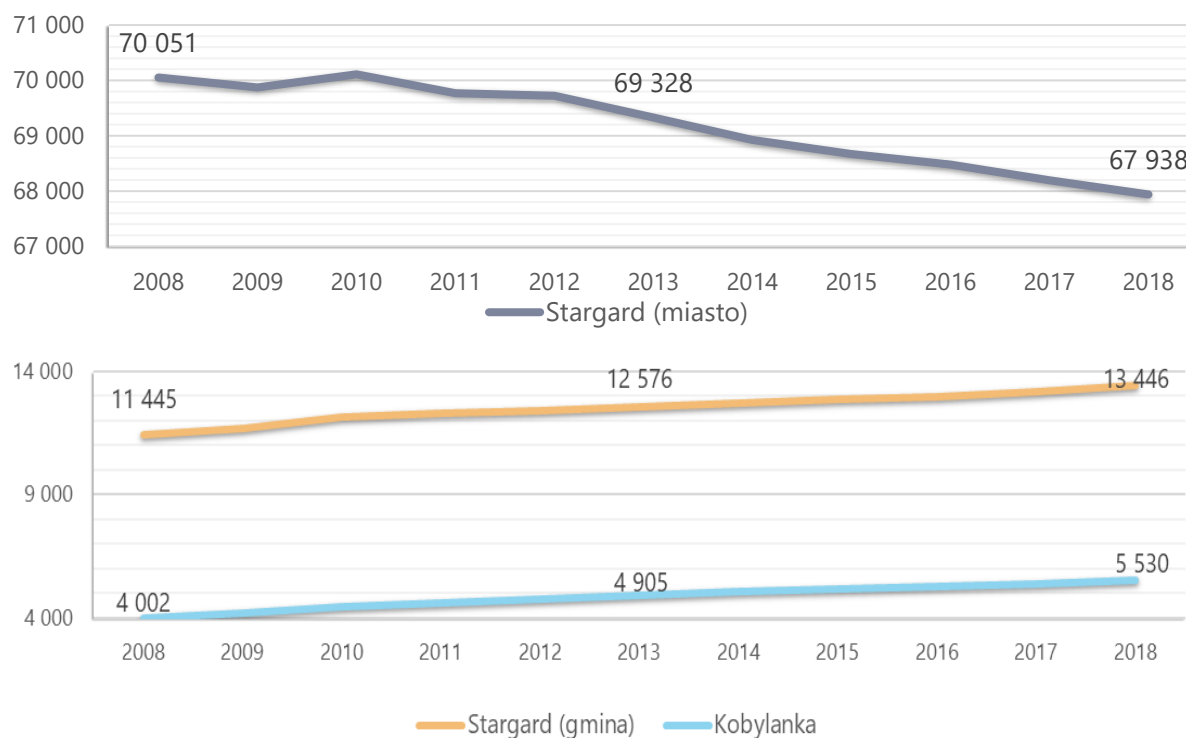
Źródło: Urząd Miejski w Stargardzie

W latach 2014 – 2019 ludność traciły wszystkie obszary miasta z wyjątkiem Osiedla Pyrzyckiego. Na tym osiedlu w latach 2014 – 2019 przybyło 699 osób. Jest to efektem wzmożonej w ostatnich latach aktywności budowlanej zarówno w obszarze budownictwa developerskiego, wielorodzinnego jak i indywidualnych inwestycji jednorodzinnych. Najwięcej mieszkańców ma obszar 1 obejmujący przede wszystkim trzy osiedla mieszkaniowe: Zachód, Letnie i Hallera, których zabudowania pochodzą w znacznej większości z lat 70. i 80. XX wieku. Jest to też obszar wykazujący największy ubytek mieszkańców. W analizowanym okresie ich liczba zmniejszyła się o 1 376 osób. Drugim najludniejszym obszarem jest stargardzkie Śródmieście, gdzie zasób mieszkaniowy jest najbardziej zróżnicowany pod względem wieku i charakteru, kamienice z okresu przedwojennego mieszkają tutaj z mieszkaniem oddanymi do użytku w ciągu ostatnich 10 lat i zabudową z wielkiej płyty z lat 80. XX w. Na tym obszarze znajduje się także znaczna część komunalnego zasobu mieszkaniowego. Spadek o 1 231 liczby mieszkańców również plasuje ten obszar na drugiej pozycji.

Jednym z najistotniejszych trendów demograficznych jest zmniejszanie się liczby ludności miasta Stargard przy jednoczesnym wzroście ludności w ościennych gminach wiejskich Stargard i Kobylanka. Świadczy to o postępującym zjawisku suburbanizacji, którego wynikiem jest wyludnianie się centrum i rozwój infrastruktury mieszkaniowej w strefie podmiejskiej. Suburbanizacja skutkuje tworzeniem się osiedli sypialnianych, których mieszkańcy dojeżdżają do pracy, szkół, centrów handlowych, punktów usługowych, na imprezy kulturalne i sportowe do centrum miasta. Powoduje to wysoce negatywne skutki dla środowiska - zagospodarowywane są tereny nieurbanizowane. Za chaotycznym rozwojem infrastruktury mieszkaniowej nie nadąża rozwój infrastruktury drogowej, ścieżek rowerowych i transportu zbiorowego. W rezultacie mieszkańcy obszarów podmiejskich zmuszeni są do posiadania co najmniej

jednego - najczęściej dwóch lub więcej – samochodu. Zwiększony ruch samochodowy skutkuje korkami, niedoborem miejsc parkingowych w centrum i zwiększoną emisją zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu. Ograniczenie, a nie wzrost emisji spalin, jest jedną z podstawowych zasad rozwoju zrównoważonego.

Wykres 3 Zmiana stanu ludności Stargardu i gmin ościennych w latach 2008 - 2018

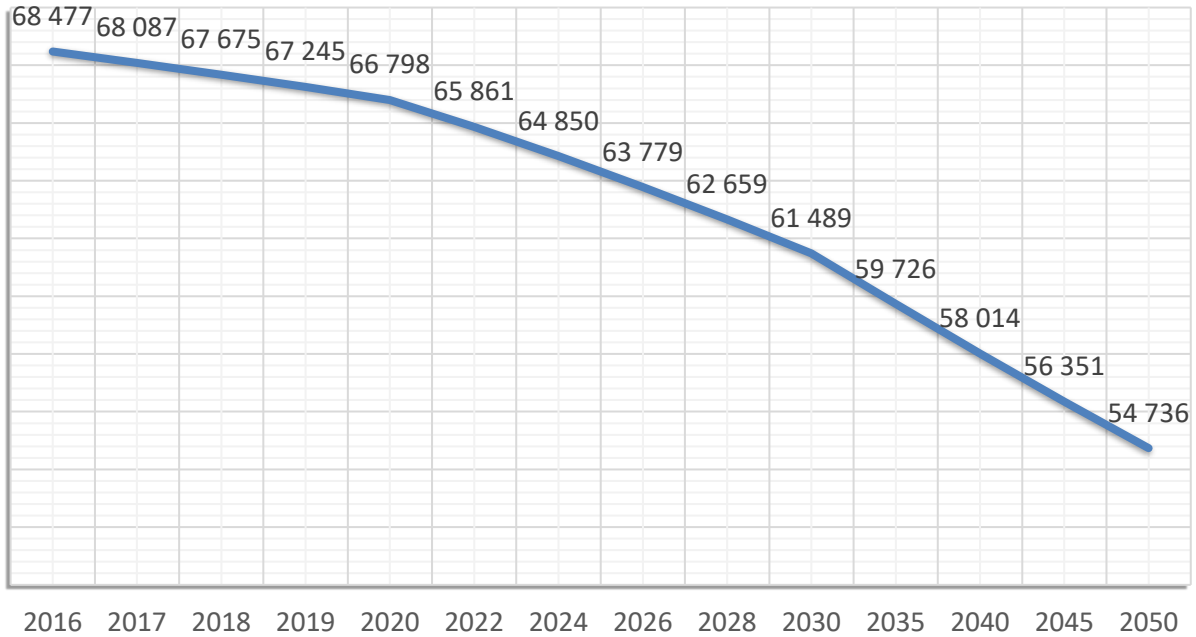


Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Nie oznacza to, że cały ubytek migracyjny lokuje się na terenach wiejskich wokół Stargardu. Jeśli chodzi o migracje na pobyt stały, większość napływu i odpływu ludności dotyczyła terenu województwa zachodniopomorskiego, przy czym więcej ludności przybywało do Stargardu ze wsi, ale też więcej migrowało na wieś. Przykładowo, w 2018 r. do Stargardu napłynęło 687 osób, z tego 589 z województwa zachodniopomorskiego. Wyjechało ze Stargardu 868 osób, z tego 689 do innych miejscowości województwa. Spośród 868 osób emigrujących 326 przenieśli się do miast a 542 osoby na wieś. W 2018 r. miasto odnotowało ujemne saldo migracji na poziomie -181 osób, z tego -53 wynosiło saldo migracji z miastami a -128 ze wsią.

Spadek liczby mieszkańców jest cechą większości miast w Polsce. Według prognozy GUS liczba mieszkańców kraju w 2050 r. wyniesie 33,95 mln, w porównaniu do wyjściowego roku prognozy (2013) liczba ludności Polski zmniejszy się o 4,55 miliona tj. o 12%.

Wykres 4 Prognoza liczby ludności Stargardu do roku 2050



Źródło: GUS, Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne) do roku 2030, obliczenia własne (2031 – 2050)⁴⁴.

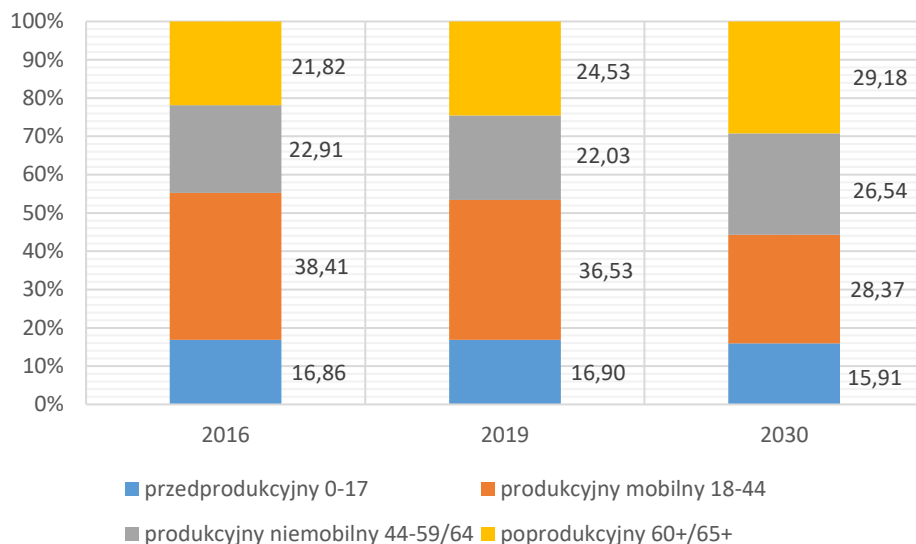
Do 2019 r. zaobserwowano nieco łagodniejszy spadek liczby mieszkańców niż wynikało to z prognozy, która przewidywała dla 2019 r. 67 245 osób. Faktyczna liczba mieszkańców podana przez GUS na koniec 2019 r. wyniosła 67 837.

Drugą istotną cechą demograficzną społeczeństwa jest drastyczna zmiana struktury wiekowej ludności polegająca na spadku udziału młodych osób, do 18 r. życia i intensywnym przeroście kohorty wiekowej osób starszych. Według prognozy GUS w 2050 r. osoby w wieku 65 lat i więcej będą stanowiły prawie 1/3 populacji, a ich liczba wzrośnie o 5,4 mln w porównaniu do 2013 r.⁴⁵

Wykres 5 Struktura wiekowa ludności Stargardu w 2016, 2020 i 2030 r.

⁴⁴ Do projekcji liczby ludności w latach 2031 – 2050 zastosowano średnią roczną stopę spadku wynoszącą -0,58%, na takim poziomie według metodologii przyjętej przez GUS kształtować się będzie średnioroczny wskaźnik spadku dla powiatu stargardzkiego w latach 2030 – 2050.

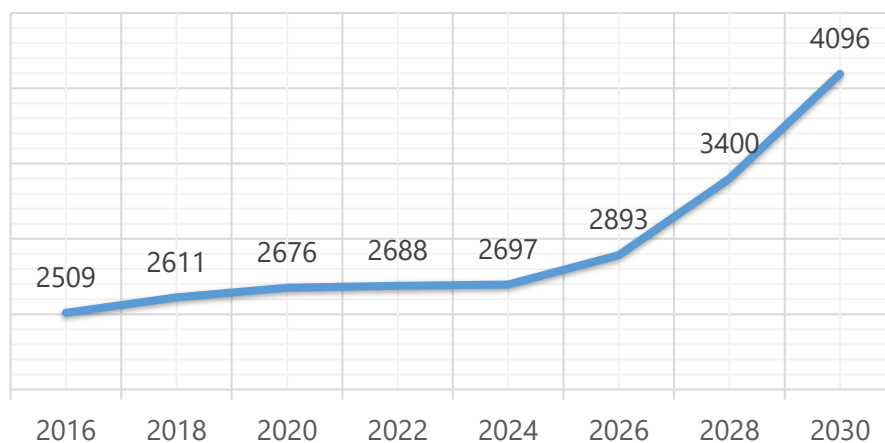
⁴⁵ Główny Urząd Statystyczny, Prognoza ludności na lata 2014 – 2050, Warszawa 2014.



Źródło: GUS, Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne)⁴⁶

Aktualnie w strukturze wieku ludności dominują osoby w wieku 18 - 44 lat. Są to osoby w wieku produkcyjnym mobilnym, odpowiadającym również wiekowi zakładania rodzin. Ta grupa posiada znaczne potrzeby w zakresie mieszkalnictwa, jest stosunkowo elastyczna i skłonna do zmiany miejsca zamieszkania oraz względnie wrażliwa na koszty mieszkania. W 2030 r. ta grupa zmniejszy się znacząco i będzie przeważała grupa seniorów. W Polsce w najbliższych latach zachodzić będzie tzw. podwójne starzenie się społeczeństwa. Obok wzrostu udziału ludności w wieku powyżej 65 lat nastąpi też proces szybkiego wzrostu udziału osób w najstarszej grupie wiekowej – powyżej 80 lat (wykres 6).

Wykres 6 Liczba mieszkańców Stargardu w wieku 80+



Źródło: GUS, Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne)

⁴⁶ Dla ludności w wieku produkcyjnym wyróżnia się dwa przedziały wiekowe: ludność w wieku mobilnym (18 – 44 lata) oraz niemobilnym (kobiety: 45 – 60 lat, mężczyźni: 45 – 65); uważa się, że osoby w wieku mobilnym są bardziej gotowe do zmiany kwalifikacji, zatrudnienia czy zamieszkania.

Starzenie się społeczeństwa stanowi ogromne wyzwanie dla polityki mieszkaniowej. Dostosowywanie mieszkań do potrzeb seniorów powinno być zadaniem priorytetowym dla rynku i dla sektora społecznego, realizowanym poprzez zróżnicowane systemy pomocy mieszkaniowej. Za modelowe uważa się jak najdłuższe funkcjonowanie osób starszych w ich dotychczasowym mieszkaniu i środowisku, co wymaga różnych ulepszeń i usprawnień w samym mieszkaniu, w budynku oraz w najbliższym otoczeniu. Kolejną opcją jest tworzenie zasobów mieszkań wspomaganych lub chronionych, dostosowanych do wymogów bezpieczeństwa i ułatwiających włączenie społeczne. Stałe ośrodki opieki (Domy Pomocy Społecznej) świadczące seniorom całodobową opiekę są rozwiązaniem ostatecznym ze względów społecznych, ale też najdroższym dla jednostek samorządu terytorialnego prowadzących te domy.

Sytuacja demograficzna powinna wpływać na politykę mieszkaniową miast w ten sposób, by ograniczać spadek liczby mieszkańców poprzez ofertę mieszkaniową kierowaną do dwóch wrażliwych grup wiekowych: ludzi młodych, w tym rodzin z kilkorgiem dzieci, rozpoczynających swą karierę mieszkaniową oraz seniorów. Samodzielne zamieszkiwanie dla ludzi młodych często jest czynnikiem decyzji o zakładaniu rodziny, dzietności, związania się z daną miejscowością. Oferta mieszkań dla seniorów pozwala im pozostać w mieście, a po ewentualnej zmianie mieszkania na dostosowane do potrzeb senioralnych, uwalniane jest mieszkanie, często dla młodszej generacji w rodzinie.

Równocześnie taka polityka powinna być zharmonizowana z innymi politykami miejskimi, w tym polityką społeczną, polityką rozwoju gospodarczego i rynku pracy, kulturalną.

Spadek liczby ludności nie przekłada się bezpośrednio na potrzeby mieszkaniowe i popyt mieszkaniowy, ponieważ:

- istnieją deficyty ilościowe (przewaga gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań) i jakościowe (standard mieszkań i powierzchnia przypadająca na 1 mieszkańca) w relacji do obecnych mieszkańców miasta,
- w perspektywie średnioterminowej nastąpi przyrost gospodarstw domowych wywołany procesami singularyzacji, czyli spadku przeciętnej liczebności gospodarstw przy wzroście udziału gospodarstw jednoosobowych i dwuosobowych, istnieją duże dysproporcje między standardem zamieszkiwania w Polsce, a w krajach Europy Zachodniej, które powinny stopniowo być niwelowane poprzez poprawę warunków w Polsce,
- oferta mieszkaniowa stanowi element aktywnej polityki miejskiej, ogniskowanej na powstrzymaniu, a co najmniej spowolnieniu procesu spadku liczby mieszkańców.

Ciekawie prezentują się wyniki ankiety prowadzonej wśród młodzieży starszych klas szkół średnich. Po pierwsze, 77,8% spośród 1135 respondentów lubi Stargard. Nie lubi go 6,3%, pozostali nie mają zdania lub nie udzielili odpowiedzi. 59,6% respondentów nie orientuje się, czy w Stargardzie łatwo jest kupić lub wynająć mieszkanie. Na pytanie o miejscowość, z którą uczniowie wiążą swoją przyszłość po ukończeniu edukacji aż 21,2% udzieliło odpowiedzi „trudno powiedzieć”. Najwięcej osób, 37,3% chce zamieszkać w dużym mieście, 13,8% chce

wyjechać za granicę. A w Stargardzie chce mieszkać 115 osób - 10,0% uczniów, z tego 5,7% jest już mieszkańcami Stargardu, a 4,3% mieszka poza tym miastem.

3.3. Perspektywy rozwoju gospodarczego

W Stargardzie systematycznie podejmowano działania stymulujące rozwój gospodarczy. Kierunki rozwoju gospodarczego miasta wyznaczały rozwiązania formalne i infrastrukturalne. Trudne do przecenienia są tu fundusze, szczególnie fundusze unijne, zapewniające finansowanie większości zadań infrastrukturalnych.

Wśród formalnych działań wymienić należy podjęcie i usystematyzowanie współpracy ze spółką zarządzającą specjalną strefą ekonomiczną i objęcie większości terenów inwestycyjnych statusem specjalnej strefy ekonomicznej, wypracowanie przez samorząd docenianych przez inwestorów elementów pomocy publicznej (pomoc regionalna i pomoc de minimis), nawiązanie wysokiej jakości relacji z instytucjami zaangażowanymi w lokowanie inwestycji zagranicznych w tym Polską Agencją Inwestycji i Handlu, Centrum Obsługi Inwestorów przy Urzędzie Marszałkowskim, firmami konsultingowymi zaangażowanymi w prowadzenie projektów inwestycyjnych. W Stargardzie działają dwa parki przemysłowe: Stargardzki Park Przemysłowy (tzw. mały park) i Park Przemysłowy Nowoczesnych Technologii (PPNT) przy Osiedlu Lotnisko.

Ważnym elementem było również wsparcie udzielane małym i średnim przedsiębiorcom przez lokalne instytucje wsparcia biznesu w zakresie kredytowania rozwoju firm i poręczeń oraz dobrej jakości model obsługi projektów inwestycyjnych.

Jednym z głównych kierunków angażowania pozyskiwanych środków zewnętrznych, były zadania z zakresu wzmacniania infrastruktury parków przemysłowych. Uzbrojenie terenu i poprawa dostępności były kluczowymi przewagami konkurencyjnymi wobec innych parków w regionie i warunkiem komercjalizacji terenów przemysłowych.

Zakłada się utrzymanie i modelowanie głównych kierunków rozwoju gospodarczego miasta. Będą kontynuowane sprawdzone modele i relacje biznesowe, z uwzględnieniem zmiennych uwarunkowań zachodzących w życiu gospodarczym. Aktualnie prowadzone są działania w zakresie uzbrojenia terenów inwestycyjnych przygotowujące ostatnie wolne tereny w PPNT. Będzie to główne działanie rozwojowe związane z pozyskiwaniem nowych inwestycji na obszarach greenfield. Około 170 hektarów dostępnych terenów może do roku 2025 wygenerować inwestycje tworzące od 1 200 – 1 500 nowych miejsc pracy.

Jednakże czynniki wpływające na rynek pracy mogą hamować rozwój. Chodzi przede wszystkim o wzrost kosztów prowadzenia działalności gospodarczej, szczególnie w zakresie wzrostu kosztów pracy oraz o transfery środków na zasiłki społeczne, a co za tym idzie mniejsze zainteresowanie podejmowaniem pracy. Rosnące koszty wynagrodzeń mogą również wpływać na rozwiązania optymalizacyjne firm, automatyzację i robotyzację procesów, czy na decyzje relokujące projekty do bardziej kosztowo atrakcyjnych lokalizacji poza Polską. Rośnie bowiem konkurencyjność względem kosztów działalności takich krajów jak Rumunia, Bułgaria, Serbia, Czarnogóra.

Obiecującym kierunkiem rozwoju jest podejście miasta do ochrony środowiska. Przychody będą generować prywatne inwestycje w odnawialne źródła energii, szczególnie produkcja energii

w oparciu o farmy fotowoltaiczne na terenach okalających Park Przemysłowy Nowoczesnych Technologii. Konieczne jest jednak podjęcie korzystnych regulacji prawnych dla przedsiębiorców działających w tym sektorze.

Czynnikiem kluczowym dla Stargardu będzie zmniejszenie podaży środków zewnętrznych z Unii Europejskiej na działania stricte wspierające przemysł. Zakłada się jednakże, że w mieście pełne uzbrojenie terenów inwestycyjnych nastąpi ze środków obecnej perspektywy. Zminimalizuje to negatywny wpływ obniżenia dostępności środków unijnych w perspektywie finansowej 2021 – 2028 na gospodarkę Stargardu.

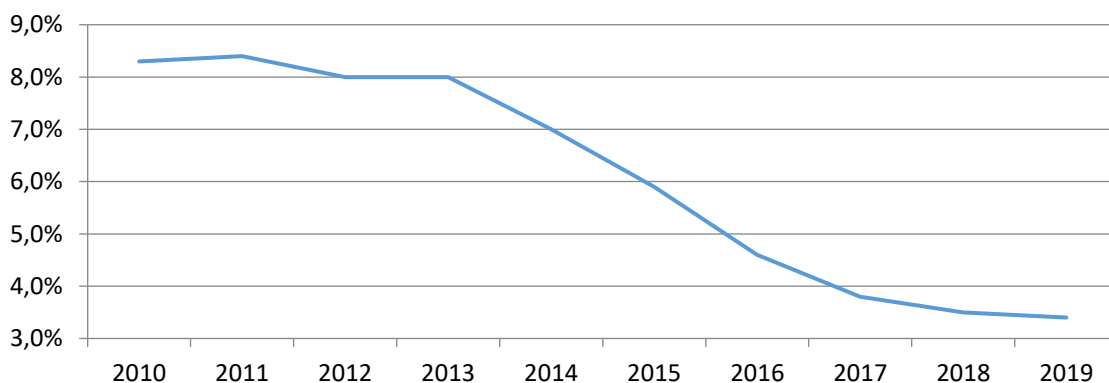
W oparciu o zmieniony i bardziej elastyczny model wsparcia dla firm poprzez specjalne strefy ekonomiczne, pomoc publiczną oferowaną przez Gminę Miasto Stargard, głównym ogniwem rozwoju gospodarczego powinien pozostać Park Przemysłowy Nowoczesnych Technologii i pozyskiwanie dla niego lokatorów - przedsiębiorstw małych i średnich, wspieranych dzięki nowym regulacjom strefowym, w tym lokalnych, wspieranie reinwestycji firm już obecnych na lokalnym rynku, poszukiwanie nowych projektów z dziedziny e-commerce czy rozwijającej się elektromobilności.

Próbując definiować perspektywę dziesięcioletnią, do roku 2030, należy zwrócić szczególną uwagę na tworzenie partnerstw pomiędzy istniejącymi dużymi przedsiębiorstwami i lokalnymi firmami, na poszukiwanie rozwiązań formalno-prawnych dla wspierania lokalnej, innowacyjnej przedsiębiorczości (inkubacja obiecujących projektów małych firm), działania edukacyjne dla młodzieży w celu zatrzymania osób uzdolnionych, chcących realizować się biznesowo w lokalnym otoczeniu. Proponuje się pozyskanie lub utworzenie funduszu wspierającego kapitałowo i kompetencyjnie pomysły biznesowe i młode przedsiębiorstwa, warsztaty biznesowe dla młodzieży itp. Jedną z najbardziej istotnych kwestii, która rzutować będzie na rozwój rynku pracy, a co za tym idzie rozwój gospodarczy Stargardu, jest komunikacja do miejsc pracy dla pracowników z regionu i najbliższego otoczenia. W tym kontekście kluczowe wydają się być planowane działania związane z rozwojem Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej i integracja ich z miejską komunikacją na terenie Stargardu

Dojazdy do pracy powinny być systematycznie limitowane alternatywą w postaci zamieszkania w Stargardzie, stąd rozwój rynku mieszkaniowego i społecznego sektora czynszowego powinny stać się istotnym programem polityki rozwoju gospodarczego miasta.

Tendencja spadkowa bezrobocia w Stargardzie utrzymuje się od wielu lat. Z roku na rok wskaźnik bezrobocia jest niższy. Na koniec 2019 roku wynosił on 3,4% (w 2018 r. było to 3,5%, 2017 – 3,8%, 2016 – 4,6%; 2015 – 5,9%; 2014 – 7,0%).

Wykres 7 Wskaźnik bezrobocia w mieście Stargard w latach 2010 - 2019



Źródło: Wojewódzki Urząd Pracy

W 2019 roku stopa bezrobocia w powiecie stargardzkim wynosiła 7,5%, w województwie zachodniopomorskim: 6,7%, w Polsce: 5,2%.

4. Założenia polityki mieszkaniowej miasta Stargard

Dotychczasowe działania miasta w sferze mieszkalnictwa społecznego i tworzenia warunków rozwoju prywatnego sektora mieszkaniowego należy ocenić pozytywnie. Wszystkie miasta doświadczają niedoboru środków finansowych na realizację zadań mieszkaniowych, w tym na utrzymanie własnych zasobów w należyтым stanie i rozwiązanie problemu kolejki oczekujących na wynajem mieszkania komunalnego. Dla przełamania kryzysu mieszkalnictwa komunalnego należy przyjąć strategię podwyższonego subsydiowania sektora w ujęciu średniookresowym.

Jako modelowe rozwiązanie można przyjąć realizację w Stargardzie głównych celów rządowego Narodowego Programu Mieszkaniowego. W tym programie wytyczono trzy cele strategiczne i podstawowe mierniki odpowiadające poszczególnym celom.

Dla pierwszego celu głównego NPM, jakim jest: zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych przyjęto wskaźnik „zwiększenie liczby mieszkań przypadających na 1 000 mieszkańców”. Docelowo do roku 2030 liczba mieszkań przypadająca na 1 000 mieszkańców powinna osiągnąć wysokość mieszczącą się w aktualnej średniej Unii Europejskiej⁴⁷. W 2017 roku ten wskaźnik dla Polski wynosił 376 mieszkań na 1 000 mieszkańców natomiast średnia europejska w tym samym roku równała się 489 mieszkań na 1 000 osób. Różnica między średnią unijną a Polską wynosiła 113 mieszkań na 1 000 mieszkańców.

Według danych GUS w roku 2018 w Stargardzie wskaźnik nasycenia w mieszkania wynosił 382 na 1 000 ludności. Pomimo, że wskaźnik jest wyższy od średniego w kraju, do osiągnięcia zakładanych 489 mieszkań na 1 000 mieszkańców brakuje 107 mieszkań na 1 000 mieszkańców. Oznacza to że do osiągnięcia zakładanego poziomu, w Stargardzie do roku 2030 powstać powinno 7 298 mieszkań, całkowita liczba powinna wzrosnąć do 33 222 a co roku przybywać powinno 730 mieszkań. Według prognozy GUS liczba mieszkańców miasta skurczy się do roku

⁴⁷ Średnia europejska, do której odnosi się NPM to 435 mieszkań na 1 000 mieszkańców, która była aktualna na czas tworzenia NPM.

2030 o 6 186 osób. Przyjmując zmniejszenie populacji Stargardu oraz prognozowany przez GUS na 2030 rok wskaźnik liczby osób na mieszkanie na poziomie 2,4 dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych potrzebnych będzie w Stargardzie 31 313 mieszkań. Zatem aby osiągnąć średnią 489 mieszkań w Stargardzie do 2030 r. powinno pojawiać się 377 mieszkań rocznie. Średnia wskazana w NPM tj. 435 mieszkań, powinna zostać osiągnięta w roku 2025. W 2018 r. w mieście przybyło 285 mieszkań⁴⁸. Przy takim tempie przyrostu mieszkań wskaźnik 440 mieszkań na 1 000 mieszkańców określony jako zadowalający w perspektywie dekady przez minister rozwoju Jadwigę Emilewicz w styczniu 2020, w Stargardzie zostanie osiągnięty na przełomie lat 2025 i 2026⁴⁹.

Drugi cel NPM dotyczy zwiększenia możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową. Miernikiem jest tu liczba osób oczekujących na najem mieszkania gminnego. Docelowo do roku 2030 samorządy gminne powinny dysponować możliwościami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych oczekujących aktualnie na najem mieszkania od gminy. Według stanu na koniec 2014 r. na najem mieszkania gminnego oczekiwało w Polsce 165,2 tys. gospodarstw domowych.

Według danych Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego na początek roku 2020 na liście oczekujących na przydział lokalu oczekiwało 390 rodzin. Należy uwzględnić, że co roku w kolejce plasują się nowi zakwalifikowani kandydaci w liczbie około 95 gospodarstw domowych a w zasobie komunalnym uwalnianych jest rocznie średnio 65 lokali. Przy wyliczeniu zapotrzebowania należy wziąć pod uwagę nie tylko rodziny, które jeszcze nie ubiegały się o przydział lokalu od gminy, ale także ubytki osób wcześniej oczekujących (np. rezygnacje, nie zgłaszanie się do weryfikacji, nie spełnianie warunków ubiegania się o przydział lokalu itp. – takich osób jest ok. 60 rocznie), realizację przydziałów poprzez zasiedlanie lokali uwolnionych z ruchu ludności, wzrost liczby lokali przekazanych miastu przez TBS, itp. W rezultacie oddawanie do użytku przez Stargardzkie TBS i przekazywanie Miastu 30 mieszkań rocznie, przy założeniu zachowania istniejącej tendencji zmniejszania się liczby osób uprawnionych do przydziału lokalu komunalnego, powinno zapewnić zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób ubiegających się o mieszkania komunalne do 2026 roku. Należy jednak pamiętać, że osoby uprawnione do najmu lokali komunalnych muszą mieć bardzo niskie dochody. Zatem po uzyskaniu w 2026 roku założonego efektu należy rozważyć podniesienie progów dochodowych.

Trzeci cel NPM dotyczy poprawy warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenia efektywności energetycznej. Docelowo w Polsce do 2030 r. liczba osób mieszkających w warunkach substandardowych - ze względu na niski stan techniczny budynku, brak podstawowych instalacji technicznych lub przeludnienie - powinna się obniżyć o 2 mln osób (z ok. 5,3 mln do ok. 3,3 mln). Statystyka ludności zamieszkującej w warunkach substandardowych pochodzi ze spisów powszechnych. W 2011 r. około 14% ludności Polski mieszkało w warunkach substandardowych. Nie wydaje się, by podobny odsetek

⁴⁸ W roku 2018 oddano w Stargardzie wyjątkowo dużo mieszkań deweloperskich, przyrost mieszkań w 2017 r. wynosił 99, w 2016 r. – 97, a w 2015 r – 109 (dane BDL GUS).

⁴⁹ Przy założeniu liczby mieszkańców za diagnozą demograficzną GUS.

ludności miał bardzo niekorzystne warunki mieszkaniowe w 2018 r. w Stargardzie. Wskazują na to dane o wyposażeniu mieszkań w podstawowe urządzenia (tab. 3) i wskaźnik liczby izb na 1 osobę (1,36, przy średniej powierzchni użytkowej na mieszkańca na poziomie 23,3 m²). Można przyjąć, że likwidację substandardu mieszkaniowego w samym zasobie komunalnym w Stargardzie zapewni realizacja potrzebnych remontów modernizacyjnych mieszkań w zasobie komunalnym, na poziomie 55 mln zł do 2030 roku.

Wycena działań potrzebnych do realizacji założonych w NPM celów polityki mieszkaniowej państwa na terenie Stargardu przedstawia się następująco:

- cel 1 - ogólna poprawa dostępności mieszkań – budowa 377 mieszkań rocznie, jednak po uwzględnieniu potrzebnych inwestycji sektora komunalnego (cel 2) wartość wskaźnika zmniejszy się do 347 mieszkań rocznie, co oznacza łącznie 1,04 mld zł do 2030 r., przy średnim koszcie rocznym na poziomie 94,69 mln zł. Założono, że przeciętna powierzchnia 1 mieszkania wyniesie 55 m², koszt budowy 1 m² w 2020 r. wyniesie 4 567 zł i będzie waloryzowany w kolejnych latach o 4%⁵⁰.
- cel 2 - likwidacja kolejki mieszkaniowej – budowa 30 mieszkań rocznie, co oznacza średni koszt roczny na poziomie 7,53 mln zł (przeciętna powierzchnia 1 mieszkania - 45 m², koszt budowy 1 m² w 2020 r. wyniesie 4 567 zł),
- cel 3 – zmniejszenie substandardu mieszkaniowego – 55 mln zł.

Łącznie koszty realizacji celów Narodowego Programu Mieszkaniowego na terenie miasta Stargard do 2030 r. wyniosą 1,18 mld zł, średnio rocznie natomiast 107 mln zł. W realizacji celu 1 przy prognozowanych kosztach łącznych na poziomie 1,04 mld zł kluczową rolę będą odgrywali inwestorzy prywatni (deweloperzy i budujący indywidualnie domy na własne potrzeby). Ich udział określa się na 832 mln zł, średnio rocznie - 75,6 mln zł, co stanowi 80% prognozowanych kosztów nowego budownictwa własnościowego i społecznego czynszowego. Pozostałe 20% na potrzeby realizacji celu 1 powinno ponieść Stargardzkie TBS budując społeczne mieszkania czynszowe. Szacunkowe koszty realizacji celu 2 wynoszą 82,83 mln zł, średnio rocznie 7,53 mln zł. Zakładając systematyczne korzystanie z dotacji z Banku Gospodarstwa Krajowego na poziomie 50% kosztów, gmina Stargard powinna przeznaczyć 41,4 mln zł łącznie i 3,76 mln zł średnio rocznie na zasilenie STBS⁵¹. Powyższe obliczenia i kwoty należy traktować orientacyjnie, jako model docelowych efektów na koniec okresu realizacji programu (do 2030 r.). Model wymaga konfrontacji z realiami społecznymi i gospodarczymi. Możliwe jest też różne rozłożenie zadań w czasie.

Specyficzne cechy polityki miasta względem mieszkalnictwa:

- aktywna rolę Stargardzkiego TBS,

⁵⁰ Do szacunku kosztów budowy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania przyjęto przeciętny koszt budowy w I kwartale 2020 r. (4 567 zł), zwiększany w kolejnych latach o 4%, co odpowiada wzrostowi pomiędzy I kwartałem 2019 r. i I kwartałem 2020 r. Źródło: GUS, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/cena-1-m2-p> [dostęp: 19-06-2020].

⁵¹ Program wsparcia budownictwa na wynajem ze środków Funduszu Dopłat zakłada 50% dotację dla gminy, jeśli ta zleca inwestycję towarzystwu budownictwa społecznego.

- wykorzystywanie zewnętrznych, preferencyjnych środków finansowych na współfinansowanie inwestycji mieszkaniowych,
- realizacja programu Potrzebny Dom

należy uznać za kamienie milowe przyszłej polityki.

Niemniej, należy zwrócić uwagę na pewne dysfunkcje występujące współcześnie:

- utrzymywanie się kolejki gospodarstw oczekujących na najem mieszkań komunalnych przy niepełnej realizacji planowanego przyrostu mieszkań w dyspozycji miasta. 1 stycznia 2015 r. na wynajęcie mieszkania komunalnego oczekiwali 582 gospodarstwa, 1 stycznia 2019 r. było ich 588. Na dzień 1 stycznia 2020 w kolejce było 390 osób, a spadek liczby oczekujących wynikał z udostępniania mieszkań kolejnym osobom z kolejki, jak również w efekcie zastosowania nowej procedury weryfikacji wniosków. Nie został zrealizowany (do roku 2020) plan pozyskania nowych mieszkań. W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasto Stargard na lata 2016 - 2021⁵² planowano realizację 95 mieszkań przez TBS, oddano natomiast 67 mieszkań w formule inwestycji TBS ze wsparciem miasta,
- wyhamowanie aktywności Stargardzkiego TBS w dziedzinie społecznego budownictwa czynszowego, czyli budowy mieszkań czynszowych o regulowanych czynszach współfinansowanych preferencyjnym kredytem ze środków BGK. Barię dostępu dla wielu zainteresowanych najmem mieszkania w TBS jest wymóg 30% partycypacji w kosztach budowy. Wobec nowych możliwości rozwiązywania problemu partycypacji i nowych wyzwań programowych należy rozważyć zmianę tego trendu i podjęcie przez Stargardzkie TBS nowych inwestycji w tej formule,
- zmniejszenie rangi i skali projektów mieszkaniowych w programie rewitalizacji miasta,
- brak współpracy z sektorem prywatnym w tworzeniu partnerskich inicjatyw mieszkaniowych,
- brak promocji miasta poprzez ofertę mieszkaniową w zakresie nowego budownictwa w społecznym sektorze czynszowym⁵³.

Stałym wyzwaniem jest zwiększenie efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przy zachowaniu dogodnych dla mieszkańców, ale racjonalnych ekonomicznie, warunków udostępniania mieszkań komunalnych na zasadach obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy oraz podjęcie decyzji strategicznych w zakresie roli mieszkalnictwa komunalnego w budowie dobrostanu obywateli. Miasta powinny weryfikować swoje działania w zakresie stanowienia czynszów, prywatyzacji zasobów, polityki remontowej, windykacji należności, zamian mieszkań. W minionych latach następował wzrost dochodów ludności z pracy, przychodów z transferów społecznych, znacząco zmniejszyło się bezrobocie.

⁵² Uchwała Nr XIV/153/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Stargard Szczeciński na lata 2016 – 2021.

⁵³ W Stargardzie jest realizowana strategia pozyskiwania mieszkańców StargardVita!, obejmująca, między innymi, oferty mieszkaniowe rynku deweloperskiego w Stargardzie.

Od 2015 r., po zmianie przepisów, pojawiły się nowe możliwości absorpcji rządowych programów polityki mieszkaniowej, w szczególności programu wspierania tworzenia zasobów czynszowych w oparciu o wsparcie bezzwrotne z Funduszu Dopłat w BGK, programu społecznego budownictwa czynszowego z wykorzystaniem preferencyjnego kredytu z BGK, programów pro-środowiskowych.

Trudno ocenić, jaki wpływ na sektor mieszkaniowy będzie miała epidemia koronawirusa zapoczątkowana w Polsce w marcu 2020 r. Pewny kryzys gospodarczy spowoduje zwiększenie zapotrzebowania na mieszkania komunalne i na różne formy pomocy mieszkaniowej. Niestety, samorządy gminne w związku z epidemią COVID-19, będą odnotowywały spadek dochodów własnych i wzrost wydatków na programy i działania socjalne i społeczne.

Zwiększanie atrakcyjności zamieszkiwania w Stargardzie powinno być działaniem na rzecz obecnych mieszkańców, ale też powinno stać się atrakcyjnym narzędziem w pozyskiwaniu nowych obywateli miasta. Już teraz liczne miasta prowadzą programy adresowane do osób potrzebnych miastu, oferując im perspektywę szybkiego znalezienia mieszkania, czy to docelowego, czy też przejściowego, na okres adaptacji. Są to różnego rodzaju programy dla absolwentów uczelni, przedstawicieli deficytowych zawodów, repatriantów, czy po prostu młodych rodzin. Nowe możliwości włączania się podmiotów komunalnych w realizację innowacyjnych projektów wynikają ze zmian w przepisach i nowych instrumentów polityki rządowej oraz zmiany postaw samorządów miejskich wobec rozwiązywania problemów mieszkaniowych osób z tzw. luki czynszowej (o dochodach za wysokich, by uzyskać prawo najmu mieszkania komunalnego a zarazem za niskich by skorzystać z oferty rynku komercyjnego). Warto je wykorzystać w celu rozszerzenia adresatów lokalnej polityki.

Znaczenie standardu i dostępności mieszkań ma ogromny wpływ na jakość życia ludzi, rozwój społeczny i przyszłość miast. Mówiąc o potrzebie rozwoju mieszkalnictwa społecznego, zwraca się uwagę na jego wieloaspektowe funkcje. Władze lokalne decydując o inwestycjach mieszkaniowych w sektorze społecznym, nie tylko zaspokajają potrzeby mieszkaniowe obywateli, ale kształtują rozwój swojego miasta. Nieruchomości mieszkaniowe w gestii gminy (gminny zasób mieszkaniowy, zasoby spółek komunalnych, w tym towarzystw budownictwa społecznego) są środkiem do budowy zrównoważonego miasta, wyrównywania szans, przeciwdziałania depopulacji, zwiększenia mobilności społecznej, realnego wsparcia dla rodzin, budowy zdolności gminy do generowania dochodów budżetowych. Mieszkania te tworzą majątek miasta i jego strategiczny zasób. Tym ważniejszy, im lepszej jakości i większej liczebności będą te mieszkania. Stawiając za cel zintegrowanej polityki mieszkaniowej tworzenie miasta zrównoważonego, gminy poprzez kształtowanie społecznych zasobów mieszkaniowych realnie wpływają nie tylko na poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ale też tworzą majątek wspólnoty samorządowej, poszerzają bazę dochodów podatkowych, mobilizują lokalny rynek pracy, zachęcają do związania się z miastem młodych ludzi, kształtują ład przestrzenny.

Miasto Stargard potrzebuje programu mieszkaniowego – wyzwania, które swoją skalą, jakością zabudowy, zaangażowaniem wielu podmiotów sektora prywatnego i publicznego i atrakcyjnością wyznaczy nową politykę mieszkaniową, przekładającą się na lepszą jakość życia mieszkańców.

Podsumowując, podstawowe założenia polityki mieszkaniowej Gminy Miasta Stargard określa się następująco:

1. miasto Stargard rozwija mieszkalnictwo na swoim terenie wykorzystując w tym celu finansowanie zewnętrzne dostępne w ramach programów polityki rządowej, funduszy unijnych, ze środków partnerów biznesowych,
2. ład przestrzenny i racjonalizacja zabudowy w rejonach silnie zurbanizowanych są priorytetami w realizacji przedsięwzięć mieszkaniowych w sektorze społecznym; to miasto wyznacza standardy zabudowy mieszkaniowej i działa na rzecz mieszkalnictwa zrównoważonego, mobilizując innych inwestorów do podobnych działań,
3. dostępność mieszkań i warunki mieszkaniowe nie wykluczają nikogo, kto mieszka w Stargardzie. Osoby o szczególnych potrzebach i trudnościach w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych znajdują się w centrum zainteresowania i uzyskują pomoc mieszkaniową ze wsparciem w formie mieszkań wspomaganych. Dodatkowo, miasto prowadzi politykę przemieszania społecznego (zamieszkiwanie w jednostkach urbanistycznych osób i rodzin o różnym statusie społecznym, wiekowym, rodzinnym i majątkowym) by wyrównywać szanse rozwojowe mieszkańców,
4. troska o jakość środowiska jest nadrzędnym priorytetem w gospodarowaniu istniejącym zasobem i w budownictwie mieszkaniowym, stąd wspierane będą inwestycje termomodernizacyjne, ograniczające niską emisję i zapotrzebowanie na energię w istniejących zasobach mieszkaniowych.

Polityka mieszkaniowa Gminy Miasta Stargard wpisuje się w szerszy program tworzenia warunków, które uczynią nasze miasto miejscem przyjaznym ludziom i odpowiadającym na ich potrzeby, w którym warto mieszkać i w którym dobrze się żyje. Godne warunki mieszkaniowe staną się udziałem wszystkich mieszkańców, również tych, którzy znajdują się w trudnej sytuacji życiowej lub którzy żyją w Stargardzie od niedawna.

Misją polityki mieszkaniowej Gminy Miasta Stargard jest takie ukierunkowanie rozwoju mieszkalnictwa prywatnego i społecznego aby przygotować się na nadchodzące zmiany demograficzne oraz społeczne i zapewnić, że mieszkania zajmowane przez stargardzian zapewniają im godne, dostępne kosztowo i zdrowe zamieszkiwanie. Stargard ma stać się miejscem, gdzie młodzi ludzie będą mieli perspektywę samodzielnego zamieszkiwania w warunkach sprzyjających założeniu rodziny, będą mogli dostosowywać miejsce zamieszkania do zmieniających się potrzeb swoich rodzin, a w starszym wieku będą mieszkać bezpiecznie, w warunkach i otoczeniu sąsiedzkim odpowiadającym ich indywidualnym potrzebom i możliwościom.

Do wdrożenia tej wizji i misji miasto potrzebuje partnerów społecznych i biznesowych oraz akceptacji i zaangażowania społeczności miasta. W szczególności partnerską współpracę należy prowadzić z organizacjami pozarządowymi działającymi na rzecz osób wykluczonych lub zagrożonych wykluczeniem społecznymi i mieszkaniowym w ramach programu Potrzebny Dom, jak również w innych inicjatywach społecznych powiązanych ze sferą mieszkaniową. Partnerem dla miasta powinny też być wspólnoty mieszkaniowe. Wyzwaniem będzie podjęcie wspólnych projektów modernizacyjnych w większej skali przestrzennej, np. w procesie rewitalizacji lub w działaniach na rzecz ograniczenia zużycia energii i emisji zanieczyszczeń. Współpracę miasto

powinno zacieśnić z głównymi podmiotami sektora prywatnego – stargardzkimi spółdzielniami mieszkaniowymi, deweloperami i prywatnymi właścicielami mieszkań. Żadne mieszkanie w mieście, poza wyłączonymi ze względów techniczno-budowlanych, nie powinno stać puste, a mobilność między sektorami mieszkaniowymi będzie prowadziła do optymalizacji wykorzystania zasobów mieszkaniowych. Istnieje też potrzeba poprawy relacji między miastem i jego instytucjami a najemcami zasobów komunalnych, np. w zakresie polityki informacyjnej. Pomoc mieszkaniowa w postaci możliwości najmu mieszkania o relatywnie niskim czynszu jest prawem części obywateli, ale też jest zobowiązaniem do szanowania własności publicznej i zasad współżycia społecznego. Wspólnie można ustalić różne działania, często drobne, które poprawią komfort życia.

Cele polityki mieszkaniowej Stargardu w perspektywie roku 2030 określa się następująco:

1. Zintegrowane zarządzanie społecznym zasobem mieszkaniowym z uwzględnieniem dobrych praktyk polityki społecznej, zrównoważonego rozwoju, ochrony dziedzictwa kulturowego i tożsamości lokalnej.
2. Zapewnienie godnych warunków mieszkaniowych osobom o skromnych dochodach i szczególnych potrzebach mieszkaniowych, odpowiedniej liczby lokali mieszkalnych dla mieszkańców o skromnych dochodach i szczególnych potrzebach mieszkaniowych, kreowanie pozytywnego wizerunku mieszkalnictwa społecznego (komunalnego i realizowanego w formule TBS) oraz dążenie do zasiedlania zasobów społecznych przez nowe grupy mieszkańców.
3. Włączenie społeczności lokalnych, ich liderów, organizacji pozarządowych w realizację programu Potrzebny Dom i innych inicjatyw społecznych lub miejskich związanych z poprawą warunków mieszkaniowych, dostosowaniem mieszkań dla osób starszych, porządkowaniem i podnoszeniem atrakcyjności środowiska zamieszkania, podejmowanie decyzji o sprawach mieszkaniowych społeczności lokalnej.
4. Likwidacja substandardu mieszkaniowego - mieszkań niesamodzielných, pozbawionych dostępu do podstawowych instalacji i urządzeń, ogrzewanych nieekologicznie, nadmiernie zagęszczonych, w szczególności poprzez włączenie projektów mieszkaniowych do działań w ramach gminnego programu rewitalizacji oraz programów zwiększania efektywności energetycznej i ograniczania niskiej emisji.
5. Wspieranie rozwoju prywatnego sektora mieszkaniowego poprzez aktywną i partnerską politykę miasta w zakresie gospodarowania przestrzenią, planowania i zagospodarowania przestrzennego, przygotowywania terenów budowlanych, w tym terenów pod inwestycje mieszkaniowe w obszarze zwartej zabudowy, w zakresie infrastruktury drogowej, technicznej i społecznej.

Adresatami polityki mieszkaniowej miasta są wszyscy mieszkańcy miasta, członkowie wspólnoty samorządowej. Przy czym więcej uwagi poświęca się osobom i rodzinom, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, czy to ze względu na brak samodzielnego mieszkania czy też ze względu na niską jakość mieszkania. Zespół działań tworzących politykę mieszkaniową będzie kierowany do osób/rodzin o różnym statusie finansowym i sytuacji mieszkaniowej - poczynając od osób bezdomnych, osób ubogich, przez osoby niezamożne

i osiągające umiarkowane dochody (bez możliwości zaciągnięcia kredytu hipotecznego), po osoby o dobrej sytuacji dochodowej.

Cele polityki mieszkaniowej będą osiągnęte przez Urząd Miejski w Stargardzie, wszystkie jednostki i spółki miejskie, partnerów społecznych i biznesowych. Oczekuje się również zwiększenia zainteresowania obywateli miasta własnymi sprawami mieszkaniowymi w sąsiedztwie i w skali miasta, podniesienia wiedzy i kompetencji społecznych w sferze mieszkaniowej. Zaprogramowany został system monitoringu programu polityki mieszkaniowej i wymiany informacji o sprawach mieszkaniowych w mieście. Roczne raporty o stanie realizacji programu polityki mieszkaniowej miasta będą publikowane przy okazji Raportów o stanie miasta. Wszyscy interesariusze będą mogli wnioskować o modyfikację i aktualizację programu.

5. Programy polityki mieszkaniowej

Kolejne programy określone są hasłowo, łączą w sobie zadania obligatoryjne gmin oraz indywidualne, własne przedsięwzięcia miejskie. Większość z nich jest kontynuacją działań podjętych w Stargardzie już wcześniej. W związku z nowymi celami polityki mieszkaniowej wskazuje się rekomendacje dotyczące kierunków dalszego funkcjonowania programu polityki mieszkaniowej w perspektywie roku 2030. Nowe przedsięwzięcia mają na celu różnicowanie oferty mieszkaniowej w mieście, wzmożenie współpracy między różnymi podmiotami miejscowej sfery mieszkaniowej i podniesienie konkurencyjności miasta pod względem oferty mieszkaniowej, standardu i poziomu usług mieszkaniowych.

Niektóre szczegółowe zadania i działania samorządu miejskiego, regulowane przepisami prawa, są wykonywane przez miasto bez nadania im formuły lokalnego programu mieszkaniowego. Jednym z takich zadań jest wypłata dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Aktualna formuła dodatków mieszkaniowych jest ściśle sformalizowana, a sam instrument nie ma obecnie istotnego wpływu na obniżanie kosztów najmu, szczególnie odnośnie lokali spoza mieszkaniowego zasobu gminy. Do programu polityki mieszkaniowej nie zostają też włączone standardowe działania np. remonty bieżące zasobów mieszkaniowych czy organizacja administracji mieszkaniowej.

I. Rozwój sektora komunalnego

Zadanie I.1. Ustanowienie czynszu ekonomicznego

Samofinansowanie procesu użytkowania zasobów czynszowych miasta w zakresie kosztów zarządzania zasobami (koszty eksploatacji, zarządu, remontów bieżących, zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, koszty sądowe, odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych, koszty wynajmu pomieszczeń tymczasowych, administrowanie oraz wynajem lokali mieszkalnych od Stargardzkiego TBS) jest warunkiem podstawowym racjonalnej gospodarki mieszkaniowej. Dodatkowo, należy wprowadzać do kalkulacji stawki czynszu składnik finansowania części kosztów poważniejszych remontów i modernizacji.

Obecne ustawodawstwo nie limituje poziomu czynszów w mieszkaniowym zasobie gminy. Powszechnie przyjmowanym kryterium górnych stawek czynszu komunalnego jest równowartość 3% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych⁵⁴. Stawka czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej wynosi w połowie 2020 r. 9,32 zł za 1 m², na poziomie 4% wartości odtworzeniowej – 12,42 zł.

W Stargardzie stosowany jest system kategoryzacji lokali mieszkalnych pod kątem standardu zasobów. W marcu 2020 r. obowiązywały następujące stawki:

- kategoria E - 11,68 zł/m², tj. 3,76% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- kategoria I - 8,61 zł/m², 2,77% wskaźnika odtworzeniowego,
- kategoria II - 8,39 zł/m², 2,70%,
- kategoria III - 7,01 zł/m², 2,26%,
- kategoria IV - 3,26 zł/m², 1,05%
- najem socjalny⁵⁵ – 1,30 zł/m², 0,42%.

Wobec zmian w strukturze i standardzie mieszkań rekomenduje się rezygnację ze szczegółowej kategoryzacji zasobów wg standardu podstawowego i czynników obniżających i podwyższających finalną ocenę i wprowadzenie w to miejsce jednej bazowej stawki czynszu najmu w zasobach komunalnych wraz z towarzyszącymi jej czynnikami korzystnymi i niekorzystnymi, wpływającymi odpowiednio na podwyżkę lub obniżkę stawki czynszu. Należy też wprowadzić systemowe zasady waloryzacji czynszów tak, by w 2030 r. podstawowa stawka czynszu wynosiła 3% wartości odtworzeniowej w tym roku.

Odrębnie określane powinny być czynsze w zasobach Stargardzkiego TBS wynajmowane przez tę spółkę miastu, a budowanymi w oparciu o rządowe subwencje z Funduszu Dopłat. Te mieszkania są nowe, z pełną dostępnością do sieci centralnego ogrzewania, kanalizacyjnej i wodociągowej, wyposażone w łazienki i inne urządzenia, z reguły efektywne energetycznie. Postuluje się, by dla tych zasobów utrzymać odrębną kategorię czynszową, tzw. kategorię „E” i wprowadzić dla tych zasobów program waloryzacji czynszów, który pozwoli do 2030 r. zrezygnować z dopłat miasta do tych czynszów. Stawki powinny być określone w 2030 r. na poziomie 4% wartości odtworzeniowej w ciągu roku, lub nieznacznie poniżej tego poziomu, adekwatnie do stawek w zasobach STBS wynajmowanych z tzw. wolnego naboru.

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

⁵⁴ W województwie zachodniopomorskim – poza Szczecinem – w okresie pomiędzy 1 kwietnia a 30 września 2020 r. obowiązuje wskaźnik na poziomie 3 726 zł (źródło: Obwieszczenie Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 17 marca 2020 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego i miasta Szczecin).

⁵⁵ Stawka czynszu w najmie socjalnym jest ustawowo regulowana; nie może przekroczyć 50% stawki najniższej obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy. W Stargardzie najniższa stawka wynosi 2,61 zł/m².

Z wszystkich przytaczanych danych wynika, że obecne, nieznaczne inwestycje w nowe budownictwo udostępniane na zasadach mieszkań komunalnych są niewystarczające. Nie doprowadziły do radykalnego zmniejszenia kolejki osób oczekujących na najem mieszkania, jakkolwiek otworzyła się perspektywa likwidacji kolejki ok. 2025 r. Chodzi o stan zbilansowania w cyklu rocznym wniosków o najem mieszkania komunalnego i dostępności mieszkań do wynajęcia (nowo budowanych i powtórnie zasiedlanych w istniejącym zasobie). W Stargardzie nowe zasoby służące gospodarstwom domowym uprawnionym do najmu mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy są realizowane – w myśl zasady pozyskiwania środków zewnętrznych na realizację inwestycji – przez Stargardzkie TBS na podstawie umowy z gminą. Daje to możliwość uzyskania bezzwrotnego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat w wysokości 45% kosztów w przypadku budowy i 50% kosztów w przypadku remontu, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania. Powstałe w ten sposób mieszkania są własnością spółki a miasto je wynajmuje i następnie podnajmuje uprawnionym gospodarstwom. Jak wykazano, gdyby przyjąć opcję realizacji celu Narodowego Programu Mieszkaniowego należałoby budować 30 mieszkań rocznie. W okresie obowiązywania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016 – 2021 powstało w roku 2017 28 mieszkań, w 2019 - 23, a do 2021 r. przewiduje jeszcze oddanie 24 mieszkań.

Rekomenduje się zmianę programu inwestycyjnego miasta i Stargardzkiego TBS i zaplanowanie budowy co najmniej 30 lokali rocznie z udziałem dotacji z Funduszu Dopłat w okresie 2020 – 2025 oraz podwojenie liczby budowanych lokali w ciągu roku w okresie 2026 – 2030.

Oczekiwane efekty określa się w dwóch wariantach:

- podstawowy, zakładającym osiągnięcie przez Stargard celu 2 NPM, czyli wybudowanie 30 mieszkań rocznie, 330 łącznie do 2030 r.,
- pesymistyczny, wynikającym z poważnych ograniczeń (m. in. wynikających z pandemii COVID 19) budżetowych, co pozwoli na powiększenie zasobu mieszkań TBS o funkcjach komunalnych do końca 2030 r. o 150 mieszkań.

Zadanie I.3. Radykalne ograniczenie bonifikat przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców i rozszerzenie zasobu mieszkań nie podlegających sprzedaży

Sprzedaż mieszkań komunalnych na rzecz ich najemców stała się popularną reakcją samorządów na drastyczny niedobór środków na utrzymanie zasobu mieszkań komunalnych na początku transformacji. Drugą przesłanką prywatyzacji było uznanie wkładu najemców i utrzymywanie zasobów w tej części nakładów, które są zobowiązaniem właścicieli. Z czasem możliwość wykupu zajmowanego mieszkania komunalnego z wysoką bonifikatą stała się swego rodzaju niepisany prawem najemców. Postępowało więc zmniejszenie zasobów komunalnych, ale nie malała kolejka uprawnionych do wynajmowania mieszkań od gmin na zasadzie najmu socjalnego lub na czas nieograniczony. Wywołało to tendencję ograniczania prywatyzacji mieszkań w drodze ustalania zasobu nie podlegającego sprzedaży. W rezultacie wyłączano ze sprzedaży przede wszystkim mieszkania w budynkach będących wyłączną własnością gminy. Spowodowało to możliwość prywatyzacji lokali położonych w najlepszych lokalizacjach i w budynkach o najlepszym standardzie i stanie technicznym.

Wyłączano ze sprzedaży przede wszystkim mieszkania w budynkach będących wyłączną własnością gminy, najbardziej atrakcyjne lokale ze względu na lokalizację lub standard mieszkań. Znaczna część mieszkań komunalnych znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Utrzymanie wspólnot o mieszanej własności osób fizycznych i miasta tworzy korzystne środowisko społeczne dla najemców mieszkań, zgodnie z zasadami przemieszania społecznego.

Polityka wysokich bonifikat przy sprzedaży najemcom mieszkań komunalnych nie broni się już ani pod względem ekonomicznym (niskie przychody ze sprzedaży przy wysokich bonifikatach, pomniejszanie majątku miasta) ani społecznym (selektywny przywilej zakupu za niską cenę). Co więcej, również sama sprzedaż mieszkań komunalnych w sytuacji gdy minimalnie skracają się kolejki po mieszkania jest kwestionowana jako nieefektywny instrument polityki mieszkaniowej.

W Stargardzie ze sprzedaży wyłączone są mieszkania w budynkach będących w 100% własnością miasta, a aktualny system bonifikat pozwala na zakup mieszkania nawet z maksymalnym 95% upustem.

Zgodnie z założeniami NPM miasto powinno odejść od wysokich bonifikat, znacznie obniżyć ich wartość oraz podjąć kroki na rzecz radykalnego obniżenia sprzedaży mieszkań komunalnych.

Zadanie I.4. Wspieranie rzetelnych najemców

Szczegółowe procedury dotyczące zasiedlania nowo budowanych lub remontowanych zasobów i mieszkań z odzysku o wysokim standardzie czy zamian mieszkań każdorazowo będą tak określone, by premiować rzetelnych lokatorów. Preferowanie najemców nie stwarzających zagrożenia dewastacji lokalu lub budynku oraz rokujących regularne uiszczanie opłat za najem powinno być nagłaśniane i stosowane powszechnie, być swego rodzaju systemowym podejściem w mobilizacji najemców do terminowych opłat czynszu.

Można go rozszerzać o różne działania i akcje społeczne, które będą mobilizowały najemców nie tylko indywidualnie, ale też użytkowników całego budynku, np. poprzez różnego rodzaju konkursy, wyróżnienia, dodatkowe inwestycje w zakresie estetyzacji budynków i ich otoczenia.

Program pozytywnego traktowania rzetelnych najemców ma stanowić przeciwwagę dla aktywnej windykacji zaległości czynszowych.

Oczekiwane efekty do 2025 r. – zlikwidowanie przyrostu liczby zalegających z opłatami przez okres 3 – 6 miesięcy.

Zadanie I.5. Wielopłaszczyznowy program zamiany mieszkań

Celem wspierania zamiany mieszkań, prowadzonej zarówno w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy (zarówno pomiędzy najemcami, jak i poprzez oferowanie mieszkań uwolnionych), jak i pomiędzy najemcami mieszkań komunalnych a użytkownikami mieszkań w innych sektorach jest stworzenie warunków dostosowywania wielkości, jakości i kosztów użytkowania mieszkań do możliwości i potrzeb ich użytkowników oraz wsparcie dla realizacji wyroków sądu o eksmisję z lokalu i regulacji stanów prawnych lokali. Szczegółowym celem jest również ułatwienie seniorom możliwości zamieszkania w lokalach dostosowanych do potrzeb seniorów, w tym seniorów z niepełnosprawnością (w połączeniu z zadaniami programu Potrzebny Dom Nie Sami

i stworzenie bazy mieszkań senioralnych. Mieszkania senioralne w zasobie komunalnym lub w zasobie TBS wynajmowanym miastu przez spółkę powinny być lokalizowane w atrakcyjnym otoczeniu, z łatwą dostępnością podstawowych usług, terenów zieleni, w bliskości kościoła i infrastruktury rekreacyjnej z dodatkowymi pomieszczeniami do wspólnego użytkowania w połączeniu ze standardową zabudową w bezpośrednim sąsiedztwie. Mieszkania takie powinny być wynajmowane osobom w wieku 55 i więcej lat, w szczególności jako oferta dla rzetelnych najemców z tej grupy wiekowej.

Oczekiwane efekty do 2030 r. – zwiększenie rotacji najemców mieszkań komunalnych o 50% w relacji do zmian w 2019 r. (27 zamian z urzędu i 2 zamiany między lokatorami).

Zadanie I.6. Zwiększenie dostępności mieszkań czynszowych

W tym zadaniu chodzi o opracowanie programu poszerzenia dostępności mieszkań w publicznym zasobie czynszowym dla mieszkańców Stargardu.

Zakłada się, że do 2025 r. zostaną zrealizowane główne zadania z zakresu skrócenia kolejki osób oczekujących na najem mieszkań na zasadach komunalnych, zostaną wprowadzone czynsze ekonomiczne w zasobach i poważnie ograniczone będzie zjawisko nieterminowego opłacania należności czynszowych, a do 2030 r. zostaną zrealizowane główne zadania z zakresu remontów zasobów komunalnych. W tym samym czasie nastąpi wzmożenie aktywności Stargardzkiego TBS w dziedzinie społecznego budownictwa czynszowego dla osób o umiarkowanych dochodach.

Zwiększenie dostępności mieszkań czynszowych o regulowanych (kontrolowanych przez miasto i limitowanych ustawowo w przypadku inwestycji TBS) czynszach może nastąpić poprzez prowadzenie strategicznie programowanej działalności w sferze inwestycji mieszkaniowych oraz w sferze regulacyjnej, czyli lokalnych reguł udostępniania mieszkań obywatelom. W pierwszym przypadku chodzi o fizyczną dostępność zasobów. W celu zwiększenia mieszkaniowego zasobu miasta i miejskiego TBS opracowano kilka zadań w niniejszym programie polityki mieszkaniowej miasta, np. zadanie I.2 (Zwiększenie zasobu mieszkań czynszowych), jeśli chodzi o mieszkania wynajmowane na zasadach obowiązujących w mieszkaniowym zasobie miasta lub zadanie II.1 (Nowe inwestycje w formule TBS), II.2 (Zasób TBS w programie StargardVita), II.3 (Mieszkania czynszowe z opcją wykupu) jeśli chodzi o mieszkania udostępnianie przez Stargardzkie TBS, czy zwiększanie zasobów mieszkań wspomaganych (zadanie III.1) czy poprawę standardu istniejących mieszkań (zadanie V.3 i V.4).

Zakładając, że systematycznie będą realizowane szczegółowe zadania dotyczące polityki czynszowej, pomocy najemcom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej i/lub życiowej, ograniczania zjawiska zaległości czynszowych, około roku 2025 należy przeprowadzić ewaluację programu polityki mieszkaniowej Stargardu, szczególnie w zakresie gospodarowania zasobami komunalnymi i TBS. Chodzi o analizę lokalnych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargard oraz zasad sprzedaży lokali mieszkalnych lub udziałów w nieruchomości gruntowej i udzielania bonifikat przy tej sprzedaży, regulaminów i porozumień w sprawie prowadzenia mieszkań wspomaganych (program Potrzebny Dom) oraz zasad udostępniania mieszkań przez Stargardzkie TBS w społecznym zasobie czynszowym. Ta ewaluacja powinna poprzedzić opracowanie kolejnej wersji

wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Jej wyniki powinny być szeroko przedstawione opinii publicznej.

W wyniku ewaluacji programu powinny nastąpić decyzje o charakterze regulacyjnym i finansowym, które spowodują poszerzenie dostępności miejskich mieszkań z racji łagodzenia kryteriów uprawniających do ubiegania się o najem mieszkalnia. W szczególności chodzi o rozważenie:

- możliwości podniesienia progów dochodowych dla osób ubiegających się o najem mieszkania komunalnego,
- możliwości znaczącego obniżenia poziomu wymaganej partycypacji dla osób ubiegających się o najem mieszkania w zasobach TBS w formule społecznego budownictwa czynszowego.

Wobec ewentualnych pozytywnych decyzji w tym zakresie zwiększy się liczba mieszkańców miasta, którzy będą mogli wybrać najem społeczny jako trwałą lub okresową drogę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Obowiązujące w Stargardzie progi dochodowe dla ubiegających się o najem mieszkania na czas nieoznaczony są obecnie na dość niskim, ale często stosowanym przez gminy miejskie poziomie. To, co wyróżnia podejście stargardzkie, to powszechność progów dolnych i stosowanie odmiennych progów dla gospodarstw o różnej liczebności. Dla gospodarstw jednoosobowych w Stargardzie przyjęto limit 100 – 175% najniższej emerytury (dziś 1 200 zł). Dla dwuosobowych i większych gospodarstw limit dolny jest jednakowy (powyżej 50% najniższej emerytury), a górny wynosi odpowiednio 125%, 120% najniższej emerytury dla dwóch i trzech osób w gospodarstwie.

Oznacza to, że najem mieszkania komunalnego pozostaje poza zasięgiem możliwości sporej części osób o niskich dochodach. Jednakże podwyższenie dziś dostępności mieszkań komunalnych zwiększyłoby jedynie kolejkę oczekujących. Zmiana kryterium dochodowego powinna nastąpić w sytuacji gdy kolejka osiągnie poziom 50 – 100 oczekujących.

Jeśli chodzi o dostępność mieszkań w zasobach TBS czynnikiem wykluczającym jest wysokość wymaganej partycypacji. Wobec pojawiających się nowych możliwości zwiększania udziału zewnętrznych środków publicznych na finansowanie społecznego budownictwa czynszowego, oczekuje się, że Stargardzkie TBS zdywersyfikuje wysokość partycypacji osób fizycznych – przyszłych najemców w zależności od rodzaju prowadzonego programu inwestycyjnego i możliwości finansowych najemców.

II. Zwiększenie zasobów TBS

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

Pojęcie „formuła TBS” oznacza budowę mieszkań czynszowych z wykorzystaniem preferencyjnego finansowania kredytowego z BGK i udostępnianie mieszkań do wynajęcia na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. W programie rządowym obowiązują górne limity dochodowe

uprawniające do najmu mieszkań w zasobach TBS⁵⁶, wyznaczają one swego rodzaju kategorię umiarkowanych dochodów. Wobec zastrzeżeń potencjalnych najemców, że wysokość partycypacji w kosztach budowy jest barierą dostępności mieszkań, należy dążyć do ograniczania kwoty partycypacji wpłacanej przez osoby fizyczne – przyszłych najemców. Można to robić wykorzystując instrument grantu ze środków Funduszu Dopłat dla gmin współpracujących z inwestorami społecznego budownictwa czynszowego, zabiegając o zwiększenie udziału miasta w finansowaniu inwestycji aportem rzeczowym i finansowym. Grant wynosi 20% kosztów inwestycji, ale zapowiadane są zmiany przepisów, zakładające możliwość jego zwiększenia do 35%.

By powrót do finansowania mieszkań w formule TBS był sukcesem warto przeprowadzić analizę rynku w Stargardzie i w regionie. Wskazana jest też kampania informacyjna podnosząca zalety najmu mieszkania w zasobach TBS⁵⁷ i wyjaśniająca szczegóły dotyczące partycypacji oraz możliwość przyjmowania indywidualnych strategii jeśli chodzi o najem mieszkań w zasobach TBS, np. jako bezpieczny stan przejściowy, na czas kilku – kilkunastu lat. Wielu interesariuszy nie ma wiedzy o zwrotnym charakterze partycypacji i o zasadach waloryzacji.

Oczekiwane efekty: w sytuacji braku informacji na temat popytu na tego rodzaju mieszkania zakłada się realizację przez Stargardzkie TBS 30-60 mieszkań rocznie.

Zadanie II.2. Mieszkania w zasobie TBS w programie StargardVita!

Groźba depopulacji ośrodków miejskich i zmiany na lokalnych rynkach pracy zwiększające zapotrzebowanie na niektóre deficytowe zawody i kompetencje pracowników powodują wykorzystanie miejskiej oferty dostępności mieszkań czynszowych jako czynnika konkurencyjności w przyciąganiu nowych mieszkańców i pracowników, Szczególnie dla młodszej generacji, osób świeżo po studiach, zakładających lub planujących założenie rodziny takie zaproszenie do zamieszkania jest czynnikiem decyzji o przeprowadzce.

Rekomenduje się poszerzenie programu StargardVita! (pracuj, mieszkaj, odkrywaj) o moduł dostępności mieszkań w ramach społecznego budownictwa czynszowego. Możliwością opłacenia partycypacji w zamian za prawo wyznaczenia najemcy mieszkania należy zainteresować stargardzkich przedsiębiorców. Miasto może podjąć się finansowania partycypacji dla potencjalnych najemców reprezentujących szczególnie ważne i deficytowe zawody. Osoby rekrutowane w ramach programu otrzymałyby ofertę najmu mieszkania w zasobach TBS na

⁵⁶ Zależnie od szczegółowych uwarunkowań, funkcjonują dwa limity dochodowe uprawniające do najmu mieszkania w zasobach TBS współfinansowanych preferencyjnym kredytem w ramach programu rządowego. W połowie roku 2020 w woj. zachodniopomorskim jeden limit dochodowy wynosi 6 233,91 zł brutto w gospodarstwie jednoosobowym, 8 727,47 zł w dwuosobowym i 10 389,85 zł w trzynosobowym, a drugi odpowiednio: 5 485,84 zł, 8 228,76 zł i 10 223,61 zł.

⁵⁷ W badaniu ankietowym przeprowadzonym wśród uczniów szkół średnich tylko 17,1% odpowiedziało pozytywnie na pytanie o znajomość zasad wynajmowania mieszkań przez TBS, 80,3% nie znało tych zasad, a 2,6% nie udzieliło odpowiedzi na to pytanie. Z wypowiedzi uzyskanych w ankiecie kierowanej do najemców mieszkań w zasobach TBS, udostępnianej w biurze spółki wynika wyraźnie, że mieszkańcy często mylą dwie funkcje Stargardzkiego TBS, nie rozróżniają roli spółki jako zarządcy zasobów gminnych i roli właściciela zarządzającego własnymi zasobami w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego.

okres do 5 lat bez wymogu wpłaty partycypacji lub z obniżoną partycypacją. Zasady programu powinny być określone w regulaminie wynajmu mieszkań z zasobów Stargardzkiego TBS.

Oczekiwane efekty: zakłada się, że program będzie uruchomiony w 2021 r. i w początkowej fazie (do 2025 r.) może objąć pulę 5 mieszkań rocznie, gdzie miasto częściowo opłaci partycypację. Mieszkania z partycypacją zakładów pracy będą powstawały stosownie do zgłoszonego zapotrzebowania i ustaleń pomiędzy przedsiębiorcami i Stargardzkim TBS.

Zadanie II.3. Budowa mieszkań czynszowych z opcją wykupu

Z badań opinii wynika, że Polacy preferują własność mieszkaniową a nie najem mieszkań. Mieszkanie czynszowe z opcją wykupu na własność wydaje się być atrakcyjną ofertą dla osób o średnich i wyższych dochodach. Posiadanie nieruchomości daje Polakom poczucie bezpieczeństwa i stabilności życiowej. Zakup mieszkania stanowi otwarcie pewnego etapu w życiu i jest swoistym krokiem w dorosłość⁵⁸. Programy najmu z dojściem do własności w oparciu o TBS funkcjonują w polskich miastach w dwóch wersjach. Do własności dochodzi się drogą stopniowej, systematycznej spłaty ceny mieszkania w formie dodatkowej płatności miesięcznej, płaconej obok czynszu, księgowanej na konto wykupu, co prowadzi do wykupu mieszkania w ustalonym terminie, np. 15, 20, 30 lat od zasiedlenia. W drugiej wersji najemca przez cały czas najmu płaci stosowny czynsz i na zasadzie pełnej swobody decyzji, jeśli decyduje się na wykup mieszkania, samodzielnie gromadzi środki. Umowę zakupu mieszkania zawiera się po wpłacie pełnej ceny wykupu. Zaangażowanie się TBS w budowę mieszkań z możliwością wykupu stanowi ofertę przydatną dla osób dysponujących możliwością oszczędzania na zakup mieszkania, ale nie dysponujących znaczącymi oszczędnościami i zdolnością kredytową w ocenie banków. Stąd nie mogą skorzystać z oferty mieszkań deweloperskich.

Przedsięwzięcie polegające na zasiedleniu mieszkań na zasadzie najmu z opcją wykupu mieszkania powinno zostać podjęte przez Stargardzkie TBS. Możliwe jest sięgnięcie po środki z oferty komercyjnego kredytu budowlanego z BGK lub skorzystanie z finansowania komercyjnego w innym banku. Przy tej opcji inwestycji unika się wielu ograniczeń prawnych obowiązujących przy korzystaniu z finansowania preferencyjnego, np. limity dochodowe.

Pierwsze inwestycje w tej formule powinny być anonsowane ze znacznym wyprzedzeniem. Oczekuje się, że zadanie to może być podjęte przez Stargardzkie TBS w 2021 r. Kampania informacyjna powinna być kierowana do Stargardzian, mieszkańców sąsiednich gmin, ale też do dotychczasowych użytkowników mieszkań TBS.

Stargard od początku istnienia rządowego programu Mieszkanie+ zabiega o udział w tym przedsięwzięciu. Komercyjna część programu Mieszkanie+ jest realizowana przez spółkę PFR Nieruchomości i polega na podejmowaniu wspólnych inwestycji budowlanych tworzących zasób mieszkań na wynajem lub też na wynajem z opcją wykupu. PFR Nieruchomości wraz z gminą lub wskazanym przez gminę podmiotem, np. TBS, powołuje spółkę celową do realizacji danego przedsięwzięcia. PFR Nieruchomości organizuje finansowane komercyjnie z funduszu inwestycyjnego, a gmina wnosi do spółki aportem grunt budowlany. Pierwotna oferta z 2019 r.

⁵⁸ Źródło: <https://businessinsider.com.pl/twoje-pieniadze/rynek-mieszkan-na-wynajem-w-polsce-polacy-wola-kupowac-mieszkania/nlb20vk> [dostęp: 20-02-2020].

PFR Nieruchomości dla miasta została odrzucona, ponieważ wszelkie ryzyka projektu miało ponosić Stargardzkie TBS. Ponowna oferta, zakładająca przeniesienie ryzyka na podmiot finansowy - partnera TBS został wstępnie zaakceptowany. Ostateczną decyzję będzie można podjąć po uzyskaniu szczegółowych warunków nowej oferty i jej analizie.

Ewentualne uruchomienie komercyjnego programu Mieszkanie+ stanowiłoby alternatywę do angażowania się Stargardzkiego TBS w budowę mieszkań czynszowych z możliwością ich późniejszego wykupu przez wszystkich lub część najemców.

Włączenie się miasta i miejskiego towarzystwa budownictwa społecznego w realizację przedsięwzięcia skomercjalizowanego uzasadnia się spodziewanym zainteresowaniem najemców możliwością wykupu mieszkania i brakiem zbliżonej oferty ze strony sektora deweloperskiego działającego na terenie miasta.

Oczekiwane rezultaty: budowa mieszkań na wynajem z opcją wykupu w Stargardzie na średnim poziomie 30 mieszkań rocznie, począwszy od 2021 lub 2022 r.

III. Mieszkania wspomagane

Zadanie III.1. Program Potrzebny Dom (PPD)

Program Potrzebny Dom stanowi markowe rozwiązanie miasta Stargard w sferze mieszkalnictwa wspomagane, wyjątkowe na tle rozwiązań w innych miastach kraju. Program jest przygotowany dla osób o szczególnych potrzebach mieszkaniowych wynikających z ich sytuacji życiowej, rodzinnej lub zdrowotnej. Składa się z 5 podprogramów (modułów) kierowanych do konkretnych grup mieszkańców Stargardu. Realizowany jest w triadzie: Gmina Miejska Stargard⁵⁹ - Stargardzkie TBS sp. z o.o. – organizacje pozarządowe działające na rzecz osób z niepełnosprawnościami, bezdomnych, o specjalnych potrzebach mieszkaniowych. Liderem środowisk pozarządowych i koordynatorem programu jest miejscowe stowarzyszenie Potrzebny Dom.

Działania w ramach programu Potrzebny Dom są wpisane w lokalne programy i regulacje w zakresie Programu rewitalizacji i remontów miasta Stargard, uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Stargardu Szczecińskiego na lata 2016-2021 oraz uchwały regulującej Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasta Stargardu Szczecińskiego i pomieszczeń tymczasowych oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej. Istotne jest, że – w odróżnieniu od najemców innych mieszkań, lokatorzy mieszkań wspomaganych mogą korzystać jednocześnie z dodatków mieszkaniowych i obniżki czynszu.

Program Nie Sami

Program Nie Sami ma na celu dostarczanie mieszkań w pełni przystosowanych do potrzeb osób starszych oraz wsparcie tych osób w funkcjonowaniu w codziennym życiu i w środowisku.

⁵⁹ W jednym z podprogramów Potrzebny Dom partnerami są też inne samorządy powiatu stargardzkiego.

W programie Nie Sami uczestniczą: Stargardzkie TBS sp. z o. o., Gmina - Miasto Stargard i Stowarzyszenie Potrzebny Dom wraz z współpracującymi partnerami tj. Polskim Związkiem Emerytów, Rencistów i Inwalidów, Stowarzyszeniem Emerytów Policyjnych oraz Uniwersytetem Trzeciego Wieku.

Ludzie starsi znajdują się w trudnej sytuacji w wyniku transformacji gospodarczej, rewolucji technologicznej, problemów związanych z reformą zdrowia. Wszystko to sprawia, że czują się coraz bardziej zagubieni. Starszy człowiek jest często traktowany przez społeczeństwo jak zawada, obciążenie. Aby temu zapobiec podmioty uczestniczące w programie Nie Sami zabezpieczają godziwie potrzeby mieszkaniowe, ale również wsparcie w funkcjonowaniu w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną i pomoc w czynnościach gospodarczych niesioną przez wolontariuszy. W ramach programu seniorom zaproponowano aktywne starzenie się, aby przedłużyć ich samodzielność. Dla osób mniej sprawnych niesiona jest pomoc w czynnościach gospodarczych bądź przez opiekuna, bądź przez wolontariuszy.

Dla lepszego funkcjonowania mieszkańców mieszkań dla seniorów w środowisku osiedla Lotnisko, utworzono w świetlicy Klub Senior+, którego członkami są nie tylko mieszkańcy domu seniora, ale także mieszkańcy osiedla.

W programie zrealizowano 24 mieszkania jedno i dwupokojowe w 2-kondygnacyjnym budynku, złożonym z 3 segmentów połączonych specjalnym łącznikiem i wyposażonym w windę.

Program Na Start

Program Na Start jest elementem programu budowania lokalnego systemu opieki nad dzieckiem i rodziną przyjętego przez Radę Powiatu oraz stosownych programów przyjętych przez poszczególne rady gmin, które zawarły porozumienie o współpracy.

Program ma na celu dostarczanie mieszkań dla osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka lub rodziny zastępcze.

Program prowadzą: powiat stargardzki, gminy (Miasto Stargard, Gminy Stargard, Suchań, Dolice, Stara Dąbrowa, Marianowo, Chociwel), stowarzyszenie Potrzebny Dom, Powiatowy Urząd Pracy, Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie (PCPR), Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS), Stargardzkie TBS sp. z o. o.

Program zakłada dwa warianty dochodzenia do własnego, docelowego mieszkania. Zastosowanie danego wariantu uzależnione jest od rodzaju placówki, którą wychowanek opuszcza oraz od przygotowania wychowanka do samodzielnego funkcjonowania. Pierwszy wariant przeznaczony jest dla wychowanków nie przygotowanych do samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie. Zakłada on dwuetapowe dochodzenie do uzyskania mieszkania: Pierwszy etap – mieszkanie tymczasowe (tzw. „inkubator”) składające się z kilku sypialni i łazienek, części wspólnej kuchennej - jadalni - salonowej, w którym mieszkają młodzi ludzie opuszczający placówki opiekuńczo-wychowawcze. Usamodzielniających się wychowanków wspiera opiekun - przyjaciel domu, który odwiedza ich i służy w miarę potrzeby radą, wsparciem i pomocą, realizując założony program usamodzielnienia. Źródłem finansowania pracy opiekuna są środki uzyskane z miasta w ramach wygranego, otwartego konkursu na prowadzenie mieszkalnictwa wspomaganego i z powiatem jako element programu

współpracy miasta Stargardu z organizacjami pozarządowymi. Drugi etap to mieszkanie samodzielne, docelowe. Ta propozycja skierowana jest do tych, którzy odbyli przygotowanie w „inkubatorze”. Przejście z mieszkania rotacyjnego do samodzielnego mieszkania wybudowanego przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. odbywa się na zasadach najmu obowiązujących w TBS. Podstawowym warunkiem uzyskania mieszkania jest podjęcie pracy przez wychowanka i uzyskiwanie stałego dochodu z tego tytułu oraz pozytywna weryfikacja przeprowadzona przez Komisję ds. inkubatora. Drugi wariant przeznaczony jest dla osób opuszczających rodziny zastępcze, przygotowanych do samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie. Zakłada się, że wychowankowie tych placówek są w miarę dobrze przygotowani do samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie. Wariant ten zakłada jednoetapowe pozyskanie mieszkania docelowego na zasadach wynikających z regulaminu programu.

Źródłem finansowania realizacji mieszkań w inkubatorach i mieszkań docelowych są środki uzyskane z powiatu (kaucja najemców), współpracujących gmin i miasta Stargard (partycypacja), sponsorów i darczyńców ze zbiorów publicznych.

Wydatki związane z utrzymaniem lokali pokrywane są z dodatku mieszkaniowego (miasto Stargard), przyznanej obniżki czynszu oraz z własnych środków lokatora.

W Programie na Start zrealizowano 9 pokoi, w których może zamieszkać 9-11 beneficjentów. Mieszkania docelowe są udostępniane w miarę potrzeb.

Program Nasz Dom

Program Nasz Dom jest dodatkowo umiejscowiony w powiatowych programach opieki nad dzieckiem i rodziną. Polega na tworzeniu mieszkań rodzinkowych o charakterze koedukacyjnym i integracyjnym, w których dzieci otrzymają namiastkę domu rodzinnego zamiast wychowywać się w tradycyjnym domu dziecka. Ma na celu przybliżenie dzieciom z placówek opiekuńczo-wychowawczych warunków, jakie panują w domach rodzinnych. Program jest prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Stargardzie, Centrum Obsługi Placówek Opiekuńczo - Wychowawczych w Stargardzie, Stargardzkie TBS s. z o. o. oraz organizacje pozarządowe działające na terenie Stargardu, w tym przede wszystkim Stowarzyszenie Potrzebny Dom.

Program jest odpowiedzią na zmiany modelu opieki nad dziećmi, którymi nie zajmują się ich rodzice. Najlepszą alternatywą dla wychowania w domu rodzinnym jest rodzina zastępcza i rodzinny dom dziecka. Nie wszystkim dzieciom pozbawionym opieki rodzinnej, tzw. sierotom społecznym, można jednak zapewnić tę formę wychowania i opieki. Dla ułatwienia powoływania rodzinnych domów dziecka i płynnego przechodzenia do tej formy pojawił się wariant stworzenia tzw. mieszkań rodzinkowych usytuowanych w budynkach wielorodzinnych.

W takiej grupie swoje miejsce znajdują dzieci w różnym wieku, o różnym poziomie rozwoju intelektualnego i fizycznego. Mieszkania te dają możliwość wychowania i rozwoju dziecka w warunkach zbliżonych do domu rodzinnego oraz zabezpieczają przede wszystkim pozostawienie rodzeństwa razem.

Zgodnie z obowiązującymi w mieszkaniach rodzinkowych standardami całodobową opiekę nad dziećmi sprawują wychowawcy pracujący w systemie zmianowym. Jedną z idei mieszkania

rodzinkowego jest, aby funkcja wychowawcy w miarę upływu czasu sprowadzała się bardziej do funkcji opiekuna i doradcy, co powinno mieć wpływ na angażowanie się wychowanków w ich małą rodzinną społeczność. Z jednej strony wzmacnia to w nich poczucie wartości rodzinnych i społecznych, a z drugiej pomoże w przejściu do samodzielnego dorosłego życia.

Z chwilą osiągnięcia wieku dorosłego, dzieci opuszczające mieszkanie rodzinkowe, mogą starać się o zakwalifikowanie do „inkubatora”, gdzie w ramach programu Na Start otrzymają mieszkanie i w dalszym ciągu będą uczyły się samodzielnego życia i funkcjonowania w społeczeństwie. Osoba samodzielna finansowo oraz sprawnie funkcjonująca, może otrzymać małe mieszkanie samodzielne – docelowe.

Stargardzkie TBS sp. z o. o. na potrzeby Starostwa Powiatu Stargardzkiego przygotowało w swoich zasobach 4 mieszkania rodzinkowe dla 51 dzieci.

Program Bez Barrier

Program Bez Barrier ma na celu dostarczanie mieszkań w pełni przystosowanych do indywidualnych potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Niezbędna jest zatem współpraca Stargardzkiego TBS Sp. z o. o., z organizacją pozarządową, która zna potrzeby i oczekiwania mieszkaniowe swych podopiecznych, a także z projektantem i wykonawcą oraz Gminą Miasto Stargard.

Program realizują: Polskie Stowarzyszenie Na rzecz Osób z Niepełnosprawnością Intelektualną, Koło w Stargardzie, Gmina Miasto Stargard, stowarzyszenie Potrzebny Dom i Stargardzkie TBS sp. z o. o. Zakłada się, że do programu dołączą też inne organizacje pozarządowe działające na terenie powiatu stargardzkiego, zajmujące się udzielaniem pomocy osobom z innymi niepełnosprawnościami.

Mieszkania realizowane w ramach tego programu przeznaczone są wyłącznie dla gospodarstw domowych, których główny najemca lub osoba wspólnie z nim zamieszkująca jest osobą niepełnosprawną, będącą często pod opieką partnerskich stowarzyszeń.

O mieszkania ubiegać się mogą gospodarstwa domowe, które chcą zamienić zajmowany lokal komunalny na mieszkanie w zasobach TBS albo są uprawnione do przydziału lokalu zamiennego, są uprawnione do otrzymania lokalu komunalnego docelowego, lub wniosą partycypację w wysokości 25 % - 30% wartości lokalu, bądź zawrą z Gminą-Miasto Stargard Szczeciński umowę podnajmu lokalu.

W programie zrealizowano mieszkania dla niepełnosprawnych intelektualnie, z lekką dysfunkcją (dwie klatki w 4 piętrowych budynkach wielorodzinnych), jeden parterowy pawilon dla osób z dużą dysfunkcją oraz – rozproszone na parterach wszystkich budynków TBS lokale dla osób z dysfunkcją fizyczną, głównie ruchową.

Dotychczas zrealizowano 57 mieszkań dla osób niepełnosprawnych.

Program Od Nowa

Program Od Nowa polega na tworzeniu mieszkań przeznaczonych dla osób bezdomnych opuszczających noclegownie, schroniska, domy dla bezdomnych lub inne placówki tego

rodzaju, w których przeszli proces reintegracji społecznej i zawodowej, nie mających perspektyw na własne mieszkanie. Zakłada dochodzenie, pod opieką specjalistów, do własnego, docelowego mieszkania w dwóch etapach.

W programie uczestniczą: Gmina - Miasto Stargard, Stargardzkie TBS sp. z o.o. oraz Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Centrum Socjalne Caritas ze Stargardu i inne organizacje pozarządowe.

Program realizowany w oparciu o mieszkaniowy zasób komunalny miasta i w mieszkaniach przygotowanych przy współudziale finansowym miasta. Program zakłada dwuetapowe dochodzenie do uzyskania mieszkania: pierwszy etap – mieszkanie wspomagane tzw. „inkubator”, składające się z umeblowanego mieszkania, w którym znajduje się kilka pokoi, wspólna łazienka, WC, kuchnia i pomieszczenia przynależne. Przeznaczone dla kilku bezdomnych osób, oczekujących na listach osób uprawnionych do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta. Mieszkanie takie jest podzielone tytułami prawnymi, każdy pokój traktowany jest jako odrębny lokal ze współużywalnością pomieszczeń wspólnych. Umowę o najem takiego mieszkania zawiera się na okres nie dłuższy niż 3 lata. Nadzór nad sposobem użytkowania sprawuje Centrum Socjalne Caritas w Stargardzie. Lokal nie podlega wykupowi na własność. Drugi etap to przejście do mieszkania samodzielnego, pozyskanego z zasobów miasta.

Obecnie funkcjonują 3 inkubatory - przeznaczono na ten cel dwa 3 pokojowe lokale socjalne dla 6 osób, oraz jeden 5 pokojowy na osiedlu Lotnisko dla 5 osób.

Mając na uwadze wszystkie programy ujęte w programie Potrzebny Dom można rozważyć pewne szczegółowe rozwiązania, jak np. zapewnienie atrakcyjnej lokalizacji w mieście, konsekwentne stosowanie zasady przemieszania społecznego jeśli chodzi o strukturę tworzonego zasobu, podjęcie próby rozszerzenia naboru najemców poprzez przyjmowanie chętnych z innych, nawet dalszych miejscowości (pod warunkiem nie angażowania dodatkowych środków z budżetu miasta Stargardu). Dodatkowo proponuje się rozszerzenie programu o dodatkowe grupy beneficjentów. Obecnie Miasto testuje standard mieszkań dla osób z całościowym zaburzeniem rozwoju, w tym z autyzmem i zespołem Aspergera.

Oczekuje się, że przyrost mieszkań włączanych do programu Potrzebny Dom będzie wynosił kilka mieszkań rocznie. Natomiast inwestycja dla seniorów powinna nawiązywać do modułu pierwszego budynku senioralnego w mieście.

IV. Wsparcie najemców w trudnej sytuacji finansowej

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

Okresowe obniżki czynszu najmu mieszkań komunalnych na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego są stosowane w formie rozbudowanego systemu różnych poziomów obniżek wyrażanych w procentach obowiązującej stawki czynszu i różnych poziomów dochodów (w relacji do najniższej emerytury), zależnie od liczby członków gospodarstwa domowego. Obniżki mogą sięgać 60, 40, 30 lub 20% stawki czynszu w gospodarstwach jednoosobowych oraz 40, 30 lub 20% w wieloosobowych, w zależności od dochodów. Progi

dochodowe uprawniające do wnioskowania o obniżkę czynszu należy się ustalić na relatywnie wysokim poziomie po to, by pomóc zamortyzować skutki koniecznych podwyżek czynszów w rodzinach o najniższych dochodach. Proponuje się ustalenie poziomu dochodu regresywnie, tj. najwyższy limit na osobę dla jednoosobowych gospodarstw domowych (do 250% najniższej emerytury, i następnie malejąco na poziomie 150 – 170% najniższej emerytury w dwuosobowym gospodarstwie, 140 – 160% w gospodarstwie trzyosobowym itd.

Jest to system korzystny dla najemców, obciążający dla miasta. Rekomenduje się bieżącą analizę efektów finansowych tego instrumentu⁶⁰ i wykorzystywanie obniżek czynszu jako instrumentu moderowania skutków finansowych ekonomizacji czynszów. Zależnie od oceny sytuacji dochodowej najemców lokali komunalnych warto zmieniać parametry obniżek czynszu tak, by program obniżek czynszu był efektywną tarczą ochronną dla najsłabszych ekonomicznie osób i rodzin, ułatwiającą systematyczny wzrost czynszów do poziomu ekonomicznego. Zmiany parametrów kształtujących poziom obniżek mogą również prowadzić do zmniejszenia skali wsparcia, o ile sytuacja społeczna na to pozwoli.

Należy szerzej udostępniać informacje o programie obniżek czynszu i wspomagać najemców w załatwianiu spraw proceduralnych.

Oczekiwane efekty do 2030 r. – systematyczne zmiany parametrów dostępu i poziomu obniżek czynszu, tak by program stanowił efektywną osłonę najuboższych najemców, w szczególności by amortyzował konieczne podwyżki czynszów.

Zadanie IV.2. Działania na rzecz zmniejszenia skali najmu socjalnego

Najem socjalny jest instrumentem adresowanym do dwóch zasadniczych grup najemców: gospodarstw domowych o najniższych dochodach, niezdolnych do płacenia czynszu według stawek w standardowych zasobach komunalnych oraz gospodarstw wobec których zasądono eksmisję z zajmowanego lokalu z prawem do najmu socjalnego.

Celem programu jest prowadzenie takich działań prewencyjnych, programowych, socjalnych, by ograniczyć zapotrzebowanie na mieszkania do najmu socjalnego. Zmniejszenie skali najmu socjalnego jest celem wrażliwego społecznie samorządu, ma na uwadze tworzenie warunków do poprawy sytuacji życiowej i mieszkaniowej osób i rodzin, by nie musiały korzystać z najmu socjalnego.

Wobec osób ubogich stosowane są programy aktywizacji społeczno-zawodowej prowadzone przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Wobec osób zalegających z opłatą czynszu (to jest przyczyną większości orzekanych eksmisji) są stosowane rozmaite działania z zakresu prewencji zadłużenia oraz programy wychodzenia z zadłużenia.

⁶⁰ Istotną kwestią jest polityka państwa w kształtowaniu wymiaru najniższej emerytury. Przy skokowych wzrostach najniższej emerytury automatycznie poszerza się krąg odbiorców pomocy mieszkaniowej gminy tj. uprawnionych do ubiegania się o najem mieszkania komunalnego oraz do ubiegania się o obniżkę czynszu z tytułu niskich dochodów. Z taką sytuacją mamy do czynienia w 2020 r. Od 1 kwietnia 2020 r. najniższa emerytura wynosi 1 200 zł, wobec 1 100 do tej pory.

Od strony technicznej lokale objęte najmem socjalnym mogą mieć obniżony standard, ale też wiele przeznaczanych z istniejących zasobów ma pełny standard wyposażenia i są dobrej jakości. W związku z remontami i modernizacją mieszkaniowych zasobów miasta, udział lokali o niskim standardzie będzie systematycznie malał. Obowiązek stosowania niezwykle niskich stawek czynszu (maksymalnie 50% najniższej stawki w zasobie komunalnym) powoduje wysokie koszty utrzymania zasobów socjalnych, praktycznie są one w dużej części dotowane. Ograniczenie liczby mieszkań w najmie socjalnym, powodowane wspieraniem najemców socjalnych (korzystających z tego najmu i potencjalnych użytkowników, zagrożonych eksmisją) jest jedyną drogą ekonomizacji polityki czynszowej w tym obszarze mieszkalnictwa komunalnego.

Zadanie będzie realizowane w formie łączenia innych zadań dotyczących prewencji zadłużenia, programów oddłużeniowych oraz wsparcia społecznego.

Oczekiwane efekty do 2030 r. – utrzymanie puli mieszkań przeznaczonych do najmu socjalnego, przy realizacji zgłaszanego zapotrzebowania, na poziomie około 300 mieszkań⁶¹ i obniżenie czasu oczekiwania na najem socjalny lokalu do 1 roku.

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

Mimo braku szczegółowych badań zjawiska zadłużenia czynszowego, powszechnego w sektorze komunalnym, wiadomo, że definitywny brak pieniędzy na opłatę czynszu nie jest jedynym czynnikiem powodującym zadłużenie. Najemcy są świadomi trudności w prowadzeniu sądowych procedur eksmisyjnych i częstokroć świadomie nie dbają o terminową opłatę czynszu. Zaleganie z opłatą czynszu przez ponad 3 miesiące uruchamia u wielu gospodarstw spiralę zadłużenia, kiedy to początkowo niewysoka zaległość w krótkim czasie urasta do poziomu stanowiącego już realną i psychologiczną barierę regulacji zobowiązań. Z tego względu prewencja zadłużenia jest uznawana za najefektywniejsze działanie.

Program prewencji zadłużenia powinien być jak najszerzy i obejmować szybkie wychwytywanie informacji o pojawieniu się zadłużenia, podejmowanie interwencji przez pracowników pionu rozliczeń i windykacji oraz służby socjalne. Warto również raportować do wiadomości publicznej zanonimizowane dane o częstości i skali zadłużeń, w celu mobilizacji dłużników. Należy opracować regulamin windykacji należności z regułami komunikacji, stosowanymi przy wykorzystaniu bramek sms, komunikacji telefonicznej, poczty elektronicznej. Program powinien być realizowany w bezpośredniej współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

Aby pomóc mieszkańcom, na których ciężą zaległości z tytułu opłat za używanie lokali i którzy nie są w stanie jednorazowo uregulować zadłużenia miasto wychodzi naprzeciw, umożliwiając uzyskanie ulgi w spłacie należności⁶². Zapisy dotyczące ulg w spłacaniu należności

⁶¹ Na początku 2020 r. najmem socjalnym objętych było w Stargardzie 289 mieszkań.

⁶² Zasady udzielenia wsparcia reguluje uchwała Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacaniu należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, oraz wskazania organów lub osób do tego upoważnionych.

czynszowych tworzą szerokie możliwości wsparcia najemców w postaci umarzania należności, rozkładania spłaty na raty oraz odraczania terminu ich płatności. W porozumieniu między stronami można zawrzeć również obowiązek odpracowania części zadłużenia. Jednocześnie jest możliwość zobowiązania dłużnika do zawarcia z pracownikiem socjalnym MOPS w Stargardzie kontraktu socjalnego i jego realizacji, jeżeli ośrodek wskaże taką potrzebę.

Rekomenduje się przeprowadzenie analizy skuteczności i efektywności systemu oddłużeniowego oraz rozeznanie w zakresie innych możliwości oddłużania osób zalegających z zapłatą czynszów. Na tej podstawie należy podjąć decyzję o ewentualnej modyfikacji programu.

Warto wzmocnić program oddłużeniowy poprzez nagłośnienie i danie mu charakteru celowej i pilnej akcji, poprzedzającej konsekwentnie prowadzone działania wobec zadłużonych lokatorów – wypowiedanie dotychczasowych umów najmu i oferowanie najmu mniej wartościowych lokali, intensyfikację wniosków eksmisyjnych.

Oczekiwane efekty do 2030 r.: stopniowe zmniejszanie liczby najemców posiadających zaległości czynszowe do poziomu ok. 25% stanu z 2019 r.⁶³.

V. Poprawa standardu zasobów mieszkaniowych

Zadanie V.1. Program pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych

Program pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych planujących prace remontowe i modernizacyjne jest realizowany w Stargardzie od 2005 r. Pożyczki są udzielane na inwestycje wspólnot mające na celu:

- poprawę stanu technicznego części wspólnych budynków lub infrastruktury otoczenia nieruchomości wspólnej,
- termomodernizację połączoną z renowacją elewacji,
- poprawę walorów wizualnych nieruchomości położonych w miejscach mających istotny wpływ na wizerunek miasta,
- realizację wspólnych przedsięwzięć z sąsiadującymi wspólnotami.

Pożyczki z budżetu miasta oprocentowane są na 2% w stosunku rocznym i mogą być udzielane na okres do 108 miesięcy (9 lat). Mają charakter źródła uzupełniającego, maksymalna wartość pożyczki nie może przekroczyć 50% wartości przedsięwzięcia. Podstawowym źródłem finansowania podejmowanych przedsięwzięć mogą być środki własne wspólnot lub kredyt bankowy.

Program obecnie nie cieszy się zainteresowaniem stargardzkich wspólnot mieszkaniowych. Wydaje się, że jest to spowodowane relatywnie krótkim okresem spłaty pożyczek i atrakcyjnym oprocentowaniem kredytów bankowych dla wspólnot mieszkaniowych. Należy zweryfikować warunki udzielania pożyczek i zmodyfikować program pod kątem możliwości łączenia pożyczki z innymi źródłami finansowania. Ponadto aktywność banków, które często oferują własne

⁶³ Wg danych STBS zadłużonych mieszkań w komunalnym zasobie mieszkaniowym Stargardu w 2019 r. było 1 058, z czego 795 najemców nadal zamieszkiwało.

pożyczki dla wspólnot na warunkach konkurencyjnych do miejskiego programu, powoduje, że nawet przy oprocentowaniu miejskiej pożyczki na poziomie 2% rocznie oferta komercyjna, umożliwiająca zaciągnięcie kredytu na więcej niż 50% wartości inwestycji i długi okres kredytowania wydaje się przyciągać więcej wspólnot mieszkaniowych.

Udzielanie pożyczek z budżetu miasta jest działalnością absorbującą dla urzędników. Postuluje się trzyetapową korektę programu pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych. W pierwszym etapie należy ocenić mocne i słabe strony obecnego programu. W drugim etapie należy przekazać obsługę programu wyspecjalizowanej instytucji, jaką jest Stargardzka Agencja Rozwoju Lokalnego sp. z o.o. Zlecenie SARL obsługi programu będzie wiązało się z corocznym dokapitalizowaniem Agencji w formie środków na obsługę programu pożyczek. Perspektywicznie zakłada się, że program pożyczkowy będzie funkcjonował bez potrzeby dokapitalizowania z budżetu Miasta, obejmie również wspólnoty mieszkaniowe bez udziału miasta, a oferta poszerzona zostanie o poręczenia. W kolejnym etapie powinna mieć miejsce kampania informacyjna przybliżająca opinii publicznej i potencjalnym klientom nowe zasady programu.

Oczekiwane efekty: udzielanie corocznie 10 – 20 pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych, wypracowanie systemu łączenia różnych źródeł finansowania programów remontowych wspólnot mieszkaniowych, w szczególności środków publicznych z programów poprawy efektywności energetycznej i ograniczania niskiej emisji z pożyczkami miejskimi.

Zadanie V.2. Program Czyste Powietrze

Realizowany projekt nosi tytuł "Zachodniopomorski Program Antysmogowy - likwidacja pieców na paliwo stałe na terenie Gminy Miasto Stargard". Jest realizowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020 (z perspektywą do 2023 r.), Działanie 2.14 Poprawa jakości powietrza - Zachodniopomorski Program Antysmogowy.

Przedmiotem programu jest udzielenie 200 grantów mieszkańcom miasta Stargard na realizację zadań z zakresu ochrony środowiska, obejmujących trwałą zmianę systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym, polegającą na:

- 1) podłączeniu do sieci ciepłowniczej lub
- 2) zainstalowaniu ogrzewania gazowego lub
- 3) zainstalowaniu innych rodzajów źródeł ciepła:
 - zainstalowaniu ogrzewania elektrycznego,
 - zainstalowaniu ogrzewania olejowego,
 - zainstalowaniu ogrzewania opartego na odnawialnych źródłach energii,
 - zainstalowaniu ogrzewania opartego na paliwie stałym o niskiej emisyjności.

Budżet zadania realizowanego w latach 2020 – 2023 wynosi 1 807 800,00 zł, a kwota dofinansowania równa się 1 201 200,00 zł

Planuje się zmodernizowanie 200 źródeł ciepła, przygotowanie 240 świadectw charakterystyki energetycznej. Przewiduje się, że w wyniku realizacji programu nastąpi spadek emisji gazów

cieplarnianych na poziomie 908,74 (tony równoważnika CO₂) i spadek emisji pyłów na poziomie 1,53 [mg/rok].

Rekomenduje się prowadzenie szerokiej kampanii informacyjnej i promocyjnej, zawierającej szerokie informacje o zaletach tego przedsięwzięcia, ale też o innych możliwościach realizacji prac modernizacyjnych.

Zadanie V.3. Remonty i modernizacje zasobów komunalnych

W minionych latach w Stargardzie intensywnie remontowano zasoby komunalne. Ocenia się, że stopień zużycia technicznego budynków ze względu na okres eksploatacji dla 6 budynków przekracza 60%, dla 100 budynków oscyluje w granicach powyżej 40 do 55%, a dla pozostałych 20 budynków od 30 do 40%. Utrzymanie w sprawności technicznej zasobu komunalnego w zgodności z przepisami prawa budowlanego wymagać będzie odpowiednich nakładów gwarantujących nie pogarszanie się stanu technicznego zasobów. W tym kontekście można wyróżnić następujące priorytety remontowe:

- wymiana instalacji i urządzeń kanalizacyjnych, wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody,
- remont pieców i instalacji,
- elewacja i okładziny zewnętrzne,
- remonty stropów schodów, tarasów i balkonów,
- odtworzenie izolacji przeciwwilgociowych murów z osuszeniem ścian i odgrzybieniem,
- remonty pokryć dachowych oraz wymiana najbardziej zniszczonych,
- wymiana stolarki budowlanej.

Ocenia się, że należy wyburzyć 6 budynków mieszkalnych z 24 lokalami mieszkalnymi. 112 budynków mieszkalnych z 603 mieszkaniami wymaga remontów⁶⁴.

Konieczne wyburzenia, remonty i modernizacje powinny być wykonane w terminie do 2025 r. W późniejszych latach prowadzone będą bieżące remonty, stosownie do potrzeb, finansowane z przychodów czynszowych.

Zadanie V.4. Program małych ulepszeń

Program Małych Ulepszeń (PMU) skierowany jest do najemców lokali komunalnych. Ma na celu poprawę stanu technicznego lub funkcjonalnego lokalu i warunków mieszkaniowych oraz ograniczenie emisji spalin poprzez dofinansowywanie przez gminę ulepszeń dokonywanych przez najemców. Dofinansowane przedsięwzięcia obejmować mogą wykonanie WC lub łazienki, wymianę stolarki okiennej czy wymianę nieekologicznych źródeł ogrzewania na ekologiczne.

Z dofinansowania w ramach programu mogą korzystać lokatorzy, którzy na dzień złożenia wniosku o dofinansowanie nie zalegają z opłatami z tytułu najmu oraz wywiązują się z innych obowiązków związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego.

⁶⁴ Dane Stargardzkiego TBS.

W przypadku wykupu na własność, bądź zaprzestania użytkowania i zdania mieszkania, w którym dokonano ulepszeń dofinansowanych w ramach PMU, lokatorowi nie przysługują żadne dodatkowe roszczenia dotyczące zwrotu poniesionych kosztów.

Rekomenduje się przeprowadzenie analizy rzeczowej efektów programu i analizę zapotrzebowania na dalsze działanie programu. Współpraca z sektorem prywatnym

VI. Współpraca z sektorem prywatnym

Zdanie VI.1. Sprzedaż kompleksowo przygotowanych gruntów budowlanych

Popyt na tereny budowlane w Stargardzie jest znaczący i należy zmienić strategię w kierunku oferty zrównoważonych osiedli. Osiedla zrównoważone to koncepcja projektowania i budowy zespołów mieszkaniowych w skali osiedlowej, łączących społeczne, funkcjonalne i ekologiczne zasady dobrego życia w środowisku lokalnym, między innymi w postaci zwartej zabudowy mieszkaniowej, dostępności komunikacji publicznej, pierwszeństwa dla ruchu pieszego i rowerowego w osiedlu, dbałości o przestrzeń publiczną, dogodnej dostępności usług społecznych, dążeniu do niejednorodnej społeczności (różne mieszkania dla różnych grup społecznych), energooszczędności i innych rozwiązań ekologicznych. Najbardziej znanym przykładem są Nowe Żerniki we Wrocławiu⁶⁵. W Stargardzie nie ma aż tak wielkiego potencjału do budowy całkowicie nowego, wieloetapowego osiedla. Ale można zastosować dobre praktyki tego rozwiązania, do których należą przede wszystkim:

1. oparcie inwestycji mieszkaniowych na miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego a w przypadku zespołów urbanistycznych na koncepcji zagospodarowania opracowanej przez specjalistów, najlepiej wyłonionych w konkursach architektoniczno - urbanistycznych⁶⁶,
2. wyprzedzające inwestycje mieszkaniowe przeprowadzenie robót infrastrukturalnych i drogowych na całym terenie,
3. zaprojektowanie osiedla spójnego urbanistycznie, zróżnicowanego pod kątem inwestorów i przyszłych użytkowników, uwzględniającego zarówno realizację miejskich, społecznych projektów mieszkaniowych jak i inwestycji deweloperskich.

Rekomenduje się takie planowanie i projektowanie zabudowy mieszkaniowej, które umożliwia i ułatwia współzamieszkiwanie osób o zróżnicowanym wieku, zdrowiu, statusie materialnym i społecznym. W tym celu należy projektować w danej jednostce mieszkania o zróżnicowanej wielkości, standardzie, formie użytkowania (własnościowe, czynszowe). Należy też zadbać o dobrą dostępność usług i komunikacji publicznej, terenów zieleni oraz wprowadzić funkcje miejsc pracy.

W Stargardzie są trzy obszary rozwojowe, które miasto może zaprojektować i następnie sprzedawać działki z rekomendowanym zagospodarowaniem w formie osiedla zintegrowanego.

⁶⁵ Swego rodzaju wzorcem projektowania zintegrowanego jest program realizacji osiedla Nowe Żerniki we Wrocławiu, źródło: <http://nowezerniki.pl/idea/> [dostęp: 10-05-2020].

⁶⁶ W warunkach przetargu na zbycie nieruchomości gruntowych części takiego osiedla będzie wymagane przedłożenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zagospodarowania działki sporządzonej w oparciu o koncepcję i założenia projektu osiedla zintegrowanego.

Są to osiedla Giżynek i Nowe Pyrzyckie (przedłużenie osiedla Pyrzyckiego) oraz południowa część osiedla Lotnisko. Dla terenu osiedli Giżynek i Nowe Pyrzyckie oraz Lotnisko uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Na osiedlu Nowe Pyrzyckie prowadzone są aktualnie roboty drogowe na głównych arteriach osiedla i zarazem drogach dojazdowych oraz doprowadzono media. Tereny osiedla Pyrzyckiego są już częściowo zabudowane. Na podstawie wskaźników urbanistycznych przyjętych w opracowanym na podstawie Studium miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można określić, że w granicach Osiedla Giżynek przewidziano tereny do zamieszkania przez 5-10 tys.

Plan zagospodarowania dla Giżyńka zakłada stworzenie atrakcyjnego osiedla łączącego zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności z zabudową mieszkaniowo-usługową. Zarezerwowano tereny pod usługi oświatowe i zielen parkową. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowe Pyrzyckie obejmuje obszar o powierzchni 22,4 ha, z czego znaczna część przeznaczona jest pod wielorodzinną zabudowę mieszkaniową.

Zagospodarowanie nowych terenów mieszkaniowych na Osiedlu Lotnisko może być prowadzone w formule planowania i inwestowania zintegrowanego, z aktywną partycypacją potencjalnych interesariuszy – inwestorów, nabywców mieszkań, usługodawców. Należy opracować koncepcję zagospodarowania osiedla, doprowadzić infrastrukturę drogową i techniczną, podjąć inwestycje w infrastrukturę społeczną. Inwestorzy mieszkaniowi powinni stawać do przetargów na wybrane działki z określonymi podstawowymi założeniami urbanistycznymi wypracowanymi dla całego osiedla. Jednym z inwestorów będzie miasto poprzez TBS, realizujące zasoby o charakterze komunalnym i społecznym czynszowym. Osiedle powinno być wielofunkcyjne, z dostępnością usług, terenów zieleni i miejsc pracy w nieuciążliwych sektorach (usługi, biura). W osiedlu powinni znaleźć swoje miejsce zarówno właściciele mieszkań jak i najemcy o różnym statusie dochodowym.

Potencjalnie wskazane obszary mogą być również miejscem lokalizacji inwestycji, w których będą wdrażane nowe instrumenty polityki państwa i rozwiązania lokalne. Przykładowo, uzbrojone grunty miejskie mogłyby być przedmiotem projektowanego programu „Lokal za grunt” czy funkcjonującego już programu dopłat do czynszów w nowym budownictwie „Mieszkanie na start”. W przypadku zainteresowania możliwe jest też organizowanie przetargów ograniczonych dla kooperatyw mieszkaniowych.

Trudno w tej chwili planować efekty rzeczowe zainwestowania obszarów nowych osiedli mieszkaniowych. Wydaje się, że ważniejszą sprawą jest dobre zaprogramowanie inwestycji i systematyczne doprowadzenie do realizacji idei osiedli zrównoważonych.

Zadanie VI.2. Inwestycje śródmiejskie

Stosując zasady racjonalnego wykorzystania gruntów w obszarze zwartej zabudowy strategicznie należy podejść do możliwości uzupełnienia zabudowy w ścisłym centrum miasta w obszarze zwartej zabudowy. Każda możliwość budowy nowej substancji mieszkaniowej, przebudowy, adaptacji czy zmiany sposobu użytkowania powinna być rozpatrzona. Mając na uwadze zróżnicowaną strukturę własności gruntów inwestycje śródmiejskie powinny być realizowane w partnerstwie z sektorem prywatnym, każdy projekt w układzie partnerstwa właścicieli dotychczasowych zasobów i nowych inwestorów, głównie wspólnot mieszkaniowych,

spółdzielni mieszkaniowych, deweloperów i osób fizycznych – właścicieli posesji. Na program Inwestycje śródmiejskie składają się działania w różnej skali i o różnych celach. Ich wspólnym mianownikiem jest działanie w partnerstwie. Program powinien być systematycznie uzupełniany i aktualizowany oraz funkcjonować w ścisłym powiązaniu z gminnym programem rewitalizacji. Analizowana jest możliwość współpracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową w Stargardzie przy inwestycji przy zbiegu ulic Wojska Polskiego. I Sienkiewicza.

Aktualnie należy koncentrować się na następujących projektach:

- Ożywienie kamienic przy ul. Chrobrego – miasto opracowuje propozycję inwestorską kierowaną do prywatnych inwestorów, polegającą na zbyciu dwóch kamienic znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków i sąsiadującego placu⁶⁷. Transakcja sprzedaży będzie wiązana, nabywca zobowiąże się do wyremontowania kamienic będących aktualnie pustostanami oraz zagospodaruje pusty plac. Inwestycja będzie miała charakter komercyjny,
- Przyjazne podwórko - celem projektu jest zmotywowanie i zaktywizowanie mieszkańców obszarów kryzysowych do aktywności społecznej na rzecz poprawy ładu i funkcjonalności podwórek w obszarze rewitalizacji. Przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie Śródmieście Starówka. W rezultacie podwórka zostaną zagospodarowane na place zabaw oraz miejsca spędzania wolnego czasu. Wszystkie działania będą prowadzone partycypacyjnie, przy współpracy mieszkańców z obszarów kryzysowych, którzy sami będą projektowali i urządzali swoje podwórka
- Wspólnota wspólnot – projekt mobilizacji sąsiadujących wspólnot mieszkaniowych do podejmowania równoczesnych prac modernizacyjnych, remontowych, porządkujących stany prawne nieruchomości wokół budynków, prac mających na celu poprawę urządzenia przestrzeni wspólnych w budynkach i w ich bezpośrednim otoczeniu. Projekt powinien być promowany w szczególności w sytuacji, gdy w sąsiedztwie planowane są prace remontowe budynków i/lub infrastruktury technicznej lub drogowej, wykonywane przez miasto. Środowiska miejscowe będą informowane o takich planach i zapraszane do składania projektów własnych. Miasto obejmie te przedsięwzięcia opieką merytoryczną, oferując doradztwo techniczne i prawne, a w miarę możliwości również inne formy wsparcia.

Oczekiwane efekty – zakłada się, że nowe projekty w tym zadaniu będą zgłaszane zarówno jako inicjatywy wspólnot mieszkaniowych i innych grup, jak i przez miasto. Projekt dotyczący budynków przy ul. Chrobrego powinien zostać zrealizowany do 2025 r., w tym samym czasie w ramach projektu przyjazne podwórko powinno zostać uporządkowanych co najmniej 10 podwórek w obszarze rewitalizacji.

Zadanie VI.3. Rewitalizacja przestrzeni publicznej

Wspólne działania w partnerstwie miasta z właścicielami zasobów mieszkaniowych i innymi partnerami mogą dotyczyć również porządkowania i nowego zagospodarowania przestrzeni publicznych położonych w terenach mieszkaniowych.

⁶⁷ Plac obejmuje teren po trzeciej, rozebranej kamienicy.

Proponuje się wypracowanie projektu rewitalizacji przestrzeni publicznej wzdłuż ul. Wojska Polskiego. Realizacja może opierać się na współpracy z innymi podmiotami instytucjonalnymi, których działania inwestycyjne ukierunkowane będą na rozwój mieszkalnictwa. Miasto nawiązało już w tym celu współpracę ze Spółdzielnią Mieszkaniową w Stargardzie, która planuje nową inwestycję mieszkaniową przy ul. Wojska Polskiego. Także kontynuacja programu Przyjazne Podwórko przyczyni się do poprawy standardu otoczenia znajdujących się w obszarze rewitalizacji zasobów mieszkaniowych.

Poza obszarem rewitalizacji Miasto prowadzi również współpracę ze Spółdzielnią mieszkaniową i partnerami prywatnymi (w tym wspólnotami) przy projekcie rewitalizacji przestrzeni publicznej głównego ciągu komunikacyjnego osiedla Zachód.

Zadanie VI.4. Monitoring zmian prawa i praktyk miejskich

W Narodowym Programie Mieszkaniowym pojawiły się koncepcje włączania inwestorów prywatnych do realizacji przedsięwzięć w obszarze mieszkalnictwa dostępnego. Pierwsze doświadczenia wynikające z działalności Krajowego Zasobu Nieruchomości (KZN) oraz rządowego programu Mieszkanie+ (filar komercyjny, realizowany przez PFR Nieruchomości) nie przyniosły efektów w postaci pobudzenia inwestycji w zakresie mieszkalnictwa dostępnego. Na początku 2020 r. Ministerstwo Rozwoju przedstawiło propozycje modyfikacji tych programów, sprowadzające się do udostępniania inwestorom prywatnym i samorządom gminnym zasobów gruntowych KZN.

Od 2019 r. funkcjonuje – pod nazwą Mieszkanie na Start - program rządowy dopłat do czynszu w nowo budowanych zasobach czynszowych⁶⁸. Program jest adresowany do najemców nowych mieszkań utworzonych lub poddanych rewitalizacji (w Specjalnej Strefie Rewitalizacji) w ramach współpracy inwestorów z gminami. Dopłaty otrzymują osoby spełniające warunki ustawowe, przede wszystkim dochodowe. Inwestorzy⁶⁹, którzy zdecydują się na budowę mieszkań czynszowych w porozumieniu z gminą, oddając jej prawo wskazania najemców lokali objętych dopłatami do czynszu, mogą liczyć przez pierwsze 15 lat wynajmowania mieszkań na znaczącą dopłatę do czynszu, która uczyni mieszkania budowane najczęściej na zasadach rynkowych bardziej dostępnymi. Dopłaty są funkcją dochodów i wysokości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie.

Na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji pojawiła się możliwość stosowania instrumentów urbanistyki operacyjnej na rzecz sektora mieszkaniowego w obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji i na terenach objętych miejscowym planem rewitalizacji. Jednym z tych instrumentów jest możliwość dofinansowywania przez gminę prac remontowych i modernizacyjnych w zasobach innych podmiotów, czyli przewrócono rozwiązanie wdrażane przez miasta, które były pionierami rewitalizacji w latach 90. XX wieku. Do tej pory około 10 miast wdrożyło w swoich gminnych programach rewitalizacji Specjalne Strefy Rewitalizacji.

⁶⁸ Program funkcjonuje w oparciu o zapisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

⁶⁹ Program dotyczy różnych inwestorów, zarówno prywatnych, jak i spółdzielni mieszkaniowych, spółek komunalnych, za wyjątkiem samych gmin.

Od początku 2020 r. pojawiły się kolejne propozycje legislacyjne Ministerstwa Rozwoju, dające w przyszłości ramy prawne funkcjonowania kooperatyw mieszkaniowych, społecznych agencji najmu, programu rządowego „lokal za grunt” oraz wprowadzające kolejne modyfikacje programu społecznego budownictwa czynszowego, programu finansowego wsparcia tworzenia mieszkań czynszowych.

6. Monitorowanie programu i komunikacja społeczna

Miasto Stargard powinno prowadzić systematyczny monitoring zmian prawnych i praktyk innowacyjnych samorządów pod kątem włączenia nowych rozwiązań do swojej polityki, szczególnie w obszarze współpracy z sektorem prywatnym. Zaleca się, by Wydział zajmujący się strategią rozwoju miasta i polityką mieszkaniową w oparciu o współpracę ze służbami prawnymi osobami zajmującymi się montażami finansowymi oraz zarządem Stargardzkiego TBS prowadził na użytek miasta taki monitoring i cyklicznie przedstawiał informacje Zarządowi Miasta oraz publikował te informacje w lokalnych mediach.

Pod pojęciem monitoringu kryje się cykliczna obserwacja zjawiska lub procesu w celu obserwacji i oceny jego przebiegu i wnioskowania o potrzebie ewentualnych zmian w celu poprawy efektywności. Monitorowanie realizacji programu polityki mieszkaniowej miasta Stargard będzie prowadzone systematycznie wraz z monitoringiem sytuacji mieszkaniowej w mieście w oparciu o informacje gromadzone w urzędzie miasta, Stargardzkim TBS, pozyskiwane od partnerów zewnętrznych i z Głównego Urzędu Statystycznego.

Monitoring realizacji polityki mieszkaniowej będzie prowadzony z uwzględnieniem:

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

Monitoring sytuacji mieszkaniowej w mieście będzie prowadzony z uwzględnieniem szerszego kontekstu – otoczenia sfery mieszkaniowej, tj. sytuacji demograficznej, gospodarczej, planowania przestrzennego, rynku nieruchomości, środowiskowej. Szczegółowe dane będą obejmowały analizę:

- zasobów mieszkaniowych,
- budownictwa mieszkaniowego,
- zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- lokalnego rynku mieszkaniowego,
- aktywności społecznej w sprawach mieszkaniowych,
- dostępności mieszkań, tj. relacji kosztów dostępu do poszczególnych sektorów mieszkaniowych w relacji do dochodów, w tym limitów dochodowych uprawniających do wynajmowania mieszkań w sektorze społecznym.

Zakłada się, że raport z monitoringu sytuacji mieszkaniowej w Stargardzie i monitoringu realizacji programu polityki mieszkaniowej będzie opracowywany co roku, przy okazji prac nad raportem o stanie miasta. Raport będzie opracowywany przez zespół pracowników Urzędu Miasta i Stargardzkiego TBS. Dobrze widziani będą też przedstawiciele organizacji pozarządowych zajmujących się sprawami mieszkaniowymi. Raport będzie przedstawiany Radzie Miejskiej i udostępniany na stronie internetowej Urzędu Miasta.

W połowie okresu realizacji programu polityki mieszkaniowej zostanie przeprowadzona bardziej szczegółowa ewaluacja wewnętrzna tego programu. Wnioski i rekomendacje z ewaluacji posłużą do ewentualnej modyfikacji programu.

Wskaźniki monitoringu

Lp.	Wskaźnik	Źródło danych
1	Liczba mieszkań	Bank Danych lokalnych GUS
2	Mieszkania na 1 000 mieszkańców	Bank Danych lokalnych GUS
3	Liczba osób na izbę	Bank Danych lokalnych GUS
4	Powierzchnia na osobę	Bank Danych lokalnych GUS
5	Liczba oddanych do użytku mieszkań, w tym także w domach jednorodzinnych	Bank Danych lokalnych GUS
6	Liczba wydanych pozwoleń na budowę	Bank Danych lokalnych GUS
7	Ilość mieszkań w wydanych decyzjach, w tym także w domach jednorodzinnych	Bank Danych lokalnych GUS
8	Liczba mieszkań dla osób zagrożonych wykluczeniem	Wydział Polityki Społecznej
9	Remonty w zasobie komunalnym w ujęciu ilościowym i jakościowym	STBS
10	Zbyte lokale komunalne	Wydział Gospodarki Nieruchomościami
11	Wartość zbytych lokali komunalnych	Wydział Gospodarki Nieruchomościami
12	Nowe mieszkania oddane przez TBS (w tym: do dyspozycji miasta i przeznaczone na wolny nabór i w innych projektach jak np. najem z dojściem do własności)	STBS
13	Liczba osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego: docelowego i do najmu socjalnego	STBS
14	Liczba mieszkań którymi dysponuje miasto	STBS
15	Liczba mieszkań komunalnych w najmie docelowym	STBS
16	Liczba mieszkań komunalnych w najmie socjalnym	STBS
17	Liczba mieszkań wynajętych przez miasto u innych podmiotów i podnajmowanych uprawnionym do najmu lokalu komunalnego	STBS
18	Wartość i ilość przyznanych obniżek czynszów	STBS
19	Liczba i wartość przyznanych dodatków mieszkaniowych	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej
20	Liczba działań w ramach projektów skierowanych do wspólnot mieszkaniowych	Wydział Planowania i Rozwoju
21	Inwestycje mieszkaniowe na terenach objętych dwoma PZP położonych wzdłuż ul. Władysława Broniewskiego	Starostwo Powiatowe
22	Inwestycje mieszkaniowe na terenach objętych PZP w innych obszarach miasta	Starostwo Powiatowe
23	Uchwały Rady Miasta o lokalizacji inwestycji mieszkaniowych na podstawie „specustawy”	Wydział Planowania i Rozwoju
24	Decyzje WZ wydane dla inwestycji mieszkaniowych	Wydział Planowania i Rozwoju

Wskaźniki odpowiadające celom Narodowego Programu Mieszkaniowego

Wskaźnik nr 9 obejmuje prace remontowe i modernizacyjne zasobu komunalnego i we wspólnotach z udziałem miasta takie jak docieplenia, termomodernizacje, wymiana źródeł ciepła, remonty instalacji, wykonanie łazienek remonty dachów, itp.

Dla wskaźnika nr 20 informacje obejmować będą między innymi realizację programu pożyczek dla wspólnot czy programu „Przyjazne podwórko”.

Prognoza osiągnięcia wskaźników wynikających z celów NPM

Wskaźnik	Rok 2025	Rok 2030
Mieszkania na 1 000 mieszkańców	435	489
Liczba osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego: docelowego i do najmu socjalnego	59	0
Remonty w zasobie komunalnym	500 mieszkań	1 000 mieszkań

Podstawą dobrego zarządzania jest sprawna komunikacja pomiędzy właścicielem lub zarządcą miejskich lokali a użytkownikami tych mieszkań. Podstawą współpracy różnych podmiotów i interesariuszy aktywnych w sprawach mieszkaniowych jest również sprawna komunikacja pomiędzy urzędem miasta a tymi partnerami. Powinna ona bazować na łatwym dostępie do rzetelnej informacji, przejrzystym systemie realizacji zadań mieszkaniowych i działań powiązanych z tymi zadaniami. Mimo, że w mieście prowadzone są liczne działania informacyjne, że sprawy mieszkaniowe są przedmiotem różnych form cyklicznych spotkań przedstawicieli miasta z obywatelami, w tym bezpośrednich spotkań prezydenta miasta z mieszkańcami, odnosi się wrażenie, że z jednej strony społeczeństwo niezbyt interesuje się sprawami mieszkaniowymi w mieście (poza sytuacjami, kiedy sprawy dotyczą bezpośrednio interesu danego obywatela), a drugiej strony materia mieszkalnictwa jest przekazywana społeczeństwu niezbyt szczegółowo, w sposób sformalizowany.

Wskazane jest stworzenie prostego i czytelnego zbioru informacji na temat zasad udostępniania lokali miejskich w zasobie miasta i Stargardzkiego TBS. Należy silniej popularyzować program Potrzebny Dom i budować wokół tego programu i innych inicjatyw społecznych odnoszących się do mieszkalnictwa szeroką koalicję społeczną, która w przyszłości może stać się podstawą powołania formalnego ciała w postaci zespołu do spraw mieszkaniowych, w którym znajdą się przedstawiciele urzędu miasta i strony społecznej.

Należy również zorganizować punkt informacji i obsługi mieszkaniowej, zorientowany przede wszystkim na aktualnych i potencjalnych najemców mieszkań społecznych. Wskazane jest z informatyzowanie obsługi najemców i umożliwienie przesyłania bieżących informacji w formie SMS i/lub mailowej.

W zakładce „aktualności” na stronie internetowej miasta będą wstawiane aktualne informacje w rodzaju relacji z różnego rodzaju wydarzeń, informacji o realizowanych zadaniach mieszkaniowych, podsumowania wybranego zakresu spraw realizacji mieszkaniowych.

7. Podsumowanie

Sprawy mieszkaniowe w mieście wiążą się z wieloma aspektami aktywności samorządu terytorialnego i wieloma aspektami życia społecznego. Zadania własne samorządu gminnego w dziedzinie mieszkalnictwa są złożone i wymagają wysokich nakładów, szczególnie gdy prowadzone są inwestycje mieszkaniowe. Wyraźnie jest podnoszona kwestia kapitałnego znaczenia warunków mieszkaniowych dla jakości życia mieszkańców. Lokalna polityka mieszkaniowa ma za zadanie nie tylko zaspokajać podstawowe potrzeby mieszkaniowe słabszej ekonomicznie i społecznie części wspólnoty samorządowej, ale w coraz większym stopniu przyczyniać się do rozwiązywania różnych problemów wynikających ze współczesnych wyzwań, w rodzaju zmian demograficznych, środowiskowych, społecznych. Uznaje się również możliwość bezpośredniego oddziaływania miasta – poprzez własne inwestycje mieszkaniowe – na ład przestrzenny i estetykę miasta. Wreszcie stan mieszkalnictwa, różnorodność form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, dostępność mieszkań są kluczowymi czynnikami budowy odporności miasta na różne sytuacje kryzysowe. O tym, jak ważne są mieszkania dla ludzi i dla całej społeczności dobitnie pokazuje nam sytuacja kryzysowa wynikająca z epidemii COVID-19.

Niniejszy program polityki mieszkaniowej miasta Stargard jest w dużej mierze kontynuacją działań programów podejmowanych w Stargardzie w poprzednich latach. Nie przewiduje się w związku z realizacją programu zmian struktury organizacyjnej urzędu i Stargardzkiego TBS oraz kompetencji przekazanych Stargardzkiemu TBS sp. z o.o. w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym miasta i rozwoju tego zasobu w formie inwestycji realizowanych przez spółkę z wykorzystaniem rządowego programu wsparcia budowy mieszkań czynszowych. Program wychodzi z podstawowych założeń strategicznych, że miasto rozwija mieszkalnictwo społeczne w oparciu o finansowanie zewnętrzne (programy rządowe i unijne), że inwestycje w zasoby komunalne wyznaczają wysokiej jakości standardy zabudowy mieszkaniowej, że mieszkania mają być dostępne dla wszystkich grup obywateli, przy nadrzędnym priorytecie troski o środowisko przyrodnicze i ograniczanie zanieczyszczeń.

W programie zakreślono 5 celów polityki mieszkaniowej:

1. zintegrowane zarządzanie społecznym zasobem mieszkaniowym,
2. zapewnienie godnych warunków mieszkaniowych osobom o skromnych dochodach i szczególnych potrzebach mieszkaniowych,
3. włączenie społeczności lokalnych do realizacji programu,
4. likwidacja substandardu mieszkaniowego,
5. wspieranie rozwoju prywatnego sektora mieszkaniowego.

Realizację celów zapewni prowadzenie 6 programów polityki mieszkaniowej, określonych następująco:

VII. Rozwój sektora komunalnego:

- Zadanie I.1. Ustanowienie czynszu ekonomicznego
- Zadanie I.2. Zwiększanie zasobu mieszkań czynszowych w oparciu o rządowy program bezzwrotnego wsparcia budowy mieszkań na wynajem ze środków Funduszu Dopłat

- Zadanie I.3. Radykalne ograniczenie bonifikat przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców i rozszerzenie zasobu mieszkań nie podlegających sprzedaży
- Zadanie I.4. Wspieranie rzetelnych najemców
- Zadanie I.5. Wielopłaszczyznowy program zamiany mieszkań
- Zadanie I.6. Zwiększenie dostępności mieszkań czynszowych

VIII. Zwiększenie zasobów TBS:

- Zadanie II.1. Nowe inwestycje w formule TBS z partycypacją i finansowaniem zwrotnym
- Zadanie II.2. Mieszkania w zasobie TBS w programie StandardVita!
- Zadanie II.3. Budowa mieszkań czynszowych z opcją wykupu

IX. Mieszkania wspomagane

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

X. Wsparcie najemców w trudnej sytuacji finansowej

- Zadanie IV.1. Elastyczny system obniżek czynszów w zasobach komunalnych
- Zadanie IV.2. Działania na rzecz zmniejszania skali najmu socjalnego
- Zadanie IV.3. Prewencja zadłużeń czynszowych i system oddłużania najemców

XI. Poprawa standardu zasobów mieszkaniowych

- Zadanie V.1. Program pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych
- Zadanie V.2. Program Czyste Powietrze
- Zadanie V.3. Remonty i modernizacje zasobów komunalnych
- Zadanie V.4. Program małych ulepszeń

XII. Współpraca z sektorem prywatnym

- Zadanie VI.1. Sprzedaż kompleksowo przygotowanych gruntów budowlanych
- Zadanie VI.2. Inwestycje śródmiejskie
- Zadanie VI.3. Rewitalizacja przestrzeni publicznej
- Zadanie VI.4. Monitoring zmian prawa i praktyk miejskich.

Wszystkie programy i zadania są komplementarne, zatem pełna realizacja programu wymaga wykonywania ich wszystkich, jakkolwiek może to następować w różnym tempie i przy wykorzystaniu różnych zasobów: finansowych, osobowych, instytucjonalnych. Szczególnie wysokiego zaangażowania partnerów zewnętrznych będą wymagały zadania najbardziej społeczne i socjalne (Potrzebny Dom) oraz komercyjne (współpraca z sektorem prywatnym). Największego zaangażowania finansowego ze strony miasta będą wymagały zadania inwestycyjne. Program polityki mieszkaniowej jest adresowany do wszystkich mieszkańców miasta. Także do przyszłych jego mieszkańców. Biorąc pod uwagę dość ogólne rozróżnienie mieszkańców ze względu na sytuację i potrzeby mieszkaniowe oraz sytuację dochodową osób i rodzin wypełnienie tego założenia można wykazać przypisując poszczególne programy polityki mieszkaniowej i ich zadania do tych kategorii Stargardzian. I tak:

- osobom bezdomnym oferowane będą miejsca w schroniskach, noclegowniach, ogrzewalniach oraz udział w programie pomocy mieszkaniowej ze wsparciem socjalnym w programie Potrzebny Dom - Od nowa, w tym z możliwością uzyskania samodzielnego mieszkania w ramach najmu socjalnego,
- osobom ubogim w okresowym kryzysie finansowym i/lub z sądownym wyrokiem eksmisji oferowane będą mieszkania komunalne w formule najmu socjalnego, a w przypadku specjalnych potrzeb również w ramach programu Potrzebny Dom – Nie Sami, Na Start, Bez Barrier, pozostających w dyspozycji miasta
- osobom niezamożnym oferowane będą mieszkania docelowe, w oparciu o umowę najmu na czas nieoznaczony w zasobach mieszkaniowych miasta, jak również w zasobach TBS, w przypadku specjalnych potrzeb będą oferowane – w miarę możliwości – mieszkania w ramach programu Potrzebny Dom (Nie Sami, Bez Barrier),
- osobom o umiarkowanych dochodach będzie proponowany najem mieszkań w zasobach Stargardzkiego TBS, przy czym od osób mniej zamożnych z tej grupy lub objętych programami pomocowymi nie będzie wymagana wysoka partycypacja, podczas gdy od osób zamożniejszych będzie wymagana partycypacja na maksymalnym poziomie (30% kosztów)⁷⁰,
- osobom relatywnie zamożnym, ale bez zgromadzonych oszczędności, nie posiadających zdolności kredytowej, oferowane będą mieszkania w zasobach TBS, w tym budowane w ramach programu dojścia do własności
- osobom zamożnym, posiadającym zasoby kapitału i/lub zdolność kredytową oferowane będą rozwiązania rynkowe, z których część będzie realizowana przy zaangażowaniu miasta poprzez właściwą politykę planistyczną i inwestycyjną w zakresie realizacja infrastruktury i dróg.

Warto podkreślić, że wymienionym grupom dochodowym będą dedykowane wybrane programy i zadania polityki mieszkaniowej. Przy czym osobom lepiej sytuowanym będą dedykowane zadania programu II – zwiększenie zasobu TBS i VI – współpraca z sektorem prywatnym. A osobom ubogim i niezamożnym będą oferowane działania w programie I rozwój sektora komunalnego, III - mieszkania wspomagane, IV - wsparcie najemców w trudnej sytuacji finansowej o V - poprawa standardu zasobów mieszkaniowych.

Poza bezpośrednim efektem realizacji programu mieszkaniowego miasta (zaspokojenie potrzeby mieszkaniowej) część programów i zadań będzie oddziaływała pośrednio na w zasadzie wszystkich mieszkańców miasta, chodzi tu o efekty programów remontowych i modernizacyjnych, zadań w ramach programu rewitalizacji, realizacji osiedli zrównoważonych.

Program polityki mieszkaniowej Stargardu był przygotowywany od połowy 2018 r., jego finalna redakcja przypadła na trudny okres epidemii SARS-19, przy ujawnieniu się symptomów kryzysu gospodarczego i kryzysu finansów samorządowych. Ta kryzysowa perspektywa może spowodować poważne utrudnienia w realizacji programu, szczególnie zadań o charakterze

⁷⁰ Zakłada się, że w miarę postępujących udogodnień w rządowym programie społecznego budownictwa czynszowego progi partycypacji wnoszonej przez przyszłych najemców będą obniżane, łącznie z opcją dostępu bez partycypacji własnej.

inwestycyjnym. W sytuacji kryzysu i konieczności ograniczania wydatków na sferę mieszkaniową rekomenduje się przyjęcie następującej zasady: poszczególne zadania są realizowane w dłuższym horyzoncie czasowym, w wolniejszym tempie, ale nie rezygnuje się z realizacji indywidualnych zadań przyjętych w programie.

Załącznik 1 Obszary miasta Stargard z podziałem na ulice.

Obszar nr 1 – Zachód - Letnie – w skład którego wchodzi ulice: Aleja Gryfa, Aleja Żołnierza, Aleja Żołnierza Boczna, Batalionów Chłopskich, Czwartaków, Generała Henryka Dąbrowskiego, Generała Józefa Bema, Giżynek, Hugona Kołłątaja, Jesienna, Józefa Ignacego Kraszewskiego, Kazimierza Przerwy–Tetmajera, Krakowska, Księdza Jerzego Popiełuszki, Lechicka, Letnia, 11-go Listopada, Mieszkańska, Osiedle Generała Józefa Hallera, Osiedle Zachód, Oświaty, Plac Majdanek, Plac Słoneczny, Podchorążych, Pogodna, Przedwiośnie, Raclawicka, Różana, Słoneczna, Spokojna, Szkolna, Szymona Konarskiego, Tadeusza Kościuszki, Wiosenna, Zwycięzców.

Obszar nr 2 – Chopina – w skład, którego wchodzi ulice: Bornholmska, Bułgarska, Ceglana, Czeska, Feliksa Nowowiejskiego, Fryderyka Chopina, Fabryczna, Henryka Wieniawskiego, Ignacego Paderewskiego, Józefa Nowakowskiego, Jugosłowiańska, Karola Kurpińskiego, Karola Szymanowskiego Kaszubska, Kubańska, Kupiecka, Ludomira Różyckiego, Łużycka, Mazowiecka, Mazurska, Mieczysława Karłowicza, Obrońców Westerplatte, Partyzantów, Pierwszej Brygady, Plac Lubelski, Plac Zgody, Polska, Serbska, Słowacka, Rumuńska, Stanisława Moniuszki, Stanisława Niewiadomskiego, Szczecińska, Towarowa, Usługowa, Węgierska, Wielkopolska, Wileńska, Zygmunta Noskowskiego.

Obszar nr 3 – Śródmieście – w skład, którego wchodzi ulice: Adama Asnyka, Adama Mickiewicza, Andrzeja Struga, Artura Grottgera, Bolesława Limanowskiego, Bolesława Prusa, Brzozowa, Daleka, Dworcowa, Elizy Orzeszkowej, Gospodarska, Henryka Sienkiewicza, Ignacego Łukasiewicza, Jacka Malczewskiego, Jana Kasprowicza, Jana Kochanowskiego, Jana Matejki, Józefa Chełmońskiego, Juliana Przybosia, Juliusza Słowackiego, Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Kwiatowa, Ludwika Waryńskiego, Macieja Boryny, Majora Henryka Sucharskiego, Marii Dąbrowskiej, Marii Konopnickiej, Marszałka Józefa Piłsudskiego, Mikołaja Reja, Miodowa, Modrzewiowa, Mokrzyca, Morska, Marynarska, Nadbrzeżna, Ogrodowa, Osiedle Mikołaja Kopernika, Osiedle Tysiąclecia, Owocowa, Podleśna, Podmiejska, Polna, Pomorska, Północna, Sportowa, Stefana Okrzei, Stefana Żeromskiego, Szosa Maszewska, Środkowa, Światopełka, Tadeusza Makowskiego, Topolowa, Torfowa, Rzeźnicza, Warzywna, Wiśniowa, Władysława Reymonta, Wojciecha Kossaka, Wojska Polskiego, Zakole, Zenona Przesmyckiego, Zygmunta Krasieńskiego, Widokowa.

Obszar nr 4 – Stare Miasto – w skład którego wchodzi ulice: Aleja Dębowa, Anny Jagiellonki, Bolesława Chrobrego, Bolesława Krzywoustego, Bydgoska, Dąbrówki, Garncarska, Gdańska, Gdyńska, Generała Władysława Andersa, Generała Władysława Sikorskiego, Graniczna, Grodzka, Grudziądzka, Grunwaldzka, Hetmana Stefana Czarnieckiego, Jagiellońska, Jana Kilińskiego, Jesionowa, Juliana Tuwima, Kazimierza Wielkiego, Klasztorna, Klonowa, Królowej Bony, Królowej Jadwigi, Księcia Bogusława IV, Kuśnierzy, Łabędzia, Łąkowa, Mariacka, Marii Skłodowskiej–Curie, Michała Drzymały, Mieszka I, Młyńska, Na Grobli, Nowowiejska, Ochronna, Okrężna, Piwna, Plac Świętego Ducha, Płatnerzy, Poczta, Popiela, Portowa, Robotnicza, Rzemieśnicza, Sadowa, Skarbowa, Spichrzowa, Stanisława Staszica, Stanisława Wyspiańskiego, Strażnicza, Szewska, Śląska, Świętego Jana Chrzyciela, Warowna, Warszawska, Wiejska, Wita Stwosza, Władysława Łokietka, Władysława Orkana, Złotników, Zofii Nałkowskiej, Źródłana.

Obszar nr 5 – Pyrzyckie – w skład którego wchodzi ulice: Antoniego Słonimskiego, Armii Krajowej, Bolesława Leśmiana, Cypriana Kamila Norwida, Generała Franciszka Kleeberga, Jana Brzechwy, Jana Lechonia, Jarosława Iwaszkiewicza, Kazimierza Wierzyńskiego, Konstantego Ildefonsa Gałczyńskiego, Krzysztofa Kamila Baczyńskiego, Lawendowa, Lazurowa, Leopolda Staffa, Liryczna, Magnoliowa, Majora Hubala, Miła, Modra, Niepodległości, Poetów, Powstańców Warszawy, Rondo NZSS Solidarność, Rotmistrza Witolda Pileckiego, Spółdzielcza, Stanisława Ignacego Witkiewicza, Witolda Gombrowicza, Władysława Broniewskiego, Zbigniewa Herberta.

Obszar nr 6 – Kluczewo - Lotnisko – w skład którego wchodzi ulice: Czesława Tańskiego, Czesława Witoszyńskiego, Generała Leopolda Okulickiego, Główna, Jana Śniadeckiego, Joachima Lelewela, Juliana Ursyna Niemcewicza, Kolejowa, Kosmonautów, Lotników, Romualda Traugutta, Stanisława Rogalskiego, Stanisława Skarżyńskiego, Stefana Drzewieckiego, Żwirki i Wigury.