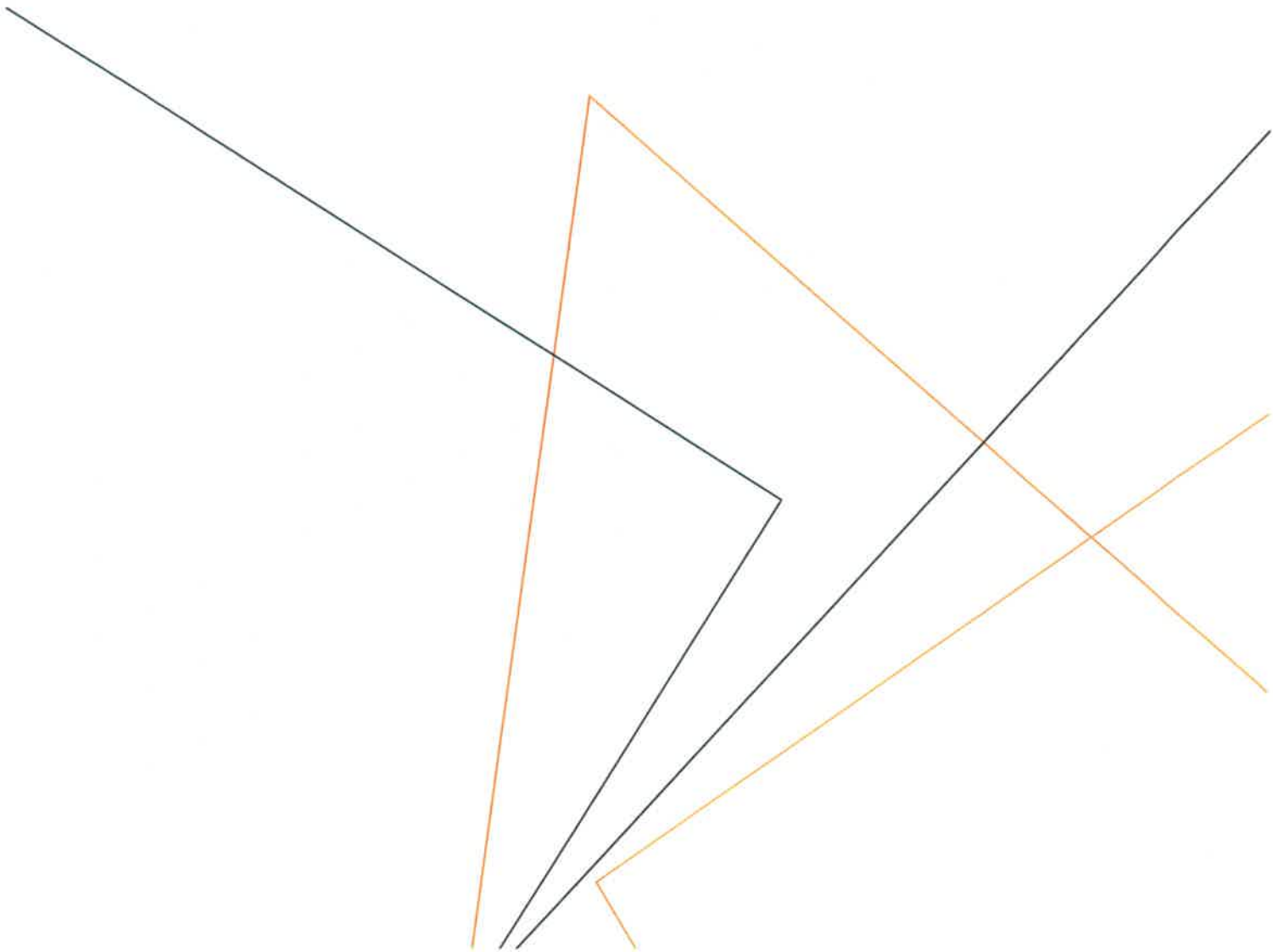


Załącznik nr 2. Informacja za 2021 rok z realizacji Polityki mieszkaniowej Gminy Miasta Stargard do roku 2030

Stargard, maj 2022



Spis treści

1.	Zadania zrealizowane w 2021 roku w ramach realizacji programów.....	2
I.	Rozwój sektora komunalnego.....	2
	Zadanie I.1. Ustanowienie czynszu ekonomicznego.....	2
	Zadanie I.2. Zwiększanie zasobu mieszkań czynszowych w oparciu o rządowy program bezzwrotnego wsparcia budowy mieszkań na wynajem ze środków Funduszu Dopłat	2
	Zadanie I.3. Radykalne ograniczenie bonifikat przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców i rozszerzenie zasobu mieszkań nie podlegających sprzedaży.....	3
	Zadanie I.4. Wspieranie rzetelnych najemców.....	3
	Zadanie I.5. Wielopłaszczyznowy program zamiany mieszkań.....	3
	Zadanie I.6. Zwiększenie dostępności mieszkań czynszowych	3
II.	Zwiększenie zasobów TBS.....	4
	Zadanie II.1. Nowe inwestycje w formule TBS z partycypacją i finansowaniem zwrotnym	4
	Zadanie II.2. Mieszkania w zasobie TBS w programie StandardVita!.....	4
	Zadanie II.3. Budowa mieszkań czynszowych z opcją wykupu	4
III.	Mieszkania wspomagane	5
	Zadanie III.1. Program Potrzebny Dom (PPD).....	5
IV.	Wsparcie najemców w trudnej sytuacji finansowej	6
	Zadanie IV.1. Elastyczny system obniżek czynszów w zasobach komunalnych.....	6
	Zadanie IV.2. Działania na rzecz zmniejszania skali najmu socjalnego	6
	Zadanie IV.3. Prewencja zadłużeń czynszowych i system oddłużania najemców	6
V.	Poprawa standardu zasobów mieszkaniowych	7
	Zadanie V.1. Program pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych.....	7
	Zadanie V.2. Program Czyste Powietrze	8
	Zadanie V.3. Remonty i modernizacje zasobów komunalnych	9
	Zadanie V.4. Program małych ulepszeń.....	9
VI.	Współpraca z sektorem prywatnym	9
	Zadanie VI.1. Sprzedaż kompleksowo przygotowanych gruntów budowlanych.....	9
	Zadanie VI.2. Inwestycje śródmiejskie.....	10
	Zadanie VI.3. Rewitalizacja przestrzeni publicznej	10
2.	Wskaźniki	11

1. Zadania zrealizowane w 2021 roku w ramach realizacji programów.

I. Rozwój sektora komunalnego

Zadanie I.1. Ustanowienie czynszu ekonomicznego

Zgodnie z uchwałą nr XIX/220/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25.08.2020 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargard na lata 2020 – 2025, zarządzeniem nr 259/2020 Prezydenta Miasta Stargard z dnia 07.10.2020 r. ustalona została stawka bazowa czynszu za lokale komunalne wynajmowane na czas nieoznaczony obowiązująca od 16.10.2020 r., która wynosi 7,15 zł za m². Stawka bazowa czynszu ustalona została na podstawie stawki podstawowej obowiązującej w lokalach III kategorii wartości użytkowej zgodnie z obowiązującym przed sierpniem 2020 podziałem na kategorie użytkowe lokali (wynosiła ona 7,01 zł) podwyższonej o 2% podwyżki.

Dla lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego stawka czynszu wynosi 2,10 zł za m².

W przypadku lokali objętych umowami najmu stawki obowiązują od 01.02.2021 r. (tj. z uwzględnieniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia). Od 01.02.2021 r. określono także stawkę dla lokali kategorii E (lokalne w zasobie TBS podnajmowane przez Miasto) na poziomie 12,50 zł. Stawki czynszu dla poszczególnych lokali ustalane są w oparciu o ww. kwotę bazową oraz o czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową. Zmieniona została tym samym metoda określania stawki czynszu oparta dotychczas o kategorię wartości użytkowej lokalu. Biorąc pod uwagę powyższe w budżecie na 2021 r. określono przychody z tytułu czynszu i wydatki na zarządzanie mieszkaniowym zasobem miasta na poniższym poziomie.

W 2021 r. osiągnięto wpływy w wysokości 12 000 189,03 zł. Plan na 2021 rok zakładał wpływy w wysokości 11 741 000,00 zł, a wymiar 11 982 850,05 zł.

Koszty zarządzania zasobem mieszkaniowym (obejmujące koszty: eksploatacji, administrowania, świadczeń, odtworzenia dokumentacji technicznej, remontów bieżących, zaliczek i wpłat na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych, administrowania, opłat czynszowych za wynajem lokali w STBS, koszty sądowe i odszkodowania za niedostarczenie lokalu) w omawianym roku wyniosły 13 844 331,27 zł.

Różnica za 2021 r. pomiędzy wpływami z czynszu i świadczeń, a kosztami zarządzania, w tym wpłat na fundusz remontowy za 2021 r. wynosi – (-1 844 142,24 zł). Różnica w 2021 r. bez uwzględniania wpłat na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych wynosi – (-523 023,80 zł).

Sukcesywne podwyższanie stawki czynszu zgodnie z ww. programem gospodarowania (tj. 2% + wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, lecz łącznie czynsz po podwyżce nie może przekroczyć 4% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego) ma umożliwić w przeciągu najbliższych lat osiągnięcie bilansowania się przychodów z tytułu czynszu i wydatków na zarządzanie mieszkaniowym zasobem miasta.

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

W I półroczu 2021 r. nie został oddany do użytkowania nowy budynek mieszkalny. Miasto złożyło w tym okresie do Banku Gospodarstwa Krajowego 2 wnioski o finansowe wsparcie z Funduszu Dopląt:

- na budowę przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 72 z 14 mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem oraz parkingiem podziemnym na 11 miejsc postojowych, objętymi dopłatami do czynszu;

- na budowę przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. budynku przy ul. Jana Śniadeckiego 13 z 33 mieszkaniami przeznaczonymi na podnajem osobom uprawnionym do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta w ramach rządowego programu finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem z Funduszu Dopłat. W dniu 9 sierpnia została podpisana umowa pomiędzy Gminą Miastem Stargard a Bankiem Gospodarstwa Krajowego na dofinansowanie tej inwestycji z Funduszu Dopłat w wysokości 6 791 632 złotych.

Ponadto w związku z budową budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 72 Miasto uzyskało wsparcie w wysokości 500 950 zł z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na podniesienie kapitału zakładowego STBS Sp. z o.o. w celu realizacji inwestycji.

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

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

Na podstawie ww. przepisów w 2021 r. zostało złożonych 15 wniosków najemców o wykup lokali mieszkalnych.

Zadanie I.4. Wspieranie rzetelnych najemców

Nie podjęto działań w tym zakresie.

Zadanie I.5. Wielopłaszczyznowy program zamiany mieszkań

Stargardzkie TBS Sp. z o.o. realizuje zatwierdzoną przez Prezydenta Miasta *Koncepcję zamian lokali komunalnych*. W wyniku jej realizacji w II półroczu 2021 r. zrealizowano 7 zamian z urzędu nie zrealizowano zamian pomiędzy stronami.

Na dzień 31.12.2021 r. w rejestrze zamian z urzędu figurowało 25 osób w tym 3 realizujące porozumienie z warunkiem zamiany lokalu, a w rejestrze zamian pomiędzy stronami 30. Ponadto w ramach realizacji koncepcji programowej zamiany lokali, która ma na celu wsparcie mieszkańców zasobu komunalnego w dostosowaniu lokali do potrzeb i możliwości finansowych rodzin Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań zaprosiło na spotkanie 17 rodzin, zajmujących lokale wyposażone w ogrzewanie z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni, albo ogrzewanie gazowe, którego wykonanie było finansowane przez Miasto lub w ramach Programu Małych Ulepszeń, których zadłużenie wynosi powyżej 3 miesięcy. Na wysłane zaproszenia odpowiedziały 2 rodziny, które wstępnie wyraziły zgodę na dokonanie zamiany lokalu na lokal mniejszy wymagający ponoszenia niższych opłat. Jednej rodzinie w ramach ww. Koncepcji zaproponowano do zamiany lokal położony przy ul. Wojska Polskiego 85/5. Rodzina odebrała list z propozycją zamiany, ale nie zgłosiła się do Biura.

Zadanie I.6. Zwiększenie dostępności mieszkań czynszowych

Podjęte przez Spółkę działania w zakresie zwiększenia dostępności mieszkań czynszowych objęty w szczególności:

- 1) działania w sferze regulacyjnej zmierzające do zapewnienia przeznaczenia mieszkań czynszowych dla osób o niskich dochodach, a dotyczące uszczelnienia zasad weryfikowania osób ubiegających się o przydział lokalu (w szczególności w zakresie weryfikowania dochodów wnioskodawców), w wyniku których po weryfikacji przeprowadzonej we wrześniu 2021 r. na listach osób oczekujących na

przydział w 2022 r. lokalu ujęto 154 osoby, w tym 71 osób na czas nieoznaczony oraz 83 osoby w ramach najmu socjalnego, w stosunku do 180 osób w 2021 r.

- 2) działania w sferze inwestycyjnej - przede wszystkim przygotowanie dokumentacji do złożenia do Banku Gospodarstwa Krajowego kolejnego wniosku na remont 12 lokali z mieszkaniowego zasobu gminy z założeniem wykorzystania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK w wysokości 80 %.

II. Zwiększenie zasobów TBS

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

W 2021 r. kontynuowano realizację rozpoczętej w 2020 r. inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego przy ul. Tadeusza Kościuszki 72 z 14 lokalami mieszkalnymi do wynajmu dla osób, które wpłacają partycypację. Inwestycja jest realizowana z wykorzystaniem finansowania zwrotnego.

W ramach rządowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego Bank Gospodarstwa Krajowego udzielił Finansowania zwrotnego w kwocie 1 405 000,00 zł. Pozostałe środki pochodzą z wpłat partycypacji oraz udziału wniesionego przez Gminę Miasto Stargard i środków własnych TBS. Na realizację zadania TBS pozyskało środki finansowe z Funduszu Dopłat BGK, a Gminą Miastem Stargard z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.

Formuła budowy mieszkań przy ul. Tadeusza Kościuszki 72, tj. z wykorzystaniem finansowania zwrotnego będzie umożliwiała najemcom korzystanie z dopłat do czynszu w ramach rządowego programu Mieszkanie na Start.

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

Prowadzono dalsze działania dotyczące budowy budynku przy ul. Jana Śniadeckiego 13 z założeniem wykorzystania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK.

Zadanie II.3. Budowa mieszkań czynszowych z opcją wykupu

W 2021 r. Stargardzie TBS Sp. z o. o. realizowało prace nad programem *Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności*. Efektem prac jest przyjęcie Regulaminu Programu dla inwestycji przy ulicy Spokojnej w Stargardzie.

W dniu 25.05.2021 r. Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę o przeniesieniu aportem działki o nr ewidencyjnym 23 w obrębie 15 miasta Stargard przy ulicy Spokojnej na rzecz Spółki.

Na ww. wymienionej działce o powierzchni 4 048 m² planowana jest budowa dwóch budynków, w jednym z nich planowane są mieszkania z opcją wykupu zgodnie z regulaminem określonym w programie „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności”. W dniu 09.09.2021 r. podpisano umowę z biurem projektów Portal PP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa ze Szczecina na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu ww. działki.

07.10.2021 r. Zarząd Spółki zaakceptował przedłożoną przez biuro projektowe koncepcję zagospodarowania terenu obejmującą budowę dwóch budynków mieszkalnych z 19 lokalami mieszkalnymi każdy wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu. Zgodnie ze złożoną koncepcją inwestycja zostanie podzielona na dwa etapy budowy.

Łączna przewidywana powierzchnia użytkowa mieszkań całej inwestycji – ok. 1 680 m².

Szacunkowe całkowite koszty budowy jednego budynku – 5 200 000 zł brutto.

08.10.2021 r. złożono wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Trwa postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie.

Umowne terminy opracowania dokumentacji:

- sporządzenie projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz ze złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę -w terminie 45 dni od daty uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- sporządzenie projektów technicznych, przedmiarów, kosztorysów inwestorskich i nakładczych dla poszczególnych branż oraz specyfikacji technicznych wykonania odbioru robót w terminie 60 dni od dnia zatwierdzenia przez Zamawiającego projektu budowlanego.

Spółka zaangażowana jest także w rozmowy prowadzone przez Miasto z KZN, dotyczące współpracy przy realizacji inwestycji mieszkaniowych.

III. Mieszkania wspomagane

Zadanie III.1. Program Potrzebny Dom (PPD)

W 2021 r. liczba mieszkań wspomaganych, realizowanych w ramach Programu „Potrzeby Dom” wynosiła:

- Podprogram „Na Start”: 9 mieszkań/inkubatorów w tym przy ul. Czesława Tańskiego 12b/10 – 4 i ul. Czesława Tańskiego 14b/12 – 5,
- Podprogram „Nie Sami”: 24 mieszkania,
- Podprogram „Bez Barier”: 59 mieszkań znajdujących się w budynkach przy ul. Przedwiośnie 85, ul. Przedwiośnie 99, ul. Władysława Broniewskiego 2a oraz pozostałych budynkach z lokalami przystosowanymi dla osób niepełnosprawnych ruchowo,
- Podprogram „Od Nowa”: 11 mieszkań/inkubatorów, w tym: ul. Czesława Tańskiego 10b/12 – 5, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 22/3 – 3 i ul. Marii Skłodowskiej-Curie 22/4 – 3,
- Podprogram „Nasz Dom”: 2 Placówki Opiekuńczo-Wychowawcze przy ul. Karola Szymanowskiego 56 i ul. Adama Mickiewicza 1, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 101-103 oraz 1 Rodzinny Dom Dziecka przy ul. Jana Śniadeckiego 1a/1.

W 2021 r. w ramach projektu Azymut – Samodzielność realizowanego we współpracy z Samorządem Województwa Zachodniopomorskiego uruchomiono 1 mieszkanie dla dwóch uczestników.

W maju 2021 r. w ramach realizacji projektu „Region Dobrego Wsparcia” w zakresie stworzenia miejsc opieki wytchnieniowej w formie krótkookresowego pobytu dziennego lub całodobowego Miasto przeznaczyło 1 lokal komunalny położony przy ul. Marii Konopnickiej 23/1 w Stargardzie. Projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków pochodzących z Europejskiego Funduszu Społecznego oraz budżetu państwa w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego.

Stargardzkie TBS Sp. z o. o. w ramach Programu „Potrzebny Dom” w dniu 01.06.2021 r. zatwierdziło podprogram „Duża Rodzina”, który ma na celu dostarczenie mieszkań dla rodzin wychowujących czworo i więcej dzieci, które nie są w stanie przy wykorzystaniu własnych możliwości i zasobów zapewnić warunki mieszkaniowe odpowiednie do wychowywania dzieci. Na ten cel zostały przeznaczone 2 mieszkania: 3 pokojowe położone przy ul. Wojska Polskiego 9/3 oraz 4 pokojowe położone przy ul. Kolejowej 3a/3 w Stargardzie. Przedmiotowe lokale mają status lokali wspomaganych, co oznacza, że są objęte systemem obniżek czynszu, które można łączyć z korzystaniem z dodatku mieszkaniowego.

IV. Wsparcie najemców w trudnej sytuacji finansowej

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

W uchwale nr XIX/220/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25.08.2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Stargard na lata 2020 – 2025, określono system obniżek czynszu w zasobach mieszkaniowych Miasta, a także w lokalach wynajmowanych przez Miasto w celu ich dalszego podnajmowania. Obniżki czynszu, w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy lub podnajemcy, wynoszą 40%, 30% lub 20% stawki czynszu.

Uchwałą nr XXVIII/304/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 maja 2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasta Stargard na lata 2020-2025 wprowadzono nowe progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu obniżając je średnio o 10 % w stosunku do dotychczasowych kryteriów. Nowe progi dochodowe obowiązują od 1.07.2021 r. Niniejsza zmiana wynika ze zmiany ustawy o dodatkach mieszkaniowych, która z dniem 1 lipca 2021 roku wprowadza nową definicję dochodu. Zgodnie z art.3 zmienionej ustawy, za dochód uważa się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych. Podstawową zmianą przy określeniu wysokości dochodu jest jego pomniejszenie o należny podatek dochodowy od osób fizycznych. Ponadto nie wlicza się do dochodu zasiłku rodzinnego oraz dodatków do zasiłku rodzinnego.

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

W związku z okresem pandemii działania prewencyjne, aktywizujące, mające na celu zmniejszanie skali najmu socjalnego zostały mocno ograniczone. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej z uwagi na wprowadzone w swojej instytucji obostrzenia ograniczył część swoich działań, w szczególności wymagających osobistego kontaktu z klientami, w tym działania z zakresu pracy socjalnej, które mają istotne znaczenie w pracy z osobami o najniższych dochodach, czy oczekujących na realizację wyroku eksmisyjnego.

W oparciu o porozumienie zawarte 05.08.2021 r. pomiędzy Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej i Stargardzkim TBS Sp. z o. o. porozumienie, pracownicy socjalni podejmowali działania mające na celu zmotywowanie osób zadłużonych zamieszkujących w lokalach komunalnych do podjęcia współpracy z STBS w kierunku oddłużenia i zapobiegania eksmisji. Spośród wskazanych przez STBS dłużników, 25 gospodarstw domowych, pracownikom socjalnym udało się skontaktować z 13 rodzinami.

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

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej realizuje Program pomocy osobom zagrożonym eksmisją, które zawarły kontrakty socjalne dotyczące oddłużenia mieszkania w okresie obowiązywania Programu (do 2017 r.). W I półroczu 2021 r. kontrakty socjalne realizowało 9 rodzin. STBS realizuje procedurę windykacyjną, zgodnie z którą od pierwszego upomnienia dotyczącego zaległości czynszowej informuje dłużników o możliwości skorzystania z ulgi w spłacie zaległości określonej uchwałą Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017 r. określającej zasady udzielania ulg w spłacaniu należności. Ma to na celu jak najszybsze podjęcie działań przez dłużnika w zakresie uregulowania zaległości i zapobieżenie wypowiedzeniu umowy najmu, a w dalszej konsekwencji – przeciwdziałanie eksmisji. W przypadku podjęcia przez dłużnika działań w kierunku uregulowania zadłużenia, każdorazowo jego sytuacja jest badana przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Ośrodek rozpatruje, czy wskazane jest zawarcie z dłużnikiem kontraktu socjalnego celem zmiany jego sytuacji i wyeliminowania przyczyn, które doprowadziły do zadłużenia i informuje o powyższym STBS. MOPS przeprowadził w okresie sprawozdawczym 127 protokołów sytuacji bytowej, które przekazał do TBS.

W STBS wysłało 621 upomnień oraz 441 wezwań do zapłaty.

Z użytkownikami 42 lokali mieszkalnych podpisano porozumienie w sprawie udzielenia ulgi w spłacie zaległości.

Łączna kwota zadłużenia na w 2021 r. ciężąca na lokalach zasobu własnego Spółki wynosiła zmniejszając się o 59 417 zł w stosunku do 2020 r.

MOPS otrzymał od STBS listę 25 dłużników celem nawiązania kontaktu w związku z ich zadłużeniem, przy czym pracownikom socjalnym udało się skontaktować z 13 rodzinami, z 12 rodzinami nie udało się nawiązać kontaktu. Spośród 13 rodzin, do których dotarli pracownicy socjalni:

- STBS zawarło porozumienie ws. udzielenia ulgi w spłacie należności z 1 rodziną,
- 2 rodziny zobowiązały się w STBS do regularnego wnoszenia opłat przez 6 miesięcy, co umożliwi (po okresie próbnym) zawarcie ze Spółką porozumienia ws. ulgi w spłacie należności,
- 10 rodzin mimo przeprowadzonych rozmów z pracownikami socjalnymi nie zgłosiło się do STBS ws. zaległości.

17 rodzin (łącznie 41 osób w rodzinach) realizowało kontrakty socjalne, które pozwolą na oddłużenie lokali, zawarte w ramach uchwały Nr XIX/221/12 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia Programu i zasad udzielania pomocy osobom zagrożonym eksmisją.

MOPS w 2021 r. przyznał 7 642 dodatki mieszkaniowe na łączną kwotę 2 395 551,35 zł.

STBS realizuje procedurę windykacyjną, zgodnie z którą od pierwszego upomnienia dotyczącego zaległości czynszowej informuje dłużników o możliwości skorzystania z ulgi w spłacie zaległości określonej uchwałą Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacaniu należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, oraz wskazania organów lub osób do tego uprawnionych (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2017 r. poz. 4524 ze zm.). Ma to na celu jak najszybsze podjęcie działań przez dłużnika w zakresie uregulowania zaległości i zapobieżenie wypowiedzenia umowy najmu, a w dalszej konsekwencji – przeciwdziałanie eksmisji. W przypadku podjęcia przez dłużnika działań w kierunku uregulowania zadłużenia, każdorazowo jego sytuacja jest badana przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Ośrodek rozpatruje, czy wskazane jest zawarcie z dłużnikiem kontraktu socjalnego celem zmiany jego sytuacji i wyeliminowania przyczyn, które doprowadziły do zadłużenia i informuje o powyższym STBS.

Od 31 marca 2020 roku obowiązywał wprowadzony na początku pandemii zakaz eksmisji, co uniemożliwiło skuteczne postępowania wobec dłużników przewlekłe zalegających z płatnościami.

V. Poprawa standardu zasobów mieszkaniowych

Zadanie V.1. Program pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych

W dniu 10.06.2021 r. Stargardzka Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. złożyła ofertę w ramach przetargu ogłoszonego przez Zachodniopomorską Agencję Rozwoju Regionalnego SA na świadczenie usługi pośrednictwa finansowego polegającej na udzielaniu i kompleksowej obsłudze produktu finansowego – pożyczka miejska (pożyczki dla wspólnot mieszkaniowych) oprocentowanych na stałym poziomie 1,15%. W dniu 5.07.2021 r. SARL otrzymał informację o tym, iż oferta została wybrana jako najkorzystniejsza. Wnioskowana kwota dofinansowania wynosi 3 000 000 zł z możliwością zastosowania prawa opcji czyli ponownego obrotu środkami, co oznacza, że maksymalny poziom dofinansowania może wynieść do 6 000 000 zł. Wkład własny przy 3 000 000 zł wynosi 157 894,74 zł,

natomiast przy opcji ponownego obrotu, tj. 6 000 000 zł, wyniesie 315 789,48 zł. O pożyczkę starać się mogą wspólnoty mieszkaniowe z obszaru rewitalizacji.

Stargardzka Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. w II półroczu 2021 r. podpisała została umowę o Pożyczkę Miejską ze Wspólnotą Mieszkaniową ul. Wojska Polskiego 39, ul. Bolesława Limanowskiego 10 na kwotę 735 000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie docieplenia ścian zewnętrznych budynku wielorodzinnego przy ul. Limanowskiego 10 i Wojska Polskiego 39 w Stargardzie wraz z remontem balkonów.

Zadanie V.2. Program Czyste Powietrze

„Zachodniopomorski Program Antysmogowy – likwidacja pieców na paliwo stałe na terenie Gminy Miasto Stargard” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020 - działanie 2.14 Poprawa jakości powietrza – Zachodniopomorski Program Antysmogowy.

Program skierowany jest do mieszkańców zabudowy jedno- i wielorodzinnej. Ideą jest wymiana pieca opalanego paliwem stałym na ekologiczne źródło ciepła. W roku 2021 wpłynęło 100 wniosków o wymianę pieców oraz zlikwidowano 173 nieekologiczne źródła ciepła na paliwo stałe. Oznacza to, że rozliczono 83 projekty i wypłacono dotację w łącznej kwocie 622 500 zł. Około 70% wnioskujących to właściciele lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej. W 4 przypadkach nowym źródłem ciepła stało się ogrzewanie, w 1 przypadku podłączono się do sieci miejskiej, a reszta to indywidualne piece gazowe.

Uzyskano efekt ekologiczny w postaci redukcji emisji:

- Benzo(a)piren = 1,920 kg,
- Pył zawieszony PM10 = 3,879 Mg,
- Pył zawieszony PM2,5 = 3,821 Mg.

„Termomodernizacja budynków jednorodzinnych na terenie Gminy Miasto Stargard w ramach Zachodniopomorskiego Programu Antysmogowego” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020 - działanie 2.15 Termomodernizacja budynków jednorodzinnych.

Realizacja programu zaplanowana jest na lata 2021-2023, jednak w przypadku wyczerpania środków finansowych, może zostać skrócony. Wartość Programu na lata 2020-2023 wynosi 3 576 500 zł. Program skierowany jest do zabudowy jednorodzinnej na terenie miasta. Wnioski składać można od października 2021 roku. W 2021 roku wpłynęły 4 wnioski.

Czyste Powietrze

Narzędziami tego działania są trzy programy, które wspomagają finansową wymianę pieców w zabudowie wielo – i jedno rodzinnej oraz termomodernizację budynków jednorodzinnych.

W ramach działań związanych z wymianą pieców na paliwo stałe u osób fizycznych, realizowano działania informacyjne dotyczące wypełniania wniosków do rządowego Programu Czyste Powietrze. Program skierowany jest do osób fizycznych będących właścicielami domów jednorodzinnych. W Urzędzie Miejskim powstał Punkt Konsultacyjno – Informacyjny programu.

W roku 2021 r. dotację w ramach tego programu wraz z pożyczką otrzymało 37 inwestycji z terenu miasta Stargard, z czego:

- wymiana źródła ciepła wraz z termomodernizacją (8 kotłów gazowych kondensacyjnych, 1 kocioł na biomasę oraz 1 kotłownia gazowa),
- instalacja 12 pomp ciepła,
- instalacja 14 pieców gazowych, czego 4 z kotłownią gazową,
- instalacja 1 kotła na biomasę (źródło: <https://portalpop.wzp.pl/Wiz/Czyste>).

Ogólnie w mieście wspólnie z działaniami Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. osiągnięto efekt ekologiczny w postaci redukcji emisji:

- Benzo(a)piren = 3,582 kg,
- Pył zawieszony PM10 = 7,139 Mg,
- Pył zawieszony PM2,5 = 37,033 Mg.

Zadanie V.3. Remonty i modernizacje zasobów komunalnych

Spółka realizowała remonty zasobu komunalnego zgodnie z przyjętym Planem remontów na 2021 r. Sześć pokryć dachowych: 376 918,92 zł; stolarka drzwiowa: 46 631,16 zł; stolarka okienna w 23 lokalach: 90 099,00 zł; wykonanie instalacji co i cwu na gaz: 134 499,54 zł; modernizacja 8 wolnych lokali: 93 678,82 zł; przestawienie pieców kaflowych: 73 243,72 zł; bieżące prace remontowe i awaryjne: 532 393,14 zł.

Roboty termomodernizacyjne przy wsparciu finansowym z RPO w budynkach przy ul. Marii Konopnickiej 2, 3, 10 a-b: 3 531 227,46 zł.

Zadanie V.4. Program małych ulepszeń

W 2021 r. z programu małych ulepszeń skorzystało 14 najemców, wykonano następujące prace: wymiana okien – 12 sztuk; likwidacja ogrzewania etażowego – 7 sztuk; likwidacja pieców kaflowych – 7 sztuk.

VI. Współpraca z sektorem prywatnym

Zdanie VI.1. Sprzedaż kompleksowo przygotowanych gruntów budowlanych

Sprzedaż działek na os. Pyrzyckim pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowana jest od 13 lipca 2021 r.

Pod zabudowę jednorodzinną sprzedano następujące działki:

Nr działki	Powierzchnia w ha	Cena wywoławcza	Cena netto uzyskana w przetargu	Cena brutto uzyskana w przetargu	Cena za 1 m ² -brutto- zł
368	0,1081	141 000	202 000	248 460	229,84
361	0,1039	138 000	186 000	228 780	220,20
369	0,1071	140 000	190 000	233 700	218,20
353 + ½ drogi	0,0987	133 000	154 000 dr - 10 400	202 212	191,90
349	0,1253	154 000	180 000	221 400	176,70
351	0,1406	164 000	205 000	252 150	179,40
357+ ½ drogi	0,1051	139 000	162 000 dr- 10 400	212 052	190,00
350	0,1338	160 000	168 000	206 640	154,44
352	0,0998	134 000	176 000	216 480	216,91
354	0,1064	140 000	196 000	241 080	226,58
356	0,1036	137 000	196 000	241 080	232,70
363 +	0,1125	145 000	151 000	198 768	176,68

½ części działki 365			Dr 10 600		
367 + ½ części działki 365	0,1144	146 000	161 000 Dr 10 600	211 068	184,50
371	0,1029	137 000	150 000	184 500	179,30
359	0,1030	137 000	176 000	216 480	210,17
364	0,1121	145 000	194 500	239 235	213,41
348	0,1209	151 000	162 200	199 506	165,02
362	0,1092	142 000	198 500	244 155	223,59
366	0,1100	143 000	210 000	258 300	234,82
358	0,1079	141 000	211 500	260 145	241,10
404 + ½ części działki 402	0.0887 ha	123 000,00 zł	142 000 Dr 11 000	174 660	196,91
409 + 1/4 części działki 411	0.0614 ha	93 000,00 zł	129 000 Dr 10 500	158 670	258,42
410 + 1/4 części działki 411	0.0830 ha	117 000,00 zł	130 000 Dr 10 500	159 900	192,65
412 + 1/4 części działki 411	0.0727 ha	106 000,00 zł	115 000 Dr 10 500	141 450	194,56
403 + ½ części działki 402	0.0842 ha	119 000,00 zł	155 500 Dr 11 000	191 265	227,15
RAZEM	2,6153	3 425 000		5 342 136	197,50

Dla zabudowy wielorodzinnej przeznaczono działki:

- nr 336 o powierzchni 0,5283 ha położonej w obrębie 19 miasta Stargard w rejonie ul. Szarych Szeregów. Cena uzyskana za nieruchomość wyniosła brutto 2 226 300 zł.

- nr 334 o powierzchni 0,8203 ha położonej w obrębie 19 miasta Stargard w rejonie ul. Szarych Szeregów. Cena uzyskana za nieruchomość wyniosła brutto 2 882 136 zł.

Zadanie VI.2. Inwestycje śródmiejskie

Kontynuowano rozmowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową dotyczące realizacji wspólnej inwestycji mieszkaniowej u zbiegu ulic Wojska Polskiego i Henryka Sienkiewicza.

Zadanie VI.3. Rewitalizacja przestrzeni publicznej

Kontynuowano rozmowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową dotyczące realizacji wspólnej inwestycji mieszkaniowej u zbiegu ulic Wojska Polskiego i Henryka Sienkiewicza.

Złożony został wniosek o dofinansowanie z Rządowego Funduszu Polski Ład na realizację przedsięwzięcia rewitalizacji przestrzeni publicznej na Osiedlu Zachód pn. „Zielone Płuca Osiedla Zachód w Stargardzie”. Wydział gospodarki Nieruchomościami rozpoczął czynności zmierzające do wydzielania fragmentów działek w celu przejęcia ich nieodpłatnie przez Gminę-Miasto. W dniu 15.10.2021 roku uzyskano pozwolenie na budowę.

2. Wskaźniki

Lp.	Wskaźnik	2021
1	Liczba mieszkań	26 381*
2	Mieszkania na 1 000 mieszkańców	390,4*
3	Liczba osób na izbę	0,71*
4	Powierzchnia na osobę	23,8*
5	Liczba oddanych do użytku mieszkań, w tym także w domach jednorodzinnych	357
6	Liczba wydanych pozwoleń na budowę	68
7	Ilość mieszkań w wydanych pozwoleniach na budowę, w tym także w domach jednorodzinnych	688
8	Liczba mieszkań dla osób zagrożonych wykluczeniem	128
9	Remonty w zasobie komunalnym w ujęciu ilościowym	45 (opis efektu jakościowego w pkt. V.3)
10	Zbyte lokale komunalne	43 bezprzetargowo, 9 przetargowo
11	Wartość zbytych lokali komunalnych	1 006 495,40 zł bezprzetargowo (z bonifikatą), 1 527 950,00 zł przetargowo
12	Nowe mieszkania oddane przez TBS (do dyspozycji miasta)	0
13	Liczba osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego: docelowego i do najmu socjalnego	256 (w tym 71 - docelowy i 75 - socjalny)
14	Liczba mieszkań w zasobie komunalnym (zasób własny i TBS)	1 996 – z czego: 1 612 – zasób Miasta 384 - zasób TBS

15	Liczba mieszkań komunalnych w najmie docelowym	1 477 (ilość na podstawie zawartych umów) z czego: 1 116 – najem / 361 - podnajem
16	Liczba mieszkań komunalnych w najmie socjalnym	67 (ilość na podstawie zawartych umów)
17	Liczba mieszkań wynajętych przez miasto u innych podmiotów i podnajmowanych uprawnionym do najmu lokalu komunalnego	384
18	Wartość i ilość przyznanych obniżek czynszów	168 na kwotę 144 190,37 zł
19	Liczba i wartość przyznanych dodatków mieszkaniowych	7 642 na kwotę 2 395 551,35 zł
20	Liczba działań w ramach projektów skierowanych do wspólnot mieszkaniowych	2
21	Inwestycje mieszkaniowe na terenach objętych dwoma PZP położonych wzdłuż ul. Władysława Broniewskiego	0
22	Inwestycje mieszkaniowe na terenach objętych PZP w innych obszarach miasta	46
23	Uchwały Rady Miasta o lokalizacji inwestycji mieszkaniowych na podstawie „specustawy”	1
24	Decyzje WZ wydane dla inwestycji mieszkaniowych	12 – budynki jednorodzinne 1 – budynek wielorodzinny 1 – zmiana użytkowania na mieszkalne
25	Inwestycje z pozwoleniami na budowę w oparciu o specustawę	13
26	Inwestycje z pozwoleniami na budowę w oparciu o decyzje WZ	10
27	Ilość działek zbytych pod budownictwo mieszkaniowe	27
28	wartość działek zbytych pod budownictwo mieszkaniowe	10 545 468,00 zł
Wskaźniki odpowiadające celom Narodowego Programu Mieszkaniowego		

*Dane roczne GUS za rok 2020

