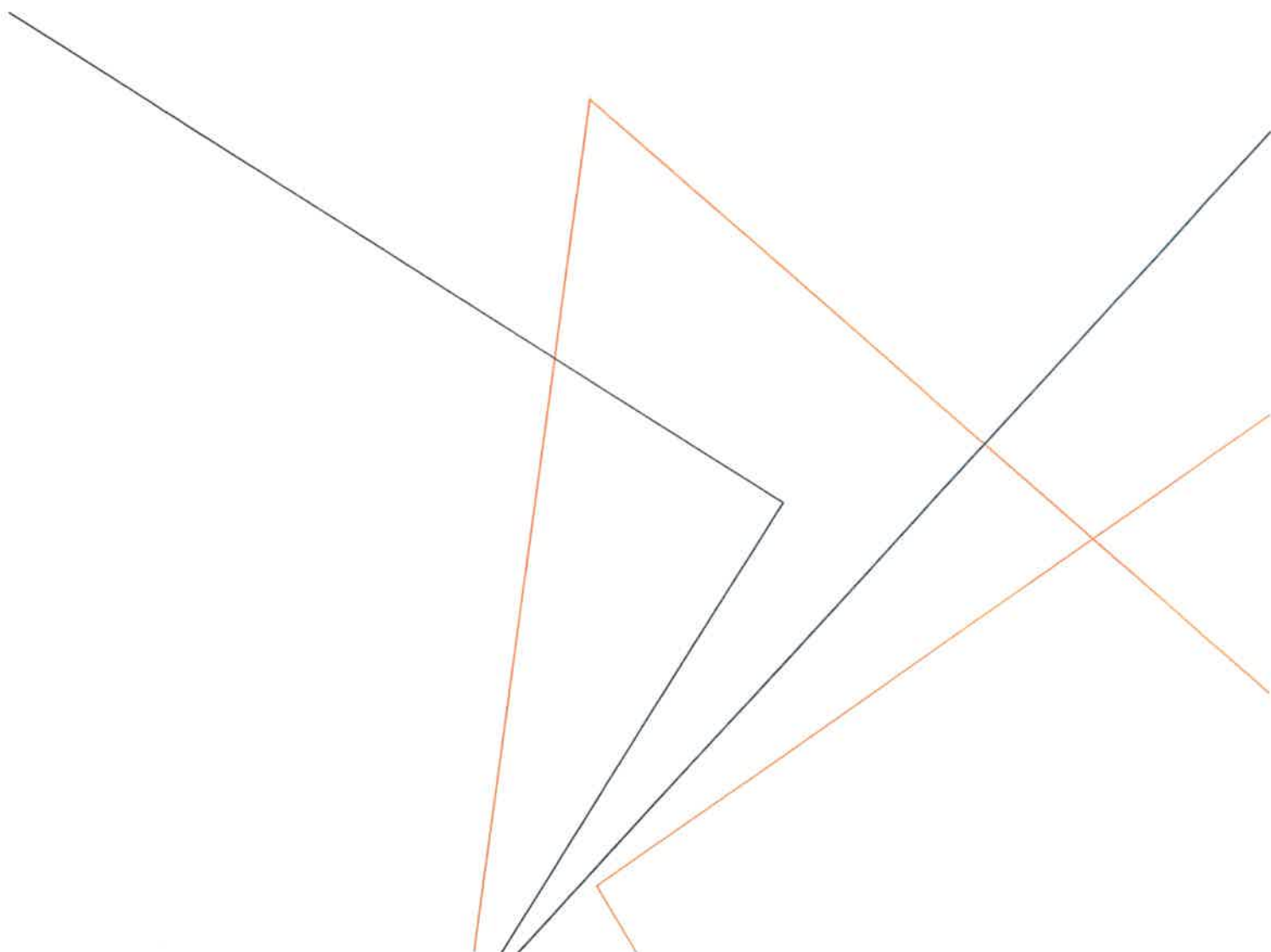


Załącznik nr 12. Informacja za 2024 rok z realizacji Polityki mieszkaniowej Gminy Miasta Stargard do roku 2030

Stargard, maj 2025



Wstęp

Polityka mieszkaniowa Gminy Miasto Stargard do roku 2030 stanowi wytyczne dla szeregu szczegółowych rozstrzygnięć zawieranych w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Stargard, dokumentach gminnych określających zasady najmu lokali komunalnych, sprzedaży lokali mieszkalnych, stawki czynszu najmu oraz w innych regulacjach miejscowego mieszkalnictwa. Monitorowanie realizacji programu polityki mieszkaniowej prowadzone jest poprzez obserwację sytuacji mieszkaniowej w mieście w oparciu o informacje gromadzone w Urzędzie Miejskim, Stargardzkim TBS, a także pozyskiwane od partnerów zewnętrznych i z Głównego Urzędu Statystycznego, 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.

Niniejsze sprawozdanie z realizacji polityki mieszkaniowej Stargardu zostało sporządzone, uwzględniając wytyczne Narodowego Programu Mieszkaniowego, uchwalonego w 2016 r. Należy jednak zaznaczyć, że w marcu 2025 r. Rada Ministrów podjęła uchwałę w sprawie zniesienia NPM. Polityka mieszkaniowa Państwa zostanie ujęta w nowym dokumencie.

Realizacja programów

W Polityce mieszkaniowej Gminy Miasta Stargard do roku 2030 określono 5 głównych celów do osiągnięcia poprzez realizację założeń dokumentu:

1. Zintegrowane zarządzanie społecznym zasobem mieszkaniowym.
2. Zapewnienie godnych warunków mieszkaniowych osobom o skromnych i umiarkowanych dochodach i szczególnych potrzebach mieszkaniowych.
3. Włączenie społeczności lokalnych do realizacji programu.
4. Likwidacja substandardu mieszkaniowego.
5. Wspieranie rozwoju prywatnego sektora mieszkaniowego.

Realizację celów zapewnia prowadzenie 6 programów polityki mieszkaniowej:

1. Rozwój sektora komunalnego.
2. Zwiększenie zasobów TBS.
3. Mieszkania wspierane.
4. Wsparcie najemców w trudnej sytuacji finansowej.
5. Poprawa standardu zasobów mieszkaniowych.
6. Współpraca z sektorem prywatnym.

Zadania zrealizowane w 2024 roku w ramach 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 oraz zarządzeniami: nr 293/2023 z dnia 04.10.2023 r. i nr 296/2023 z dnia

06.10.2023 r. Prezydenta Miasta Stargard, ustalone zostały stawki bazowe czynszu za lokale komunalne, które obowiązują od 01 lutego 2024 r.:

- 9,66 zł dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony,
- 2,90 zł dla lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego,
- 15,11 zł dla lokali mieszkalnych kategorii E,
- 13,60 zł dla lokali mieszkalnych kategorii E z jednym czynnikiem obniżającym stawkę czynszu.

Stawki czynszu dla poszczególnych lokali ustalane są w oparciu o ww. kwotę bazową oraz o czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową.

Sukcesywne podwyższanie stawki czynszu zgodnie z programem gospodarowania (tj. 2% + wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, lecz łącznie nie więcej niż 4% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² 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.

Podwyżki są ustalane w oparciu o wskaźnik inflacji za poprzedni rok. Według miesięcznych komunikatów prezesa GUS w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres od września 2022 r. do sierpnia 2023 r. inflacja wyniosła 9,5%. Zatem zgodnie z zasadami polityki czynszowej stawka bazowa czynszu na 2024 r. powinna być podwyższona o 2% oraz o powyższy wskaźnik, co daje łącznie 11,5 %. Jednakże z uwagi na stosunkowo wysoki wskaźnik inflacji i tym samym ogólny wzrost kosztów życia w Polsce, podjęto decyzję że podwyżka wprowadzona od 1 lutego 2024 roku będzie dokonana jedynie o wysokość wskaźnika inflacji. Ponadto na wysokość podwyżki czynszu podnajmu wpływa wartość wskaźnika odtworzeniowego, który do kwietnia 2024 r. pozostawał na stosunkowo niskim poziomie i ograniczał podwyżki, które tym samym nie podążały za wzrostem kosztów wynikającym z ogólnej sytuacji społeczno-gospodarczej.

Podwyżki stawek czynszu podnajmu w latach 2019-2025 w stosunku do wartości wskaźnika odtworzeniowego (rok oddania do użytku: 1999-2024)

stan na:	data	stawka czynszu w zł/m ²	wartość wskaźnika odtworzeniowego	czynsz jako % wsk. odtworz.
na datę pierwszej podwyżki po 1.01.2018	2019-08-01	12,24	3 674,00	4,00%
na datę drugiej podwyżki po 1.01.2018	2021-02-01	12,50	3 769,00	3,98%
na datę trzeciej podwyżki po 1.01.2018	2022-02-01	12,95	3 886,00	4,00%
na datę czwartej podwyżki po 1.01.2018	2023-02-01	13,80	4 146,00	3,99%
na datę piątej podwyżki po 1.01.2018	2024-02-01	15,11	4 706,00	3,85%
na datę szóstej podwyżki po 1.01.2018	2025-02-01	16,47	6 169,00	3,20%

Tabela nr 2

PRZYCHODY I KOSZTY GMINY Z DZIAŁALNOŚCI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2022-2025 (z FR)

2022 Rok			2023 Rok			2024 Rok			2025 Rok Planowane		
Lp.	Przychody	Kwota	Lp.	Przychody	Kwota	Lp.	Przychody	Kwota	Lp.	Przychody	Kwota
1.	Czynsz	13 006 084,09	1.	Czynsz	14 641 484,52	1.	Czynsz	15 895 990,29	1.	Czynsz	17 288 000,00
2.	Odsetki	277 906,15	2.	Odsetki	311 758,85	2.	Odsetki	216 463,70	2.	Odsetki	240 000,00
	Razem	13 283 990,24		Razem	14 953 243,37		Razem	16 112 453,99		Razem	17 528 000,00
Lp.	Koszty	Kwota	Lp.	Koszty	Kwota	Lp.	Koszty	Kwota	Lp.	Koszty	Kwota
1.	Eksploatacja	1 210 447,54	1.	Eksploatacja	1 363 604,02	1.	Eksploatacja	1 726 835,88	1.	Eksploatacja	1 745 000,00
2.	Administrowanie	2 980 177,69	2.	Administrowanie	3 425 000,00	2.	Administrowanie	3 747 606,80	2.	Administrowanie	4 080 000,00
3.	Świadczenia	3 885 255,25	3.	Świadczenia	4 351 973,62	3.	Świadczenia	4 616 531,70	3.	Świadczenia	5 208 300,00
4.	Odtw. dok. techn.	0,00	4.	Odtw. dok. techn.	0,00	4.	Odtw. dok. techn.	0,00	4.	Odtw. dok. techn.	0,00
5.	Rem. bież.	598 288,08	5.	Rem. bież.	823 099,02	5.	Rem. bież.	657 710,87	5.	Rem. bież.	500 000,00
6.	Zal. WM	1 322 350,85	6.	Zal. WM	1 459 059,32	6.	Zal. WM	1 526 481,83	6.	Zal. WM	1 560 000,00
7.	Zal. FR	1 355 709,27	7.	Zal. FR	1 399 347,57	7.	Zal. FR	1 484 344,00	7.	Zal. FR	1 500 000,00
8.	BPIZM	545 000,00	8.	BPIZM	590 000,00	8.	BPIZM	640 000,00	8.	BPIZM	690 000,00
9.	Odszk. lok. socjal.	0,00	9.	Odszk. lok. socjal.	0,00	9.	Odszk. lok. socjal.	17 000,00	9.	Odszk. lok. socjal.	5 000,00
10.	Koszty sądowe	44 262,60	10.	Koszty sądowe	111 386,31	10.	Koszty sądowe	139 902,15	10.	Koszty sądowe	120 000,00
11.	Opl. czynsz. do TBS	2 701 865,97	11.	Opl. czynsz. do TBS	2 918 129,48	11.	Opl. czynsz. do TBS	3 192 207,90	11.	Opl. czynsz. do TBS	3 832 400,00
	Razem	14 643 357,25		Razem	16 441 599,34		Razem	17 748 621,13		Razem	19 240 700,00
Różnica: Przychody - Koszty			Różnica: Przychody - Koszty			Różnica: Przychody - Koszty			Różnica: Przychody - Koszty		
		-1 359 367,01			-1 488 355,97			-1 636 167,14			-1 712 700,00

Tabela nr 3

PRZYCHODY I KOSZTY GMINY Z DZIAŁALNOŚCI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2022-2025 (bez FR)

2022 Rok			2023 Rok			2024 Rok			2025 Rok Planowane		
Lp.	Przychody	Kwota	Lp.	Przychody	Kwota	Lp.	Przychody	Kwota	Lp.	Przychody	Kwota
1.	Czynsz	13 006 084,09	1.	Czynsz	14 641 484,52	1.	Czynsz	15 895 990,29	1.	Czynsz	16 621 592,00
2.	Odsetki	277 906,15	2.	Odsetki	311 758,85	2.	Odsetki	216 463,70	2.	Odsetki	260 000,00
	Razem	13 283 990,24		Razem	14 953 243,37		Razem	16 112 453,99		Razem	16 881 592,00
Lp.	Koszty	Kwota	Lp.	Koszty	Kwota	Lp.	Koszty	Kwota	Lp.	Koszty	Kwota
1.	Eksploatacja	1 210 447,54	1.	Eksploatacja	1 363 604,02	1.	Eksploatacja	1 726 835,88	1.	Eksploatacja	1 745 000,00
2.	Administrowanie	2 980 177,69	2.	Administrowanie	3 425 000,00	2.	Administrowanie	3 747 606,80	2.	Administrowanie	4 080 000,00
3.	Świadczenia	3 885 255,25	3.	Świadczenia	4 351 973,62	3.	Świadczenia	4 616 531,70	3.	Świadczenia	5 208 300,00
4.	Odtw. dok. techn.	0,00	4.	Odtw. dok. techn.	0,00	4.	Odtw. dok. techn.	0,00	4.	Odtw. dok. techn.	0,00
5.	Rem. bież.	598 288,08	5.	Rem. bież.	823 099,02	5.	Rem. bież.	657 710,87	5.	Rem. bież.	500 000,00
6.	Zal. WM	1 322 350,85	6.	Zal. WM	1 459 059,32	6.	Zal. WM	1 526 481,83	6.	Zal. WM	1 560 000,00
7.	BPiZM	545 000,00	7.	BPiZM	590 000,00	7.	BPiZM	640 000,00	7.	BPiZM	690 000,00
8.	Odszk. lok. socjal.	0,00	8.	Odszk. lok. socjal.	0,00	8.	Odszk. lok. socjal.	17 000,00	8.	Odszk. lok. socjal.	5 000,00
9.	Koszty sądowe	44 262,60	9.	Koszty sądowe	111 386,31	9.	Koszty sądowe	139 902,15	9.	Koszty sądowe	120 000,00
10.	Opl. czynsz. do TBS	2 701 865,97	10.	Opl. czynsz. do TBS	2 918 129,48	10.	Opl. czynsz. do TBS	3 192 207,90	10.	Opl. czynsz. do TBS	3 832 400,00
	Razem	13 287 647,98		Razem	15 042 251,77		Razem	16 264 277,13		Razem	17 740 700,00
Różnica: Przychody - Koszty			Różnica: Przychody - Koszty			Różnica: Przychody - Koszty			Różnica: Przychody - Koszty		
		-3 657,74			-89 008,40			-151 823,14			-859 108,00

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

W 2024 r. oddano do użytkowania 33 mieszkania w nowo wybudowanym budynku przy ul. J. Śniadeckiego 13. Budynek wybudowało Stargardzkie TBS, od którego Miasto wynajęło wszystkie lokale w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym do najmu mieszkania z zasobów Miasta. Na realizację inwestycji Miasto pozyskało wsparcie finansowe z Funduszu Dopłat w kwocie 8 489 540,04 zł oraz z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 1 200 000 zł.

Miasto uzyskało również dofinansowanie na utworzenie 16 mieszkań w budynku przy ul. J. Śniadeckiego 19: z Funduszu Dopłat w kwocie 5 645 495,72 zł oraz z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w kwocie 714 000 zł. Inwestycję realizuje TBS. Budowę rozpoczęto w czwartym kwartale 2024 r., a jej zakończenie planowane jest na czwarty kwartał 2025 r.

Kolejne planowane do rozpoczęcia w 2025 r. inwestycje to budowa przez TBS dwóch budynków przy ul. Spokojnej. Miasto złożyło do Banku Gospodarstwa Krajowego wnioski o udzielenie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat w wysokości 80% kosztów przedsięwzięcia, a także o przyznanie środków z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 10% kosztów inwestycji. Na realizację budynku przy ul. Spokojnej 35A z 19 mieszkaniami przyznano dofinansowanie w kwocie 714 000 zł z RFRM (w 2023 r.) oraz z FD – 6 123 070,74 w 2025 r. Natomiast na realizację budynku przy ul. Spokojnej 35B z 18 mieszkaniami Miasto uzyskało w 2024 r. dofinansowanie z RFRM w wysokości 826 421 zł. Złożono również wniosek o przyznanie dofinansowania z Funduszu Dopłat w kwocie 6 118 172,43 zł. Wniosek Miasta spełnił wymagania do uzyskania finansowego wsparcia, ale z powodu wyczerpania środków nadal oczekuje na dofinansowanie.

Miasto planuje wynajem wszystkich ww. mieszkań od STBS i ich podnajmowanie osobom uprawnionym do najmu lokali w zasobach mieszkaniowych Miasta.

Zadanie I.3. Radykalne ograniczenie bonifikat przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców i rozszerzenie zasobu mieszkań niepodlegających 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 powyższych przepisów w 2024 r. zostało złożonych 48 wniosków dotyczących wykupu lokali, w tym:

- 1 lokal został sprzedany (najemca zawarł umowę najmu do końca 1994 r.),
- 9 wniosków jest w trakcie procedury sprzedaży (z czego: 5 wniosków dotyczy umów najmu zawartych do końca 1994 r. i 4 umów najmu zawartych po 1994 r.),
- 26 wniosków złożyli najemcy, którzy ostatecznie zrezygnowali z wykupu lokalu z powodu niskiej bonifikaty,
- 5 wniosków dotyczyło lokali znajdujących się w zasobach niezbywalnych,
- 1 wniosek najemcy, który w trakcie procedury zbycia zmarł,
- 5 wniosków nie spełniało wymagań uprawniających do wykupu lokalu,
- 1 wniosek dotyczył lokalu przeznaczonego do zbycia w drodze przetargu.

W 2024 r. zostało zawartych 9 aktów sprzedaży, których wnioski wpłynęły do Stargardzkiego TBS w 2023 r. (podpisane zostały akty notarialne z 7 najemcami, którzy zawarli umowy do końca 1994 r. i z 2 najemcami, którzy zawarli umowy po 1994 r.), a także zawarto 1 akt notarialny dotyczący wniosku złożonego w 2024 r.

W przetargach sprzedano 5 mieszkań na łączną kwotę 781 950,00 zł.

Zadanie I.4. Wspieranie rzetelnych najemców

W 2024 roku prowadzono działania wspierające rzetelnych najemców w ramach realizowanej Koncepcji programowej zamian lokali w zasobie mieszkaniowym Miasta. Najemcy, którzy nie posiadają zaległości i zajmują lokale wyposażone w ogrzewanie na opał stały (piece kaflowe) mogli dokonywać zamiany na lokale o wyższym standardzie technicznym, wyposażone w centralne ogrzewanie z sieci miejskiej lub na lokale w podnajmie. Przeprowadzono 19 zamian z urzędu (patrz Zadanie I.5).

Zadanie I.5. Wielopłaszczyznowy program zamiany mieszkań

Stargardzkie TBS realizuje zatwierdzoną przez Prezydenta Miasta Koncepcję zamian lokali komunalnych. Na jej podstawie w 2024 roku zrealizowano łącznie 19 zamian z urzędu. Na dzień 31.12.2024 r. w rejestrze zamian z urzędu figurowało 47 osób, w tym 18 realizujących porozumienie z warunkiem zamiany lokalu. W rejestrze zamian między stronami na dzień 31.12.2024 r. figurowało 26 osób.

Koncepcja programowa zamiany lokali ma na celu wsparcie mieszkańców zasobu komunalnego w dostosowaniu lokali do potrzeb i możliwości finansowych rodzin. Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań zaprosiło na spotkanie 7 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 spotkaniu miały zostać omówione rozwiązania umożliwiające uregulowanie zaległości czynszowych przy wykorzystaniu dostępnych ulg proponowanych przez Miasto, w tym złożenie wniosku i ujęcie w rejestrze zamian, celem dokonania zamiany lokalu na lokal o niższych opłatach. Na wysłane zaproszenia odpowiedziały 3 rodziny, z których 2 zawarły porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia, a w stosunku do trzeciej rodziny przekazano dokumenty do radcy prawnego celem wystąpienia do sądu o eksmisję. Dodatkowo z osób, które nie odpowiedziały na zaproszenie 1 rodzina zawarła porozumienie, 1 spłaciła zadłużenie, w stosunku do 1 rodziny uzyskano wyrok o eksmisję z prawem do najmu socjalnego. 1 rodzina zajmuje w dalszym ciągu lokal bezumownie. Niestety zainteresowanie najemców, zajmujących lokale o stosunkowo wysokim czynszu, a jednocześnie mających trudności z opłatami, jest bardzo małe. Decydującym czynnikiem jest niechęć do przeprowadzki do lokalu o niższym standardzie, nawet jeśli wiąże się to z obniżeniem czynszu.

Zadanie I.6. Zwiększenie dostępności mieszkań czynszowych

Podjęte przez Stargardzkie TBS działania w zakresie zwiększenia dostępności mieszkań czynszowych objęły 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 2024 r. na projektach list osób oczekujących na przydział w 2025 r. lokalu na czas nieoznaczony ujęto 56 osób w stosunku do 83 osób w 2024 r., natomiast na listach oczekujących na lokal w ramach najmu socjalnego ujęto 50 osób w stosunku do 33 osób w 2024 r.;

- 2) działania w sferze inwestycyjnej objęły przede wszystkim zakończenie remontu 16 lokali z mieszkaniowego zasobu gminy z wykorzystaniem finansowania bezzwrotnego z Funduszu Doplát BGK w wysokości 80%, Rozpoczęto również prace projektowe zmierzające do pozyskania dofinansowania na remont kolejnych 14 lokali w tej formule. Ponadto ze środków własnych Miasta wyremontowano 15 lokali.

II. Zwiększenie zasobów TBS

W 2024 r. oddano do użytku budynek przy ul. J. Śniadeckiego 13. Więcej na ten temat w Zadaniu I.2.

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

Z uwagi na niekorzystne warunki finansowania zwrotnego w 2024 r. Stargardzkie TBS nie podejmowało działań zmierzających do realizacji inwestycji w takiej formule.

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

Stargardzkie TBS przyjęło Program mieszkaniowy Stargard Vita! skierowany do pracodawców i osób podejmujących pracę na terenie Stargardu. Jego celem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nowych mieszkańców podejmujących pracę i tych mieszkańców, którzy z uwagi na brak oferty mieszkaniowej rozważają opuszczenie miasta i znalezienie pracy poza Stargardem. Założonym efektem programu jest przyciągnięcie nowych mieszkańców do Stargardu oraz ograniczenie migracji.

W 2024 r. podjęto rozmowy z pracodawcami na temat udziału w programie. Do pilotażu przeznaczono trzy mieszkania w nowo powstałym budynku przy ul. J. Śniadeckiego 13. Są to lokale wynajmowane na zasadach obowiązujących w zasobie komunalnym. Pierwsze porozumienie Miasto Stargard podpisało w 2025 r. z firmą Procyon Construction. W programie mogą wziąć udział osoby, które pracują w Stargardzie i chcą zamieszkać w nim na stałe, a także rozliczają tutaj podatek PIT, wskazując Stargard jako swoje miejsce zamieszkania. Miasto jest otwarte na współpracę z innymi firmami.

Zadanie II.3. Budowa mieszkań czynszowych z opcją wykupu

W wieloletnim programie TBS zaplanowane są przedsięwzięcia do realizacji w ramach programu budowy mieszkań na wynajem z możliwością dojścia do własności. Jednakże z uwagi na warunki ekonomiczno-społeczne, tj. wysokie oprocentowania kredytów, inflacja i drogie koszty życia gospodarstw domowych, program byłby trudny do realizacji. Jeszcze w 2023 r. TBS przeprowadził szczegółową analizę finansową w tym zakresie, która wykazała, że budowa mieszkań na kredyt nie byłaby atrakcyjna, zarówno dla samej spółki, jak i dla potencjalnych najemców (zbyt wysokie raty kredytu). Zwłaszcza, mając na uwadze możliwość skorzystania z preferencyjnych kredytów na zakup mieszkania w ramach programów rządowych (oprocentowanie 2%). Mając powyższe na uwadze, zadanie nie jest obecnie realizowane.

III. Stargardzkie mieszkania wspierane

Zadanie III.1. Program Potrzebny Dom (PPD)

Miasto kontynuowało realizację Programu „Potrzebny Dom”, w ramach którego z mieszkaniowego zasobu Miasta lub zasobu TBS wydzielane są mieszkania dostosowane do potrzeb poszczególnych grup zagrożonych wykluczeniem społecznym, w szczególności mieszkaniowym. Mieszkańcom zapewniane jest także wsparcie poprzez zlecenie organizacjom pozarządowym zadania opieki lub asystentury nad najemcami/podnajemcami tych mieszkań. Sukcesywnie zwiększana jest liczba mieszkań w programie.

W 2024 r. liczba mieszkań wspieranych w ramach Programu „Potrzebny Dom” wyniosła:

- Podprogram „Na Start” (dla osób opuszczających całodobowe placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodziny zastępcze i rodzinne domy dziecka): 14 mieszkań/inkubatorów w I etapie (ul. Cz. Tańskiego), 12 mieszkań w II etapie (docelowych).
- Podprogram „Nie Sami” (dla osób starszych): 24 mieszkania,
- Podprogram „Bez Barrier” (dla osób z niepełnosprawnością ruchową lub intelektualną): 62 mieszkania znajdujące się w budynkach przy ul. Przedwiośnie, W. Broniewskiego, przeznaczone dla osób z niepełnosprawnością intelektualną oraz pozostałych budynkach z lokalami przystosowanymi dla osób z niepełnosprawnością ruchową,
- Podprogram „Od Nowa” (dla osób bezdomnych): 6 mieszkań/inkubatorów,
- Podprogram „Duża Rodzina” (dla rodzin wychowujących czworo lub więcej dzieci): 4 mieszkania,
- Podprogram „Nasz Dom”: 3 placówki opiekuńczo-wychowawcze przy ul. K. Szymanowskiego 56, A. Mickiewicza 1 i J. Piłsudskiego 101-103 oraz 1 Rodzinny Dom Dziecka przy ul. J. Śniadeckiego 1a/1,
- Stargard Vita!: 3 lokale w budynku przy ul. J. Śniadeckiego 13,
- w ramach projektu Azymut-Samodzielność realizowanego we współpracy z Samorządem Województwa Zachodniopomorskiego: 1 mieszkanie dla dwóch osób z całościowym zaburzeniem rozwoju, w tym z chorobami w spektrum autyzmu,
- w ramach realizacji projektu „Region Dobrego Wsparcia” w zakresie stworzenia miejsc opieki wytchnieniowej w formie krótkookresowego pobytu dziennego lub całodobowego: 1 lokal komunalny położony przy ul. M. Konopnickiej 23/1 w Stargardzie.

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 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Stargard na lata 2020-2025 z dnia 25.08.2020 r., określono system obniżek czynszu w zasobach mieszkaniowych Miasta, a także w lokalach wynajmowanych przez Miasto w celu ich dalszego podnajmowania.

Realizując zadanie elastycznego systemu obniżek czynszów, w 2022 r. zmieniono ww. uchwałę, wprowadzając dodatkową grupę osób uprawnionych do obniżki czynszu: w wysokości 15% stawki.

Obniżki czynszu, w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy lub podnajemcy, wynoszą: 60%, 40%, 30%, 20% lub 15% stawki czynszu.

W roku 2024 r. nie dokonano żadnych zmian w przepisach regulujących proces udzielania obniżek czynszu najemcom i podnajemcom lokali w zasobie komunalnym i w zasobie TBS pozostającym w dyspozycji Miasta.

Z obniżek czynszu skorzystało 52 najemców i 90 podnajemców. Łączna wartość obniżek czynszu w 2024 r. wyniosła 166 350,50 zł.

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

W oparciu o porozumienie zawarte w 2021 r. pomiędzy Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej i TBS, pracownicy socjalni podejmowali działania mające na celu zmotywowanie osób zadłużonych zamieszkujących w lokalach komunalnych do podjęcia współpracy z TBS w kierunku oddłużenia i zapobiegania eksmisji.

Powołany zespół doradczy typuje dłużników zagrożonych eksmisją i prowadzi w stosunku do nich działania umożliwiające im wyjście z zadłużenia oraz zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkania poprzez oferowanie zamian na lokale o mniejszej powierzchni i niższych opłatach. Zawarcie

porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia może także pozwolić na pozostanie rodziny w dotychczasowym lokalu i uchronić się przed najmem socjalnym.

W 2024 r. dział windykacji należności w porozumieniu z biurem przydziału i zamiany mieszkań oraz pracownikami MOPS w Stargardzie kontynuował analizę sytuacji dłużników z zadłużeniem powyżej 30 tys. zł. Wyznaczono 48 rodzin, wobec których zostały podjęte działania zmierzające do spłaty lub zahamowania przyrostu zadłużenia. Dodatkowo zostały wytypowane kolejne 23 rodziny do prowadzonego monitoringu. Dłużnikom zaproponowano skorzystanie z ulg w spłacie zaległości lub skierowano sprawy do wykonania eksmisji komorniczej z zajmowanego lokalu. Efektem działań jest: zawarcie 23 porozumień w spłacie zaległości, uwolnienie 26 lokali w wyniku eksmisji lub dobrowolnego zdania lokalu, przekazanie 19 spraw do egzekucji w celu uwolnienia lokali, 2 umorzenia zaległości oraz 1 spłacone w całości zobowiązanie, jednocześnie zawarto lub przedłużono 6 umów o najem lokalu. Więcej na ten temat w zadaniu IV.3.

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

Zespół doradczy powstały w wyniku porozumienia MOPS i TBS spotyka się raz na kwartał w celu omówienia podjętych przez obie instytucje działań na rzecz konkretnych klientów.

Spółka realizuje przyjętą procedurę windykacyjną, zgodnie z którą od pierwszego pisma upominającego, wysłanego w przypadku zalegania z opłatami za okres 1-3 miesięcy, informuje dłużników o możliwości skorzystania z ulgi w spłacie zaległości. Reguluje to uchwała nr III/20/2024 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 27.05.2024 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu, trybu oraz organów i osób uprawnionych do udzielania ulg w spłacaniu należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Miasto Stargard lub jej jednostkom organizacyjnym oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej. Ma to na celu jak najszybsze podjęcie przez dłużników działań w zakresie uregulowania zadłużenia i uniknięcia wypowiedzenia umowy, a w dalszej konsekwencji skierowania sprawy do sądu o uzyskanie wyroku i eksmisji z lokalu. Dodatkowo w przypadku dłużników, którym została wypowiedziana umowa najmu lokalu, TBS informuje MOPS o zagrożeniu utraty lokalu i o rozważeniu podjęcia działań zmierzających do zbadania sytuacji rodziny, a także ewentualnego udzielenia jej pomocy, co ma na celu umożliwienie wywiązania się z obowiązków związanych z zajmowanym lokalem. W przypadku podjęcia przez dłużnika działań zmierzających do uregulowania zadłużenia i podpisania porozumienia każdorazowo rozpatrywana jest kwestia podpisania z nim kontraktu socjalnego przez MOPS celem aktywizacji i zmiany sytuacji oraz wyeliminowania przyczyn mających wpływ na zadłużanie się rodziny.

W 2024 r. Dział Windykacji Należności wystąpił 917 upomnień oraz 249 wezwań do zapłaty. Z użytkownikami 69 lokali mieszkalnych podpisano porozumienie w sprawie udzielenia ulgi w spłacie zaległości. Łączna kwota zadłużenia na 1 stycznia 2024 r. ciężąca na lokalach mieszkalnych należących do zasobu Miasta Stargard wynosiła 12 335 209 zł i zwiększyła się w ciągu roku o kwotę 198 045 zł (1,6%), wynosząc na 31 grudnia 2024 r. 12 533 254 zł.

V. Poprawa standardu zasobów mieszkaniowych

Zadanie V.1. Program pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych

Stargardzka Agencja Rozwoju Lokalnego nie prowadziła żadnych programów pożyczkowych dla wspólnot oraz spółdzielni mieszkaniowych w 2024 roku.

Zadanie V.2. Program Czyste Powietrze

Na podstawie zarządzenia nr 327/2020 Prezydenta Miasta Stargard z dnia 25.11.2020 r., zmienionego zarządzeniem nr 130/2023 Prezydenta Miasta Stargard z dnia 24.05.2023 r., a także na podstawie

obowiązujących umów i porozumień w 2024 roku, w Stargardzie realizowano programy mające wpływ na poprawę standardu zasobów mieszkaniowych ujętych w polityce mieszkaniowej Miasta. Są to:

1. Program Priorytetowy Ciepłe Mieszkanie

Celem programu jest poprawa jakości powietrza oraz zmniejszenie emisji pyłów oraz gazów cieplarnianych poprzez wymianę źródeł ciepła i poprawę efektywności energetycznej w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielorodzinnych. Program Ciepłe Mieszkanie zakłada wsparcie dla właścicieli lokali mieszkalnych oraz najemców lokali komunalnych, którzy chcą wymienić piec oraz dodatkowo stolarkę okienną lub drzwiową, a także dla małych wspólnot, które mają 3-7 mieszkań. Realizacja programu przewidziana jest do końca 2025 roku.

Umowa na prowadzenie programu została podpisana z Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Szczecinie w maju 2024 roku. W ramach programu zaplanowano wymianę kotłów w 84 lokalach indywidualnych oraz termomodernizację dla 22 małych wspólnot, na łączną kwotę 7 730 000 zł. Podpisano 37 umów z osobami indywidualnymi na kwotę 919 000 zł oraz 6 umów ze wspólnotami na kwotę 900 000 zł. W roku 2024 wypłacono 32 348,57 zł.

2. Program priorytetowy Czyste Powietrze (realizowany przez WFOŚiGW)

Skierowany jest do mieszkańców zabudowy jednorodzinnej. Wnioski w ramach tego programu można złożyć samodzielnie, a dla chętnych prowadzony jest w Urzędzie Miejskim w Stargardzie punkt konsultacyjno-informacyjny. W mieście zostało przeprowadzonych 79 inwestycji na łączną kwotę wsparcia 5 601 862,30 zł.

Według platformy sprawozdawczej województwa zachodniopomorskiego (<http://portalpop.wzp.pl/>) w wyniku realizacji powyższych programów, w 2024 roku osiągnięto efekt ekologiczny w postaci poprawy jakości powietrza – ograniczono emisję benzo(a)pirenu na poziomie 3,062 kg.

3. Program usuwania azbestu

Skierowany jest do właścicieli nieruchomości, na terenie których zlokalizowane są wyroby zawierające azbest (głównie pokrycia dachowe). Na podstawie zarządzenia nr 144/2024 r. Prezydenta Miasta Stargard z dnia 31.07.2024 r. w sprawie ustalenia regulaminu określającego zasady usuwania przez Gminę Miasto Stargard azbestu i wyrobów zawierających azbest pochodzących z terenu Gminy Miasto Stargard w 2024 r., z dachów usunięto 22,02 Mg azbestu. Likwidacja azbestu kosztowała miasto 25 744,72 zł.

Zadanie V.3. Remonty i modernizacje zasobów komunalnych

W 2024 roku w zasobie komunalnym wymieniono trzy pokrycia dachowe na kwotę 446 974,23 zł, stolarkę okienną o powierzchni 160,55 m² za 128 484,95 zł, 8 drzwi wejściowych do budynków oraz 6 do lokali (54 158,62 zł). Ze środków własnych Miasta modernizacji na łączną kwotę 119 998,05 zł poddanych zostało 15 wolnych lokali. Bieżące prace remontowe i awaryjne wyniosły w ubiegłym roku 544 129,22 zł.

Ponadto przy wykorzystaniu środków z Funduszu Dopłat wyremontowano 16 wolnych lokali (koszt: 2 173 332,59 zł, dofinansowanie: 80%). Wykonano także termomodernizację budynku przy ul. Młyńskiej 10 (koszt: 1 174 798,99 zł, dofinansowanie 90% z BGK w ramach „Programu Termo”). Rozpoczęto termomodernizację budynków: przy ul. Młyńskiej 9a (koszt: 1 372 394 zł, dofinansowanie z BGK: 80%) oraz termomodernizację budynku przy ul. M Konopnickiej 27, 27a (koszt: 1 715 683 zł, dofinansowanie z BGK: 80%).

Zadanie V.4. Program małych ulepszeń

Program małych ulepszeń ma na celu poprawę stanu technicznego lub funkcjonalnego lokalu oraz warunków mieszkaniowych, a także ograniczenie emisji spalin pochodzących ze spalania paliw stałych w indywidualnych źródłach ogrzewania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta, przy udziale finansowym najemców. W 2024 r. z programu małych ulepszeń skorzystało 7 najemców. Wykonano następujące prace: likwidacja ogrzewania etażowego w 2 lokalach i zastąpienie go ogrzewaniem gazowym, likwidacja pieców kaflowych i założenie c.o. z kotłem gazowym w 4 lokalach oraz ogrzewania elektrycznego w 1 lokalu.

VI. Współpraca z sektorem prywatnym

Zdanie VI.1. Sprzedaż kompleksowo przygotowanych gruntów budowlanych

W 2024 r. zbytych zostało:

- w drodze przetargu: 2 działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne o wartości 492 805,73 zł (dz. nr 413 obr. 19 wraz z udziałem w drodze wewnętrznej dz. 416 obr. 19, przy ul. gen. A.E. Fieldorfa oraz dz. nr 9/2 obr. 21 przy ul. Głównej,
- w drodze bezprzetargowej: 1 działkę pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne o wartości 434 480,72 zł (dz. nr 43/11 i 43/12 obr. 19, przy ul. Szarych Szeregów).

Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w 2024 r. na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dotyczące zabudowy mieszkaniowej):

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Różanej, Spokojnej, uchwalony uchwałą Nr VII/50/2024 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 24 września 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.4449). Plan wszedł w życie z dniem 17 października 2024 r. Plan ten obejmuje tereny o powierzchni około 38,82 ha, co stanowi 0,67 % powierzchni miasta. Przedmiotem planu było określenie parametrów ulicy Różanej w klasie ulicy zbiorczej i przedłużenie jej w kierunku południowym w klasie ulicy lokalnej, pozostawienie lokalizacji terenów kolejowych, ustalenie przeznaczenia terenów mieszkalno-usługowych przy ulicy Spokojnej, ustalenie ukształtowania osiedla mieszkalnego z dopuszczeniem usług przy przedłużeniu ulicy Różanej, ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej wyżej wymienionych terenów.

Zadanie VI.2. Inwestycje śródmiejskie

W 2024 r. przeprowadzono rozbiórkę pozostałości budynków przy ul. Bolesława Chrobrego 12, 14, 16, do poziomu posadowienia wraz z zasypaniem wykopu i niwelacją terenu, przeprowadzono badania archeologiczne oraz po zakończeniu badań zniwelowano teren i usunięto pozostałości gruntu. W przyszłości planowane jest odtworzenie kamienic.

Zadanie VI.3. Rewitalizacja przestrzeni publicznej

W 2024 roku nie podjęto działań w zakresie wspólnych działań w partnerstwie Miasta z właścicielami zasobów mieszkaniowych.

Wskaźniki

Lp.	Wskaźnik	2024 rok/ stan na 31.12.2024	2023 rok/ stan na 31.12.2023	2022 rok/ stan na 31.12.2022	2021 rok/ stan na 31.12.2021	Prognoza osiągnięcia wskaźników wynikających z celów NPM do roku 2030
1.	Liczba mieszkań	28 548*	28 548	28 206	27 765	
2.	Mieszkania na 1 000 mieszkańców	428,6*	428,6*	421,5	413,4	489
3.	Liczba osób na izbę (pokoje i kuchnie)	0,66*	0,66	0,67	0,68	
4.	Powierzchnia mieszkania na osobę	26,2*	26,2	25,8	25,4	
5.	Liczba oddanych do użytku mieszkań, w tym także w domach jednorodzinnych	381	509	492	357	
6.	Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych, w tym jednorodzinnych	50	23	44	68	
7.	Ilość mieszkań w wydanych pozwoleniach na budowę, w tym także w domach jednorodzinnych	538	559	406	688	

Lp.	Wskaźnik	2024 rok/ stan na 31.12.2024	2023 rok/ stan na 31.12.2023	2022 rok/ stan na 31.12.2022	2021 rok/ stan na 31.12.2021	Proгноza osiągnięcia wskaźników wynikających z celów NPM do roku 2030
8.	Liczba mieszkań dla osób zagrożonych wykluczeniem (mieszkania wspierane)	119 (w tym 3 placówki opiekuńczo-wychowawcze i 1 Rodzinny Dom Dziecka)	113 (w tym 3 placówki opiekuńczo-wychowawcze i 1 Rodzinny Dom Dziecka)	113 (w tym 3 placówki opiekuńczo-wychowawcze i 1 Rodzinny Dom Dziecka)	110 (w tym 2 placówki opiekuńczo-wychowawcze i 1 Rodzinny Dom Dziecka)	
9.	Remonty w zasobie komunalnym w ujęciu ilościowym	116	112	161	45	1 000 mieszkań
10.	Zbyte lokale komunalne	15	11 bezprzetargowo 6 przetargowo	16 bezprzetargowo 5 przetargowo	43 bezprzetargowo, 9 przetargowo	
11.	Wartość zbytych lokali komunalnych	580 597,18 zł bezprzetargowo (z bonifikatą) 636 573,91 zł Przetargowo	759 021,74 zł bezprzetargowo (z bonifikatą), 466 094,94 zł przetargowo	592 269,38 zł bezprzetargowo (z bonifikatą), 553 284 zł przetargowo	1 006 495,40 zł bezprzetargowo (z bonifikatą), 1 527 950,00 zł przetargowo	
12.	Mieszkania oddane przez TBS (do dyspozycji Miasta i do wolnego naboru)	33 w nowo oddanym budynku do dyspozycji miasta (do podnajmu): 33	2 do dyspozycji miasta (z odzysku, do podnajmu): 2	14 w nowo oddanym budynku do dyspozycji miasta (do podnajmu): 1	0	

Lp.	Wskaźnik	2024 rok/ stan na 31.12.2024	2023 rok/ stan na 31.12.2023	2022 rok/ stan na 31.12.2022	2021 rok/ stan na 31.12.2021	Prognoza osiągnięcia wskaźników wynikających z celów NPM do roku 2030
13.	Liczba osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego: do najmu na czas nieoznaczony i do najmu socjalnego	124 (w tym 50 – najem na czas nieoznaczony) 27 – socjalny)	181 (w tym 57 – najem na czas nieoznaczony) i 46 – socjalny)	222 (w tym 44 – najem na czas nieoznaczony i 81 - socjalny)	256 (w tym 71 – najem na czas nieoznaczony i 75 - socjalny)	0
14.	Liczba mieszkań w zasobie komunalnym (zasób własny i wynajęte od TBS – patrz pkt 17)	1993 oraz 10 pomieszczeń tymczasowych: 1404 – mieszkania komunalne do najmu na czas nieoznaczony 169 – lokale komunalne przeznaczone do najmu socjalnego 420 – lokale wynajęte od TBS przeznaczone do podnajmu na czas nieoznaczony	1993 oraz 3 pomieszczenia tymczasowe: 1428 – mieszkania komunalne do najmu na czas nieoznaczony 177 – lokale komunalne przeznaczone do najmu socjalnego 388 – lokale wynajęte od TBS przeznaczone do podnajmu na czas nieoznaczony	2007 oraz 1 pomieszczenie tymczasowe: 1443 – mieszkania komunalne do najmu na czas nieoznaczony 179 – lokale komunalne przeznaczone do najmu socjalnego 385 – lokale wynajęte od TBS przeznaczone do podnajmu na czas nieoznaczony	2023: 1639 – zasób Miasta 384 – wynajęte od TBS	
15.	Liczba mieszkań komunalnych w najmie na czas nieoznaczony	1 113	1 117	1 110	1 116	

Lp.	Wskaźnik	2024 rok/ stan na 31.12.2024	2023 rok/ stan na 31.12.2023	2022 rok/ stan na 31.12.2022	2021 rok/ stan na 31.12.2021	Prognoza osiągnięcia wskaźników wynikających z celów NPM do roku 2030
16.	Liczba mieszkań komunalnych w najmie socjalnym	56	54	57	67	
17.	Liczba mieszkań wynajętych przez miasto od TBS i podnajmowanych uprawnionym do najmu lokalu komunalnego	379	366	371	361	
18.	Pozostałe mieszkania (zajmowane bezumownie oraz niezamieszkałe przygotowywane do ponownego zasiedlenia)	445: lokale m. zajmowane bezumownie: 294 (165 – docelowe, 113 – socjalne, 16 – podnajem) lokale m. niezamieszkałe: 151 (126 – najem 25 – podnajem)	456: lokale m. zajmowane bezumownie: 348 (208 – docelowe, 123 – socjalne, 17 – podnajem) lokale m. niezamieszkałe: 108 (103 – najem, 5 – podnajem)	469: lokale m. zajmowane bezumownie: 375 (240 – docelowe, 122 – socjalne, 13 – podnajem) lokale m. niezamieszkałe: 94 (93 – najem, 1 – podnajem)	479: lokale m. zajmowane bezumownie: 404 lokale m. niezamieszkałe: 75	
19.	Ilość i wartość przyznanych obniżek czynszów	142 na kwotę 166 350,50 zł	94 na kwotę 145 656,38 zł	94 na kwotę 143 658,34 zł	168 na kwotę 144 190,37 zł	
20.	Liczba i wartość przyznanych dodatków mieszkaniowych	8648 na kwotę 3 758 877,19 zł	8751 na kwotę 3 523 406,28 zł	8303 na kwotę 2 923 123,81 zł	7642 na kwotę 2 395 551,35 zł	

Lp.	Wskaźnik	2024 rok/ stan na 31.12.2024	2023 rok/ stan na 31.12.2023	2022 rok/ stan na 31.12.2022	2021 rok/ stan na 31.12.2021	Prognoza osiągnięcia wskaźników wynikających z celów NPM do roku 2030
21.	Liczba działań w ramach projektów skierowanych do wspólnot mieszkaniowych	0	1 (pożyczka dla wspólnoty udzielona przez SARL)	5 (pożyczki dla wspólnot udzielone przez SARL)	2 (pożyczki dla wspólnot udzielone przez SARL)	
22.	Zakończone inwestycje mieszkaniowe z pozwoleniem na użytkowanie na terenach objętych dwoma PZP (w rejonie ulic: Powstańców Warszawy, Szarych Szeregów, W. Broniewskiego oraz os. Giżynek)	0	2 budynki wielorodzinne, w tym: 62 lokale mieszkalne (ul. Heleny Żybułtowskiej)	0	0	
23.	Zakończone inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne na terenie miasta	11	16	19	46	
24.	Uchwały Rady Miasta o lokalizacji inwestycji mieszkaniowych na podstawie specustawy mieszkaniowej	0	1	0	1	
25.	Decyzje WZ wydane dla inwestycji mieszkaniowych	5	13	27	14	

Lp.	Wskaźnik	2024 rok/ stan na 31.12.2024	2023 rok/ stan na 31.12.2023	2022 rok/ stan na 31.12.2022	2021 rok/ stan na 31.12.2021	Prognoza osiągnięcia wskaźników wynikających z celów NPM do roku 2030
26.	Pozwolenia na budowę i inwestycje oddane do użytkowania w oparciu o specustawę	1	0	0	13	
27.	Pozwolenia na budowę w oparciu o decyzje WZ	16	16	16	10	
28.	Ilość działek zbytych pod budownictwo mieszkaniowe	2 – jednorodzinne 1 – wielorodzinne	6 – jednorodzinne 0 – wielorodzinne	37 – jednorodzinne 0 – wielorodzinne	24 – jednorodzinne 2 – wielorodzinne	
29.	wartość działek zbytych pod budownictwo mieszkaniowe	927 286,45 zł	1 138 626,30 zł	5 791 073,10 zł	10 545 468,00 zł	

Wskaźniki odpowiadające celom Narodowego Programu Mieszkaniowego

*W przypadku braku aktualnych danych GUS za 2024 r. podano dane za rok 2023. Dane zostaną zaktualizowane w kolejnym sprawozdaniu.

Zakończenie

Polityka mieszkaniowa powinna stanowić jeden z wiodących wątków polityki miejskiej. Problemy mieszkaniowe dotyczą bowiem wielu grup społecznych, w tym ludzi młodych, seniorów, osób o niskich dochodach, rodzin wielodzietnych czy też osób z niepełnosprawnościami. Planowanie i sprawne realizowanie polityki mieszkaniowej w miastach to duże wyzwanie w obliczu zmian, jakie zachodzą na przestrzeni ostatnich lat. Problemy, z jakimi muszą mierzyć się samorządy, mają ścisły związek z aktualną sytuacją gospodarczą w Polsce.

Pośród celów aktualnej polityki miejskiej wymienić należy: wspieranie zrównoważonego rozwoju ośrodków miejskich, w tym przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom niekontrolowanej suburbanizacji oraz odbudowa zdolności do rozwoju poprzez rewitalizację zdegradowanych obszarów miejskich.

Przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania wzięto jeszcze pod uwagę cele Narodowego Programu Mieszkaniowego (dokument został zniesiony w marcu 2025 r. i będzie zastąpiony nowym). Dla trzech głównych celów zostały określone poszczególne mierniki realizacji. Pierwszy z nich to zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych. Według prognozy osiągnięcia wskaźników wynikających z celów NPM do 2030 r. w Stargardzie powinno być 489 mieszkań na 1000 mieszkańców. W 2020 roku liczba ta wynosiła 407,7, w 2021 – 413,4, w 2022 r. – 421,5, a na koniec 2023 r. wskaźnik ten wynosił 428,6 (brak danych GUS za 2024 r.). Aby osiągnąć wyznaczony cel w 2030 r. w Stargardzie rocznie powinno przybywać średnio 10 mieszkań na 1000 osób (od 2021 do 2022 r. wskaźnik wzrósł o 8,1, natomiast od 2022 r. do 2023 r. o 7,1).

Kolejnym miernikiem jest zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową (do 2030 r. samorządy gminne powinny dysponować możliwościami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych oczekujących aktualnie na najem mieszkania od gminy). W 2024 roku liczba osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego: do najmu na czas nieoznaczony i do najmu socjalnego w Stargardzie wyniosła 124. W porównaniu do 2023 r. jest to spadek o 57, natomiast porównując do roku 2021 jest to spadek o 132. Na zmniejszenie kolejki wpływ mają m.in. weryfikacja zgłoszeń i uwolnienia lokali w ramach istniejącego zasobu.

Trzecim miernikiem NPM jest poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej. W tym zakresie działania prowadzone są systematycznie. Remonty zasobu komunalnego prowadzone są regularnie. W 2024 r. przeprowadzono remonty o różnym zakresie w 116 budynkach. Natomiast na zwiększenie efektywności energetycznej mieszkań wpływ ma niewątpliwie realizacja programów takich jak: Program Priorytetowy Ciepłe Mieszkanie, Czyste Powietrze oraz Program usuwania azbestu.

W latach 1998-2024 Stargardzkie TBS wybudowało 35 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 889 mieszkań. W 2024 r. oddano do użytku budynek przy ul. J. Śniadeckiego 13 z 33 mieszkaniami o wysokim standardzie na wynajem dla osób uprawnionych do otrzymania lokalu komunalnego w systemie najem-podnajem. Rozpoczęto także kolejną budowę przy ul. J. Śniadeckiego 19. W budynku będzie 16 mieszkań. Inwestycja ma zakończyć się w 2025 r. Kolejne planowane do rozpoczęcia w 2025 r. inwestycje to dwa budynki przy ul. Spokojnej. Miasto planuje wynajem wszystkich mieszkań od TBS i ich podnajmowanie osobom uprawnionym do najmu lokali w zasobach mieszkaniowych Miasta.

W 2024 r. prowadzono działania dotyczące opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej na budowę osiedla mieszkaniowego przy ul. H. Żybułtowskiej. Zaakceptowano projekt koncepcyjny (wielobranżowy) a następnie projekt budowlany dotyczący pierwszego etapu. Jednocześnie zlecono

opracowanie dokumentacji na etap drugi. W ramach inwestycji planowane jest wybudowanie 242 mieszkań.

Kolejną planowaną inwestycją Stargardzkiego TBS jest budowa budynku o funkcji Wspomaganej Społeczności Mieszkaniowej (WSM) na os. Lotnisko. W 2024 r. złożony został wniosek o przyznanie dofinansowania ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych w ramach programu „Samodzielność – Aktywność – Mobilność”. Łączna wartość dofinansowania wynosi maksymalnie 625 000 zł na jedno mieszkanie. W ramach tej inwestycji ma powstać 12 lokali mieszkalnych dla osób z niepełnosprawnościami oraz części wspólne służące aktywizacji i rehabilitacji.

Mimo niesprzyjających czynników związanych z obecną sytuacją społeczno-gospodarczą, Miasto i TBS ściśle współpracują w celu realizacji wytyczonych kierunków rozwoju polityki mieszkaniowej w Stargardzie.

Z-ca Prezydenta Miasta

Piotr Mync