Załącznik nr 2
do Zarządzenia nr
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia

**Dokument strategiczny w zakresie polityki mieszkaniowej obejmować będzie:**

1. Wstęp.
2. Odniesienie się do dokumentów określających zasady działania polityki mieszkaniowej w Stargardzie:
3. Uchwała nr XXV/296/2013 w sprawie wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasto Stargard i pomieszczeń tymczasowych oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej,
4. Uchwała nr XIV/153/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasto Stargard na lata 2016-2020,
5. Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Miasto Stargard,
6. Gminny Program rewitalizacji Gminy Miasto Stargard na lata 2016-2026,
7. 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 uprawnionych,
8. Strategia rozwoju Społeczno – Gospodarczego dla Miasta Stargard do roku 2020,
9. Strategia rozwiązywania problemów społecznych dla Miasta Stargard na lata 2014-2020,
10. Strategia rozwiązywania problemów Społecznych w powiecie Stargardzkim,
11. Wieloletni plan inwestycyjny Stargardzkiego TBS,
12. Program „Potrzebny Dom” Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.
13. Określenie sektorów mieszkaniowych w tym:
1. Domy jednorodzinne,
2. Mieszkania własnościowe,
3. Mieszkania na wynajem z podziałem na: wynajem rynkowy, wynajem
 o czynszach regulowanych (np. TBS i spółdzielnie mieszkaniowe)
i normowanych (mieszkanie+), mieszkania na wynajem z opcją dojścia do własności (mieszkanie+)

4. Mieszkania na wynajem o czynszach dofinansowanych ze środków publicznych (mieszkania w dyspozycji Miasta, mieszkania komunalne: docelowe i socjalne),

5. Mieszkania wspomagane i chronione ze wskazaniem beneficjentów,
6. Miejsca schronienia dla osób bezdomnych: schroniska dla bezdomnych, noclegownie dla bezdomnych, domy samotnej matki,
7. Pomieszczenia tymczasowe.

1. Diagnoza na podstawie danych statystycznych określająca:
2. Liczbę ludności, strukturę wiekową, strukturę dochodów,
3. Zasób mieszkaniowy w mieście w podziale na sektory:

- własnościowe domy jednorodzinne i lokale mieszkalne pozostające
w użytkowaniu właścicieli, własnościowe domy jednorodzinne i lokale mieszkalne osób fizycznych wynajmowane przez właścicieli,- własnościowe domy jednorodzinne i lokale mieszkalne osób prawnych przeznaczone na wynajem rynkowy,

- lokale spółdzielcze: lokatorskie, objęte spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i własnościowe,

- własnościowe domy jednorodzinne i lokale mieszkalne osób prawnych przeznaczone na wynajem regulowany (lokale TBSu, mieszkanie+, lokale spółdzielcze na wynajem),

- mieszkania w dyspozycji Miasta oraz mieszkania komunalne, w tym docelowe i socjalne oraz mieszkania komunalne przeznaczone na sprzedaż, przeznaczone do rozbiórki,

- miejsca schronienia dla osób bezdomnych: schroniska dla bezdomnych, noclegownie dla bezdomnych, domy samotnej matki,

- pomieszczenia tymczasowe w dyspozycji Miasta.

3. Istniejący zasób TBS, zasób mieszkaniowy miasta oraz lokale w dyspozycji Miasta z podziałem na budynki/mieszkania o określonym:

- standardzie wyposażenia,

- standardzie powierzchniowym,

- stanie technicznym.

1. Ustalenie wskaźników docelowego standardu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych
w mieście: ilościowego (ilość mieszkań do ilości gospodarstw domowych)
i jakościowego (wyposażenie, powierzchnia) oraz wyznaczenie harmonogramu dochodzenia do nich w perspektywie 10- lub 15-letniej. Szacunek zapotrzebowania określający ilość mieszkań w stosunku do ilości gospodarstw domowych, z którego wynikać powinna ilość mieszkań, jakie muszą zostać zrealizowane w okresie objętym perspektywą dokumentu. Harmonogram realizacji nowych mieszkań z podziałem na poszczególne lata okresu realizacji polityki mieszkaniowej.
2. Określenie sposobów finansowania zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dla poszczególnych sektorów:
3. Domy jednorodzinne i mieszkania własnościowe pozyskiwane ze środków własnych bądź środków własnych i kredytów komercyjnych,
4. Domy jednorodzinne i mieszkania własnościowe pozyskiwane ze środków własnych i kredytów preferencyjnych,
5. Wynajem na warunkach rynkowych,
6. Czynsze regulowane,
7. Czynsze normatywne (mieszkanie +),
8. Czynsze normatywne z dopłatą na dojście do własności,
9. Czynsze dofinansowane ze środków publicznych (mieszkania w dyspozycji Miasta oraz mieszkania komunalne: docelowe i socjalne),
10. Dla osób i rodzin pozbawionych schronienia (noclegownie, schroniska, domy samotnej matki),
11. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczone dla:
- niepełnosprawnych,
- osób starszych,
- dzieci pozbawionych opieki rodzinnej,
- usamodzielnianych dorosłych wychowanków pieczy zastępczej,
- bezdomnych,
- osób kończących karę pozbawienia wolności.
12. Podział gospodarstw domowych na grupy zależnie od  finansowych możliwości zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych
 i przydzielenie ich do poszczególnych sektorów mieszkaniowych.
13. Polityka czynszowa - ustalenie standardów możliwości finansowania eksploatacji mieszkania (samodzielne rynkowe, samodzielne o czynszu społecznym, regulowanym lub normowanym, wspierane dopłatami różnicy w czynszu, wspierane obniżkami czynszu, wspierane dodatkami mieszkaniowymi).
14. Ustalenie narzędzi wsparcia rozwoju poszczególnych sektorów:
15. Domy jednorodzinne i mieszkania własnościowe w zabudowie wielorodzinnej – analiza dokumentów planistycznych, plany rozbudowy infrastruktury miejskiej, sprzedaż gruntów, programy rządowe,
16. Mieszkania na wynajem o czynszu regulowanym i normowanym (TBS, spółdzielnie, mieszkanie+) – wsparcie w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego BGK,
17. Mieszkania na wynajem dla osób uprawnionych do lokalu komunalnego
 – program SBC BGK,
18. Lokale socjalne – wkład własny miasta, programy rządowe - fundusz dopłat BGK,
19. Inne.
20. Określenie programu wspierania rozwoju sektorów mieszkaniowych nie podlegających miastu:
1. Indywidualnego i zorganizowanego budownictwa jednorodzinnego,
2. Budownictwa wielorodzinnego deweloperskiego lub spółdzielczego.
Poprzez politykę planistyczną, uzbrojenie terenu, budowę dróg i transport publiczny itp.
21. Ustalenie zapotrzebowania na nowe mieszkania w poszczególnych sektorach. Weryfikacja koniecznych zmian do planów zagospodarowania w celu zaspokojenia zapotrzebowania w poszczególnych sektorach.

 Ustalenie oczekiwań dotyczących standardu mieszkań i budynków.

1. Ustalenie polityki gospodarowania zasobem komunalnym oraz zasobem pozostającym w dyspozycji miasta przeznaczonym do realizacji polityki mieszkaniowej, w tym:
2. Określenie zasad najmu lokali docelowych i socjalnych w tym lokali TBS
w dyspozycji Miasta (ustawa o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy):

- w dyspozycji Miasta,
- komunalnych: docelowych i socjalnych,
- chronionych i wspomaganych.

2. Określenie zasad i kosztów pozyskiwania miejsc przeznaczonych dla osób pozbawionych schronienia i ustalania odpłatności za pobyt (ustawa o pomocy społecznej):

- noclegownie,

- schroniska,

- domy samotnej matki.

3. Określenie polityki czynszowej i prognozy utraty dochodów z tego tytułu:
- ustalenie stawek czynszu,

- zasady przyznawania obniżek czynszu,

- ustalenie wydatków na: uzupełnienie wpływów z czynszów, dodatki mieszkaniowe, remonty, udziały w TBS, udziały własne w inwestycjach mieszkaniowych.

4. Określenie reguł i planu prywatyzacji mieszkań komunalnych,

5. Określenie zasad rozwoju segmentu lokali docelowych i socjalnych oraz pozostających w dyspozycji miasta (TBS),

6. Program remontów zasobów mieszkaniowych.

XIII. Wnioski i rekomendacje.