

UCHWAŁA NR XXII/174/2008
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ
Z DNIA 7 SIERPNIA 2008 R.

w sprawie przyjęcia „Programu rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Kostrzynie nad Odrą w latach 2008-2012 ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa socjalnego”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) Rada Miasta **uchwala , co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się „Program rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Kostrzynie nad Odrą w latach 2008-2012 ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa socjalnego” wyznaczający kierunki działań w sferze mieszkaniowej miasta, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kostrzyn nad Odrą.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

Marek Tatarewicz

Załącznik
do uchwały nr XXII/174/08
z dnia 7 sierpnia 2008 roku

**Program rozwoju budownictwa mieszkaniowego
w Kostrzynie nad Odrą w latach 2008-2012
ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa socjalnego**

Kostrzyn nad Odrą lipiec 2008r.

Wstęp

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy sformułowanym w art.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zróżnicowany status dochodowy mieszkańców wymaga od Miasta wszechstronnych działań w obszarze mieszkalnictwa. Szczególne znaczenie ma tworzenie warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego dla osób będących w stanie samodzielnie zrealizować potrzeby mieszkaniowe (budownictwo jednorodzinne, lokale na sprzedaż lub wynajem) jak i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (lokalne socjalne i zamienne). Z tego powodu „Program rozwoju budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta Kostrzyn nad Odrą ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa socjalnego” skierowany jest także do podmiotów działających na rynku mieszkaniowym tj. deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych, towarzystwa budownictwa społecznego.

„Program rozwoju budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta Kostrzyn nad Odrą ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa socjalnego” określa działania Miasta umożliwiające zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta. Są to :

- właściwe wykorzystanie istniejących zasobów mieszkaniowych,
- rozpoznanie problemów i zagrożeń związanych z rozwojem budownictwa mieszkaniowego na terenie Miasta Kostrzyn nad Odrą,
- określenie koncepcji rozwoju mieszkalnictwa spójnej ze Strategią Rozwoju Miasta Kostrzyn nad Odrą, Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta oraz planami zagospodarowania przestrzennego.
- sformułowanie perspektywicznych celów rozwoju mieszkalnictwa.

Rozdział I

Diagnoza sytuacji mieszkaniowej w Kostrzynie nad Odrą

I. 1 Ogólna charakterystyka zasobu mieszkaniowego Miasta.

Zasób mieszkaniowy w Kostrzynie nad Odrą na koniec 2006 stanowiło 6318 mieszkań. Strukturę własnościową mieszkań przedstawiono w tabeli poniżej.

TABELA nr 1. Struktura własnościowa zasobu mieszkaniowego w Kostrzynie nad Odrą w 2006r.

Zasoby mieszkaniowe	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań
<i>Miasta</i>	743	2304	37 073,00
<i>Spółdzielni mieszkaniowych</i>	2066	6955	98 810,00
<i>Zakładów pracy</i>	506	1762	26 520,00
<i>Osób fizycznych</i>	2642	10992	21 4736,00
<i>KTBS¹</i>	166	271	7 789,35
<i>Pozostałe podmioty</i>	195	596	11 063,00
Razem	6318	22880	395 991,00

Charakterystyczne cechy tego zasobu to:

- przewaga własności spółdzielczej i prywatnej, które łącznie stanowią 76,5% zasobu mieszkaniowego miasta,
- spadek wielkości zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność gminy co wynika z postępującego procesu prywatyzacji zasobu komunalnego. Miasto sprzedaje mieszkania komunalne na rzecz ich najemców na preferencyjnych warunkach²,
- wzrost udziału mieszkań socjalnych w zasobach komunalnych miasta, co związane jest z dążeniem władz samorządowych do wyjścia ze współudziału we wspólnotach mieszkaniowych powstających na bazie komunalnego zasobu mieszkaniowego,

¹ Dane pochodzą z KTBS sp. z o.o.

TABELA nr 2. Zmiana wielkości zasobu komunalnego³

	Rok				
	2004	2005	2006	2007	2008 ⁴
Liczba mieszkań komunalnych w tym:	814	743	689	582	567
W budynkach komunalnych	212	312	212	201	159
W budynkach wspólnot mieszkaniowych	602	431	477	381	408
Liczba mieszkań sprzedanych	62	71	54	106	21

- utrzymująca się wysoka powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 mieszkanie (około 60m²) oraz 1 osobę (około 20m²).

TABELA nr 3. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na terenie Kostrzyna nad Odrą według danych GUS.

Rok	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania	
	1-go mieszkania	na 1 osobę
2002	61,0	19,3
2003	62,6	21,1
2004	62,9	21,3
2005	63,1	21,5
2006	63,1	22,0

- bardzo dobre wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne,

TABELA nr 4. Liczba mieszkań na terenie miasta wyposażona w instalacje (dane GUS).

Wyposażenie	Mieszkania wyposażone w instalacje w poszczególnych latach [% ogółu mieszkań]			
	2003	2004	2005	2006
Wodociąg	99,3	99,3	99,3	99,3
Łazienka	96,8	96,8	96,8	96,9
Centralne ogrzewanie	88,6	88,7	88,9	89,1

² Od roku 1999r istnieje możliwość wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców z zastosowaniem 99% bonifikaty.

³ Dane pochodzą z Referatu Gospodarki Mieszkaniowej

⁴ Dane na dzień 15 maja 2008r

Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2002r. w mieście Kostrzyn nad Odrą było 5311 gospodarstw domowych, z czego samodzielnie mieszkało 3804 gospodarstw domowych. Średnio gospodarstwo domowe składało się z 2,93 osoby.

TABELA nr 5. Mieszkania zamieszkałe wg liczby i składu gospodarstw domowych.

Rodzaj gospodarstwa domowego	Liczba mieszkań
Ogółem, w tym:	5 311
1 gospodarstwo domowe jednorodzinne	3 804
1 gospodarstwo domowe dwu i więcej rodzinne	289
1 gospodarstwo domowe nierodzinne	781
2 gospodarstwa domowe oba rodzinne	137
2 gospodarstwa domowe rodzinne i nierodzinne	197
3 i więcej gospodarstw domowych	51

Gospodarstwa domowe zamieszkiwały w lokalach mieszkalnych w budynkach z różnego okresu budowy. Pod względem powierzchni użytkowej największy udział miały mieszkania w budynkach wzniesionych w latach 1918-1944, zaś pod względem liczby mieszkań w latach 1945-1970.

TABELA nr 6. Mieszkania zamieszkałe wg okresu budowy budynku.

Rok budowy	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]
przed 1918	129	7 375,0
1918 – 1944	1 175	77 937,0
1945 – 1970	1 444	64 185,0
1971 – 1978	748	39 160,0
1979 – 1988	1 112	67 376,0
1989 - 2002 łącznie z będącymi w budowie	773	71 737,0
2001 - 2002 łącznie z będącymi w budowie	73	11 493,0

W latach 2004-2006 średniorocznie w mieście oddawano do użytkowania 37 budynków mieszkalnych. Przy czym dominującą grupę inwestorską w zakresie budownictwa mieszkaniowego stanowią osoby fizyczne realizujące budownictwo indywidualne.

TABELA nr 7. Nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania

Budynki	2004	2005	2006
Mieszkalne w tym:	41	26	44
Budownictwo indywidualne	40	25	43

Na przestrzeni 2004-2007 r. gmina:

- sprzedała 78 działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz 1 działkę pod budownictwo wielorodzinne,
- średnia powierzchnia sprzedanej działki pod budownictwo jednorodzinne w 2007r wynosiła 1068 m².

Tereny mieszkaniowe w Kostrzynie nad Odrą stanowią 5,7 % obszaru miasta. Po uzbrojeniu terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną istnieje możliwość zwiększenia udziału terenów mieszkaniowych do 9,2%. Bilans powierzchni terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo określa obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy .

Bilans ilościowy potrzeb mieszkaniowych

Przewiduje się wyburzenie 5 budynków należących do zasobu mieszkaniowego gminy (Tabela nr 8) oraz wykonanie prac rewitalizacyjnych budynku przy ul. Niepodległości 13-15.

TABELA nr 8. Budynki przeznaczone do wysiedlenia z powodu planowanej rozbiórki lub remontu.

Rodzaj planowanych prac	Adres	Liczba mieszkań
Rozbiórka	Jana Pawła II 63-65-67-69	8
	Jana Pawła II 71-73-75-77	8
	Gorzowska 17	6
	Os. Leśne 11	2
	Os. Leśne 12	2
Rewitalizacja	Niepodległości 13-15	24
Razem		50

W następstwie podjętych decyzji Miasto zmuszone jest zapewnić 50 lokali dla gospodarstw domowych obecnie zamieszkujących te budynki. Strukturę gospodarstw domowych przedstawiono w tabelach 8a i 8b.

TABELA nr 8a . Struktura rodzin w budynkach przeznaczonych do rozbiórki

Lokale socjalne		Lokale komunalne	
Wielkość lokalu	Ilość	Wielkość lokalu	ilość
1-osob.	2	1-osob.	1
2-osob.	-	2-osob.	3
3-osob.	4	3-osob.	5
4-osob.	-	4-osob.	3
5-osob.	-	5-osob.	1
6-osob.	-	6-osob.	1
7-osob.	-	7-osob.	1

TABELA nr 8b . Struktura rodzin w budynku socjalnym ul.Niepodległości 13-15 (budynek przeznaczony do rewitalizacji)

Wielkość lokalu	Ilość
1-osob.	8
2-4osob.	12
5-6osob.	2
7 i więcej os.	2
<i>Razem</i>	<i>24</i>

Dodatkowo według danych Referatu Gospodarki Mieszkaniowej na przydział mieszkań z zasobu gminy oczekuje 100 gospodarstw domowych, z czego 75 oczekuje na lokale socjalne. Ilość i struktura gospodarstw domowych ubiegających się o pomoc Miasta w zaspokojeniu swoich potrzeb mieszkaniowych przedstawiają tabele nr 9, 9a i 10.

TABELA nr 9. Struktura rodzin oczekujących na przydział lokali socjalnych w 2008r

Lista socjalna		Lista eksmisyjna			razem
Wielkość lokalu	ilość	Wielkość lokalu	ilość	w tym lokale gminne	
1-osob.	4	1-osob.	13	9	17
2-osob.	-	2-osob.	12	10	12
3-osob.	-	3-osob.	17	15	17
4-osob.	3	4-osob.	16	12	19
5-osob.	-	5-osob.	4	3	4
6-osob.	-	6-osob.	2	2	2
7-osob.	-	7-osob.	2	1	2
8-osob.	-	8-osob.	2	2	2
				54	75

TABELA nr 9a. Struktura rodzin oczekujących na przydział lokali komunalnych w 2008r (lista komunalna)

Lista komunalna	
Wielkość lokalu	ilość
1-osob.	4
2-osob	2
3-osob.	9
4-osob.	6
5-osob.	4
Razem	25

TABELA nr 10. Ilość gospodarstw domowych ubiegających się o przydział lokalu z zasobu komunalnego.

Rodzaj listy mieszkaniowej	Rok				
	2004	2005	2006	2007	2008
Socjalna	46	30	14	9	7
Eksmisyjna	28	41	72	54	68
Komunalna	19	33	37	19	25
Zamian	33	32	8	3	6
Razem	126	136	131	85	106

Na podstawie wyżej przedstawionych danych można stwierdzić, że Miasto powinno wkrótce zapewnić co najmniej 156 lokali mieszkaniowych, w tym przede wszystkim lokali socjalnych.

Czynnikami determinującymi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w najbliższych latach będą przede wszystkim czynniki makroekonomiczne, takie jak tempo wzrostu dochodu narodowego, dochodów realnych ludności, wysokość inflacji, wysokość stóp procentowych, a także dostępność kredytów hipotecznych i zakres wsparcia dla mieszkalnictwa ze strony budżetu państwa i gminy.

I. 2 Mieszkaniowy zasób gminy Kostrzyn nad Odrą.

Zadania związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach Miasto realizuje poprzez komunalny zasób mieszkaniowy, dzierżawę lokali mieszkalnych od KTBS oraz Spółdzielni Mieszkaniowej „Celuloza”. Łącznie dzierżawionych jest 28 lokali socjalnych i 35 lokali komunalnych. Miasto obciążane jest kosztami utrzymania lokali, najemcy ponoszą koszty zgodnie z obowiązującymi w zasobie komunalnym stawkami. Udział mieszkań należących do Miasta wynosi niespełna 12% ogółu mieszkań w Kostrzynie nad Odrą.

Zasobem mieszkaniowym miasta w większości zarządzają Miejskie Zakłady Komunalne Sp. z o.o. poprzez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

W mieście część potrzeb mieszkaniowych zaspokaja Kostrzyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. posiadające 3 budynki ze 166 lokalami, o łącznej powierzchni 7.789,35m².

W gminie planuje się, w przypadku zgłoszenia zapotrzebowania przez kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej, wydzielić mieszkania chronione⁵.

Dokładną diagnozę zasobów mieszkaniowych Miasta Kostrzyn nad Odrą oraz kierunki działań w zakresie gospodarki mieszkaniowej do 2009r przedstawia Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przyjęty Uchwałą Nr XXVII/250/05 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 27 stycznia 2005r.

⁵ Zasady ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniu chronionym określa Uchwała Nr XLII/381/06 Rady Miasta z dnia 29 czerwca 2006r.

Rozdział II

Ocena możliwości finansowych lokalnej społeczności

II.1. Kształtowanie się popytu i podaży mieszkań w latach 2003-2005

Popyt mieszkaniowy uzależniony jest od:

- sytuacji materialnej gospodarstwa domowego (dochodów),
- posiadanego lub użytkowanego mieszkania,
- cen mieszkań,
- kosztów utrzymania mieszkania, w tym poziom czynszów,
- wielkości rodziny,
- cen innych towarów oraz stopnia zaspokojenia innych potrzeb.

Pozytywny wpływ na kształtowanie się wysokości popytu na lokale mieszkalne odgrywają następujące czynniki:

- niska stopa bezrobocia,
- rosnące dochody,
- szybki rozwój gospodarczy regionu,
- duże zapotrzebowanie na mieszkania na rynku wtórnym,
- potaniecie ceny kredytów na cele mieszkaniowe.

Negatywny wpływ na kształtowanie się wysokości popytu na lokale mieszkalne odgrywają przede wszystkim wysokie ceny gruntów.

Ocenia się, że zasobność mieszkańców Kostrzyna nad Odrą rośnie. Na przestrzeni ostatnich lat zmalała liczba rodzin korzystających z dodatków mieszkaniowych. W 2004 r. wypłacono 7881 dodatków, zaś w 2007 o 2722 mniej (tabela nr 11). Dane te, jak również rosnący udział miasta w podatku dochodowym od osób fizycznych (tabela nr 12) świadczą o polepszeniu sytuacji finansowej części gospodarstw domowych.

TABELA nr 11. Ilość wypłaconych dodatków mieszkaniowych na przestrzeni lat 2004-2007

	Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych [szt]			
	2004	2005	2006	2007
Ogółem w tym w zasobie:	7 881	6 923	6 163	5159
Gminnym	2 777	2 501	2 150	1756
Spółdzielczym	2 529	2 079	1 956	1526
Wspólnot mieszkaniowych	1 353	1 449	1 320	1260
Prywatnym	0	0	19	10
Towarzystwa Budownictwa Społecznego	95	113	196	203
Zasobie innym (PKP,WAM, Zespół szkół, Kozera-Trawel)	1 127	781	522	404

TABELA nr 12. Udział Miasta w podatku dochodowym od osób fizycznych

Rok	Wysokość udziału Miasta w podatku CIT [zł]
2004	4.793.798,00
2005	5.657.100,00
2006	6.897.754,00
2007	8.227.599,00

Szacuje się, że w najbliższych latach nastąpi wzrost popytu na mieszkania, co w konsekwencji spowoduje wzrost oddawanych rokrocznie mieszkań do użytkowania. Będą to mieszkania wybudowane zarówno przez inwestorów indywidualnych (głównie domy jednorodzinne), firmy jak i KTBS sp z o.o. (głównie budynki wielorodzinne od 3 do 5 kondygnacji).

Dane o aktywności inwestycyjnej

Na przestrzeni lat 2003-2007 zostały wydane 162 decyzje o warunkach zabudowy na nowe budynki mieszkalne:

TABELA nr 13. Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy

Lata	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy	
	Wszystkie decyzje	Nowe budynki mieszkalne
2003	36	30
2004	34	27
2005	35	27
2006	50	41
2007	47	37
RAZEM		162

Rozdział III

Analiza swot

MOCNE STRONY (+)

- stabilna gospodarka miasta
- proinwestycyjna polityka gminy
- właściwa infrastruktura miejska
- prowadzone procesy rewitalizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego
- aktywna działalność remontowa spółdzielni mieszkaniowych oraz wspólnot mieszkaniowych
- wyposażenie zasobu mieszkaniowego w podstawową infrastrukturę techniczną.
- rosnący popyt na mieszkania
- rezerwy terenów pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

SZANSE (+)

- przygotowanie i uzbrojenie atrakcyjnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe
- zwiększenie zakresu prac remontowych i modernizacyjnych
- napływ firm deweloperskich
- wysokie tempo wzrostu gospodarczego
- niski poziom bezrobocia
- wyższe dochody mieszkańców
- zwiększająca się dostępność kredytów na cele mieszkaniowe
- dostępność środków zewnętrznych
- rezerwy w zdolnościach produkcyjnych istniejących stacji i ujęć wodociągowych

SŁABE STRONY (-)

- niekorzystna struktura wiekowa zasobu, w szczególności zasobu mieszkaniowego gminy
- wzrost zapotrzebowania na mieszkania socjalne,
- znaczne potrzeby remontowe w zasobie mieszkaniowym, a w szczególności w zasobie gminy
- brak uzbrojenia terenów nadających się pod budownictwo mieszkaniowe
- wysokie ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe
- duże zaległości w opłatach za mieszkania

ZAGROŻENIA (-)

- niskie tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego w stosunku do potrzeb
- niekorzystne zmiany demograficzne powodujące starzenie się społeczeństwa przy jednoczesnym odpływie osób młodych i wykształconych
- ujemne saldo migracji
- przekazywanie gminom kolejnych zadań bez pokrycia finansowego może skutkować problemami budżetów samorządowych
- szybki wzrost cen nośników energii

Rozdział IV

Strategiczne cele rozwoju mieszkalnictwa

Program rozwoju mieszkalnictwa będzie przyczyniać się do realizacji zadań określonych w celu nr 3 „Strategii Rozwoju Miasta Kostrzyn nad Odrą” tj. „Rozwój mieszkalnictwa, infrastruktury społecznej i technicznej.” Przedmiotowe zadania to:

- 1.Opracowanie programu uzbrojenia terenów pod budownictwo,
- 2.Budownictwo pod wynajem.
- 3.Opracowanie planu zagospodarowania istniejących osiedli, mała architektura, parkingi, place zabaw itp.
- 4.Realizacja uzbrojenia terenów pod budownictwo.
- 5.Rewitalizacja starych budynków.
- 6.Rekonstrukcja Starego Miasta.
- 7.Stosowanie preferencji przy sprzedaży gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział V

Kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Kostrzynie nad Odrą

Dla realizacji celów określonych w niniejszym Programie miasto przyjmuje następujące kierunki działań:

1. Stworzenie warunków dla przyrostu zasobu mieszkaniowego na terenie Miasta.
2. Rewitalizacja budynków stanowiących własność miasta.
3. Zapewnienie lokali socjalnych w liczbie rozwiązującej problem niewykonanych eksmisji.

V.1. Stworzenie warunków dla przyrostu zasobu mieszkaniowego na terenie Miasta.

Odpowiednie przygotowanie gruntów dla zabudowy mieszkaniowej jest jednym z podstawowych warunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego w mieście, które tworzy warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego poprzez uchwalanie planów zagospodarowania przestrzennego, upraszczanie procedur administracyjnych, przygotowanie do sprzedaży gruntów należących do gminy i uzbrajanie terenów.

Kierunki rozwoju budownictwa mieszkalnego oraz wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy mieszkaniowej określone zostały w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kostrzyn nad Odrą”. Działania określone w ramach tego kierunku obejmują:

- a) Stworzenie korzystnych warunków do inwestowania w mieście poprzez:
 - opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
 - scalanie i wtórny podział geodezyjny terenów (w celu porządkowania i racjonalnego wykorzystania terenów, z jednoczesnym przygotowaniem terenu pod drogi i ciągi uzbrojenia);
 - wyposażenie terenów w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym;
 - odrolnienie terenów nadających się pod budownictwo mieszkaniowe;
- b) Stworzenie systemu monitorowania i udostępniania nieruchomości poprzez:
 - aktualizację wykazu gruntów gminy i stworzenie oferty nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne;
 - dotarcie z ofertą nieruchomości do potencjalnych inwestorów;

- przygotowanie do sprzedaży gruntów oferowanych w drodze przetargu inwestorom, chcącym realizować budownictwo mieszkaniowe.

V.2.Rewitalizacja budynków stanowiących własność miasta.

Rewitalizacja obszarów zabudowy mieszkaniowej rozumiana jest jako kompleksowy proces, zmierzający do:

- poprawy standardu technicznego zabudowy mieszkaniowej i całego zagospodarowanego terenu,
- podwyższenia poziomu ład przestrzennego i wartości estetycznych zespołów mieszkaniowych,
- zachowania wartości dziedzictwa kulturowego.

Działania w zakresie rewitalizacji prowadzone są z udziałem wszystkich uczestników procesu, tak prywatnych, jak i instytucjonalnych (samorząd, sektor prywatny, spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe, uczelnie wyższe, kościoły i związki wyznaniowe oraz organizacje pozarządowe). Za niezbędne uznaje się mobilizację i angażowanie w rewitalizację wszystkich dostępnych źródeł finansowania (publicznych, prywatnych, krajowych i zagranicznych), a w szczególności środków z programów rządowych oraz funduszy pomocowych Unii Europejskiej.

W związku z nowym okresem programowania wymagana jest aktualizacja zapisów programu rewitalizacji. W trakcie opracowywany jest Program rewitalizacji do 2015r. Posiadanie aktualnego programu rewitalizacji jest niezbędne dla wszystkich ujętych w programie podmiotów do ubiegania się o dofinansowanie przedsięwzięć ze środków UE dostępnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007 - 2013 (Działanie 6.2 "Rewitalizacja obszarów zdegradowanych") oraz innych źródeł zewnętrznych.

Działania:

1. Poprawa standardu technicznego i funkcjonalnego budynków i osiedli,
2. Renowacja historycznej zabudowy, poprawa ład przestrzennego i estetyki miasta
3. Ochrona wartości historycznych i kulturowych,
4. Ożywienie gospodarczo-ekonomiczne obszarów mieszkaniowych,
5. Poprawa bezpieczeństwa zamieszkiwania.

V.3.Zapewnienie lokali socjalnych w liczbie rozwiązującej problem niewykonanych eksmisji.

Zadania własne gminy w zakresie mieszkalnictwa wynikające z obowiązujących przepisów prawnych (Konstytucja RP, Ustawa o samorządzie gminnym, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego) to:

- prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
- zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- rozwój budownictwa socjalnego,
- przeciwdziałanie bezdomności.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wymienione wyżej zadania gmina może realizować wykorzystując m. in. mieszkaniowy zasób gminy.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzone z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Działania :

1. Intensyfikacja działań na rzecz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych gospodarstw domowych:

- a) dostarczanie odpowiedniej liczby lokali komunalnych, socjalnych i zamiennych poprzez:
 - budowę i pozyskiwanie lokali komunalnych,
 - pozyskiwanie powierzchni na lokale socjalne,
 - weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy,
 - stymulowanie zamian w ramach zasobu, tak by gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie zarówno do wielkości rodziny, jak i jej sytuacji materialnej.

- budowa mieszkań socjalnych. Wykonana została dokumentacja techniczna budowy mieszkań socjalnych:
1. przy ul. Zielonej budynek w systemie budownictwa tradycyjnego
 - 16 lokali socjalnych [8 M1(M2) i 8 M2(M3)]
 - powierzchnia lokalu M1(M2) 19,37m²
 - powierzchnia lokalu M2(M3) 24,16m²
 - powierzchnia użytkowa lokali 348,24m²
 - wartość kosztorysowa 1.300.000 zł
 - realizacja w latach 2008-2009
 2. w zrewitalizowanym czterokondygnacyjnym budynku pokoszarowym przy ul. K.S. Wyszyńskiego
 - ilość lokali socjalnych 64 (od M1 do M7)
 - powierzchnia lokali od 18m² do 60m²
 - powierzchnia użytkowa lokali 1981,46m²
 - powierzchnia użytkowa obiektu 4420,5m².
 - wartość kosztorysowa 6.067.000 zł
 - realizacja w latach 2009-2010

2. **Poprawa standardu zasobów mieszkaniowych i jakości zamieszkania :**

- a) Zahamowanie procesu dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego
 - zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego gminy
 - rewitalizacja budynków mieszkalnych,
 - zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje przez spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i prywatnych właścicieli domów,
 - zwiększenie kwoty przeznaczanej z budżetu miasta na pożyczki dla wspólnot mieszkaniowych oraz innych administratorów na remonty należących do nich budynków mieszkalnych.
- b) Prywatyzacja zasobu
 - sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych; wychodzenie z udziału we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział VI

Źródła finansowania działań

Możliwe źródła finansowania zadań ujętych w Programie:

- środki gospodarstw domowych
- środki spółdzielni mieszkaniowych
- środki wspólnot mieszkaniowych
- majątek gminy wnoszony jako aport do wspólnych przedsięwzięć
- emisja obligacji komunalnych
- środki gminy w tym pożyczki udzielane przez Miasto na remont budynków mieszkalnych należących do wspólnot mieszkaniowych oraz innych administratorów.
- system bankowy
 - o kredyty i pożyczki zaciągane przez gminę
 - o kredyty i pożyczki zaciągane przez spółdzielnie mieszkaniowe
 - o kredyty i pożyczki zaciągane przez wspólnoty mieszkaniowe
- fundusze specjalne :
 - o krajowy fundusz mieszkaniowy na budowę komunalnej infrastruktury technicznej dla budownictwa mieszkaniowego
 - o fundusz poręczeń kredytowych
 - o **Regionalny Program Operacyjny Województwa Lubuskiego na lata 2007- 2013** w zakresie przygotowania projektów z obszaru rewitalizacji.
 - o **PFRON** – w przypadku przystosowania mieszkań i osiedli do potrzeb niepełnosprawnych

Kierunki realizowane będą w miarę posiadanych w budżecie miasta środków oraz możliwości pozostałych podmiotów, tj. spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, inwestorów indywidualnych.

Rozdział VII

System wdrażania i monitorowania

Do sprawnego zarządzania realizacją Programu Rozwoju Mieszkalnictwa niezbędne jest systematyczne nie rzadziej niż raz na dwa lata wykonanie analizy stopnia realizacji działań zawartych w planie operacyjnym z uwzględnieniem następujących wskaźników:

- wykaz gruntów gminnych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne,
- ilość lokali pozyskanych z innych zasobów w ciągu roku,
- ilość zweryfikowanych umów najmu,
- ilość wypowiedzianych umów najemcom mających zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- poziom nakładów środków finansowych gminy na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego gminy mierzony corocznie, w stosunku do roku poprzedniego,

Podsumowanie

Program rozwoju budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta Kostrzyn nad Odrą ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa socjalnego jest dokumentem otwartym, odzwierciedlającym potrzeby oraz podstawowe kierunki i działania związane z rozwojem gospodarczym, społecznym i przestrzennym.

Za główny cel polityki mieszkaniowej należy uznać wzrost liczby mieszkań, w szczególności lokali socjalnych.

Realizacja kierunków programu przyczyni się do zwiększenia dostępności mieszkań dla wszystkich grup ludności oraz poprawę warunków zamieszkania.

Wykonanie przedstawionych w programie działań możliwe jest przy ścisłej współpracy wszystkich zainteresowanych podmiotów, tj. gminy, spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, deweloperów, inwestorów indywidualnych, kredytodawców oraz samych mieszkańców Miasta.

Dla osiągnięcia założonych celów ustanowiono mieszkalnictwo priorytetowym kierunkiem w gospodarce miasta z równoczesnym przeznaczeniem na jego rozwój większych środków finansowych z budżetu miasta.