

**Uchwała Nr XLII/1215/09**  
**Rady Miasta Gdańska**  
**z dnia 26 listopada 2009 roku**

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańska na lata 2009-2013.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458; zm. z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 zm. z 2006 r. Nr 86, poz. 602; Nr 94, poz. 657; Nr 167, poz. 1193; Nr 249, poz. 1833; zm. z 2007 r. Nr 128, poz. 902; Nr 173, poz. 1218).

**uchwała się, co następuje:**

**§1**

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańska na lata 2009-2013 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§2**

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do przedkładania właściwej Komisji Rady Miasta Gdańska corocznych sprawozdań z realizacji programu, o którym mowa w § 1, w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku trwania programu, za lata poprzednie.

**§3**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gdańska.

**§4**

Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący  
Rady Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

## ROZDZIAŁ I

### PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA GDAŃSKA

#### SYTUACJA MIESZKANIOWA NA TERENIE MIASTA GDAŃSKA

##### § 1

1. Według stanu w dniu 31 grudnia 2008 roku w Gdańsku było ogółem 182,7 tys. mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 10.690,5 tys. m<sup>2</sup>.
2. W 2008 roku oddano do użytkowania 4,4 tys. mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 322,9 tys. m<sup>2</sup>.
3. Według danych statystycznych w 2008 roku, w Gdańsku mieszkało 455,6 tys. osób.
4. Ludność w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w latach 2004 – 2008:

*Tabela I.1.*

Ludność w tys.	2004r.	2005r.	2006r.	2007r.	2008r.
1	2	3	4	5	6
w wieku przedprodukcyjnym	78,7	77,2	75,9	74,9	74,6
w wieku produkcyjnym	303,0	302,6	300,7	298,9	296,9
w wieku poprodukcyjnym	77,4	78,3	80,1	81,9	84,1
<b>Liczba ludności (w tys.)</b>	<b>459,1</b>	<b>458,1</b>	<b>456,7</b>	<b>455,7</b>	<b>455,6</b>

(źródło: Informator o sytuacji społeczno-gospodarczej Gdańska)

5. Wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w Gdańsku:

*Tabela I.2.*

Sektory przedsiębiorstw	Wynagrodzenia				
	2004r.	2005r.	2006r.	2007r.	2008r.
1	2	3	4	5	6
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł., w tym:	<b>2 767,68</b>	<b>3 017,45</b>	<b>3 177,70</b>	<b>3 473,08</b>	<b>3 847,90</b>
przemysł	3 004,20	3 289,37	3 450,32	3 823,79	4 197,54
budownictwo	2 384,59	2 623,41	2 898,18	3 367,21	3 773,42
handel i naprawy	2 216,19	2 435,80	2 722,34	3 137,18	3 373,23
transport, gospodarka magazynowa i łącznie	3 072,37	3 313,45	3 136,35	3 217,10	3 543,56

(źródło: Informator o sytuacji społeczno-gospodarczej Gdańska)

Bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób, rolnictwa indywidualnego, duchowieństwa, fundacji, stowarzyszeń i innych organizacji.

6. Struktura mieszkań według stosunków własnościowych w Gdańsku:

Tabela I.3.

Zasoby mieszkaniowe	2004r.	2005r.	2006r.	2007r.	Udział %	Porównanie 2007/ /2004 [%]
1	2	3	4	5	7	8
<b>Mieszkania (tys. szt.)</b>	<b>169,9</b>	<b>172,3</b>	<b>175,2</b>	<b>178,3</b>	<b>100</b>	<b>+ 4,9</b>
w tym własność:						
Spółdzielni Mieszkaniowych	78,6	78,0	78,1	65,9	37,0	- 16,2
<b>Komunalne</b>	<b>35,2</b>	<b>32,7</b>	<b>30,4</b>	<b>28,4</b>	<b>15,9</b>	<b>- 19,3</b>
Zakładów pracy	3,8	3,6	3,6	3,4	1,9	- 10,5
Osób fizycznych	45,3	50,8	51,0	67,7	38,0	+ 49,4
<b>Powierzchnia użytkowa (tys. m<sup>2</sup>)</b>	<b>9 793,3</b>	<b>9 966,8</b>	<b>10 177,8</b>	<b>10 393,3</b>	<b>100</b>	<b>+ 6,1</b>
w tym własność:						
Spółdzielni Mieszkaniowych	3 917,9	3 891,6	3 892,9	3 290,2	31,7	- 16,0
<b>Komunalne</b>	<b>1 704,7</b>	<b>1 577,7</b>	<b>1 468,8</b>	<b>1 367,6</b>	<b>13,2</b>	<b>- 19,8</b>
Zakładów pracy	180,3	168,1	167,9	159,7	1,5	- 11,4
Osób fizycznych	3 595,0	3 922,5	3 955,2	4 804,0	46,2	+ 33,6

(źródło: dane własne oraz dane zawarte w Informatorze o sytuacji społeczno-gospodarczej Gdańska)

7. Standard i wyposażenie mieszkań w Gdańsku w instalacje, w latach 2004 – 2008:

Tabela I.4.

Wyposażenie lokali	% ogółu mieszkań zamieszkałych					Porównanie 2008/2004 [%]
	2004r.	2005r.	2006r.	2007r.	2008r.	
1	2	3	4	5	6	7
Centralne ogrzewanie	86,4	85,9	86,2	86,4	86,8	0,5
Gaz z sieci	87,2	86,7	85,7	84,7	83,2	-4,6
Łazienka	94,6	94,8	94,9	95,0	95,2	0,6
WC	98,0	98,0	98,1	98,1	98,2	0,2
Wodociąg	99,8	99,8	99,8	99,8	99,8	0,0
Kanalizacja sanitarna	98,0	98,0	98,1	98,1	98,1	0,1

(źródło: Informator o sytuacji społeczno-gospodarczej Gdańska)

8. Wskaźniki charakteryzujące zasoby mieszkaniowe w Gdańsku wg stanu na koniec 2008 roku:

Tabela I.5.

Wskaźniki	Jednostka	Średnio w Gdańsku	W zasobach Gminy
1	2	3	4
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania	m <sup>2</sup> /mieszk.	58,50	48,01
przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę	m <sup>2</sup> /os.	23,50	16,18
liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie	os./mieszk.	2,49	2,97

(źródło: Informator o sytuacji społeczno-gospodarczej Gdańska)

9. Mieszkania oddane do użytkowania w Gdańsku w latach 2004–2008:

Tabela I.6.

Mieszkania	2004r.	2005r.	2006r.	2007r.	2008r.	Udział %	Porównanie 2008/2004 [%]
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Mieszkania oddane do użytkowania w tym:</b>	<b>2 115</b>	<b>2 636</b>	<b>3 099</b>	<b>3 295</b>	<b>4 468</b>	<b>100</b>	<b>111,3</b>
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	1 554	1 850	2 741	3 060	3 448	77,2	121,9
indywidualne	345	338	261	234	550	12,3	59,4
spółdzielnie mieszkaniowe	58	97	32	1	168	3,8	189,7
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań w tym:</b>	<b>176 181</b>	<b>201 172</b>	<b>226 095</b>	<b>229 781</b>	<b>322 981</b>	<b>100</b>	<b>83,3</b>
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	101 784	117 969	178 716	190 828	212 102	65,7	108,4
indywidualne	61 245	60 525	42 216	38 825	88 281	27,3	44,1
spółdzielnie mieszkaniowe	4 018	5 573	1 461	128	8 659	2,7	115,5

(źródła: Informator o sytuacji społeczno-gospodarczej Gdańska oraz dane własne Urzędu Miejskiego w Gdańsku)

10. Prognoza ludności w Gdańsku w latach 2007–2030:

Tabela I.7.

Lata	Prognoza ludności			
	Ogółem	w tym kobiety	Mężczyźni	Kobiety
	[ w tys.]		w odsetkach [ % ]	
1	2	3	4	5
2007*	455,7	239,9	47,4	52,6
2010	446,5	234,7	47,4	52,6
2015	431,3	226,9	47,4	52,6
2020	411,7	216,4	47,4	52,6
2025	388,4	204,1	47,5	52,5
2030	362,4	190,4	47,5	52,5
<b>Spadek/Wzrost:</b>	<b>-93,3</b>	<b>-49,5</b>	<b>+ 0,1</b>	<b>- 0,1</b>

(źródła: Informator o sytuacji społeczno-gospodarczej Gdańska - "Prognoza demograficzna na lata 2003 - 2030", GUS, Warszawa 2004r.)

\* Dane rzeczywiste

11. Wypełnianie obszaru miasta planami zagospodarowania przestrzennego w latach 1995 –2008:

Tabela I.8.

Plany uchwalone w poszczególnych latach	Liczba	Powierzchnia [w ha]	Udział % planów do całej powierzchni Gdańska
1	2	3	4
1995 - 1999	48	1397,64	5,2
2000 - 2007	331	14746,70	55,4
2008	37	576,29	2,2

<b>Razem:</b>	<b>416</b>	<b>16720,63</b>	<b>62,8</b>
---------------	------------	-----------------	-------------

(źródło: Biuro Rozwoju Gdańska)

12. Struktura użytkowania gruntów w przekroju własnościowym:

**Tabela I.9.**

Powierzchnie gruntów	Podział [%] na 2004 r.	Własność [ha]					Podział [%] na 2008 r.
		2004	2005	2006	2007	2008	
1	2	3	4	5	6	7	8
Gmina Miasta Gdańska	31,5	8 266	7 921	7 783	7 757	7 733	29,6
Skarb Państwa	40,9	10 726	10 716	10 643	10 611	10 582	40,4
Osoby fizyczne	22,6	5 930	5 913	5 929	5 895	5 942	22,7
Spółdzielnie Mieszkaniowe	0,6	147	242	334	326	258	1,0
Osoby prawne	3,8	989	1 265	1 372	1 451	1 531	5,9
Kościóły i Związki Wyznaniowe	0,6	145	146	142	122	122	0,4
<b>Razem:</b>	<b>100,0</b>	<b>26 203</b>	<b>26 203</b>	<b>26 203</b>	<b>26 162</b>	<b>26 168</b>	<b>100,0</b>

(źródło: Wydział Geodezji Urzędu Miejskiego w Gdańsku)

13. Dochody budżetu Gminy Miasta Gdańska - podatek od nieruchomości:

**Tabela I.10.**

Dochody budżetu Gminy Miasta Gdańska	2004r.	2005r.	2006r.	2007r.	2008r.
1	2	3	4	5	6
Ogółem :	1 295 663 637	1 252 093 781	1 449 209 778	1 653 459 954	1 696 169 900
Dochody własne	1 199 225 381	1 148 433 877	1 306 187 524	1 439 085 589	1 523 830 763
w tym:					
Podatek od nieruchomości	183 841 169	118 113 547	202 546 521	208 932 000	231 602 169
<b>Udział podatku w dochodach [%]:</b>	<b>15,3</b>	<b>16,3</b>	<b>15,5</b>	<b>14,5</b>	<b>15,2</b>

(źródło: budżet Miasta Gdańska)

14. Tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe w Gdańsku:

**Tabela I.11.**

Obszar	Nowe tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe [w ha]	Udział [%]
1	2	3
Gdańsk - Południe	340	48,6
Śródmieście	110	15,7
Wrzeszcz	130	18,6
Oliwa	25	3,6
Zachód	90	12,8
Port	5	0,7
<b>Razem:</b>	<b>700</b>	<b>100</b>

(źródło: Wydział Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków Urzędu Miejskiego w Gdańsku – opracowanie 2007 rok)

15. Prognoza liczby ludności w jednostce urbanistycznej Gdańsk Południe na lata 2007-2030:

Tabela I.12.

Jednostka urbanistyczna	Prognoza ludności			
	2007r.	2010r.	2020r.	2030r.
1	2	3	4	5
Chełm	43 035	41 000	34 060	29 200
Zakoniczyn Łostowice	14 451	31 000	45 600	40 700
Maćkowy	3 081	5 000	14 400	21 700
Św. Wojciech	945	1 000	1 430	3 100
Jasień Szadółki	6 898	12 000	19 370	40 700
<b>Razem Gdańsk Południe:</b>	<b>68 410</b>	<b>90 000</b>	<b>114 860</b>	<b>135 400</b>
Dynamika Razem do 2007 r.:	1,00	1,32	1,68	1,98
<b>Gdańsk ogółem:</b>	<b>456 658</b>	<b>444 600</b>	<b>431 200</b>	<b>420 000</b>
Dynamika Ogółem do 2007 r.:	1,00	0,97	0,94	0,92

(źródło: Wydział Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków Urzędu Miejskiego w Gdańsku, październik 2007 rok)

16. Ilość wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla poszczególnych właścicieli mieszkań:

Tabela I.13.

Zasoby	Podział [%] na 2004 r.	Wypłacone dodatki mieszkaniowe [ szt.]					Podział [%] na 2008 r.
		2004	2005	2006	2007	2008	
1	2	3	4	5	6	7	8
Gminne	52,3	87 787	83 885	72 607	59 043	46 001	50,0
Spółdzielcze	32,5	54 466	50 005	41 760	32 971	25 689	27,9
Wspólnoty Mieszkaniowe	15,2	25 575	26 439	18 070	16 680	15 135	16,5
TBS				1 981	1 718	1 544	1,7
Inne				6 498	5 164	3 626	3,9
<b>Razem:</b>	<b>100,0</b>	<b>167 828</b>	<b>160 329</b>	<b>140 916</b>	<b>115 576</b>	<b>91 995</b>	<b>100,0</b>

(źródło: Wydział Spraw Społecznych Urzędu Miejskiego w Gdańsku)

17. Wartość wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla poszczególnych właścicieli mieszkań:

Tabela I.14.

Zasoby	Podział [%] na 2004 r.	Wypłacone dodatki mieszkaniowe [tys. zł.]					Podział [%] na 2008 r.
		2004	2005	2006	2007	2008	
1	2	3	4	5	6	7	8
Gminne	50,7	9 892	10 003	8 668	7 417	5 962	51,0
Spółdzielcze	35,9	7 010	6 262	5 216	4 462	3 433	29,4
Wspólnoty Mieszkaniowe	13,4	2 613	2 601	1 800	1 888	1 724	14,8
TBS				232	215	183	1,6
Inne				603	507	379	3,3
<b>Razem:</b>	<b>100,0</b>	<b>19 516</b>	<b>18 867</b>	<b>16 521</b>	<b>14 491</b>	<b>11 683</b>	<b>100,0</b>

(źródło: Wydział Spraw Społecznych Urzędu Miejskiego w Gdańsku)

## WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA GDAŃSKA

### § 2

1. Zmiana wskaźników charakteryzujących mieszkaniowy zasób gminy w latach 2004 – 2008:

*Tabela I.15.*

Wskaźniki	Jedn.	2004	2005	2006	2007	2008
1	2	3	4	5	6	7
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania	m <sup>2</sup> /mieszk.	47,8	47,6	47,5	47,4	47,2
przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę	m <sup>2</sup> /os.	15,78	15,83	15,87	15,90	15,98
przeciętna powierzchnia mieszkalna na 1 osobę	m <sup>2</sup> /os.	10,52	10,55	10,55	10,52	10,57
liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie	os./mieszk.	3,03	3,01	2,99	2,98	2,95

(źródło: Informatory o sytuacji społeczno-gospodarczej Gdańska)

2. Ubytki lokali mieszkalnych w wyniku dokonanych rozbiórek w latach 2004 – 2008:

*Tabela I.16.*

Lata	Ubytki zasobu mieszkaniowego	
	Liczba budynków	Liczba lokali
1	2	3
2004	30	121
2005	23	111
2006	32	105
2007	30	97
2008	23	83
<b>Razem:</b>	<b>138</b>	<b>517</b>

3. Ubytki lokali mieszkalnych w wyniku sprzedaży lokali w latach 2004 – 2008:

*Tabela I.17.*

Lata	Sprzedaż lokali				Dynamika sprzedaży do 2004 r.
	Wnioski	zawarte akty		ogłoszone	
		Ilość	kwota		
1	2	3	4	5	6
2004	4 616	1 434	14 643 094	1 546	1,00
2005	1 960	2 584	21 756 061	3 025	1,80
2006	2 227	2 067	18 146 091	2 222	1,44
2007	2 577	1 894	22 191 705	2 046	1,32
2008	2 218	1 741	30 117 862	1749	1,21
<b>Razem:</b>	<b>13 598</b>	<b>9 720</b>	<b>106 854 813</b>	<b>10 588</b>	<b>1,77</b>

## 4. Ilość budynków w mieszkaniowym zasobie gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Gdańska:

Tabela I.18.

Specyfikacja	Stan w dniu 31 grudnia					2008/ /2004 [%]
	2004r.	2005r.	2006r.	2007r.	2008r.	
1	2	3	4	5	6	7
<b>Liczba budynków ogółem (szt.), w tym:</b>	<b>6 661</b>	<b>6 552</b>	<b>6 414</b>	<b>6 274</b>	<b>6187</b>	<b>-7,1</b>
komunalnych	3 142	3 077	3 002	2 924	2 832	-9,9
wspólnot mieszkaniowych	3 519	3 475	3 412	3 350	3 351	-4,8
GIS	0	0	0	0	4	100,0
<b>Liczba budynków komunalnych (szt.), w tym:</b>	<b>3 142</b>	<b>3 077</b>	<b>3 002</b>	<b>2 924</b>	<b>2 832</b>	<b>-9,9</b>
wybudowanych przed 1945 r.	2 928	2 843	2 770	2 707	2 627	-10,3
wybudowanych pomiędzy 1945r. i 27.05.90r	204	224	222	207	192	-5,9
wybudowanych po 27.05.1990 r.	10	10	10	10	13	30,0
<b>Liczba budynków wspólnot z udziałem Miasta Gdańska (szt.), w tym:</b>	<b>3 519</b>	<b>3 475</b>	<b>3 412</b>	<b>3 350</b>	<b>3351</b>	<b>-4,8</b>
wybudowanych przed 1945 r.	2 085	2 140	2 089	2 059	2084	0,0
wybudowanych pomiędzy 1945r. i 27.05.90r	1 430	1 330	1 318	1 286	1263	-11,7
wybudowanych po 27.05.1990 r.	4	5	5	5	4	0
<b>Liczba budynków GIS wybudowanych od dnia 27 maja 1990r.:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>100</b>

## 5. Ilość lokali w mieszkaniowym zasobie gminy:

Tabela I.19.

Specyfikacja	Stan w dniu 31 grudnia					2008/ /2004 [%]
	2004r.	2005r.	2006r.	2007r.	2008r.	
1	2	3	4	5	6	7
<b>Liczba lokali mieszkalnych (szt.), w tym:</b>	<b>35 249</b>	<b>32 707</b>	<b>30 475</b>	<b>28 487</b>	<b>27 417</b>	<b>-22,2</b>
w budynkach komunalnych	12 712	12 623	12 350	12 072	11 700	-8,0
w budynkach wspólnot mieszkaniowych	22 281	19 788	17 780	16 059	15 117	-32,2
w budynkach GIS	0	0	0	0	152	100,0
w innych	256	296	345	356	448	75,0
<b>Pow. użytkowa lokali komunalnych (m<sup>2</sup>) w tym:</b>	<b>1 704 758</b>	<b>1 577 753</b>	<b>1 468 836</b>	<b>1 367 695</b>	<b>1 310 923</b>	<b>-23,1</b>
w budynkach komunalnych	603 936	600 336	590 813	575 619	555 163	-8,1
w budynkach wspólnot mieszkaniowych	1 087 906	962 356	860 668	774 069	726 143	-33,3
w budynkach GIS	0	0	0	0	6 660	100,0
w innych	12 916	15 061	17 355	18 007	22 957	77,7

## § 3

1. Lokalizacja lokali socjalnych w budynkach różnej własności w 2008 roku:

Tabela I.20.

Własność budynków	Lokale socjalne		
	Liczba	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% udział
1	2	3	4
Komunalne	397	12 426	88,0
Wspólnoty mieszkaniowe	46	1 598	11,3
Spółdzielcze	4	95	0,7
<b>Razem:</b>	<b>447</b>	<b>14 119</b>	<b>100</b>

2. Wielkość zasobu lokali socjalnych wg ilości zawartych umów:

Tabela I.21.

Lata	Zasób lokali socjalnych		
	Liczba	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Dynamika wzrostu pow. użytkowej do 2004r.
1	2	3	4
2004	220	7 389	1,00
2005	234	7 632	1,03
2006	297	9 578	1,29
2007	403	12 605	1,70
2008	447	14 119	1,91

3. Analiza dotychczasowego zapotrzebowania na lokale socjalne:

Tabela I.22.

Zapotrzebowanie na lokale socjalne	Ilość rodzin w latach				
	2004r.	2005r.	2006r.	2007r.	2008r.
1	2	3	4	5	6
Rodziny zakwalifikowane pozostające w niedostatku	785	951	1 018	1 104	1 184
Wyroki sądowe o eksmisję z zasobów innych podmiotów	78	111	123	114	131
<b>Razem na koniec roku:</b>	<b>863</b>	<b>1 062</b>	<b>1 141</b>	<b>1 218</b>	<b>1 315</b>
Dynamika do 2004r.:	1,00	1,23	1,32	1,41	1,52
Nowe wnioski rozpatrzone pozytywnie w danym roku	201	256	187	180	245
Wyroki sądowe o eksmisję z zasobu gminy	156	256	387	501	607
<b>Ogółem na koniec roku:</b>	<b>1 220</b>	<b>1 574</b>	<b>1 715</b>	<b>1 899</b>	<b>2 167</b>
Dynamika do 2004r.:	1,00	1,29	1,41	1,56	1,78

4. Analiza dotychczasowego zapotrzebowania na lokale zamienne gospodarstw domowych na listach oczekujących:

Tabela I.23.

Zapotrzebowanie na lokale zamienne	Ilość rodzin w latach				
	2004r.	2005r.	2006r.	2007r.	2008r.
1	2	3	4	5	6
Z budynków o katastrofalnym stanie technicznym, w tym:	912	788	618	524	421
z budynków z nakazami PINB o natychmiastowym opróżnieniu	430	335	268	193	118
Z pomieszczeń niemieszkalnych	107	103	89	65	54
Z budynków użyteczności publicznej	50	47	45	43	38
Z terenów inwestycyjnych	209	238	228	168	122
Z budynków o nieopłacalnym remoncie	449	437	419	309	247
<b>Razem na koniec roku:</b>	<b>1 727</b>	<b>1 613</b>	<b>1 399</b>	<b>1 109</b>	<b>882</b>
Dynamika do 2004r.:	1	0,93	0,81	0,64	0,51
Nowe wnioski rozpatrzone pozytywnie w danym w roku	40	0	55	107	25
<b>Ogółem na koniec roku:</b>	<b>1 767</b>	<b>1 613</b>	<b>1 454</b>	<b>1 216</b>	<b>907</b>
Dynamika do 2004r.:	1	0,91	0,82	0,69	0,51

5. Analiza dotychczasowego zapotrzebowania na lokale z innych tytułów:

Tabela I.24.

Zapotrzebowanie na lokale z innych tytułów	Ilość rodzin				
	2004r.	2005r.	2006r.	2007r.	2008r.
1	2	3	4	5	6
Wykwaterowania inne	19	14	5	4	0
Wymiany lokali	100	65	46	37	28
Trudne warunki	108	103	76	57	39
W zamian za wykonanie remontu kapitalnego	674	410	252	137	47
Niskie dochody	0	21	70	128	128
Wykwaterowania z budynków prywatnych	0	0	0	0	0
<b>Razem na koniec roku:</b>	<b>901</b>	<b>613</b>	<b>449</b>	<b>363</b>	<b>242</b>
Dynamika do 2004r.:	1,00	0,68	0,50	0,40	0,27
Nowe wnioski rozpatrzone pozytywnie w danym roku	80	43	29	72	77
<b>Ogółem na koniec roku:</b>	<b>981</b>	<b>656</b>	<b>478</b>	<b>435</b>	<b>319</b>
Dynamika do 2004r.:	1,00	0,67	0,49	0,44	0,33

6. Analiza dotychczasowego zbiorczego zapotrzebowania na lokale bez eksmisji z mieszkaniowego zasobu gminy:

Tabela I.25.

Potrzeby	Stan na koniec roku					Porównanie 2008//2004 [%]
	2004r.	2005r.	2006r.	2007r.	2008r.	
1	2	3	4	5	6	7
Zamienne	1767	1613	1454	1216	907	-49
Socjalne	883	1062	1141	1220	1318	+49
Pozostałe	981	656	478	435	319	-67
<b>Razem:</b>	<b>3 631</b>	<b>3 331</b>	<b>3 073</b>	<b>2 871</b>	<b>2 544</b>	<b>-30</b>
Dynamika do 2004r.:	1,00	0,92	0,85	0,79	0,70	-

7. Analiza dotychczasowego zbiorczego zapotrzebowanie na lokale z realizacją wszystkich eksmisji:

Tabela I.26.

Rodzaj lokalu	Stan na koniec roku [ szt.]					Porównanie 2008//2004 [%]
	2004r.	2005r.	2006r.	2007r.	2008r.	
1	2	3	4	5	6	7
<b>Eksmisje z zasobu Gminy Miasta Gdańska:</b>						
Wyroki do lokali socjalnych						
Wyroki do pomieszczeń tymczasowych						
<b>Ilość wyroków do realizacji :</b>						
Dynamika do 2004r.:						
<b>Ogółem wykonane wyroki:</b>						
w tym	do lokali socjalnych					
	do pomieszczeń tymczasowych					
<b>Razem potrzeby lokalowe :</b>						
Dynamika do 2004r.:						
<b>Eksmisje z zasobu innych podmiotów:</b>						
Wyroki do lokali socjalnych						
Wyroki do pomieszczeń tymczasowych						
<b>Ilość wyroków do realizacji :</b>						
Dynamika do 2004r.:						
<b>Ogółem wykonane wyroki:</b>						
w tym	do lokali socjalnych					
	do pomieszczeń tymczasowych					
<b>Razem wyroki niezrealizowane:</b>						
Dynamika do 2004r.:						
<b>OGÓŁEM wyroki niezrealizowane:</b>						
Dynamika do 2004r.:						

## PROGNOZA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA GDAŃSKA

### § 4

- Wyróżnia się następujące grupy zaspakajania potrzeb mieszkaniowych:
  - gospodarstwa domowe pozostające w niedostatku,
  - gospodarstwa domowe posiadające niskie dochody,
  - gospodarstwa domowe wykwaterowywane z budynków do rozbiórki,
  - gospodarstwa domowe posiadające średnie dochody, kwalifikowane do TBS.
- Wyróżnia się następujące czynniki wpływające na popyt pomocy mieszkaniowej:
  - budynki kolidujące z inwestycjami,

- 2) zły stan techniczny budynków, kwalifikujący do rozbiórki,
  - 3) likwidacja pomieszczeń niemieszkalnych,
  - 4) zmiana sposobu użytkowania lokali w budynkach użyteczności publicznej i innych,
  - 5) wyroki sądowe o eksmisję z zasobów innych właścicieli,
  - 6) wyroki sądowe o eksmisję z zasobu gminy.
3. Wyróżnia się następujące czynniki wpływające na utratę lokali w mieszkaniowym zasobie gminy:
    - 1) rozbiórki budynków w katastrofalnym stanie technicznym,
    - 2) rozbiórki budynków o nieopłacalnym remoncie,
    - 3) rozbiórki budynków kolidujących z inwestycjami,
    - 4) zmiana sposobu użytkowania lokalu,
    - 5) sprzedaż mieszkań w trybie pierwszeństwa na rzecz najemców,
    - 6) zbycie lokalu w związku z rozwojem Miasta.
  4. Wyróżnia się następujące czynniki wpływające na deficyt pomocy mieszkaniowej:
    - 1) gospodarstwa domowe zarejestrowane na dotychczasowych listach oczekujących,
    - 2) kwalifikacja nowych gospodarstw domowych w kolejnych latach,
    - 3) eksmisje z orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego lub bez takiego uprawnienia,
    - 4) nieodpowiedni stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy.
  5. Wyróżnia się następujące źródła pozyskiwania mieszkań:
    - 1) budowa mieszkań, w tym przy wsparciu dotacji z budżetu państwa,
    - 2) zakup na rynku pierwotnym i wtórnym,
    - 3) budowa przez spółkę Gdańska Infrastruktura Społeczna,
    - 4) budowa przez spółki GTBS i TBS Motława,
    - 5) zamiana nieruchomości, w tym gruntowych.
  6. Wyróżnia się dodatkowe potencjalne źródła pozyskiwania mieszkań:
    - 1) partnerstwo publiczno - prywatne,
    - 2) najem lokali mieszkalnych od innych podmiotów.
  7. Prognoza zapotrzebowania na lokale socjalne:

**Tabela I.27.**

Zapotrzebowanie na lokale socjalne	Ilość rodzin w latach					
	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.	
1	2	3	4	5	6	
Rodziny zakwalifikowane pozostające w niedostatku	1 429	1 067	890	717	554	
Wykwaterowania z rozbiórek technicznych, pod inwestycje i z użyteczności publicznej	93	74	54	35	15	
Wyroki sądowe o eksmisję do lokali socjalnych z zasobów innych podmiotów	131	150	169	184	196	
Wyroki sądowe o eksmisję do pomieszczeń tymczasowych z zasobów innych podmiotów	69	77	86	96	107	
<b>Razem:</b>	<b>1 722</b>	<b>1 368</b>	<b>1 199</b>	<b>1 032</b>	<b>872</b>	
Dynamika do 2009r.:	1,00	0,79	0,70	0,60	0,51	
Umowy zawarte na podstawie ofert w danym roku	155	137	134	132	130	
w tym	lokale z odzysku	155	125	129	125	122
	lokale z inwestycji	0	12	5	7	8
Negatywna weryfikacja wniosków	435	233	207	181	155	
Nowe wnioski spełniające kryteria	236	201	174	153	138	
<b>Potrzeby na koniec roku:</b>	<b>1 368</b>	<b>1 199</b>	<b>1 032</b>	<b>872</b>	<b>725</b>	
Dynamika do 2009r.:	1,00	0,88	0,75	0,64	0,53	

UWAGA: potrzeby na koniec roku = razem - umowy zawarte w roku – negatywna weryfikacja wniosków + nowe wnioski

8. Prognoza zapotrzebowania na lokale zamienne:

Tabela I.28.

Zapotrzebowanie na lokale zamienne		Ilość rodzin w latach				
		2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.
1		2	3	4	5	6
Wykwaterowania z rozbiórek technicznych		656	306	106	76	57
Wykwaterowania z terenów inwestycyjnych		125	68	25	14	6
Wykwaterowania z pomieszczeń niemieszkalnych		54	21	4	0	0
Wykwaterowania z budynków użyteczności publicznej		40	17	4	6	4
<b>Razem:</b>		<b>875</b>	<b>412</b>	<b>139</b>	<b>96</b>	<b>67</b>
Dynamika do 2009r.:		1,00	0,47	0,16	0,11	0,08
Umowy zawarte na podstawie skierowań w roku		610	172	95	84	82
w tym	lokale z odzysku	243	128	61	15	49
	Lokale z TBS	4	2	7	3	4
	lokale z inwestycji	363	42	27	66	29
Nowe wnioski:		65	58	52	51	50
<b>Potrzeby na koniec roku:</b>		<b>330</b>	<b>298</b>	<b>96</b>	<b>63</b>	<b>35</b>
Dynamika do 2009r.:		1,00	0,90	0,29	0,19	0,11

## 9. Prognoza zapotrzebowania na lokale z innych tytułów:

Tabela I.29.

Zapotrzebowanie na lokale z innych tytułów		Ilość rodzin w latach				
		2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.
1		2	3	4	5	6
Wymiany lokali		28	0	0	0	0
Trudne warunki		37	0	0	0	0
W zamian za wykonanie remontu kapitalnego		41	6	0	0	0
Niskie dochody		195	240	239	226	198
Wykwaterowania z budynków prywatnych		5	4	4	4	4
<b>Razem:</b>		<b>306</b>	<b>250</b>	<b>243</b>	<b>230</b>	<b>202</b>
Dynamika do 2009r.:		1,00	0,82	0,79	0,75	0,66
Umowy zawarte na podstawie ofert w roku		150	76	70	69	70
w tym	lokale z odzysku	75	66	57	58	61
	Lokale TBS	4	2	7	3	3
	lokale z inwestycji	71	8	6	8	6
Weryfikacja wniosków:		52	48	37	35	29
Nowe wnioski zarejestrowane w roku:		146	117	94	76	61
<b>Potrzeby na koniec roku:</b>		<b>250</b>	<b>243</b>	<b>230</b>	<b>202</b>	<b>164</b>
Dynamika do 2009r.:		1,00	0,97	0,92	0,81	0,66

## 10. Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu gminy:

Tabela I.30.

Wyszczególnienie		Jedn.	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.
1		2	3	4	5	6	7
<b>Stan zasobu ogółem, stan na 1 stycznia:</b>		szt	27 417	25 181	22 589	20 208	17 878
w tym	lokale w GZNK	szt	27 265	24 774	22 155	19 248	16 349
	lokale w GIS	szt	152	407	434	960	1 529
sprzedaż lokali na rzecz najemców		szt	2 000	2 300	2 300	2 300	2 300
ubytek lokali ze względu na zły stan techniczny/rozbiórki inwestycyjne		szt	417	319	107	99	93
wzrost zasobów w GZNK		szt	253	30	0	0	0
wzrost zasobów w GIS		szt	255	27	526	569	531
w tym	budowa lokali przez GIS	szt	181	5	8	10	10
	aport do GIS lokali nowo pozyskanych	szt	0	22	18	59	21
	aport do GIS lokali z istniejącego zasobu	szt	74	0	500	500	500
<b>Stan zasobu ogółem, stan na 31 grudnia:</b>		szt	25 181	22 589	20 208	17 878	15 516
w tym	Lokale w GZNK	szt	24 774	22 155	19 248	16 349	13 456
	Lokale w GIS	szt	407	434	960	1 529	2 060
<b>Powierzchnia zasobu ogółem, stan na 1 stycznia:</b>		m <sup>2</sup>	1 310 923	1 213 814	1 091 338	977 504	866 102
w tym	Lokale w GZNK	m <sup>2</sup>	1 304 263	1 196 228	1 072 475	933 521	794 948
	Lokale w GIS	m <sup>2</sup>	6 660	17 586	18 863	43 983	71 153
sprzedaż lokali na rzecz najemców		m <sup>2</sup>	95 600	109 940	109 940	109 940	109 940
ubytek lokali ze względu na zły stan techniczny/rozbiórki inwestycyjne		m <sup>2</sup>	19 933	15 248	5 115	4 732	4 445
wzrost zasobów w GZNK		m <sup>2</sup>	11 274	1 435	0	0	0
wzrost zasobów w GIS		m <sup>2</sup>	10 926	1 277	25 120	27 170	25 354
w tym	budowa lokali przez GIS	m <sup>2</sup>	7 150	225	360	450	450
	aport do GIS lokali nowo pozyskanych	m <sup>2</sup>	0	1 052	860	2 820	1 004
	aport do GIS lokali z istniejącego zasobu	m <sup>2</sup>	3 776	0	23 900	23 900	23 900
<b>Powierzchnia zasobu ogółem, stan na 31 grudnia:</b>		m <sup>2</sup>	1 213 814	1 091 338	977 504	866 102	753 170
w tym	Lokale w GZNK	m <sup>2</sup>	1 196 228	1 072 475	933 521	794 948	656 663
	Lokale w GIS	m <sup>2</sup>	17 586	18 863	43 983	71 153	96 507

11. Prognoza zbiorczego zapotrzebowania na lokale mieszkalne:

Tabela I.31.

Wyszczególnienie	Ilość rodzin w latach				
	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.
1	2	3	4	5	6
Zapotrzebowanie na lokale socjalne - Tab.I.27	1 722	1 368	1 199	1 032	872
Zapotrzebowanie na lokale zamienne - Tab.I.28	875	412	139	96	67
Zapotrzebowanie na lokale z innych tytułów - Tab.I.29	306	250	243	230	202
<b>Razem zapotrzebowanie w roku :</b>	<b>2 903</b>	<b>2 030</b>	<b>1 581</b>	<b>1 358</b>	<b>1 141</b>
Umowy na lokale socjalne	155	137	134	132	130
Umowy na lokale zamienne	606	170	88	81	78
Umowy na lokale z innych tytułów	146	74	63	66	67
Umowy na lokale z TBS	8	4	14	6	7
Lokale chronione lub treningowe dla MOPS	3	3	3	3	3
<b>Razem lokale do zasiedlenia:</b>	<b>915</b>	<b>385</b>	<b>299</b>	<b>285</b>	<b>282</b>
<b>Negatywna weryfikacja starych wniosków:</b>	<b>487</b>	<b>281</b>	<b>244</b>	<b>216</b>	<b>184</b>
Nowe wnioski - socjalne	236	201	174	153	138
Nowe wnioski - zamienne	65	58	52	51	50
Nowe wnioski - z innych tytułów	146	117	94	76	61
<b>Razem nowe wnioski:</b>	<b>447</b>	<b>376</b>	<b>320</b>	<b>280</b>	<b>249</b>
<b>Zapotrzebowanie ogółem bez eksmisji z zasobu:</b>	<b>1 951</b>	<b>1 743</b>	<b>1 361</b>	<b>1 140</b>	<b>927</b>
Dynamika do 2009r.:	1,00	0,89	0,70	0,58	0,48
<i>Nakazy eksmisji z zasobu Gminy do lokali socjalnych</i>	728	855	983	1 105	1 215
<i>Nakazy eksmisji z zasobu Gminy do pom. tymczas.</i>	587	689	792	891	980
<b>Zapotrzebowanie całkowite z eksmisjami z zasobu:</b>	<b>3 266</b>	<b>3 287</b>	<b>3 136</b>	<b>3 136</b>	<b>3 122</b>
Dynamika do 2009r.:	1,00	1,01	0,96	0,96	0,96

UWAGA: Nakazy eksmisji z zasobu Gminy Miasta Gdańska prognozuje się liniowo od 120% w roku 2009 do 110% w roku 2013

Zapotrzebowanie ogółem = zapotrzebowanie w roku – umowy na lokale + lokale chronione – negatywna weryfikacja + nowe wnioski.

## ROZDZIAŁ II

### ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH ORAZ PLAN REMONTÓW BUDYNKÓW I LOKALI

#### STAN TECHNICZNY I STANDARD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA GDAŃSKA

##### § 5

1. Podział wg daty budowy gminnych budynków mieszkalnych:

Tabela II.1.

Struktura budynków wg okresu budowy	2006 r.	2007 r.	2008 r.
1	2	3	4
Wybudowane przed 1945 r.	2 770	2 707	2 627
Wybudowane po 1945 r., a przed 27 maja 1990 r.	222	207	192
Wybudowanych po dniu 27 maja 1990 r.	10	10	13
<b>Liczba budynków komunalnych</b>	<b>3 002</b>	<b>2 924</b>	<b>2 832</b>
Dynamika do 2006r.:	1	0,97	0,94

2. Podział wg daty budowy budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miasta Gdańska posiada swoje udziały:

**Tabela II.2.**

<b>Struktura budynków wg okresu budowy</b>	<b>2006 r.</b>	<b>2007 r.</b>	<b>2008 r.</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Wybudowane przed 1945 r.	2 089	2 059	2 084
Wybudowane po 1945 r., a przed 27 maja 1990 r.	1 319	1 287	1 263
Wybudowanych po dniu 27 maja 1990 r.	4	4	4
<b>Liczba wspólnot mieszkaniowych</b>	<b>3 412</b>	<b>3 350</b>	<b>3 351</b>
Dynamika do 2006r.:	1	0,98	0,98

3. Standard wyposażenia gminnych lokali mieszkalnych:

**Tabela II.3.**

<b>Standard wyposażenia gminnych lokali</b>	<b>2004 r.</b>		<b>2008 r.</b>	
	<b>Lokale mieszkalne</b>	<b>Udział %</b>	<b>Lokale mieszkalne</b>	<b>Udział %</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Liczba mieszkań	35 249	100,0	27 265	100,0
<b>Wyposażenie lokali :</b>				
w instalację wodociągową	33 834	92,8	25 230	92,54
w kanalizację	33 711	92,4	25 107	92,08
w łazienkę	25 569	70,6	18 949	69,50
w instalację c.w.u.	9 163	27,0	7 748	28,42
w instalację c.o.	15 155	40,0	10 809	39,64
w instalacje gazową	26 785	73,8	19 870	72,88
ogrzewanie gazowe, elektryczne, węglowe	19 621	60,0	16 582	60,82

4. Kwalifikacja stanu technicznego budynków gminnych na dzień 31.12.2008r.:

**Tabela II.4.**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Budynki</b>		<b>Lokale mieszkalne</b>	
	<b>Ilość</b>	<b>Udział %</b>	<b>Ilość</b>	<b>Udział %</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Budynki z nakazami PINB o natychmiastowym opróżnieniu	67	2,37	418	3,57
Budynki, w których wykonanie remontu jest ekonomicznie nieuzasadnione	466	16,37	1 483	12,67
Budynki w dostatecznym stanie technicznym	2 162	76,42	8 204	70,14
Budynki w dobrym stanie technicznym	137	4,84	1 595	13,62
<b>Razem:</b>	<b>2 832</b>	<b>100,00</b>	<b>11 700</b>	<b>100,00</b>

**ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH****§ 6**

## 1. Potrzeby remontowe w budynkach gminnych na głównych ciągach komunikacyjnych:

**Tabela II.5.**

Grupy robót	Potrzeby remontowe	
	Nakłady [tys. zł.]	Ilość zadań
1	2	3
Remonty dachów wraz z remontem przewodów kominowych i obróbkami blacharskimi	22 452	359
Izolacja przeciwwilgociowa (pozioma, pionowa) wraz z opaską wokół budynku	46 872	503
Docieplenie budynków wraz z remontem elewacji i wymianą stolarki okiennej	28 227	448
Remont klatek schodowych	14 518	334
<b>Razem:</b>	<b>112 069</b>	

## 2. Potrzeby remontowe w budynkach gminnych poza głównymi ciągami komunikacyjnymi:

**Tabela II.6.**

Grupy robót	Potrzeby remontowe	
	Nakłady [tys. zł.]	Ilość zadań
1	2	3
remonty dachów wraz z remontem przewodów kominowych i obróbkami blacharskimi	69 257	1 381
izolacja przeciwwilgociowa (pozioma, pionowa) wraz z opaską wokół budynku	127 449	2 111
docieplenie budynków wraz z remontem elewacji i wymianą stolarki okiennej	87 924	1 751
odgrzybienia lokali / likwidacja związków toksycznych	26 735	1 667
wymiana stolarki	35 828	19 120
roboty zduńskie	11 412	3 084
remont podłóg wraz z remontem stropu	41 564	34 611 m <sup>2</sup>
remonty balkonów	2 564	320
remont klatek schodowych	21 469	1 203
remont i dobudowa przewodów kominowych	23 918	-
wymiana WLZ	976	489
remont instalacji gazowych w lokalach	2 105	324
remont instalacji elektrycznej w lokalach	2 853	443
remont instalacji c.o. w lokalach	15 499	775
remont węzłów c.o.	7 110	81
remont instalacji wod. – kan. w lokalach	2 614	475
remonty piwnic	15 879	39 697 m <sup>2</sup>
<b>Razem:</b>	<b>495 156</b>	-

3. Potrzeby remontowe w gminnych lokalach mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miasta Gdańska posiada swoje udziały:

**Tabela II.7.**

Grupy robót	Potrzeby remontowe	
	Nakłady [tys. zł.]	Ilość [szt.]
1	2	3
Remont lub modernizacja instalacji grzewczej	239	12
Odgrzybienia lokali, usuwanie związków toksycznych, wymiana podłóg	17 163	513
Wymiana stolarki	9 486	995
Roboty zdunskie	761	206
Remont wc wspólnego użytku	213	67
<b>Razem:</b>	<b>27 862</b>	<b>1 793</b>

## PLAN REMONTÓW

### § 7

1. Wskazuje się priorytety, w oparciu o które tworzone będą roczne plany robót remontowych:
  - 1) Eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i ich mienia,
  - 2) Remonty budynków w dzielnicach rewitalizowanych,
  - 3) Modernizacja istniejących źródeł ciepła w lokalach na źródła o niskiej emisji CO<sub>2</sub>.
2. Wskazuje się oczekiwany standard budynków komunalnych:
  - 1) Instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
  - 2) Sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
  - 3) Konstrukcja budynku zapewniająca bezpieczne użytkowanie,
  - 4) Sprawna instalacja elektryczna,
  - 5) Zabezpieczenie budynku poprzez uszczelnienie dachów i wykonanie izolacji pionowych,
  - 6) Elewacje bez ubytków, w miarę możliwości ściany zewnętrzne ocieplone,
  - 7) Schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku.
3. Wskazuje się oczekiwany standard komunalnego lokalu mieszkalnego niesocjalnego:
  - 1) Sprawne, stałe źródło ciepła, odpowiednie do kubatury lokalu,
  - 2) Sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC,
  - 3) Sprawna instalacja gazowa i elektryczna,
  - 4) Sprawna stolarka okienna i drzwiowa.
4. Wskazuje się minimalny standard komunalnego lokalu socjalnego:
  - 1) Dostęp do wody do celów gospodarczych oraz do ustępu, możliwy również poza lokalem,
  - 2) Sprawne, stałe źródło ciepła, odpowiednie do kubatury lokalu,
  - 3) Sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC,
  - 4) Sprawna instalacja gazowa i elektryczna,
  - 5) Sprawna stolarka okienna i drzwiowa.
5. Przewiduje się w miarę posiadanych środków remonty, związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
6. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy o wykonanie remontu lokalu na koszt i ryzyko wnioskodawcy, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów:
  - 1) z przyszłym najemcą, obejmującej oferowany komunalny lokal mieszkalny,
  - 2) z właścicielem lokalu, posiadającym wobec Gminy Miasta Gdańska roszczenie o dostarczenie lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, obejmującej wskazany przez Gminę Miasta Gdańska ekwiwalentny lokal mieszkalny, o ile zrzeknie się przysługującego mu odszkodowania finansowego.

## § 8

1. Zakłada się, że wydatki na remonty budynków komunalnych ulegną zmniejszeniu w stosunku do lat ubiegłych a wzrośnie udział Gminy Miasta Gdańska w wydatkach na utrzymanie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
2. Zakłada się możliwość dofinansowania wydatków na remonty bieżące zasobu komunalnego z budżetu Gminy Miasta Gdańska na poziomie ok. 10 mln. zł rocznie.
3. Prognoza nakładów finansowych na realizację robót remontowych budynków komunalnych:

Tabela II.8.

Kategoria wydatków	Planowane nakłady na realizację robót remontowych [ tys. zł.]				
	2009	2010	2011	2012	2013
1	2	3	4	5	6
Roboty remontowe budynków komunalnych	6 730	4 086	4 080	3 990	4 000
Rozbiórki budynków	500	500	500	500	500
Roboty konserwacyjne, remonty bieżące	4 145	4 000	4 000	4 000	4 000
Pogotowie lokatorskie, usuwanie awarii	1 050	1 000	1 000	1 000	1 000
Orzeczenia, dokumentacja techniczna	140	130	120	110	100
Pozostałe remonty	250	300	300	400	400
<b>Ogółem:</b>	<b>12 815</b>	<b>10 016</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

4. Prognoza udziału Gminy Miasta Gdańska w nakładach remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

Tabela II.9.

Kategoria wydatków	Udział Gminy w remontach wspólnot [ tys. zł.]				
	2009	2010	2011	2012	2013
1	2	3	4	5	6
Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	12 882	12 834	13 090	13 052	13 019

5. Prognoza nakładów na remonty i modernizację budynków komunalnych w ramach programów rewitalizacji dzielnic na terenie Gdańska:

Tabela II.10.

Kategoria wydatków	Nakłady na rewitalizację budynków komun. [ tys. zł.]				
	2009	2010	2011	2012	2013
1	2	3	4	5	6
Letnica	2 500	8 000	8 000	8 000	-
Dolne Miasto	112	649	1 901	-	-
Dolny Wrzeszcz	-	126	441	63	-
<b>Razem:</b>	<b>2 612</b>	<b>8 775</b>	<b>10 342</b>	<b>8 063</b>	<b>-</b>

## **ROZDZIAŁ III**

### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI**

#### **PRYWATYZACJA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA GDAŃSKA**

##### **§ 9**

1. Prywatyzacja mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana będzie w trzech obszarach:
  - 1) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców,
  - 2) sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze przetargu,
  - 3) wnoszenie lokali mieszkalnych aportem do spółki mieszkaniowej.
2. Celem prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy jest:
  - 1) zracjonalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
  - 2) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy,
  - 3) pozyskiwanie środków finansowych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
  - 4) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe.
3. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych zawarte są w odrębnej uchwale Rady Miasta Gdańska.

##### **§ 10**

1. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne na rzecz ich najemców w przypadku:
  - 1) planowanej zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania lokali mieszkalnych w budynkach położonych w kwartale ograniczonym ulicami Podwale Przedmiejskie (od mostu na Starej Motławie) - Bogusławskiego - Targ Węglowy - Targ Drzewny- Podwale Staromiejskie - Targ Rybny - Pobrzeże Rybackie - Długie Pobrzeże- Podwale Przedmiejskie (od mostu na Starej Motławie), o ile lokale te usytuowane są na parterze budynków, a także na pierwszym piętrze jeżeli lokale te położone są nad komunalnym lokalem mieszkalnym lub użytkowym,
  - 2) planowanej zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania lokali mieszkalnych w budynkach położonych przy ul. Stary Rynek Oliwski i ul. Opata Jacka Rybińskiego, o ile lokale te usytuowane są na parterze budynków,
  - 3) zalegania przez najemcę lokalu z opłatami czynszowymi, chyba że z najemcą zostało zawarte porozumienie co do spłaty zaległości i zabezpieczenia jej poprzez ustanowienie hipoteki i jej wpis do księgi wieczystej tego lokalu,
  - 4) przeznaczenia lokalu na pracownię służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
  - 5) planowanych inwestycji i innych uzasadnionych interesem Gminy Miasta Gdańska potrzeb uzasadniających wyłączenie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.
2. Zakłada się, że w przypadku wytypowania samodzielnych lokali mieszkalnych do sprzedaży, najemcom tych lokali oferowana będzie na piśmie możliwość ich nabycia, mimo nie złożenia przez nich wniosków o ich nabycie w ramach przysługującego im pierwszeństwa.
3. Oferty sprzedaży lokalu składane będą przede wszystkim najemcom lokali w budynkach, stanowiących wyłączną własność Gminy Miasta Gdańska.
4. W przypadku konieczności wniesienia całych budynków aportem do spółki mieszkaniowej, oferty sprzedaży lokali obejmują wszystkie lokale w tych budynkach.
5. Możliwe jest objęcie ofertami sprzedaży jedynie niektórych lokali w poszczególnych budynkach.

6. Oferta sprzedaży lokalu powinna zawierać:
  - 1) oznaczenie według księgi wieczystej nieruchomości, w której znajduje się lokal mieszkalny,
  - 2) opis lokalu mieszkalnego,
  - 3) informację o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży,
  - 4) cenę lokalu po uwzględnieniu przysługujących bonifikat,
  - 5) informację o przysługującym najemcy prawie pierwszeństwa nabycia lokalu mieszkalnego,
  - 6) informację o terminie złożenia oświadczenia przez najemcę o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu i o skutkach jego nie złożenia.
7. Termin do złożenia przez najemcę oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu mieszkalnego ustala się na 6 tygodni od daty doręczenia oferty sprzedaży tego lokalu.
8. W razie nieskorzystania przez najemcę z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu, Prezydent Miasta Gdańska może odpowiednio do potrzeb:
  - 1) złożyć najemcy ofertę najmu lokalu zamiennego,
  - 2) włączyć najemcę do wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali,
  - 3) sprzedać lokal obciążony umową najmu w drodze przetargu publicznego,
  - 4) wnieść lokal obciążony umową najmu aportem do spółki mieszkaniowej
  - 5) zbyć lokal obciążony umową najmu na rzecz podmiotów gospodarczych,
  - 6) wypowiedzieć umowę najmu lokalu, objętego ofertą sprzedaży.

## § 11

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2004-2008:

*Tabela III.1*

<b>Sprzedaż lokali</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>Razem</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
Sprzedaż lokali w roku	1 434	2 584	2 067	1 894	1 741	<b>9 720</b>
Porównanie sprzedaży do 2003r. (36.654 lokali)	3,9 %	7,0 %	5,6 %	5,1 %	4,7 %	<b>26,3 %</b>
Dochód w [ tys. zł.]	14 643	21 756	18 146	22 192	30 118	<b>106 855</b>

2. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2009-2013:

*Tabela III.2.*

<b>Sprzedaż lokali w roku</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>Razem</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
Sprzedaż lokali w roku	2 000	2 300	2 300	2 300	2 300	<b>11 200</b>
Porównanie sprzedaży do 2008r. (27.265 lokali)	7,3 %	8,4 %	8,4 %	8,4 %	8,4 %	<b>40,9 %</b>
Dochód w [ tys. zł.]	35 295	39 100	39 100	39 100	39 100	<b>191 695</b>

3. Zakłada się, że na skutek ofert sprzedaży złożonych najemcom lokali mieszkalnych, ubędzie z mieszkaniowego zasobu gminy 1.500 budynków, które powiększą liczbę budynków wspólnot mieszkaniowych.

## ROZDZIAŁ IV

### ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU W LOKALACH MIESZKALNYCH

#### UWARUNKOWANIA POLITYKI CZYNSZOWEJ

##### § 12

1. Wysokość miesięcznych stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, w lokalach których wynajmującym jest Gmina Miasta Gdańska ustala Prezydent Miasta Gdańska, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.
2. Zakłada się wprowadzenie jednolitej stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, w lokalach których wynajmującym jest Gmina Miasta Gdańska w celu scalenia dotychczasowych stref zamieszkania.
3. Dla stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska wprowadza się system czynników obniżających oraz podwyższających ich wysokość.
4. Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać docelowo koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska oraz koszty jego niezbędnych remontów.

#### STREFY ZAMIESZKANIA

##### § 13

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdańska, stanowiący jej własność do dnia wprowadzenia jednolitej stawki bazowej dzieli się na strefy zamieszkania.

*Tabela IV.1.*

Strefa zamieszkania	Kwartał ograniczony ulicami
1	2
I	Podwale Przedmiejskie - Bogusławskiego - Targ Węglowy - Targ Drzewny - Podwale Staromiejskie - Targ Rybny - Pobrzeże Rybackie - Długie Pobrzeże - Podwale Przedmiejskie
II	Podwale Przedmiejskie - Okopowa - Wały Jagiellońskie - Podwale Grodzkie - Wały Piastowskie - Jana z Kolna - Nowomiejska - Doki - Wałowa - Wapiennicza - Grodzka Dmowskiego - Kościuszki - Aleja Grunwaldzka - Abrahama - Orłowskiego - Góralska - Słowackiego - Srebrniki - Ogrodowa - Rakoczego - Piecewska - Jaškowa Dolina - Akacyjowa - Piotra i Pawła - Pileckiego - Do Studzienki - Fiszera - Bracka - Narutowicza - Al. Zwycięstwa - Hallera - Aleja Grunwaldzka - Lendziona - Dmowskiego.
III	Zatoka - Granica z Sopotem - Spacerowa - Kościerska - Bytowska - Kwietna - Świerkowa - wzdłuż granicy Parku Krajobrazowego - Osiedle Niedźwiednik - Potokowa - Dolne Młyny - Powstania Kościuszkowskiego - Myśliwska - Kartuska - Łostowicka - Warszawska - Łódzka - Świętokrzyska - Platynowa prostopadle do Raduńskiej - Nowiny - Starogardzka - Ukośna - Żuławska - Smętna - Równa - Sandomierska - Mostowa - Opływ Motławy - Martwa Wisła - Siennicka - Bastion Jednorożca - do Motławy (Stara Stocznia - wzdłuż terenów przemysłowych - SKM Politechnika Gdańska - Kliniczna) - Twarda - Swojska - Marynarki Polskiej - Uczniowska wzdłuż torów kolejowych do terenów portowych.
IV	Pozostałe obszary Gdańska w jego granicach administracyjnych, nie wymienione w strefach I - III.

2. Do stref zamieszkania zalicza się prawą i lewą stronę ulic należących do danego kwartału, przy czym ulicę graniczną zalicza się do strefy wyższej.

3. Do momentu wprowadzenia jednolitej stawki bazowej, stawki czynszu nalicza się w zależności od strefy zamieszkania z zastrzeżeniem zapisów ust. 4.
4. W lokalach mieszczących się w budynkach wybudowanych po dniu 27 maja 1990 r., poddanych kompleksowej modernizacji albo termomodernizacji, w lokalach stanowiących własność spółki mieszkaniowej, czynsz nalicza się jednakowo na całym obszarze Gminy Miasta Gdańska niezależnie od lokalizacji, z zastrzeżeniem postanowień § 14 ust.6.

## **KSZTAŁTOWANIE CZYNSZU**

### **§ 14**

1. Zakłada się utrzymanie do końca 2010 roku dotychczasowych stawek bazowych czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, w lokalach których wynajmującym jest Gmina Miasta Gdańska z zastrzeżeniem, że w przypadku konieczności zbilansowania dochodów i wydatków GZNK, Prezydent Miasta Gdańska może podnieść stawki czynszu, jednak nie więcej niż o poziom inflacji za lata, w których nie wprowadzano podwyżek.
2. Przewiduje się od 2011 roku wprowadzenie jednolitej stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, w lokalach których wynajmującym jest Gmina Miasta Gdańska w wysokości 2,90 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Gdańska, która na II półrocze 2009 r. wynosi 10,20 zł/m<sup>2</sup>/m-c, z zastrzeżeniem postanowień ust.6.
3. Z chwilą wprowadzenia jednolitej stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, w lokalach których wynajmującym jest Gmina Miasta Gdańska, wprowadza się obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach zwane dalej w treści „obniżkami dochodowymi”, z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 4 i § 15 ust. 1 i 5.
4. Stawki czynszu, po zastosowaniu obniżek i podwyżek, zaokrągla się w dół do pełnych dziesiątek groszy.
5. W lokalach stanowiących własność Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Sp. z o.o. i nie będących w dyspozycji Gminy Miasta Gdańska, miesięczna stawka czynszu za najem lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć w stosunku rocznym poziomu 4% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Gdańska, która na II półrocze 2009 r. wynosi 14,10 zł/m<sup>2</sup>/m-c.
6. Do 31.12.2010 r. w przypadku braku chętnych do zasiedlenia lokali wybudowanych po dniu 27 maja 1990 r. lub poddanych kompleksowej modernizacji albo termomodernizacji lub dla lokali stanowiących własność spółki mieszkaniowej, Prezydent Miasta Gdańska może odpowiednio do potrzeb naliczyć czynsz jak dla stref zamieszkania lub zwolnić dyspozycyjność tych lokali na rzecz spółki mieszkaniowej.

## **OBNIŻKI CZYNSZU**

### **§ 15**

1. W stosunku do najemców posiadających umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w Tabeli IV.2 stosuje się obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek bazowych. – obniżki dochodowe.
2. Obniżki czynszu, o których mowa w ust. 1 będą przyznawane z zachowaniem przepisów art. 7 ust. 2 – 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Obniżek dochodowych udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

4. Kolejna obniżka, o której mowa w § 14 ust. 3 może być udzielona nie wcześniej niż po upływie 3 lat.
5. Kształtowanie się obniżek dochodowych obrazuje poniższa tabela

**Tabela IV.2.**

<b>Dochód w gospodarstwie jednoosobowym</b>	<b>Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym</b>	<b>Obniżka w %</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Do 125% najniższej emerytury	Do 85 % najniższej emerytury	60%
Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	Powyżej 85% do 100% najniższej emerytury	40%
Powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	Powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	20 %

6. Obniżek dochodowych, o których mowa w § 14 ust.3, nie stosuje się w odniesieniu do najemców, którzy:
  - 1) zamieszkują w lokalach podnajętych lub oddanych w bezpłatne używanie za zgodą Gminy Miasta Gdańska w całości,
  - 2) zamieszkują w lokalach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza,
  - 3) zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia użytkowa przekracza:
    - a) 45,50 m<sup>2</sup> - dla 1 osoby
    - b) 52,00 m<sup>2</sup> - dla 2 osób
    - c) 58,50 m<sup>2</sup> - dla 3 osób
    - d) 71,50 m<sup>2</sup> - dla 4 osób
    - e) 84,50 m<sup>2</sup> - dla 5 osób
    - f) 91,00 m<sup>2</sup> - dla 6 osób
    - g) 97,50 m<sup>2</sup> - dla 7 osób
    - h) 104,00 m<sup>2</sup> - dla 8 i więcej osób
  - 4) zalegają z opłatami czynszowymi, chyba, że w stosunku do zadłużonego najemcy umorzono, rozłożono na raty bądź odroczone należności pieniężne zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Gdańska.
7. W mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska, z wyłączeniem lokali socjalnych, wprowadza się niezależnie od obniżek dochodowych również obniżki z uwagi na warunki techniczno-użytkowe, uwzględniające:
  - 1) położenie lokalu w budynku,
  - 2) ogólny stan techniczny budynku lub lokalu,
  - 3) wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje.
8. Obniżki techniczno-użytkowe:

**Tabela IV.4.**

<b>Lp.</b>	<b>Obniżenie stawki bazowej czynszu z uwagi na warunki techniczno-użytkowe</b>	<b>% obniżki</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>I</b>	<b>Położenie lokalu w budynku:</b>	
a	lokalizacja w suterenie	20
b	położenie na parterze lub poddaszu, z wyłączeniem budynków jednokondygnacyjnych	5
c	położenie powyżej 5 kondygnacji w budynku bez windy	5
d	ciemna kuchnia lub brak kuchni, z wyłączeniem lokali wybudowanych z tzw. aneksem kuchennym	5
e	w żadnym z pokoi w lokalu czas nasłonecznienia nie przekracza 1,5 godziny w dniach równonocy (21 marca i 21 września)	5

<b>II</b>		<b>Wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje:</b>	
a	wewnętrzne instalacje kanalizacyjne lokalu nie są podłączone do miejskiej sieci kanalizacyjnej		40
b	brak gazu przewodowego, z wyłączeniem budynków wybudowanych z alternatywnym źródłem ogrzewania i przygotowania posiłków		5
c	ogrzewanie lokalu piecami węglowymi		5
d	brak łazienki lub WC		5
e	brak piwnicy, balkonu i innego pomieszczenia gospodarczego łącznie		10
<b>III</b>		<b>Ogólny stan techniczny:</b>	
a	położenie w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny		25
b	wady techniczne, związane z zagrzybieniem lub występowaniem związków toksycznych z winy wynajmującego stwierdzone przez organ uprawniony w formie decyzji, postanowienia lub innego orzeczenia		20

9. Do końca 2010 roku, łączna suma obniżek techniczno - użytkowych nie może być większa niż 70%.
10. Od 2011 roku, łączna suma obniżek techniczno - użytkowych nie może być większa niż 60%
11. Suma obniżek dochodowych i obniżek techniczno-użytkowych nie może przekroczyć 60% a w przypadku przekroczenia, kwotę obniżki dochodowej ogranicza się do tego limitu.
12. Na czas trwania najmu lokalu przyznaje się najemcy prawo do zwrotu poniesionych nakładów na zajmowany lokal poprzez obniżenie do 50% czynszu najmu, o ile za zgodą i na warunkach określonych przez wynajmującego wykonał w wynajmowanym lokalu następujące roboty budowlane:
  - a) wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych,
  - b) wydzielenie w lokalu pomieszczenia WC lub łazienki,
  - c) modernizacja istniejącego źródła ciepła na źródło o niskiej emisji CO<sub>2</sub>.
13. Prawo, o którym mowa w ust. 12 przyznaje się do czasu zwrotu kwoty uznanych, uzasadnionych nakładów jednak nie dłużej niż na czas trwania stosunku najmu.
14. Wprowadzenie przez najemcę ulepszeń w lokalu dopuszczalne jest tylko i wyłącznie za zgodą Prezydenta Miasta Gdańska, na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Prezydent Miasta Gdańska może udzielać w tym zakresie pełnomocnictw m.in. dyrektorom podległych jednostek.

## **CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE CZYNSZ**

### **§ 16**

Czynsz najmu całego lokalu mieszkalnego podwyższa się o 50 %, gdy za zgodą wynajmującego, najemca :

- 1) podnajął lokal w części lub w całości,
- 2) prowadzi w części lokalu działalność gospodarczą.

## **STAWKI CZYNSZU DLA LOKALI SOCJALNYCH**

### **§ 17**

1. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu socjalnego do końca 2010r. ustala się na dotychczasowym poziomie, z zastrzeżeniem § 14 ust. 1.
2. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu socjalnego od 2011r. tj. z chwilą wprowadzenia jednolitej stawki bazowej czynszu, ustala się na poziomie 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska dla lokali, dla których wynajmującym jest Gmina Miasta Gdańska
3. Obniżki dochodowe oraz techniczno- użytkowe nie dotyczą czynszu w lokalach socjalnych.

## **ROZDZIAŁ V**

### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI**

#### **§ 18**

1. Administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy, stanowiącym własność lub będącym w dyspozycji Gminy Miasta Gdańska prowadzi zakład budżetowy pod nazwą „Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych”, zwany w niniejszej Uchwale „GZNK”.
2. Administrowanie przez GZNK zasobem, o którym mowa w ust. 1, odbywa się zgodnie ze statutem GZNK określonym odrębną uchwałą Rady Miasta Gdańska.
3. Struktura zasobu administrowanego przez GZNK nie może wpłynąć na utratę przez GZNK zdolności do bieżącego regulowania zobowiązań, związanych z administrowanym zasobem.
4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańska, stanowiącym własność i będącym w dyspozycji Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Spółka z o.o., zwanej w niniejszej Uchwale „spółką mieszkaniową” prowadzi spółka mieszkaniowa.
5. Działalność spółki mieszkaniowej powinna zwiększać podaż lokali mieszkalnych, poprzez budowę, zakup, zamianę lub przyjmowanie aportów rzeczowych i oddawanie tych lokali do dyspozycji Gminy Miasta Gdańska, w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych uprawnionych członków wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Gdańska.

#### **§ 19**

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańska, innym niż określonym w § 18, prowadzą dysponenti tych lokali.

#### **§ 20**

1. Zakłada się kontynuowanie wyłączania samodzielnych lokali mieszkalnych oraz całych budynków z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska i wnoszenie ich aportem do spółki mieszkaniowej.
2. Zakłada się kontynuowanie wnoszenia do spółki mieszkaniowej lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska, w celu zbilansowania rachunku gospodarki mieszkaniowej.
3. Zakłada się płynne przejmowanie zadań GZNK przez spółkę mieszkaniową.

4. Zakłada się, że gdy w wyniku wnoszenia lokali do spółki mieszkaniowej, GZNK nie będzie osiągał dochodu w wysokości 50% kosztów działalności, GZNK zostanie przekształcony w jednostkę budżetową.

## § 21

1. Do wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska stosuje się przepisy uchwał Rady Miasta Gdańska, określające zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gdańska.
2. Gmina Miasta Gdańska zmierza do zaspokojenia w pierwszej kolejności potrzeb mieszkaniowych osób, które legitymują się najdłuższym okresem zamieszkiwania na terenie Gdańska.
3. Przy zasiedlaniu nowo wybudowanych, zmodernizowanych oraz zakupionych przez Gminę Miasta Gdańska lokali będą preferowane osoby nie stwarzające zagrożenia dewastacji lokalu lub budynku oraz rokujące regularne uiszczanie opłat za najem.
4. Dopuszcza się prowadzenie na wniosek najemcy lub osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania za pisemną zgodą wynajmującego, działalności gospodarczej w lokalu, o ile charakter tej działalności nie będzie wymagał zmiany sposobu użytkowania lokalu a działalność nie będzie źródłem uciążliwości dla pozostałych lokatorów.
5. Osoby, które zajęły bez tytułu prawnego lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska, mogą utracić uprawnienie do pozytywnej kwalifikacji do otrzymania pomocy mieszkaniowej z mieszkaniowego zasobu gminy lub mogą zostać skreślone z listy oczekujących na taką pomoc.
6. Zakłada się możliwość obniżenia dopuszczalnych progów dochodowości stosowane jako kryterium do uzyskania pomocy mieszkaniowej dla gospodarstw domowych pozostających w niedostatku lub posiadających niskie dochody, o nie więcej niż 40% pod warunkiem, że nie spowoduje to utraty przez zakwalifikowane już gospodarstwa domowe prawa do uzyskania pomocy mieszkaniowej.

## ROZDZIAŁ VI

### ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

## § 22

1. Wskazuje się potencjalne zewnętrzne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na utrzymanie lokali i budynków komunalnych, w szczególności:

*Tabela VI.1.*

Cele i źródła finansowania:	Prognoza wysokości zewnętrznych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej [ tys. zł.]					
	2009	2010	2011	2012	2013	Razem:
1	2	3	4	5	6	7
Dochody z gospodarki lokalami komunalnymi oraz wpływy z różnych dochodów	88 275	79 383	78 523	77 308	75 912	<b>399 401</b>
Środki z funduszu ochrony środowiska (GFOŚiGW i PFOŚiGW)	602	212	212	212	212	<b>1 450</b>
Dotacja z funduszy UE na rewitalizację Letnicy	-	4 000	4 000	4 000	-	<b>12 000</b>
Dotacja z funduszy UE na rewitalizację Dolnego Miasta	80	454	1 371	-	-	<b>1 905</b>
Dotacja z funduszy UE na rewitalizację Dolnego Wrzeszcza	-	77	269	38	-	<b>384</b>
<b>OGÓŁEM:</b>	<b>88 957</b>	<b>84 126</b>	<b>84 375</b>	<b>81 558</b>	<b>76 124</b>	<b>415 140</b>

2. Wskazuje się potencjalne zewnętrzne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na pozyskiwanie nowych lokali komunalnych, w szczególności:

**Tabela VI.2.**

Cele i źródła finansowania:	Prognoza wysokości zewnętrznych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej [ tys. zł.]					
	2009	2010	2011	2012	2013	Razem:
1	2	3	4	5	6	7
Obligacje imienne emitowane przez GIS	29 000	-	-	-	-	<b>29 000</b>
Dochody ze sprzedaży lokali i nieruchomości	35 295	39 100	39 100	39 100	39 100	<b>191 695</b>
Fundusz Dopłat	0	2 895	1 310	1 965	2 227	<b>8 397</b>
<b>OGÓŁEM:</b>	<b>64 295</b>	<b>41 995</b>	<b>40 410</b>	<b>41 065</b>	<b>41 327</b>	<b>229 092</b>

3. Wskazuje się potencjalne wewnętrzne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, w szczególności:

**Tabela VI.3.**

Cel finansowania	Wewnętrzne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej [ tys. zł.]					
	2009	2010	2011	2012	2013	Razem:
1	2	3	4	5	6	7
Dotacja dla GZNK do wynajmu lokali mieszkalnych od Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Sp. z o.o.	0	3 900	3 800	3 700	3 500	<b>14 900</b>
Dotacja dla GZNK na pokrycie kosztów remontów lokali i budynków komunalnych oraz ratowanie obiektów zabytkowych	9 830	9 000	9 000	9 000	9 000	<b>45 830</b>
Dokapitalizowanie Towarzystw Budownictwa Społecznego (GTBS i TBS Motława)	18 337	20 761	19 770	20 234	24 251	<b>103 353</b>
Pozyskiwanie nowych lokali komunalnych poprzez dokapitalizowanie GIS Sp. z o.o.	4 596	1 244	2 000	2 166	2 349	<b>12 355</b>
Pozyskiwanie nowych lokali komunalnych ze środków równoważnych partycypacjom, dokapitalizowanie GIS	0	2 620	3 276	13 104	3 276	<b>22 276</b>
Rewitalizacja Letnicy	2 500	4 000	4 000	4 000		<b>14 500</b>
Rewitalizacja Dolnego Miasta	32	195	530	0	0	<b>757</b>
Rewitalizacja Dolnego Wrzeszcza	-	77	269	38	0	<b>384</b>
Niskooprocentowane pożyczki na remont zewnętrznych części wspólnych dla właścicieli lokali mieszkalnych oraz wspólnot mieszkaniowych na EURO 2012	1 000	2 000	2 000	0	0	<b>5 000</b>
<b>Razem:</b>	<b>36 295</b>	<b>43 797</b>	<b>44 645</b>	<b>52 242</b>	<b>42 376</b>	<b>219 355</b>

UWAGA: - mieszkania TBS nie wchodzące do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska biorą udział w gospodarce lokalami,

- zakłada się, że dokapitalizowanie GIS może się zwiększyć o kwotę równą wysokości partycypacji pobieranych przez TBS,

- pozycje dotacja remontowa GZNK oraz dokapitalizowanie GIS i TBS, są finansowane w kolejnych latach ze sprzedaży mieszkań, tab. III.1 i tab. III. 2.

## ROZDZIAŁ VII

### WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA UTRZYMANIE I ROZWÓJ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA GDAŃSKA

#### WYDATKI NA UTRZYMANIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA GDAŃSKA

#### § 23

1. Prognoza wydatków GZNK na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy:

Tabela VII.1.

Wyszczególnienie	Prognozowane wydatki gospodarki mieszkaniowej [ tys. zł.]				
	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.
1	2	3	4	5	6
Koszty bieżącej eksploatacji	31 890	30 331	28 335	26 210	23 365
Koszty remontów	12 815	10 016	10 000	10 000	10 000
Koszty zarządu GZNK	23 000	20 096	17 255	14 255	11 538
Koszty zarządu nieruchom. wspólną, w tym:	28 602	27 814	27 036	26 201	25 005
- bieżąca eksploatacja	10 972	10 470	9 661	9 079	8 219
- fundusz remontowy	12 882	12 834	13 090	13 052	13 019
- wynagrodzenie zarządcy	4 748	4 510	4 285	4 070	3 767
<b>Razem [ tys. zł.]:</b>	<b>96 307</b>	<b>88 257</b>	<b>82 626</b>	<b>76 666</b>	<b>69 908</b>
Średnia powierzchnia zasobu komunalnego [tys. m <sup>2</sup> ]	1 261	1 155	1 042	928	815

2. Prognoza średnich kosztów utrzymania 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w komunalnych lokalach mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Gdańska:

Tabela VII.2.

Wyszczególnienie	Średnie jednostkowe koszty w budynkach gminnych [ zł./m <sup>2</sup> ]				
	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.
1	2	3	4	5	6
Koszty bieżącej eksploatacji	2,11	2,19	2,27	2,35	2,39
Koszty zarządu zakładu budżetowego	1,52	1,45	1,38	1,28	1,18
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	1,89	2,01	2,16	2,35	2,54
Koszty remontów	0,85	0,72	0,80	0,90	1,02
<b>Razem koszty [ zł./m<sup>2</sup>.]:</b>	<b>6,36</b>	<b>6,37</b>	<b>6,61</b>	<b>6,88</b>	<b>7,13</b>
Średnia stawka czynszu	4,16	4,16	4,64	5,14	5,71

Różnica: Średnia stawka - Razem koszty	-2,20	-2,21	-1,97	-1,74	-1,44
% pokrycia w dochodach	65%	65%	70%	75%	80%

3. Prognoza średnich kosztów utrzymania 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w komunalnych lokalach mieszkalnych usytuowanych we wspólnotach mieszkaniowych:

**Tabela VII.3.**

Wyszczególnienie	Średnie jednostkowe koszty w budynkach wspólnot [ zł./m <sup>2</sup> ]				
	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.
1	2	3	4	5	6
Zaliczka eksploatacyjna	1,25	1,25	1,22	1,24	1,20
Fundusz remontowy	1,46	1,53	1,66	1,78	1,95
Koszty zarządu zakładu budżetowego	0,88	0,88	0,87	0,84	0,80
Zaliczka na wynagr. zarządcy wspólnoty	0,54	0,54	0,54	0,56	0,57
<b>Razem koszty [ zł./m<sup>2</sup> ]:</b>	<b>4,13</b>	<b>4,19</b>	<b>4,29</b>	<b>4,42</b>	<b>4,53</b>
Średnia stawka czynszu	4,16	4,16	4,64	5,14	5,71
Różnica: Średnia stawka - Razem koszty	0,03	-0,03	0,35	0,72	1,15
% pokrycia w dochodach	101%	99%	108%	116%	125%

## WYDATKI INWESTYCYJNE

### § 24

- Zakłada się, że pozyskiwanie lokali mieszkalnych odbywać się będzie w szczególności poprzez:
  - zakup lokali mieszkalnych na wolnym rynku,
  - kontynuację dokapitalizowania gminnej spółki mieszkaniowej,
  - kontynuację dokapitalizowania gminnych Towarzystw Budownictwa Społecznego,
  - wykorzystanie systemu finansowego wsparcia tworzenia lokali socjalnych z Funduszu Dopłat.
- Prognoza nakładów inwestycyjnych na pozyskiwanie lokali mieszkalnych:

**Tabela VII.4.**

Wyszczególnienie	Nakłady gminy Przyrost lokali	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.	Razem:
1	2	3	4	5	6	7	8
Zakup mieszkań na wolnym rynku	tys. zł	6 267	5 620	3 276	13 104	3 276	<b>31 543</b>
	szt.	28	15	13	52	13	<b>121</b>
Pozyskiwanie mieszkań w programie Lokale za grunt	tys. zł	8 353	52	445	445	445	<b>9 740</b>
	szt.	225	30	12	12	12	<b>291</b>
Program budowy mieszkań GIS Sp. z o.o.	tys. zł	4 596	1 244	2 000	2 166	2 349	<b>12 355</b>
	szt.	181	5	8	10	10	<b>214</b>
Program budowy mieszkań TBS, w tym	tys. zł	9 800	20 748	28 938	21 840	21 840	<b>103 166</b>
	szt.	168	89	190	265	200	<b>912</b>
- partycypanci gminni	szt.	0	40	50	200	50	<b>340</b>
- rewitalizacja Letnicy	szt.	0	0	0	265	0	<b>265</b>
Zakup mieszkań ze zwrotu z funduszu dopłat	tys. zł	0	3 000	819	2 621	819	<b>7 259</b>
	szt.	0	12	5	7	8	<b>32</b>
<b>OGÓLEM</b>	tys. zł	<b>29 016</b>	<b>30 664</b>	<b>35 478</b>	<b>40 176</b>	<b>28 729</b>	<b>164 063</b>
	szt.	<b>602</b>	<b>151</b>	<b>228</b>	<b>346</b>	<b>243</b>	<b>1 570</b>

UWAGA: - zakup mieszkań z funduszu dopłat na poziomie 20% zakupu mieszkań na wolnym rynku,

- koszt zakupu ok. 5.500 zł./m<sup>2</sup>, śr. pow. 45 m<sup>2</sup>, koszt budowy w TBS ok. 4.200 zł./m<sup>2</sup>, pow. 52 m<sup>2</sup>
- efekt mieszkaniowy jest widoczny dopiero w kolejnym roku finansowania
- zakup lokali w 2009r. finansowany jest w kwocie 1,5mln. zł. w 2010r.

## ROZDZIAŁ VIII

### INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA GDAŃSKA

#### POZYSKIWANIE WOLNYCH LOKALI PRZEZ GMINĘ MIASTA GDAŃSKA

##### § 25

1. Wskazuje się następujące sposoby pozyskiwania wolnych lokali mieszkalnych nie socjalnych, w szczególności:
  - 1) zakup nieruchomości mieszkalnych na rynku pierwotnym lub wtórnym,
  - 2) zamiany nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Gdańsk na lokale mieszkalne,
  - 3) wykorzystanie mieszkaniowych zasobów spółek komunalnych, w których Gmina Miasta Gdańska jest jedynym udziałowcem,
  - 4) wynajem lokali mieszkalnych spółek komunalnych, w których Gmina Miasta Gdańska jest jedynym udziałowcem oraz w uzasadnionych przypadkach od innych podmiotów.
2. Pozyskiwane lokale mieszkalne nie socjalne przeznacza się w szczególności:
  - 1) na lokale zamienne dla rodzin zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki:
    - a) ze względu na katastrofalny stan techniczny lub nieopłacalny remont,
    - b) ze względu na inwestycje miejskie,
  - 2) dla najemców lokali komunalnych na poprawę ich warunków mieszkaniowych,
  - 3) dla gospodarstw domowych nie posiadających prawa do innego lokalu mieszkalnego zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej.
3. Wskazuje się następujące sposoby pozyskiwania wolnych lokali socjalnych:
  - 1) budowa budynków przeznaczonych do zamieszkiwania, w tym typu hotelowego,
  - 2) zakup kontenerów mieszkalnych oraz uzbrojenie i urządzenie terenu pod kontenery,
  - 3) adaptacja i modernizacja istniejących budynków typu hotelowego i innych obiektów stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska,
  - 4) z istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy,
  - 5) nabywanie lokali na wolnym rynku,
  - 6) wynajem od innych podmiotów.
4. Pozyskiwane lokale socjalne przeznacza się w szczególności:
  - 1) dla rodzin zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki:
    - a) ze względu na katastrofalny stan techniczny lub nieopłacalny remont,
    - b) ze względu na inwestycje miejskie.
  - 2) na realizację wyroków sądowych nakazujących opuszczenie i opróżnienie lokalu,
  - 3) dla najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu i osób zajmujących bez tytułu prawnego lokale położone w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania,
  - 4) dla osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu socjalnego z tytułu pozostawania w niedostatku.

## ZAGOSPODAROWNIE WOLNYCH LOKALI MIESZKALNYCH W RAMACH ISTNIEJĄCEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA GDAŃSKA

### § 26

1. Na lokale zamienne, socjalne i pozostałe przeznaczają się również lokale pozyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności, w tym lokale zwolnione przez najemców którzy zdali Gminie Miasta Gdańska dotychczas zajmowany lokal mieszkalny i otrzymali w zamian inny lokal zamienny.
2. Na lokale zamienne przeznaczane są lokale mieszkalne:
  - 1) których stan techniczny pozwala na ich właściwe wykorzystanie,
  - 2) które zostały wyremontowane przez Gminę Miasta Gdańska lub przez przyszłego najemcę.
3. Lokale wymagające remontu mogą być przeznaczane na lokale zamienne, jeżeli przyszły najemca zadeklaruje wolę wykonania remontu na własny koszt bez roszczenia o zwrot poniesionych nakładów.
4. Lokale mieszkalne wymagające przeprowadzenia remontu, które nie zostały wynajęte jako lokale zamienne są oferowane osobom zakwalifikowanym do wynajmu lokalu mieszkalnego z innych tytułów, jeżeli zadeklarowały wykonanie remontu na własny koszt bez roszczenia o zwrot poniesionych nakładów.
5. Lokale socjalne przeznaczane są:
  - 1) dla rodzin zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki:
    - a) ze względu na katastrofalny stan techniczny lub nieopłacalny remont,
    - b) ze względu na inwestycje miejskie,
  - 2) na realizację wyroków sądowych nakazujących opuszczenie i opróżnienie lokalu,
  - 3) dla najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu i osób zajmujących bez tytułu prawnego lokale położone w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania,
  - 4) dla osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu socjalnego z tytułu pozostawiania w niedostatku.
6. Lokale mieszkalne spełniające wymogi lokali socjalnych, wymagające wykonania remontu są oferowane:
  - 1) wierzycielom, na rzecz których sąd orzekł eksmisję z lokalu mieszkalnego z prawem do lokalu socjalnego, którzy w ramach porozumień z Gminą Miasta Gdańska złożą rezygnację z przysługującego im prawa do odszkodowania za nie dostarczenie lokalu socjalnego i którzy wykonają remont wskazanego przez Gminę Miasta Gdańska lokalu dla osoby uprawnionej tym wyrokiem, bądź dla innej osoby wskazanej przez Gminę Miasta Gdańska, przy jednoczesnym zapewnieniu lokalu socjalnego dla osoby, względem której wierzyciel uzyskał prawomocny wyrok eksmisyjny,
  - 2) osobom zakwalifikowanym do wynajmu lokalu socjalnego z tytułu pozostawiania w niedostatku, które zadeklarują wolę wykonania remontu na własny koszt bez roszczenia o zwrot poniesionych nakładów o ile wykażą się możliwością wykonania tego remontu.
7. Zakłada się, że lokale, które nie zostały wynajęte z przeznaczeniem na lokale zamienne lub socjalne są oferowane osobom zakwalifikowanym do wynajmu lokalu mieszkalnego z innych tytułów przy zachowaniu kryterium, że powierzchnia mieszkalna takich lokali nie powinna przekraczać:
  - a) 35 m<sup>2</sup> – dla 1 osoby
  - b) 40 m<sup>2</sup> – dla 2 osób
  - c) 45 m<sup>2</sup> – dla 3 osób
  - d) 55 m<sup>2</sup> – dla 4 osób
  - e) 65 m<sup>2</sup> – dla 5 osób
  - f) 70 m<sup>2</sup> – dla 6 osób
  - g) 75 m<sup>2</sup> – dla 7 osób
  - h) 80 m<sup>2</sup> – dla 8 i dla więcej osób

8. Lokale mieszkalne wymagające remontu, które nie zostały wynajęte na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mogą zostać przeznaczone do zmiany sposobu wykorzystania lub do zbycia.

## **WIELOPŁASZCZYZNOWY SYSTEM ZAMIANY LOKALI**

### **§ 27**

1. Kontynuuje się wielopłaszczyznowy system zamiany lokali mieszkalnych, w ramach którego jego uczestnicy będą mogli uzyskać informacje obejmujące w szczególności:
  - 1) możliwość wynajmu i zamiany mieszkań komunalnych na terenie Gminy Miasta Gdańska,
  - 2) warunki zamiany mieszkania w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali,
  - 3) warunki uzyskiwania mieszkania w ramach budownictwa społecznego,
  - 4) warunki sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz ich najemców.
2. Uczestnikami wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali mogą być:
  - 1) najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska,
  - 2) najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład innego niż mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdańska, z wyłączeniem najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych,
  - 3) osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 4) właściciele lokali mieszkalnych.
3. Celem wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali jest odzysk zadłużenia najemców komunalnych oraz dopasowanie wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemcy.
4. W celu realizacji wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, kontynuuje się utrzymywanie Banku danych prowadzonego przy dobrowolnej współpracy z podmiotami zewnętrznymi w szczególności z towarzystwami budownictwa społecznego, gminnymi spółkami, spółdzielniami mieszkaniowymi, deweloperami, wspólnotami mieszkaniowymi i bankami.
5. Zamiana lokali w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali może się odbyć również na podstawie propozycji złożonej najemcy z urzędu, w szczególności gdy:
  - 1) najemcy lokali komunalnych posiadają zaległości czynszowe, którym w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu opróżnienia lokalu, przedkładana będzie propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie,
  - 2) lokale mieszkalne będą podlegały prywatyzacji a najemca nie skorzysta z prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu, zaś przyszły najemca będący uczestnikiem wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali zobowiąże się do nabycia tego lokalu.
6. Wielopłaszczyznowy system zamiany lokali, realizowany jest przez GZNK.

## **WIELOPŁASZCZYZNOWY SYSTEM POZYSKIWANIA LOKALI SOCJALNYCH**

### **§ 28**

1. Zakłada się, że najemcom lokali mieszkalnych, które spełniają wymogi lokalu socjalnego, proponuje się poprawę ich warunków mieszkaniowych poprzez wyrażenie zgody na pozostawienie przez nich zajmowanego lokalu do dyspozycji Gminy Miasta Gdańska, na realizację wyroku sądu o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego, w zamian za wynajęcie tym najemcom na czas nieokreślony lokalu, który opuści eksmitowany.
2. Na lokale socjalne przeznacza się również lokale zwolnione przez innych najemców, którzy pozostawią Gminie Miasta Gdańska dotychczas zajmowany lokal mieszkalny i otrzymają w zamian inny lokal zamienny o wyższym standardzie zamieszkania lub w lepszej lokalizacji w ramach wielopłaszczyznowego systemu pozyskiwania lokali socjalnych.

3. Celem wielopłaszczyznowego systemu pozyskiwania lokali socjalnych jest zwiększenie podaży lokali mieszkalnych spełniających cechy lokali socjalnych, w tym odzyskiwanych z istniejącego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska.
4. Uczestnikami wielopłaszczyznowego systemu pozyskiwania lokali socjalnych mogą być:
  - 1) najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska,
  - 2) spółka mieszkaniowa, gminne TBS, spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperzy,
  - 3) inni właściciele lokali mieszkalnych.
5. Zakłada się, że właściciele lokali uczestniczący w wielopłaszczyznowym systemie pozyskiwania lokali socjalnych będą mogli zracjonalizować sposób zagospodarowania posiadanych lokali a najemcy lokali komunalnych będą mogli poprawić dotychczasowe warunki zamieszkania.
6. Dopuszcza się dwu i wiele zamiany lokali mieszkalnych w ramach wielopłaszczyznowego systemu pozyskiwania lokali socjalnych o ile w efekcie Gmina Miasta Gdańska pozyska przynajmniej jeden wolny prawnie i fizycznie lokal mieszkalny o cechach lokalu socjalnego.
7. W ramach wielopłaszczyznowego systemu pozyskiwania lokali socjalnych dopuszcza się również wymianę lokali.
8. Zakłada się, że uczestnicy wielopłaszczyznowego systemu pozyskiwania lokali socjalnych mogą być jednocześnie uczestnikami wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali.
9. W ramach wielopłaszczyznowego systemu pozyskiwania lokali socjalnych zostanie utworzony Bank danych lokali socjalnych.
10. Bank danych lokali socjalnych będzie obejmował wykazy adresowe lokali i ich właścicieli i najemców, które mogą stać się przedmiotem oferty dla osób poszukujących możliwości poprawy dotychczasowych warunków zamieszkania.
11. Wielopłaszczyznowy system pozyskiwania lokali socjalnych, będzie realizowany przez GZNK.

## **DZIAŁANIA POZOSTAŁE**

### **§ 29**

1. Wolne lokale mieszkalne zlokalizowane w kwartale ograniczonym ulicami Podwale Przedmiejskie (od mostu na Starej Motławie) - Bogusławskiego - Targ Węglowy - Targ Drzewny- Podwale Staromiejskie - Targ Rybny - Pobrzeże Rybackie - Długie Pobrzeże- Podwale Przedmiejskie (od mostu na Starej Motławie) usytuowane na parterze budynków, a także na pierwszym piętrze, położone nad komunalnym lokalem mieszkalnym lub użytkowym oraz lokale mieszkalne zlokalizowane przy ul. Stary Rynek Oliwski i Opata Jacka Rybińskiego położone na parterach budynków, powinny być przeznaczane na lokale użytkowe, a w przypadku braku takiej możliwości, włączane do wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, zagospodarowywane w inny sposób lub zbywane.
2. Lokale położone w suterenach i inne pomieszczenia w budynkach przeznacza się na pracownie, służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki lub przekwalifikowuje się w zależności od potrzeb na lokale użytkowe, gospodarcze lub pomieszczenia tymczasowe.
3. Wolne lokale mieszkalne położone na terenie placówek publicznych mogą być przeznaczane na wniosek ich dyrektorów na potrzeby własne tych placówek.
4. Zakłada się kontynuowanie działań zmierzających do stopniowego likwidowania niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez włączanie ich do pierwotnej struktury lokalu lub zbywanie.
5. Zakłada się wydzielenie w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy osobom zatrudnionym przez Gminę Miasta Gdańska, jej jednostki, gminne osoby prawne lub spółki handlowe utworzone z udziałem Gminy Miasta Gdańska, w liczbie nie większej niż 50 lokali mieszkalnych.
6. Zakłada się zapewnianie lokali zamiennych najemcom, zamieszkującym w lokalach

stanowiących własność osób fizycznych, którzy uprawnienie do zajmowanego lokalu nawiązane w wyniku decyzji administracyjnej o przydziale, utracili wskutek 3-letniego wypowiedzenia stosunku najmu dokonanego przez właściciela w celu zamieszkania w tym lokalu osobiście lub swojej rodziny.

7. W celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu najmu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska, zakłada się kontynuację współpracy GZNK z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Gdańsku w zakresie określenia sposobów udzielenia pomocy dłużnikowi na podstawie diagnozy społecznej środowiska, przeprowadzonej przez pracowników socjalnych (wywiady środowiskowe wraz z planem pomocy).
8. Zakłada się możliwość zagospodarowania budynków mieszkalnych w celu utworzenia w nich centrów treningu umiejętności społecznych, na rzecz osób zagrożonych trwałą bezdomnością, w których realizowany będzie, przy współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Gdańsku i organizacjami pozarządowymi, program wspierania gospodarstw domowych eksmitowanych z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska.

## **PRZEKAZYWANIE WSPÓLNOTOM MIESZKANIOWYM CZĘŚCI TERENÓW ZEWNĘTRZNYCH**

### **§ 30**

1. Wskazuje się potrzebę podjęcia działań w zakresie przekazywania wspólnotom mieszkaniowym terenów przyległych, w celu uporządkowania stanu formalno - prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Gminy Miasta Gdańska, a w szczególności podziału kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego.
2. Zakłada się podejmowanie przez Gminę Miasta Gdańska następujących działań w szczególności:
  - 1) włączenie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych, w tym z wykorzystaniem trybu lokalnych inicjatyw inwestycyjnych,
  - 2) ustanawianie niezbędnych służebności, sprzedaż gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie ze sobą nieruchomości,
  - 3) zawieranie umów dzierżawy terenu, w tym pod miejsca gromadzenia odpadów dla właścicieli i zarządców nieruchomości, o ile nieruchomości te nie spełniają wymogów działki budowlanej.

## **POMIESZCZENIA TYMCZASOWE**

### **§ 31**

1. Zakłada się zapewnianie pomieszczeń tymczasowych w szczególności w oparciu o:
  - 4) pomieszczenia zlokalizowane w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Miasta Gdańska, nie będące lokalami mieszkalnymi,
  - 5) pomieszczenia zlokalizowane w budynkach stanowiących własność innych niż Gmina podmiotów, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych budynków.
2. Pomieszczenia tymczasowe przeznacza się w celu realizacji:
  - 1) prawomocnych wyroków sądu o eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego,
  - 2) wykwaterowań z komunalnego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska.
3. Osoby otrzymujące prawo do używania pomieszczeń tymczasowych nie uzyskują statusu najemcy.

## ROZDZIAŁ IX

### PRZEPISY POWIĄZANE

#### § 32

Przy wykonywaniu przepisów niniejszej uchwały stosuje się przepisy następujących Uchwał:

1. Uchwała Nr XXII/651/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 marca 2004 r. w sprawie *zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielenia pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego*  
( ze zmianami).
2. Uchwała Nr LIV/1817/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 31 sierpnia 2006 r. w sprawie *zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży na rzecz najemców nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska oraz o zbywaniu udziałów w częściach wspólnych nieruchomości*  
( ze zmianami).
3. Uchwała Nr III/51/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 05 grudnia 2002 r. w sprawie *wstrzymania likwidacji Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Gdańsk Śródmieście Zakład Budżetowy w likwidacji w Gdańsku, Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Gdańsk – Oliwa Zakład Budżetowy w likwidacji w Gdańsku, Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Gdańsk Wrzeszcz Zakład Budżetowy w likwidacji w Gdańsku, Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej – Gdańsk Nowy Port Zakład Budżetowy w likwidacji w Gdańsku oraz połączenia tych zakładów budżetowych i Zakładu Budżetowego Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Gdańsku w jeden zakład budżetowy pod nazwą „Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych”*  
( ze zmianami).
4. Uchwała Nr LII/1809/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie *powołania Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*  
( ze zmianami).
5. Uchwała Nr XXX/833/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie *uchwalenia Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Miasta Gdańska na lata 2009-2013*  
( ze zmianami).
6. Uchwała Nr XXV/741/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie *Lokalnych inicjatyw inwestycyjnych Miasta Gdańska*  
( ze zmianami).