

ROZDZIAŁ I

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA GDAŃSKA

§ 1

1. Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku w Gdańsku było ogółem 229,0 tys. mieszkań.
2. W 2018 roku oddano do użytkowania 6,9 tys. mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 383,2 tys. m².
3. Według danych statystycznych w 2018 roku, w Gdańsku mieszkało 466,6 tys. osób.
4. Standard i wyposażenie mieszkań w Gdańsku w instalacje, w latach 2013– 2018 (%):

Tabela I.1

Wyposażenie lokali	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Centralne ogrzewanie	90,7	90,9	91,2	91,5	91,8	92,0
Gaz z sieci	78,3	75,8	76,3	76,8	77,3	75,3
Łazienka	97,7	97,8	97,8	97,9	98,0	98,1
WC	99,3	99,3	99,4	99,4	99,4	99,4
Wodociąg	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9

(źródło: Informator o sytuacji społeczno-gospodarczej Gdańska za 2018r.)

5. Mieszkania oddane do użytkowania w Gdańsku w latach 2013–2018:

Tabela I.2

Mieszkania	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Udział (%)	2018/ 2013
								(%)
Mieszkania oddane do użytkowania w tym:	3 851	3 945	4 506	5 080	6 288	6 851	100,00	178
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	3 098	3 437	3 934	4 631	5 975	6 556	95,69	212
indywidualne	289	331	269	200	213	176	2,57	61
spółdzielnie mieszkaniowe	327	118	147	62	74	30	0,44	9
komunalne	-	-	48	24	26	12	0,18	
Powierzchnia użytkowa mieszkań (m²) w tym:	250 614	243 008	255 230	303 344	364 456	383 196	100,00	153
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	175 872	191 811	201 535	255 917	326 622	342 326	89,00	195
indywidualne	47 879	41 600	39 087	33 747	31 600	32 630	9,00	68
spółdzielnie mieszkaniowe	20 031	6 684	7 683	4 701	4 973	4 270	1,00	21
komunalne	-	-	1 851	925	1 261	465	0,10	-

(źródło: Informator o sytuacji społeczno-gospodarczej Gdańska za 2018 r. oraz źródło własne)

6. Prognoza ludności w Gdańsku w latach 2017-2030 (tys. osób):

Tabela I.3

Lata	2017	2018	2020	2025	2030
Ludność w Gdańsku	464,3	466,6	469,1	472,3	472,4
wiek przedprodukcyjny	79,3	80,9	84,0	87,0	84,2
wiek produkcyjny	274,7	273,4	269,2	265,3	267,0
wiek poprodukcyjny	110,3	112,5	116,0	120,0	121,2

(źródło: Informator o sytuacji społeczno-gospodarczej Gdańska za 2018r.)

7. Ilość wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla poszczególnych właścicieli mieszkań:

Tabela I.4

Zasoby	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Udział (%)
Gminne	57 191	53 488	47 075	43 321	39 521	36 118	49,44
Spółdzielcze	23 627	22 675	20 531	18 192	16 390	14 777	20,23
Wspólnoty Mieszkaniowe	22 675	22 360	20 379	19 243	17 535	16 108	22,05
TBS	6 144	6 714	6 557	6 394	5 781	4 828	6,61
Inne	1 412	1 192	1 875	1 601	1 267	1 218	1,67
Razem:	111 049	106 429	96 417	88 751	80 494	73 049	100

(źródło: Gdańskie Centrum Świadczeń)

8. Wartość wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla poszczególnych właścicieli mieszkań (tys. zł):

Tabela I.5

Zasoby	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Udział (%)
Gminne	8 836	8 091	7 147	6 458	5 688	5 103	46,70
Spółdzielcze	4 125	4 107	3 699	3 035	2 713	2 408	22,03
Wspólnoty Mieszkaniowe	3 502	3 521	3 026	2 779	2 451	2 208	20,21
TBS	1 374	1 562	1 515	1 388	1 238	1 002	9,17
Inne	250	199	311	265	207	206	1,89
Razem:	18 087	17 480	15 698	13 925	12 297	10 927	100

(źródło: Gdańskie Centrum Świadczeń)

9. Liczba udzielonych obniżek dochodowych w latach 2013-2018 (szt.):

Tabela I.6

Obniżka dochodowa (%)	2013	2014	2015	2016	2017	2018
15	1	514	430	336	302	298
20	861	813	725	680	490	385
40	545	516	476	439	404	306
60	2296	2058	1796	1560	1572	1213
Razem:	3703	3901	3427	3015	2768	2202

(źródło: Gdańskie Nieruchomości)

§ 2

1. Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska w latach 2013 – 2018:

Tabela I.7

Lata	Jednostka	Gdańskie Nieruchomości	Gdańska Infrastruktura Społeczna
2013	m ² /mieszk.	46,24	46,21
2014	m ² /mieszk.	46,34	46,21
2015	m ² /mieszk.	46,26	45,42
2016	m ² /mieszk.	46,18	45,47
2017	m ² /mieszk.	46,12	45,62
2018	m ² /mieszk.	46,10	45,62

(źródło: Gdańskie Nieruchomości)

2. Ubytki lokali mieszkalnych w wyniku dokonanych rozbiórek w latach 2013-2018:

Tabela I.8

Lata	Liczba budynków	Liczba lokali
2013	33	98
2014	22	78
2015	48	114
2016	41	90
2017	22	63
2018	38	137
Razem:	204	580

(źródła: Gdańskie Nieruchomości)

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w latach 2013 – 2018:

Tabela I.9

Lata	Wnioski	Zawarte akty notarialne	
		Ilość	Kwota ze sprzedaży (zł)
2013	733	930	20 499 353
2014	549	591	12 144 175
2015	545	417	8 779 282
2016	490	412	8 964 528
2017	473	282	6 812 124
2018	342	330	8 404 051
Razem:	3 132	2 962	65 603 513

(źródło: Wydział Skarbu Urząd Miejski w Gdańsku)

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

Tabela I.10

Specyfikacja	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Udział (%)	2018/2013 (%)
Liczba budynków ogółem (szt.), w tym:	5 332	5 246	5 150	5 070	5018	4 971	100,00	93,23
gminnych	1 869	1 811	1 739	1 666	1635	1 603	32,25	85,77
wspólnot mieszkaniowych	3 455	3 427	3 399	3 390	3368	3 352	67,43	97,02
GIS	8	8	12	14	15	16	0,32	200,00

(źródło: Gdańskie Nieruchomości)

5. Liczba gminnych budynków mieszkalnych wg daty budowy:

Tabela I.11

Specyfikacja	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Udział (%)	2018/2013 (%)
Liczba budynków gminnych (szt.), w tym:	1 869	1 811	1 739	1 666	1 635	1 603	100,00	85,77
wybudowanych przed 1945r.	1 728	1 677	1 615	1 547	1 517	1 492	93,08	85,13
wybudowanych pomiędzy 1945r. i 27.05.90r.	132	125	115	109	108	101	6,30	76,51
wybudowanych po 27.05.1990r.	9	9	9	10	10	10	0,62	111,11

(źródło: Gdańskie Nieruchomości)

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

Tabela I.12

Specyfikacja	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Udział (%)	2018/2013 (%)
Liczba budynków wspólnot z udziałem Miasta Gdańska (szt.), w tym:	3 455	3 427	3 399	3 390	3 368	3 352	100,00	97,02
wybudowanych przed 1945 r.	2 275	2 301	2 266	2 260	2 234	2 219	66,20	97,54
wybudowanych pomiędzy 1945r. i 27.05.90r.	1 171	1 117	1 124	1 121	1125	1124	33,53	95,99
wybudowanych po 27.05.1990 r.	9	9	9	9	9	9	0,27	100,00

(źródło: Gdańskie Nieruchomości)

7. Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy w poszczególnych latach:

Tabela I.13

Specyfikacja	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Udział (%)	2018/2013 (%)
Liczba lokali mieszkalnych (szt.) w tym:	19 848	19 004	18 563	18 085	17 724	17 391	100,00	87,62
w budynkach komunalnych	7 270	6 972	6 825	6 605	6 503	6 332	36,41	87,10
w budynkach wspólnot mieszkaniowych	11 527	10 929	10 499	10 189	9 906	9 700	55,78	84,15
w innych budynkach	635	687	765	773	771	803	4,62	126,46
w GIS	416	416	474	518	544	556	3,20	133,65
Pow. użytkowa lokali komunalnych (m²) w tym:	917 890	880 546	857 796	834 362	816 784	801 136	100,00	87,28
w budynkach komunalnych	329 198	319 191	312 251	302 702	297 982	290 010	36,20	88,09
w budynkach wspólnot mieszkaniowych	537 435	507 842	485 658	469 424	455 408	445 492	55,61	82,89

w innych budynkach	32 035	34 291	38 813	39 136	39 013	40 522	5,06	126,49
w GIS	19 222	19 222	21 074	23 100	24 381	25 112	3,13	130,64

(źródło: Gdańskie Nieruchomości)

8. Liczba lokali socjalnych w latach 2013-2018:

Tabela I.14

Lata	lokale socjalne w budynkach						Razem	
	gminnych		wspólnot mieszkaniowych		spółdzielczych			
	Liczba	Pow. użytkowa	Liczba	Pow. użytkowa	Liczba	Pow. użytkowa	Liczba	Pow. użytkowa
2013	593	18 979,97	300	10 476,84	4	94,78	897	29 551,59
2014	666	21 480,74	358	12 378,68	3	63,47	1027	33 922,89
2015	698	22 778,71	400	13 958,47	4	87,22	1102	36 824,40
2016	724	24 058,62	445	16 176,01	5	110,94	1174	40 345,57
2017	754	25 787,28	529	19 320,71	5	110,91	1288	45 218,90
2018	765	26 899,87	621	23 042,69	5	110,91	1391	50 053,47

(źródło: Gdańskie Nieruchomości)

9. Liczba udzielonych obniżek techniczno – użytkowych w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Gdańska stan na dzień 31.12.2018 r.

Tabela I.15

I	Położenie budynku	% obniżki	liczba kartotek
a	odległość od przystanku > 500m	5	128
b	brak funkcji mieszkalnej w m.p.z.p.	5	716
c	przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu	5	1 708
II	Położenie lokalu w budynku		
a	suterena	20	106
b	parter lub poddasze	5	4 960
c	powyżej 5 kondygnacji bez windy	5	10
d	ciemna kuchnia lub brak kuchni	5	1 055
e	nasłonecznienie ≤ 1,5 godz.	5	70
III	Wyposażenie budynku i lokalu w urz. tech. i instalacje oraz ich stan		
a	brak kanalizacji	40	302
b	brak gazu	5	2 039
c	piece węglowe	5	5 440
d	instalacje techn. ≥ 2 do wymiany	5	0
e	brak piwnicy, balkonu i innego pom. gospod.	10	156
IV	Ogólny stan techniczny budynku		
a	budynek do rozbiórki	25	306
b	zły stan techniczny 1 z elementów konstrukcyjnych	5	1 002
c	zły stan techniczny > 1 z elementów konstrukcyjnych	10	215
V	Ogólny stan lokalu		
a	zagrzybione lub toksyczne	20	347
b	brak łazienki lub WC	5	2 406

(źródło: Gdańskie Nieruchomości)

§ 3

1. Analiza dotychczasowego zapotrzebowania na lokale socjalne:

Tabela I.16

Zapotrzebowanie na lokale socjalne	liczba rodzin w latach						2018/2013 (%)
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Rodziny zakwalifikowane pozostające w niedostatku	1 572	1 610	1 712	1 672	1 344	978	62,2
Nowe wnioski rozpatrzone pozytywnie w danym roku	185	220	232	274	264	263	142,2
Razem na koniec roku:	1 757	1 830	1 944	1 946	1 608	1 241	70,6
Dynamika do 2013	-	1,04	1,11	1,11	0,92	0,71	-
Wyroki sądowe o eksmisję z zasobu gminy	1 515	1 574	1 707	1 912	1 928	2 178	143,8
Wyroki sądowe o eksmisję z zasobów innych podmiotów	166	188	200	241	250	171	103,0
Ogółem na koniec roku:	3 438	3 592	3 851	4 099	3 786	3 590	104,4
Dynamika do 2013	-	1,04	1,12	1,19	1,10	1,04	-

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

Tabela I.17

Zapotrzebowanie na lokale zamienne	liczba rodzin w latach						2018/2013 (%)
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Z budynków o złym stanie technicznym	111	92	74	53	88	63	56,8
Z pomieszczeń niemieszkalnych	13	12	10	9	0	0	-
Z budynków użyteczności publicznej	12	13	9	12	10	9	75,0
Z terenów inwestycyjnych	45	70	112	106	95	60	133,3
Z budynków o nieopłacalnym remoncie	163	124	101	72	57	143	87,7
Razem na koniec roku:	344	311	306	252	250	275	79,9
Dynamika do 2013	-	0,90	0,89	0,73	0,73	0,80	-

3. Analiza dotychczasowego zapotrzebowania na lokale gospodarstw domowych na listach oczekujących z innych tytułów:

Tabela I.18

Zapotrzebowanie na lokale z innych tytułów	liczba rodzin w latach						2018/2013 (%)
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Niskie dochody	163	170	187	153	280	337	206,7
Wykwaterowania z budynków prywatnych	4	8	4	1	0	1	25,0
Razem na koniec roku:	167	178	191	154	280	338	202,4
Dynamika do 2013	-	1,07	1,14	0,92	1,68	2,02	-

4. Analiza zapotrzebowania na tymczasowe pomieszczenia:

Tabela I.19

Zapotrzebowanie na tymczasowe pomieszczenia	liczba rodzin w latach						2018/2013 (%)
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Wyroki sądowe o eksmisję z zasobu gminy	1023	1076	1110	1139	1439	1442	141,0
Wyroki sądowe o eksmisję z zasobu innych podmiotów	205	218	241	253	262	254	123,9
Razem na koniec roku:	1 228	1 294	1 351	1 392	1 701	1 696	138,1
Dynamika do 2013	-	1,05	1,10	1,13	1,39	1,38	-

5. Analiza dotychczasowego zbiorczego zapotrzebowania na lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy:

Tabela I.20

Wyszczególnienie	liczba rodzin w latach						2018/2013 [%]
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Zapotrzebowanie na lokale socjalne	3 438	3 592	3 851	4 099	3 786	3 590	104,4
Zapotrzebowanie na lokale zamienne	344	311	306	252	250	275	79,9
Zapotrzebowanie na lokale z innych tytułów	167	178	191	154	280	338	202,4
Zapotrzebowanie na tymczasowe pomieszczenia	1 228	1 294	1 351	1 392	1 701	1 696	138,1
Razem na koniec roku:	5 177	5 375	5 699	5 897	6 017	5 899	113,9
Dynamika do 2013	-	1,04	1,10	1,14	1,16	1,14	-

§ 4

1. Wyróżnia się następujące grupy zaspakajania potrzeb mieszkaniowych:

- 1) gospodarstwa domowe oczekujące na najem socjalny lokalu;
- 2) gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokalu na czas nieoznaczony;
- 3) gospodarstwa domowe podlegające wykwaterowaniu z budynków i lokali;
- 4) gospodarstwa domowe, którym Miasto udziela pomocy w wynajęciu lokalu z zasobów TBS.

2. Wyróżnia się następujące czynniki wpływające na popyt pomocy mieszkaniowej:

- 1) budynki kolidujące z inwestycjami;
- 2) zły stan techniczny budynków, kwalifikujący je 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 złym 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) zbywanie lokali z innych przyczyn, wynikających z potrzeb 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. Prognoza zapotrzebowania na najem socjalny lokalu:

Tabela I.21

Zapotrzebowanie na najem socjalny lokalu	liczba rodzin w latach					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Osoby/rodziny oczekujące na najem socjalny lokalu	998	978	958	939	920	902
Nowe wnioski rozpatrzone pozytywnie w danym roku	268	274	279	285	290	296
Razem na koniec roku:	1 266	1 251	1 237	1 224	1 210	1 198
Dynamika do 2019	-	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95
Wyroki sądowe o eksmisję z zasobu gminy	2 150	2 000	1 800	1 600	1 400	1 250
Wyroki sądowe o eksmisję z zasobów innych podmiotów	192	213	234	255	276	297
Ogółem na koniec roku:	3 608	3 464	3 271	3 079	2 886	2 745
Dynamika do 2019	-	0,96	0,91	0,85	0,80	0,76

6. Prognoza zapotrzebowania na lokale zamienne:

Tabela I.22

Zapotrzebowanie na lokale zamienne	liczba rodzin w latach					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Z budynków o złym stanie technicznym	57	30	0	0	0	0
Z budynków użyteczności publicznej	9	6	3	0	0	0
Z terenów inwestycyjnych	63	64	59	57	60	58
Z budynków o nieopłacalnym remoncie	129	118	103	90	74	60
Razem na koniec roku:	258	218	165	147	134	118
Dynamika do 2019	-	0,84	0,64	0,57	0,52	0,46

7. Prognoza zapotrzebowania na lokale z innych tytułów:

Tabela I.23

Zapotrzebowanie na lokale z innych tytułów	liczba rodzin w latach					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Osoby/rodziny oczekujące na najem lokalu na czas nieoznaczony	344	351	358	365	372	380
Wykwaterowania z budynków prywatnych	1	1	1	1	1	1
Razem na koniec roku	345	352	359	366	373	381
Dynamika do 2019	-	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10

8. Prognoza zapotrzebowania na tymczasowe pomieszczenia:

Tabela I.24

Zapotrzebowanie - tymczasowe pomieszczenia	liczba rodzin w latach					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wyroki sądowe o eksmisję z zasobu gminy	1 360	1 260	1 160	1 060	960	860
Wyroki sądowe o eksmisję z zasobu innych podmiotów	259	264	270	275	280	286
Razem na koniec roku:	1 619	1 524	1 430	1 335	1 240	1 146
Dynamika do 2019	1,00	0,94	0,88	0,82	0,77	0,71

9. Zbiorcze zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy:

Tabela I.25

Wyszczególnienie	liczba rodzin w latach					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zapotrzebowanie na najem socjalny lokalu	3 608	3 464	3 271	3 079	2 886	2 745
Zapotrzebowanie na lokale zamienne	258	218	165	147	134	118
Zapotrzebowanie na lokale z innych tytułów	345	352	359	366	373	381
Zapotrzebowanie na tymczasowe pomieszczenia	1 619	1 524	1 430	1 335	1 240	1 146
Razem zapotrzebowanie na koniec roku:	5 830	5 558	5 224	4 926	4 634	4 389
Dynamika do 2019	1,00	0,95	0,90	0,85	0,79	0,75

10. Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu gminy:

Tabela I.26

Wyszczególnienie		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wielkość zasobu na początku roku		17 391	16 939	15 544	14 690	14 603	14 574
Zmniejszenia	sprzedaż	500	1 500	1 000	200	100	100
	ubytki ¹⁾	70	65	61	58	57	56
Zwiększenia	budowa przez GIS	-	4	58	48	113	77
	budowa przez TBS na potrzeby Miasta ²⁾	91	110	127	108		
	zakup, zamiana	25	25	25	25	25	25
	inne ³⁾	2	2	2	2	2	2
Wielkość zasobu na koniec roku		16 939	15 544	14 690	14 603	14 574	14 552

1) ubytki obejmują wyburzenia budynków, wyłączenia z zasiedlenia do czasu ponownego zagospodarowania budynku,

2) nie wchodzi w mieszkaniowy zasób Gminy,

3) lokale uzyskane m.in. poprzez nabycie spadku.

ROZDZIAŁ II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 5

1. Standard wyposażenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska:

Tabela II.1

Standard wyposażenia lokali	2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	Lokale mieszkalne	Udział (%)	Lokale mieszkalne	Udział (%)	Lokale mieszkalne	Udział (%)	Lokale mieszkalne	Udział (%)	Lokale mieszkalne	Udział (%)	Lokale mieszkalne	Udział (%)
Liczba lokali	19 848	100	19 004	100	18 563	100	18 085	100	17 724	100	17 391	100
Wyposażenie lokali:												
w instalację wodociągową	19 314	97,31	18 464	97,16	17 979	96,85	17 460	96,54	17 020	96,03	16 735	96,23
w kanalizację	18 961	95,53	18 127	95,39	17 651	95,09	17 141	94,78	16 652	93,95	16 430	94,47
w łazienkę	15 385	77,51	14 708	77,39	14 322	77,15	14 208	78,56	14 737	83,15	15 341	88,21
w instalację c.w.u	4 669	23,52	4 463	23,48	4 246	22,87	4 221	23,34	4 218	23,80	4 046	23,26

w instalację c.o	6 050	30,48	5 784	30,44	5 632	30,34	5 469	30,24	5 332	30,08	5 242	30,14
w instalację gazową	14 887	75,01	14 232	74,89	13 858	74,65	13 458	74,42	12 706	71,69	12 899	74,17
ogrzewanie węglowe	8 035	40,48	7 436	39,13	7 038	37,91	6 738	37,26	6 386	36,03	5 906	33,96

(źródło: Gdańskie Nieruchomości)

2. Kwalifikacja stanu technicznego budynków gminnych na dzień 31.12.2018 r.:

Tabela II.2

Wyszczególnienie	Budynki		Lokale mieszkalne	
	Ilość	Udział %	Ilość	Udział %
Budynki z nakazami PINB o natychmiastowym opróżnieniu	13	0,81	88	1,39
Budynki, w których wykonanie remontu jest ekonomicznie nieuzasadnione	322	20,09	1 066	16,84
Budynki w dostatecznym stanie technicznym	1 133	70,68	3 938	62,19
Budynki w dobrym stanie technicznym	135	8,42	1 240	19,58
Razem:	1 603	100,00	6 332	100,00

(źródło: Gdańskie Nieruchomości)

§6

1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach gminnych na dzień 31.12.2018r.:

Tabela II.3

Wyszczególnienie	Nakłady (tys. zł)	Ilość zadań
remonty dachów wraz z remontem przewodów kominowych i obróbkami blacharskimi	97 250	389 bud.
izolacja przeciwwilgociowa (pozioma, pionowa) wraz z opaską wokół budynku	108 400	542 bud.
docieplenie budynków wraz z remontem elewacji i wymianą stolarki okiennej	146 000	365 bud.
odgrzybienia lokali/likwidacji związków toksycznych, wymiana stolarki	25 960	649 bud.
wymiana stolarki	24 480	6 120 szt.
roboty zduńskie	3 550	710 szt.
remont podłóg wraz z remontem stropu	23 926	14 954 m ²
remonty balkonów	1 520	152 szt.
remonty klatek schodowych	23 550	785 kl.
remont i dobudowa przewodów kominowych	8 164	314 bud.
wymiana WLZ	2 355	471 lok.
remont instalacji gazowych w lokalach	1 760	387 lok.
remont instalacji elektrycznej w lokalach	6 565	1 010 lok.
remont instalacji c.o. w lokalach	1 815	102 lok.
remont węzłów c.o.	1 840	16 szt.
remont instalacji wod.- kan. w lokalach	15 834	1 015 lok.
remonty piwnic	6 670	12 828 m ²
Razem:	499 639	

(źródło: Gdańskie Nieruchomości)

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

Tabela II.4

Wyszczególnienie	Nakłady (tys. zł)	Ilość (szt.)
remont lub modernizacja instalacji grzewczej	4 770	477
odgrzybienia lokali, usuwanie związków toksycznych, wymiana podłóg	16 056	446
wymiana stolarki	4 704	1 568
roboty zduńskie	800	200
Razem:	26 330	2 691

(źródło: Gdańskie Nieruchomości)

3. Potrzeby remontowe i modernizacyjne w gminnych lokalach mieszkalnych w budynkach gminnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2019-2024

Tabela II.5

Wyszczególnienie	Potrzeby remontowe i modernizacyjne	
	Nakłady (tys. zł)	Ilość (szt.)
zmiana sposobu ogrzewania	46 430	2 400
wyodrębnienie łazienek	10 000	1 000
Razem:	56 430	3 400

(źródło: Gdańskie Nieruchomości)

§ 7

1. Wskazuje się priorytety, w oparciu o które tworzone będą roczne plany robót remontowych i modernizacyjnych:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich – na podstawie określenia stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki pięcioletnich i corocznych okresowych przeglądów technicznych budynków wykonanych zgodnie z artykułem 62 ustawy z dnia 07.07.1994 roku Prawo Budowlane, ekspertyz, decyzji i zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i Konserwatora Zabytków oraz wyniki doraźnych kontroli budynków dokonywanych przez inspektorów nadzoru Gdańskich Nieruchomości;
- 2) realizowanie remontów i modernizacji budynków (remonty dachów z obróbkami blacharskimi, rynnami spustowymi i remontem przewodów kominowych; docieplenia budynków wraz z wymianą stolarki i wykonaniem izolacji budynku);
- 3) remonty i modernizacja pustych lokali przeznaczonych pod zasiedlenie, zgodnie ze standardem remontów i modernizacji zatwierdzonym przez Prezydenta Miasta Gdańska;
- 4) modernizacja istniejących źródeł ciepła w lokalach w celu eliminowania źródeł emitujących duże ilości CO₂;
- 5) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (likwidacja wspólnych WC na klatkach schodowych i pomieszczeń WC poza budynkiem);
- 6) pozyskiwanie i remonty lokali dla najemców z budynków i lokali przeznaczonych do wykwaterowania.

2. Wskazuje się oczekiwany standard budynków komunalnych:

- 1) szczelne pokrycia dachowe, obróbki blacharskie i odwodnienia dachów;
- 2) instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności;
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- 4) sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych, zwiększonych obciążeń w skutek wyposażenia gospodarstw domowych w dodatkowy sprzęt;
- 5) sprawna instalacja odgromowa;
- 6) sprawne dźwigi osobowe;
- 7) dostateczny stan techniczny i estetyczny klatek schodowych.

3. Wskazuje się oczekiwany standard komunalnego lokalu mieszkalnego
 - 1) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła;
 - 2) sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC;
 - 3) sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
 - 4) sprawne instalacje gazowe, elektryczne i wod.-kan.;
 - 5) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (likwidacja wspólnych WC na klatkach schodowych i pomieszczeń WC poza budynkiem).
4. Przewiduje się - w ramach posiadanych środków - remonty związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
5. Dopuszcza się możliwość zawarcia porozumienia o wykonanie remontu lokalu na koszt i ryzyko wnioskodawcy, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów, po określeniu zakresu robót przez Gdańskie Nieruchomości oraz wydaniu warunków technicznych wykonania remontu lokalu i jego odbioru po wykonanym remoncie.

§ 8

1. Prognoza potrzeb finansowych w zakresie nakładów na realizację robót remontowych i modernizacyjnych budynków komunalnych (tys. zł):

Tabela II.6

Kategoria wydatków	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Razem
Roboty remontowe i modernizacyjne budynków komunalnych	11 557	6 640	6 940	6 940	6 940	6 940	45 957
Rozbiórki budynków	650	650	650	650	650 000	650	3 900
Roboty konserwacyjne, remonty bieżące	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	6 000
Pogotowie lokatorskie, usuwanie awarii	450	250	250	250	250	250	1 700
Orzeczenia, dokumentacja techniczna	100	50	50	50	50	50	350
Pozostałe remonty	100	50	50	50	50	50	350
Ogółem:	13 857	8 640	8 940	8 940	8 940	8 940	58 257

(Źródło: Gdańskie Nieruchomości)

2. Prognoza udziału Gminy Miasta Gdańska w nakładach remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (tys. zł)

Tabela II.7

Kategoria wydatków	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Razem
Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	15 502	15 812	16 049	16 465	16 630	16 796	97 254

ROZDZIAŁ III PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ PRZEKSZTAŁCENIA WŁASNOŚCIOWE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA GDAŃSKA

§ 9

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie dokonywana:
 - 1) na rzecz ich najemców;
 - 2) w drodze przetargu.

2. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne na rzecz ich najemców w szczególności w przypadku:
 - 1) planowanej zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na użytkowe;
 - 2) planowanych inwestycji i innych uzasadnionych interesem Gminy Miasta Gdańska przyczyn wyłączenia sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców;
 - 3) przeznaczenia budynku mieszkalnego lub poszczególnych lokali mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Gminy Miasta Gdańska do programu termomodernizacyjnego;
 - 4) usytuowania w miejscach, gdzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje funkcji mieszkaniowej;
 - 5) usytuowania w budynkach liczących powyżej 3 lokali, które na dzień wejścia w życie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańska na lata 2020-2024 stanowiły wyłączną własność Gminy Miasta Gdańska i do tego dnia nie został złożony wniosek najemcy o nabycie któregośkolwiek z lokali w takich budynkach albo w przypadku złożenia takich wniosków, gdy wnioski te zostały rozpatrzone odmownie;
 - 6) zalegania przez najemcę lokalu z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu;
 - 7) przeznaczenia lokalu na pracownię służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
 - 8) położenia w budynkach, co do których zostały złożone wnioski rewindykacyjne, a których podstawa została uprawdopodobniona.
3. Zasady bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków jednorodzinnych oraz warunki udzielania i wysokość stawek procentowych bonifikat zawarte są w odrębnej uchwale Rady Miasta Gdańska.
4. Wykaz lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 2 pkt. 1-3 zatwierdza Prezydent Miasta Gdańska w drodze stosownego zarządzenia.

§ 10

1. Przekształcenia własnościowe mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska mogą odbywać się w następujących obszarach:
 - 1) wnoszenie lokali mieszkalnych aportem do spółki mieszkaniowej;
 - 2) wnoszenie lokali mieszkalnych jako wkładu własnego w przedsięwzięcie realizowane w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego;
 - 3) zamiany nieruchomości.
2. Przekształcenia własnościowe zasobu mieszkaniowego będą dotyczyć lokali mieszkalnych, nie będących przedmiotem umów najmu oraz fizycznie wolnych.

§ 11

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych i przekształceń własnościowych mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- 1) zracjonalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 2) utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie pozwalającym realizować ustawowy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Miasta Gdańska;
- 3) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) pozyskiwanie środków finansowych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy;
- 5) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe.

§ 12

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013-2018:

Tabela III.1

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Razem
Sprzedaż lokali w roku (szt.)	930	596	433	420	284	330	2 993
(%) udział sprzedaży do ogólnej liczby lokali w zasobie w 2013r. (19 848 lokali)	4,7	3,0	2,2	2,1	1,4	1,7	15,1
Dochód (tys. zł.)	20 499	13 240	13 956	11 279	7 384	8 404	74 762

2. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2019-2024:

Tabela III.2

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Razem
Sprzedaż lokali w roku (szt.)	500	1500	1000	200	100	100	3 400
(%) udział sprzedaży do ogólnej liczby lokali w zasobie w 2018r. (17 391 lokali)	2,9	8,6	5,8	1,2	0,6	0,6	19,7
Dochód (tys. zł.)	9 675	29 025	19 350	3 870	1 935	1 935	65 790

ROZDZIAŁ IV ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 13

1. Wysokość miesięcznej bazowej stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska w lokalach, których wynajmującym jest Gmina Miasta Gdańska ustala Prezydent Miasta Gdańska, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.
2. Stawka bazowa czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska w lokalach, w których wynajmującym jest Gmina Miasta Gdańska nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Gdańska.
3. Dla bazowej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska wprowadza się:
 - 1) czynniki obniżające wartość użytkową lokali, o których mowa w § 15 ust.1 zwane dalej „obniżkami techniczno-użytkowymi”,
 - 2) warunki obniżania czynszu, o których mowa w § 15 ust 6-16 zwane dalej „obniżkami dochodowymi”,
 - 3) czynniki podwyższające czynsz, o których mowa w § 16.
4. Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać docelowo koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska oraz koszty jego niezbędnych remontów.

§ 14

1. Czynsz naliczany jest poprzez obniżenie bazowej stawki czynszu o należne obniżki techniczno-użytkowe z zastrzeżeniem ust 2. Stawka czynszu naliczonego zostaje zaokrąglona w dół do pełnych dziesiątek groszy.
2. Dla osób, dla których czynsz naliczany jest w wysokości 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Gdańska, w związku z wstąpieniem w stosunek najmu lokalu z mocy art. 30 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza się stawkę czynszu, o której mowa w § 13 po upływie pełnego miesiąca obowiązywania umowy najmu.
3. 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 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Gdańska z wyłączeniem lokali, o których mowa w § 21 ust. 7 i 8.
4. W przypadku wskazania do zasiedlenia lokalu przeznaczonego do remontu najemcy nie nalicza się czynszu za czas remontu wskazany w ofercie nie dłuższy niż 12 miesięcy.

§ 15

1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokali, uwzględnia się obniżki techniczno-użytkowe:

Tabela IV.1

Lp.	Obniżki techniczno-użytkowe	% obniżki
I	Położenie budynku:	
a	w odległości o promieniu większym niż 500 m od najbliższego przystanku autobusowego, tramwajowego lub kolejowego	5%
b	na obszarze, dla którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza funkcji mieszkaniowej	5%
c	na obszarze określonym w programie ochrony środowiska przed hałasem dla Miasta Gdańska o przekroczonej wartości dopuszczalnego poziomu hałasu	5%
II	Położenie lokalu w budynku:	
a	lokalizacja w suterenie	20%
b	położenie lokalu na poddaszu – dotyczy jedynie budynków, gdzie brak jest izolacji cieplnej dachu	5%
c	położenie powyżej 5 kondygnacji w budynku bez windy	5%
III	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:	
a	wewnętrzne instalacje kanalizacyjne budynku nie są podłączone do miejskiej sieci kanalizacyjnej z wyłączeniem podłączonych do oczyszczalni ekologicznych	40%
b	ogrzewanie lokalu piecami węglowymi	5%
c	lokal położony w budynku, w którym w wyniku okresowej kontroli stanu technicznego stwierdzono konieczność wymiany co najmniej dwóch instalacji wewnętrznych	5%
d	brak piwnicy lub pomieszczenia gospodarczego w przypadku ogrzewania piecami na paliwo stałe	10%
e	brak łazienki lub WC	5%
f	brak kuchni	5%
IV	Ogólny stan techniczny budynku:	
a	budynek ujęty na wykazie budynków przeznaczonych do rozbiórki lub wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny	25%
b	budynek nie przeznaczony do rozbiórki, wymagający napraw głównych w związku ze stwierdzeniem, na podstawie okresowej kontroli, złego stanu technicznego co najmniej jednego z elementów konstrukcyjnych*	5%
V	Ogólny stan lokalu:	
a	wady techniczne w lokalu, związane z zagrzybieniem lub występowaniem związków toksycznych z winy wynajmującego, stwierdzone przez organ uprawniony w formie decyzji, postanowienia lub innego orzeczenia	20%

Uwaga:

1) Obniżek określonych w części IV tabeli nie sumuje się.

2) * Za elementy konstrukcyjne, o których mowa w części IV tabeli pkt b uważa się:

- fundamenty,
- ściany konstrukcyjne,
- stropy,
- krycie dachu.

2. Wykaz budynków, o których mowa w tabeli IV.I. Lp. IV lit. a przeznaczonych do rozbiórki lub wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny zatwierdza Prezydent Miasta Gdańska.
3. Łączna suma obniżek techniczno-użytkowych nie może być wyższa niż 60%. Łączna suma obniżek techniczno-użytkowych i obniżek dochodowych nie może przekroczyć 60%, a w przypadku przekroczenia wysokość obniżki dochodowej ogranicza się do tego limitu.
4. 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:

- 1) wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych;
- 2) wydzielenie w lokalu pomieszczenia WC lub łazienki;
- 3) modernizacja istniejącego źródła ciepła na źródło o niskiej emisji CO₂.

Prawo to przyznaje się do czasu zwrotu kwoty uznanych, uzasadnionych nakładów, jednak nie dłużej niż na czas trwania stosunku najmu.

5. Wprowadzenie przez najemcę ulepszeń w lokalu dopuszczalne jest tylko i wyłącznie za zgodą Wynajmującego, na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
6. Na wniosek najemców lub osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w ust. 8 stosuje się obniżkę dochodową czynszu.
7. Obniżki dochodowej udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku, z zastrzeżeniem ust. 12.
8. Wysokość obniżek dochodowych, z zastrzeżeniem ust. 11:

Tabela IV.2

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka w %
Do 125% najniższej emerytury	Do 85 % najniższej emerytury	60%
Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	Powyżej 85% do 100% najniższej emerytury	50%
Powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	Powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	30 %

9. Przez dochód rozumie się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych, z zastrzeżeniem ust. 10.
10. Do dochodu, o którym mowa w ust. 9 nie wlicza się:
 - a) pomocy pieniężnej dla rodziny zastępczej, uzyskanej zgodnie z decyzją administracyjną na częściowe pokrycie kosztów utrzymania każdego umieszczonego w niej dziecka,
 - b) dodatku z tytułu kształcenia i rehabilitacji dziecka niepełnosprawnego.
11. W przypadku korzystania z dodatku mieszkaniowego, przyznanego bez uwzględnienia w czynszu obniżki dochodowej, obniżkę dochodową, o której mowa w ust. 8 ogranicza się do wartości 10%.
12. W przypadku złożenia w tym samym miesiącu wniosku o dodatek mieszkaniowy i obniżkę dochodową, obniżkę dochodową przyznaje się od pierwszego dnia następnego miesiąca, od którego obowiązuje decyzja o przyznaniu dodatku mieszkaniowym.
13. Obniżki dochodowej nie stosuje się w odniesieniu do najemców i osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, którzy:
 - 1) zamieszkują w lokalach podnajętych lub oddanych w bezpłatne używanie za zgodą Gminy Miasta Gdańska w całości,
 - 2) zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia użytkowa przekracza:
 - a) 45,50 m² - dla 1 osoby
 - b) 52,00 m² - dla 2 osób
 - c) 58,50 m² - dla 3 osób
 - d) 71,50 m² - dla 4 osób
 - e) 84,50 m² - dla 5 osób
14. Powierzchnię użytkową wskazaną w ust. 13 pkt 2 powiększa się o 15 m² jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje jedna lub więcej osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.
15. Dla gospodarstw domowych liczących 6 i więcej osób obniżkę dochodową stosuje się niezależnie od wielkości powierzchni użytkowej lokalu.
16. Ograniczeń powierzchniowych, o których mowa w ust. 13 pkt 2 nie stosuje się do lokalu:
 - 1) położonego w suterenie,
 - 2) znajdującego się w budynku przeznaczonym do rozbiórki, o którym mowa w ust. 2.

§ 16

1. Stawkę bazową czynszu w lokalu mieszkalnym podwyższa się o 50%, gdy najemca podnajął lokal w całości z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Stawkę bazową czynszu w lokalu mieszkalnym podwyższa się o 20% w budynkach:
 - 1) oddanych do użytkowania po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
 - 2) kompleksowo wyremontowanych lub zmodernizowanych po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
 - 3) kompleksowo wyremontowanych lub zmodernizowanych po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Gdańska - po upływie pięciu lat licząc od dnia zakończenia procesu rewitalizacjiz zastrzeżeniem ust. 3.
3. Podwyżka, o której mowa w ust. 1 i 2 nie może spowodować wzrostu czynszu powyżej 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Gdańska, obowiązującego w dniu podwyższenia czynszu.
4. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

§ 17

1. Wysokość stawki czynszu za najem socjalny lokalu ustala się na poziomie 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska dla lokali, dla których wynajmującym jest Gmina Miasta Gdańska.
2. Obniżki dochodowe oraz techniczno-użytkowe nie dotyczą czynszu w umowach najmu socjalnego lokalu.

§ 18

1. Wysokość stawki czynszu za mieszkanie ze wsparciem, nie będące najmem socjalnym lokalu, ustala się jako stałą lub zmienną na poziomie nie niższym niż wysokość stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska dla lokali, dla których wynajmującym jest Gmina Miasta Gdańska i nie wyższym niż bazowa stawka czynszu obowiązująca w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska dla lokali, dla których wynajmującym jest Gmina Miasta Gdańska.
2. W stosunku do najemców mieszkań ze wsparciem, nie będących najmem socjalnym lokalu, stosuje się obniżki techniczno-użytkowe i obniżki dochodowe na zasadach określonych w § 15.
3. Wysokość stawki czynszu za mieszkania wspomagane i za lokale przeznaczone na realizację zadań pomocy społecznej oraz zadań związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej, przekazywane jednostkom organizacyjnym pomocy społecznej, zawodowym rodzinom zastępczym i organizacjom pozarządowym współpracującym z Gminą Miasta Gdańska w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin, ustala się w oparciu o koszty utrzymania lokalu, na poziomie nie niższym niż najniższa stawka czynszu obowiązująca w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska i nie wyższym niż 4 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Gdańska.

§ 19

1. Wysokość stawki czynszu za tymczasowe pomieszczenie ustala się na poziomie 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska dla lokali, dla których wynajmującym jest Gmina Miasta Gdańska.
2. Obniżki dochodowe oraz techniczno-użytkowe nie dotyczą czynszu w tymczasowych pomieszczeniach.

§ 20

W przypadku niezłożenia przez najemcę w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21 c ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Gmina Miasta Gdańska podwyższa czynsz do 8% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Gdańska.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 21

1. Komunalnym zasobem Gminy Miasta Gdańska gospodaruje, zarządza i administruje samorządowy zakład budżetowy pod nazwą Gdańskie Nieruchomości, który wykonuje zadania właścicielskie w stosunku do zasobu lokali stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy Miasta Gdańska.
2. Dopuszcza się możliwość przekształcenia samorządowego zakładu budżetowego w spółkę kapitałową.
3. Zarządzanie przez samorządowy zakład budżetowy zasobem komunalnym, o którym mowa w ust. 1, odbywa się zgodnie ze statutem określonym odrębną uchwałą Rady Miasta Gdańska.
4. Struktura zasobu zarządzanego przez samorządowy zakład budżetowy nie może wpłynąć na utratę przez samorządowy zakład budżetowy zdolności do bieżącego regulowania zobowiązań, związanych z zarządzaniem zasobem.
5. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańska, stanowiącym własność Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Spółka z o.o., zwanej w niniejszej Uchwale „spółką mieszkaniową” prowadzi spółka mieszkaniowa.
6. 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, z zastrzeżeniem postanowień ust. 7.
7. Prezydent Miasta Gdańska może, na wniosek spółki mieszkaniowej, wyłączyć część lokali mieszkalnych, stanowiących własność spółki mieszkaniowej z obowiązku przekazania ich do dyspozycji Gminy Miasta Gdańska, z zastrzeżeniem ust. 8.
8. Wyłączenie, o którym mowa w ust. 7 jest możliwe w przypadku planowanego przez spółkę mieszkaniową ich gospodarczego wykorzystania w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych i ich przeznaczenie na realizację celów statutowych spółki, w szczególności związanych z nabywaniem lokali lub budynków mieszkalnych na wynajem lub przeprowadzaniem remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu.
9. W przypadku zaistnienia nagłych zdarzeń losowych, w szczególności pożaru, zalania, powodujących konieczność zasiedlenia wyłączonych lokali osobami skierowanymi przez Gminę Miasta Gdańska, Prezydent Miasta Gdańska może uchylić wyłączenie, o którym mowa w ust. 7, w całości lub w części na czas niezbędny do usunięcia skutków zdarzenia losowego.
10. Budynkami lub lokalami wynajętymi przez Gminę Miasta Gdańska od innych właścicieli w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej administruje samorządowy zakład budżetowy.

§ 22

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańska, innym niż określony w § 21, prowadzą dysponenti tych lokali.

§ 23

1. Dopuszcza się kontynuowanie w kolejnych latach wydzielanie samodzielnych lokali mieszkalnych oraz całych budynków z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska i wnoszenie ich aportem do spółki mieszkaniowej.
2. W przypadku gdy w wyniku wnoszenia lokali do spółki mieszkaniowej, samorządowy zakład budżetowy nie będzie osiągał dochodu w wysokości 50% kosztów działalności, zostanie przekształcony w jednostkę budżetową.

§ 24

1. Do wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska stosuje się przepisy uchwały Rady Miasta Gdańska, określające zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gdańska, z zastrzeżeniem postanowień § 21 ust. 7 i 8.
2. 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.

ROZDZIAŁ VI ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 25

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

Tabela VI.1

Cel i źródła finansowania	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Razem:
Dochody z gospodarki lokalami komunalnymi oraz wpływy z różnych dochodów	104 038	100 726	95 519	94 182	93 059	91 954	579 478
Dotacja z funduszy UE na rewitalizację projektu pn.: Rewitalizacja Dolnego Miasta i Placu Wałowego wraz ze Starym Przedmieściem w Gdańsku	580	425					1 005
Dotacja z funduszy UE na rewitalizację projektu pn.: Rewitalizacja Oruni w Gdańsku	355	830					1 185
Dotacja z funduszy UE na rewitalizację projektu pn.: Rewitalizacja Biskupiej Górki i Starego Chełmu w Gdańsku	396	744	483				1 623
Dotacja z funduszy UE na rewitalizację projektu pn.: Rewitalizacja obszaru Nowy Port z Twierdzą Wisłoujście w Gdańsku	563	997					1 560

Dotacja z funduszy UE na projekt pn.: Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków mieszkalnych i użytkowych zlokalizowanych na terenie Gminy Miasta Gdańska, nr umowy o dofinansowanie projektu RPPM.10.01.01-22-0022/17 z dnia 26.07.2017 r.	1 683	8 625	9 548				19 856
OGÓŁEM:	107 615	112 347	105 550	94 182	93 059	91 954	604 707

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

Tabela VI.2

Cele i źródła finansowania:	Prognoza wysokości zewnętrznych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej [tys. zł.]						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Razem:
Fundusz Dopłat Miasto	13 061	13 195	13 522	11 160			50 938
Fundusz Dopłat GIS		3 444	5 033	3 761	9 731	6 440	28 409
OGÓŁEM:	13 061	16 639	18 555	14 921	9 731	6 440	79 347

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

Tabela VI.3

Cel finansowania	Wewnętrzne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (tys. zł)						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Razem:
Dotacja przedmiotowa dla Gdańskich Nieruchomości	15 222	8 640	8 940	8 940	8 940	8 940	59 622
Dokapitalizowanie Towarzystw Budownictwa Społecznego (GTBS i TBS Motława)	17 167	32 576	32 743	27 763			110 249
Pozyskiwanie nowych lokali komunalnych poprzez dokapitalizowanie GIS Sp. z o.o.	4 670	7 016	8 302	7 111	9 242	8 029	44 370
Dotacje celowe:							
Rewitalizacja Dolnego Miasta i Placu Wałowego wraz ze Starym Przedmieściem w Gdańsku	1 140	503	2 800	2 285			6 728
Rewitalizacja Oruni w Gdańsku	2 746	5 696					8 442
Rewitalizacja Biskupiej Górki i Starego Chełmu w Gdańsku	804	7 692	6360				14 856
Rewitalizacja obszaru Nowy Port z Twierdzą Wisłoujście w Gdańsku	327	6345					6 672
Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków mieszkalnych i użytkowych zlokalizowanych na terenie Gminy Miasta Gdańska, nr umowy o dofinansowanie projektu RPPM.10.01.01-22-0022/17 z dnia 26.07.2017 r.	2 500	5 869	6 096				14 465
Modernizacja budynków	12 428	24 960	26 960	26 960	26 960	26 960	145 228
Likwidacja pieców węglowych	1 700	7 256	7 256	9 306	10 356	10 556	46 430

Wyodrębnienie łazienek		2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	10 000
Pożyczki na remont części wspólnych dla właścicieli lokali mieszkalnych	200	200	200	200	200	200	1 200
Razem:	58 904	108 753	101 657	84 565	57 698	56 685	468 262

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

ROZDZIAŁ VII WYSOKOŚĆ KOSZTÓW NA UTRZYMANIE I ROZWÓJ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA GDAŃSKA

§ 26

1. Prognoza kosztów Gdańskich Nieruchomości S.Z.B. na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy:

Tabela VII.1

Wyszczególnienie	Prognozowane koszty gospodarki mieszkaniowej (tys. zł)					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty bieżącej eksploatacji	21 610	21 178	20 754	20 339	19 932	19 534
Koszty remontów i modernizacji	16 554	8 442	17 440	17 440	17 440	17 440
Koszty zarządu Gdańskich Nieruchomości	20 558	20 476	20 349	20 312	20 312	20 312
Koszty zarządu nieruchom. wspólną, w tym:	28 737	29 389	29 977	30 743	31 326	31 542
- bieżąca eksploatacja	8 988	9 221	9 459	9 704	9 955	9 985
- fundusz remontowy	15 502	15 812	16 049	16 465	16 630	16 796
- wynagrodzenie zarządcy	4 247	4 356	4 469	4 574	4 741	4 761
Razem (tys. zł):	87 459	79 484	88 565	88 835	89 010	88 828
Średnia powierzchnia zasobu komunalnego (tys. m ²)	800	783	778	770	769	768

2. Prognoza średnich kosztów utrzymania 1m² 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 ²)					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty bieżącej eksploatacji	2,25	2,25	2,22	2,20	2,16	2,12
Koszty zarządu zakładu budżetowego	2,14	2,18	2,18	2,20	2,20	2,20
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	2,27	2,36	2,48	2,55	2,63	2,65
Koszty remontów i modernizacji	1,69	0,88	1,82	1,84	1,84	1,84
Razem koszty (zł/m²):	8,35	7,67	8,70	8,79	8,83	8,81
Średnia stawka czynszu	6,72	7,27	6,90	6,89	6,84	6,80

Różnica: Średnia stawka - Razem koszty	-1,63	-0,40	-1,80	-1,90	-1,99	-2,01
% pokrycia w dochodach	88,44	94,74	79,26	78,38	77,50	77,16

3. Prognoza średnich kosztów utrzymania 1m² powierzchni użytkowej w komunalnych lokalach mieszkalnych usytuowanych we wspólnotach mieszkaniowych:

Tabela VII.3

Wyszczególnienie	Średnie jednostkowe koszty w budynkach wspólnot (zł/m ²)					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zaliczka eksploatacyjna	1,54	1,60	1,69	1,74	1,78	1,79
Fundusz remontowy	2,66	2,75	2,86	2,94	2,98	3,02
Koszty zarządu zakładu budżetowego	1,30	1,33	1,31	1,33	1,33	1,33
Zaliczka na wynagr. zarządcy wspólnoty	0,73	0,76	0,80	0,82	0,85	0,86
Koszty dopłaty do remontów w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	0,05	0,03	0,08	0,08	0,08	0,08
Razem koszty [zł/m²]:	6,28	6,47	6,74	6,91	7,02	7,08
Średnia stawka czynszu	6,72	7,27	6,90	6,89	6,84	6,80
Różnica: średnia stawka - razem koszty	0,44	0,80	0,16	-0,02	-0,18	-0,28
% pokrycia w dochodach	106,96	112,31	102,31	99,70	97,49	96,01

ROZDZIAŁ VIII

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

§ 27

Wskazuje się następujące sposoby pozyskiwania wolnych lokali mieszkalnych, 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, których Gmina Miasta Gdańska jest właścicielem poprzez kontynuowanie dokapitalizowania;
- 4) najem lokali mieszkalnych od spółek, których Gmina Miasta Gdańska jest właścicielem oraz w uzasadnionych przypadkach od innych podmiotów;
- 5) adaptacja i modernizacja istniejących budynków typu hotelowego i innych obiektów stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska;
- 6) z istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku naturalnego ruchu ludności, w tym w wyniku zwolnienia lokali przez najemców, którzy zdali Gminie Miasta Gdańska dotychczas zajmowany lokal mieszkalny i otrzymali w zamian inny lokal zamienny;
- 7) w wyniku zamiany w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany mieszkań;
- 8) partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 28

1. Pozyskiwane lokale mieszkalne Gmina może przeznaczać:
 - 1) dla osób pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
 - 2) dla osób zamieszkujących w lokalach i budynkach przeznaczonych do remontu lub modernizacji;
 - 3) dla osób zamieszkujących w lokalach i budynkach przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na:
 - a) na zły stan techniczny lub nieopłacalny remont,
 - b) na inwestycje miejskie,
 - c) na użyteczność publiczną.
 - 4) dla osób ubiegających się o zamianę lokalu;
 - 5) dla gospodarstw domowych nieposiadających prawa do innego lokalu mieszkalnego, zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej w formie najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu;
 - 6) na wykonywanie zadań z zakresu pomocy społecznej oraz zadań związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej;
 - 7) dla osób, którym została wypowiedziana umowa najmu na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy, o ile najem z tymi osobami był nawiązany na podstawie decyzji o przydziale wydanej w okresie obowiązywania w Mieście Gdańsku publicznej gospodarki lokalami lub decyzji administracyjnej o przydziale po wprowadzeniu szczególnego trybu najmu lokali i budynków albo na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą Miasta Gdańska po zniesieniu szczególnego trybu najmu lokali i budynków tj. po dniu 11 listopada 1994 r., jeżeli osobom tym lub osobom wspólnie zamieszkującym w lokalu nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego, z uwzględnieniem kolejności wynikającej z daty dostarczenia wypowiedzenia;
 - 8) na realizację wyroków sądowych nakazujących opuszczenie i opróżnienie lokalu;
 - 9) dla przybyłych do Gdańska osób narodowości polskiej z Republiki Kazachstanu i innych republik środkowoazjatyckich byłego ZSRR zaproszonych przez Gminę Miasta Gdańska na pobyt stały oraz cudzoziemców, którzy uzyskali w Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy lub ochronę uzupełniającą albo został im udzielony azyl na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
 - 10) dla osób ubiegających się o najem lokalu na czas trwania stosunku pracy w ramach puli 10 lokali, o których mowa w § 30 ust 3;
 - 11) dla innych osób uprawnionych do najmu lokalu zgodnie z zasadami ustalonymi przez Gminę Miasta Gdańska.
2. Przy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób nieposiadających prawa do innego lokalu mieszkalnego zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej w formie najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu uwzględnia się w szczególności potrzeby osób, które znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej, rodzinnej lub zdrowotnej i uczestniczą w różnych formach aktywizacji społecznej i zawodowej.
3. Dopuszcza się partycypowanie przyszłych najemców w kosztach remontu lokali bez roszczenia o zwrot poniesionych nakładów.
4. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z osobą zobowiązaną do jego opuszczenia na mocy wyroku sądu, jeżeli lokal ten pod względem powierzchni odpowiada wielkości gospodarstwa domowego zobowiązanego.
5. Lokale mieszkalne przeznaczone do najmu socjalnego lokalu, wymagające wykonania remontu mogą być oferowane wierzycielom, na rzecz których sąd orzekł eksmisję z lokalu mieszkalnego z prawem do najmu socjalnego lokalu, którzy w ramach porozumień z Gminą Miasta Gdańska złożą rezygnację z przysługującego im prawa do odszkodowania za niedostarczenie lokalu, 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 najmu socjalnego lokalu dla osoby, względem której wierzyciel uzyskał prawomocny wyrok eksmisyjny.
6. Ustala się, że ilość lokali mieszkalnych objętych umową najmu socjalnego lokalu w budynkach należących do wspólnoty mieszkaniowej nie powinna przekraczać 25% ogółu lokali w budynku.

7. Zakłada się, że norma powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oferowanych do najmu nie powinna przekraczać:
- 1) w przypadku najmu socjalnego lokalu:
 - a) 35 m² - dla 1 osoby,
 - b) 40 m² - dla 2 osób,
 - c) 45 m² - dla 3 osób,
 - d) 55 m² - dla 4 osób,
 - e) 65 m² - dla 5 osób,
 - f) 70 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię tego lokalu o 5 m².
 - 2) w przypadku najmu innego niż najem socjalny lokalu i najem lokalu zamiennego:
 - a) 45,00 m² - dla 1 osoby,
 - b) 52,50 m² - dla 2 osób,
 - c) 58,50 m² - dla 3 osób,
 - d) 71,50 m² - dla 4 osób,
 - e) 84,50 m² - dla 5 osób.
 - 3) dla gospodarstw domowych liczących 6 i więcej osób nie stosuje się ograniczenia powierzchni lokalu.
8. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², które nie zostały wynajęte w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji ani nie zostały wykorzystane na mieszkania wspomagane, w tym chronione oraz na realizację innych zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej, mogą być:
- 1) przekwalifikowane na lokale użytkowe;
 - 2) przekazane aportem do spółki mieszkaniowej;
 - 3) przeznaczone do sprzedaży.
9. Lokale mieszkalne wymagające remontu, które nie zostały wynajęte na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mogą zostać przeznaczone do zmiany sposobu wykorzystania lub do zbycia.
10. Zakłada się kontynuowanie działań zmierzających do stopniowego likwidowania niesamodzielnych lokali mieszkalnych posiadających wspólne pomieszczenia z innym lokalem poprzez:
- 1) połączenie dotychczas wspólnych lokali w jeden samodzielny lokal mieszkalny;
 - 2) podział na lokale samodzielne.
11. Dopuszcza się najem wolnego lokalu niesamodzielnego posiadającego wspólne pomieszczenia z innym lokalem, jeżeli lokal zostanie przeznaczony do najmu socjalnego lokalu lub najmu mieszkania ze wsparciem na czas oznaczony.

§ 29

1. Uczestnikami wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali mogą być:
- 1) najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska;
 - 2) osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 3) właściciele lokali mieszkalnych;
 - 4) osoby, wobec których została orzeczona eksmisja z lokalu o ile po zamianie zostanie z nimi zawarta umowa najmu socjalnego lokalu lub umowa najmu tymczasowego pomieszczenia z wyłączeniem osób, o których mowa w art. 25d Ustawy;
 - 5) osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, którym nie można zalegalizować uprawnień do lokalu ze względu na przekroczenie powierzchni użytkowej lokalu określonej w § 28 ust. 7 o ile w ramach zamiany zostanie z nimi zawarta umowa najmu na lokal o przysługującej powierzchni. Kryterium powierzchni nie stosuje się do gospodarstw domowych 6- osobowych i większych.
2. Wielopłaszczyznowy system zamiany mieszkań polega na dokonywaniu zamiany mieszkań pomiędzy osobami zajmującymi lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz pomiędzy tymi osobami a innymi uczestnikami zamiany.

3. Celem wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali jest zwiększenie rotacji najemców lokali komunalnych poprzez dopasowanie wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemcy oraz wsparcie dla realizacji wyroków sądu o eksmisję z lokalu i regulacji stanów prawnych lokali.
4. W celu realizacji wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, przewiduje się utrzymywanie bazy ofert zamiany lokali składanych przez potencjalnych uczestników zamiany lokali.
5. Zamiana lokali w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali może się odbyć również z inicjatywy Gminy Miasta Gdańska, na podstawie propozycji skierowanej w szczególności do:
 - 1) najemców lokali komunalnych posiadających zaległości czynszowe, którym przed rozwiązaniem dotychczasowej umowy najmu i skierowaniem 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) najemców, którzy zamieszkują w lokalu o powierzchni użytkowej większej niż powierzchnia uprawniająca do uzyskania dodatku mieszkaniowego w trybie Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
 - 3) osób, wobec których został orzeczony przez sąd nakaz opuszczenia i opróżnienia lokalu, jeżeli w ramach zamiany osoba ta uzyska prawo do najmu socjalnego lokalu lub najmu tymczasowego pomieszczenia z wyłączeniem osób, o których mowa w art. 25d Ustawy;
 - 4) osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, którym nie można zalegalizować uprawnień do lokalu ze względu na przekroczenie powierzchni użytkowej lokalu określonej w § 28 ust. 7 i w ramach zamiany zostanie z nimi zawarta umowa najmu lokalu o przysługującej powierzchni. Kryterium powierzchni nie stosuje się do gospodarstw domowych 6- osobowych i większych.
6. Wielopłaszczyznowy system zamiany lokali, realizowany jest przez Gdańskie Nieruchomości.

§ 30

1. Zakłada się kontynuowanie działań zmierzających do likwidacji lokali mieszkalnych położonych w suterenach oraz likwidacji innych znajdujących się w budynkach pomieszczeń niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności poprzez:
 - 1) przekwalifikowanie na lokale użytkowe;
 - 2) przekwalifikowanie na pomieszczenia gospodarcze;
 - 3) przekwalifikowanie na tymczasowe pomieszczenia.
2. Wolne lokale mieszkalne położone na terenie placówek publicznych mogą być przeznaczane na wnioski ich dyrektorów na potrzeby własne tych placówek.
3. 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 lub instytucje kultury zarejestrowane w rejestrze instytucji kultury prowadzonym przez Prezydenta Miasta Gdańska, w liczbie nie większej niż 10 lokali mieszkalnych.
4. Zakłada się zapewnianie lokali zamiennych najemcom, zamieszkującym w lokalach stanowiących własność osób fizycznych, którzy utracili uprawnienie do zajmowanego lokalu nawiązane w wyniku decyzji administracyjnej o przydziale albo w wyniku skierowania lub oferty do zawarcia umowy najmu wydanych przez Prezydenta Miasta Gdańska, wskutek 3-letniego wypowiedzenia stosunku najmu przez właściciela w związku z zamiarem zamieszkania w należącym do niego lokalu osobiście lub przez członków jego rodziny.
5. W celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu najmu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska, zakłada się kontynuację współpracy Gdańskich Nieruchomości z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie w Gdańsku w zakresie określenia sposobów udzielenia pomocy dłużnikowi na podstawie diagnozy społecznej środowiska, przeprowadzonej przez pracowników socjalnych (wywiady środowiskowe wraz z planem pomocy).
6. 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 Rodzinie w Gdańsku i innymi podmiotami realizującymi działania w tym obszarze, program wspierania gospodarstw domowych eksmitowanych z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska.

7. Zakłada się likwidowanie ogrzewania na paliwo stałe a w jego miejsce budynki i lokale będą podłączane do miejskiej sieci ciepłowniczej albo będzie w nich instalowane inne alternatywne niskoemisyjne źródło ogrzewania.
8. W celu podniesienia standardu zamieszkiwania, we wszystkich wolnych mieszkaniach komunalnych przed ich zasiedleniem wydzielane będą łazienki o ile pozwolą na to uwarunkowania techniczne poszczególnych lokali.

§ 31

Zakłada się podejmowanie przez Gminę Miasta Gdańska działań mających na celu zagospodarowanie terenów zewnętrznych nieruchomości, 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.

§ 32

1. Zakłada się zapewnianie tymczasowych pomieszczeń w szczególności w oparciu o:
 - 1) pomieszczenia zlokalizowane w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Miasta Gdańska, w tym lokale mieszkalne, w których ze względu na uwarunkowania techniczne nie ma możliwości wydzielenia łazienki;
 - 2) pomieszczenia zlokalizowane w budynkach stanowiących własność innych niż Gmina podmiotów, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych budynków.
2. Wskazuje się następujące sposoby pozyskiwania wolnych tymczasowych pomieszczeń:
 - 1) adaptacja i modernizacja istniejących budynków stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska;
 - 2) wynajem od innych podmiotów;
 - 3) zakup modułowych obiektów mieszkalnych;
 - 4) nabywanie lokali na wolnym rynku.
3. Pozyskiwane tymczasowe pomieszczenia przeznacza się w pierwszej kolejności dla osób, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.
4. W celu umożliwienia dobrowolnego opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu, tymczasowe pomieszczenia, o których mowa w ust. 1 przeznacza się również dla najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu lub osób zajmujących bez tytułu prawnego lokale położone w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania.
5. Tymczasowe pomieszczenia mogą być przeznaczane także na czasowe zakwaterowanie osób poszkodowanych w wyniku zdarzeń losowych lub sprawców przemocy, którzy w trybie interwencyjnym zostali doprowadzeni przez funkcjonariuszy Policji.
6. Pomieszczenia, o których mowa w ust. 1 tworzą zasób tymczasowych pomieszczeń Gminy Miasta Gdańska.