

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańska
na lata 2026-2030**

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta
Gdańska**

- § 1. 1. Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku w Gdańsku było ogółem 269,4 tys. mieszkań.
2. W 2024 roku oddano do użytkowania 6452 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 379,7 tys. m².
3. Według danych statystycznych na koniec 2024 roku w Gdańsku mieszkało 488,7 tys. osób.
4. Standard i wyposażenie mieszkań w Gdańsku w instalacje w latach 2020 – 2024:

Tabela I.1

Wyposażenie lokali (%)	2020	2021	2022	2023	2024
centralne ogrzewanie	92,6	92,7	93,0	93,1	93,3
gaz z sieci	70,8	69,4	67,8	66,3	67,0
łazienka	97,6	97,7	97,8	97,8	97,9
WC	98,2	98,2	98,3	98,3	98,4
wodociąg	98,5	98,5	98,6	98,6	98,6

źródło: strona www GUS – Bank Danych Lokalnych

5. Mieszkania oddane do użytkowania w Gdańsku w latach 2019 – 2024:

Tabela I.2

Mieszkania	2019	2020	2021	2022	2023	2024		2024/2019 (%)
						liczba	udział (%)	
Mieszkania oddane do użytkowania w tym:	7 265	6 558	7 328	7 165	6 236	6 452	100	88,8
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	6 671	6 216	6 881	6 878	5 874	5 783	89,6	86,7
indywidualne	243	192	233	214	164	175	2,7	72,0
spółdzielnie mieszkaniowe	192	0	155	43	32	404	6,3	210,4
komunalne	69	0	4	0	0	0	0	-
społeczne czynszowe	90	149	55	30	166	90	1,4	100,0
Powierzchnia użytkowa mieszkań (m²) w tym:	421 379	376 585	436 261	414 642	370 552	379 709	100	90,1
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	360 232	335 876	382 375	374 962	333 023	327 493	86,2	90,9
indywidualne	41 815	32 929	40 179	35 465	27 314	29 131	7,7	69,7

spółdzielnie mieszkaniowe	11 483	0	10 978	2 902	1 874	19 250	5,1	167,6
komunalne	3 646	0	240	0	0	0	0	-

źródło: strona www GUS – Bank Danych Lokalnych

6. Prognoza ludności w Gdańsku (tys. osób):

Tabela I.3

Lata	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Ludność w Gdańsku	488,5	495,5	493,8	489,7	485,6	481,7
wiek przedprodukcyjny	85,9	90,6	89,8	87,0	82,4	80,6
wiek produkcyjny	290,0	293,8	291,5	283,8	274,9	262,7
wiek poprodukcyjny	112,5	111,0	112,5	118,8	128,3	138,4

źródło: Informator o sytuacji społeczno-gospodarczej Gdańska za 2023 rok

7. Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zależności od własności mieszkania w latach 2019 - 2024:

Tabela I.4

Zasoby	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Udział dla 2024 (%)
gminne	27 452	21 851	21 185	21 360	20 683	18 481	39,9
spółdzielcze	12 190	11 226	10 603	11 285	11 744	10 918	23,5
wspólnoty mieszkaniowe	12 788	10 879	10 910	11 984	13 463	13 312	28,7
TBS	3 316	3 090	3 432	3 384	3 164	2 743	5,9
inne	1 142	840	881	888	930	933	2,0
Razem	56 888	47 886	47 011	48 901	49 984	46 387	100

źródło: Gdańskie Centrum Świadczeń

8. Wartość wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zależności od własności mieszkania w latach 2019 - 2024 (tys. zł):

Tabela I.5

Zasoby	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Udział dla 2024 (%)
gminne	4 254,9	3 883,5	4 470,5	4 908,5	5 271,8	4 744,8	38,1
spółdzielcze	2 130,0	2 208,2	2 252,1	2 540,0	3 079,5	2 917,7	23,4
wspólnoty mieszkaniowe	1 979,1	2 031,6	2 172,5	2 556,9	3 469,1	3 517,8	28,2
TBS	803,5	958,9	1 131,1	1 231,7	1 211,5	1 025,6	8,2
inne	221,2	177,9	194,5	214,6	261,6	266,2	2,1
Razem	9 388,8	9 260,1	10 220,7	11 451,8	13 293,5	12 472,2	100

źródło: Gdańskie Centrum Świadczeń

9. Liczba udzielonych obniżek dochodowych w latach 2020 - 2024:

Tabela I.6

Obniżka dochodowa (%)	2020	2021	2022	2023	2024
10	132	176	164	157	94
30	236	156	206	242	259
50	202	159	218	201	199
60	865	902	669	646	637
Razem	1 435	1 393	1 257	1 246	1 189

źródło: *Gdańskie Nieruchomości*

§ 2. 1. Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska w latach 2019 - 2024:

Tabela I.7

Lata	Jednostka	Gdańskie Nieruchomości	Gdańska Infrastruktura Społeczna
2019	m ² /miesz.	46	45
2020	m ² /miesz.	46	45
2021	m ² /miesz.	46	45
2022	m ² /miesz.	46	45
2023	m ² /miesz.	46	45
2024	m ² /miesz.	46	45

źródło: *Gdańskie Nieruchomości*

2. Ubytki lokali mieszkalnych w wyniku dokonanych rozbiórek w latach 2019 - 2024:

Tabela I.8

Lata	Liczba budynków	Liczba lokali
2019	27	68
2020	11	13
2021	14	18
2022	8	8
2023	19	56
2024	11	22
Razem:	90	185

źródło: *Gdańskie Nieruchomości*

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w latach 2019 – 2024:

Tabela I.9

Lata	Złożone wnioski	Zawarte akty notarialne	
		Liczba	Kwota ze sprzedaży (tys. zł)
2019	502	307	8 032,8
2020	1 170	293	9 986,3

2021	150	278	13 300,7
2022	77	204	9 792,9
2023	58	100	7 069,7
2024	70	68	4 620,5
Razem:	2 027	1 250	52 802,9

źródło: Wydział Skarbu Urząd Miejski w Gdańsku

4. Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Gdańska w latach 2019 - 2024:

Tabela I.10

Budynki w zasobie	2019	2020	2021	2022	2023	2024		2024/2019 (%)
						liczba	udział (%)	
Ogółem	4834	4808	4753	4706	4666	4646	100	96,1
w tym:								
gminne	1 499	1 483	1438	1419	1389	1379	29,7	92,0
wspólnot mieszkaniowych	3 319	3 309	3298	3270	3260	3250	70,0	97,9
GIS	16	16	17	17	17	17	0,4	106,3

źródło: Gdańskie Nieruchomości/Gdańska Infrastruktura Społeczna sp. z o.o.

5. Liczba budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska wg daty budowy w latach 2019 - 2024:

Tabela I.11

Budynki gminne	2019	2020	2021	2022	2023	2024		2024/2019 (%)
						liczba	udział (%)	
Ogółem	1499	1483	1438	1419	1389	1379	100	92,0
w tym:								
wybudowanych przed 1945 r.	1404	1389	1346	1333	1306	1291	93,6	92,0
wybudowanych pomiędzy 1945 r. i 27.05.1990 r.	85	84	83	78	75	78	5,7	91,8
wybudowanych po 27.05.1990 r.	10	10	9	8	8	10	0,7	100

źródło: Gdańskie Nieruchomości

6. Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miasta Gdańska posiada swoje udziały wg daty budowy w latach 2019 - 2024:

Tabela I.12

Budynki wspólnot z udziałem GMG	2019	2020	2021	2022	2023	2024		2024/2019 (%)
						liczba	udział (%)	
Ogółem	3319	3309	3298	3270	3260	3250	100	97,9
w tym:								
wybudowanych przed 1945 r.	2206	2192	2183	2167	2160	2155	66,3	97,7
wybudowanych pomiędzy 1945 r. i 27.05.1990 r.	1103	1106	1103	1090	1087	1082	33,3	98,1
wybudowanych po 27.05.1990 r.	10	11	12	13	13	13	0,4	130,0

źródło: Gdańskie Nieruchomości

7. Liczba lokali mieszkalnych i ich powierzchnia w mieszkaniowym zasobie Gminy w poszczególnych latach w latach 2019 - 2024:

Tabela I.13

	2019	2020	2021	2022	2023	2024		2024/2019 (%)
						liczba	udział (%)	
Lokale mieszkalne	16 834	16 611	16 245	16 041	15 865	15 795	100	93,8
w tym:								
w budynkach komunalnych	6 047	5 927	5 724	5 678	5 595	5 553	35,7	91,8
w budynkach wspólnot mieszkaniowych	10 183	10 082	9 913	9 751	9 652	9 618	61,7	94,5
w innych budynkach	48	46	48	52	58	64	0,4	133,3
w GIS	556	556	560	560	560	560	2,2	100,7
Powierzchnia użytkowa (m²)	775 766	764 444	736 586	734 719	726 094	722 098	100	93,1
w tym:								
w budynkach komunalnych	277 972	272 508	252 762	258 684	255 190	254 121	35,7	91,4
w budynkach wspólnot mieszkaniowych	470 193	464 402	455 861	447 928	442 557	439 418	61,7	93,5
w innych budynkach	2 486	2 419	2 547	2 691	2 931	3 143	0,4	126,4
w GIS	25 115	25 115	25 416	25 416	25 416	25 416	2,2	101,2

źródło: Gdańskie Nieruchomości/ Gdańska Infrastruktura Społeczna sp. z o.o.

8. Liczba lokali i ich powierzchnia (m²) w najmie socjalnym w latach 2019 - 2024:

Tabela I.14

Lata	Lokale w budynkach						Razem	
	gminnych		wspólnot mieszkaniowych		spółdzielczych			
	Liczba	Pow. użytkowa	Liczba	Pow. użytkowa	Liczba	Pow. użytkowa	Liczba	Pow. użytkowa
2019	260	10 084,8	328	12 458,6	1	66,2	589	22 609,6
2020	281	10 941,2	363	13 988,1	1	66,2	645	24 995,4
2021	310	12 006,2	388	15 151,7	1	66,2	699	27 224,1
2022	301	11 683,9	425	16 693,7	2	95,9	728	28 473,5
2023	266	10 342,8	436	17 403,8	1	42,6	703	27 789,0
2024	217	8 414,8	412	16 168,0	4	141,6	633	24 724,4

źródło: Gdańskie Nieruchomości

9. Liczba udzielonych obniżek techniczno – użytkowych w zasobie mieszkaniowym, stan na dzień 31.12.2024 r.

Tabela I.15

I	Położenie budynku	% obniżki	liczba kartotek
A	odległość od przystanku >500 m	5	98
B	brak funkcji mieszkalnej w m.p.z.p.	5	438
C	przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu	5	929
II	Położenie lokalu w budynku		
A	Suterena	20	59

B	poddasze bez izolacji dachu	5	604
C	powyżej 5 kondygnacji bez windy	5	4
III	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan		
A	brak kanalizacji	40	175
B	piece węglowe	5	2582
C	instalacje techn. ≥ 2 do wymiany	5	1
D	brak piwnicy lub pomieszczenia gospod. w przypadku pieców	10	12
E	brak łazienki lub WC	5	975
IV	Ogólny stan techniczny budynku		
A	budynek do wykwaterowania/rozbiórki	25	214
B	zły stan techniczny 1 z elementów konstrukcyjnych	5	706
V	Ogólny stan lokalu		
A	zagrzybione lub toksyczne	20	214

źródło: Gdańskie Nieruchomości

§ 3. 1. Analiza dotychczasowego zapotrzebowania na lokale w najmie socjalnym w latach 2019 - 2024:

Tabela I.16

Zapotrzebowanie na lokale w najmie socjalnym	liczba rodzin w latach						2024/2019 (%)
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
rodziny zakwalifikowane pozostające w niedostatku (listy socjalne)	1243	1280	49	92	114	116	9,3
nowe wnioski rozpatrzone pozytywnie w danym roku	239	94	260	191	189	184	77
Razem na koniec roku:	1482	1374	309	283	303	300	20,2
wyroki sądowe o eksmisję z zasobu gminy	1 804	1 764	1 746	1 810	1 903	1 890	104,8
wyroki sądowe o eksmisję z zasobów innych podmiotów	123	136	147	150	161	175	142,3
Ogółem na koniec roku:	3 409	3 274	2 202	2 243	2 367	2 365	69,4

2. Analiza dotychczasowego zapotrzebowania na lokale zamienne gospodarstw domowych na listach oczekujących w latach 2019 - 2024:

Tabela I.17

Zapotrzebowanie na lokale	liczba rodzin w latach						2024/2019 (%)
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
z budynków o złym stanie technicznym	135	214	134	237	260	482	357,0

wykwaterowania z lokali i budynków przeznaczonych do remontu lub modernizacji z uwzględnieniem ustaleń zawartych w obowiązującym Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Gdańska	97	81	68	66	80	105	108,2
z budynków użyteczności publicznej	8	9	9	10	12	12	150,0
z terenów inwestycyjnych	124	93	109	122	127	201	162,1
z budynków o nieopłacalnym remoncie	398	360	339	298	233	0	0,0
Razem na koniec roku:	762	757	659	733	712	800	104,5
dynamika do 2019	-	1,02	0,89	1,00	0,95	1,05	-

3. Analiza dotychczasowego zapotrzebowania na lokale gospodarstw domowych wg list oczekujących z tytułu niskich dochodów (lista komunalna) w latach 2019 - 2024:

Tabela I.18

Zapotrzebowanie na lokale	liczba rodzin w latach						2024/2019 (%)
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
lista niskie dochody (listy komunalne)	341	433	44	68	97	98	28,7

4. Analiza zapotrzebowania na tymczasowe pomieszczenia w latach 2019 - 2024:

Tabela I.19

Zapotrzebowanie na tymczasowe pomieszczenia	liczba rodzin w latach						2024/2019 (%)
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
wyroki sądowe o eksmisję z zasobu gminy	1 039	1 029	983	920	862	870	83,7
wyroki sądowe o eksmisję z zasobu innych podmiotów	282	294	299	327	345	358	127,0
Razem na koniec roku:	1 321	1 323	1 282	1 247	1 207	1 228	93,0
dynamika do 2019	-	1,00	0,97	0,94	0,91	0,93	-

5. Analiza dotychczasowego zbiorczego zapotrzebowania na lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2019 - 2024:

Tabela I.20

Wyszczególnienie zapotrzebowania na lokale	liczba rodzin w latach						2024/2019 (%)
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
na lokale w najmie socjalnym	3 409	3 274	2 202	2 243	2 367	2 365	69,4
na lokale zamienne	762	757	659	733	712	800	105,0
na lokale z listy niskich dochodów (listy komunalnej)	341	433	44	68	97	98	28,7
na tymczasowe pomieszczenia	1 321	1 323	1 282	1 247	1 207	1 228	93,0
Razem na koniec roku:	5 833	5 787	4 187	4 291	4 383	4 491	77,0
dynamika do 2019	-	0,99	0,72	0,74	0,75	0,77	-

§ 4. 1. Wyróżnia się następujące grupy zaspokajania 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) niskie dochody gospodarstw domowych uniemożliwiające zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w warunkach rynkowych;
- 2) zły stan techniczny budynków kwalifikujący je do rozbiórki;
- 3) liczba inwestycji powodująca konieczność rozbiórki budynków mieszkalnych;
- 4) likwidacja pomieszczeń niemieszkalnych;
- 5) zmiana sposobu użytkowania lokali w budynkach użyteczności publicznej i innych;
- 6) liczba wyroków sądowych o eksmisję z zasobów innych właścicieli;
- 7) liczba wyroków sądowych 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) nieodpowiedni stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) liczba gospodarstw domowych zarejestrowanych na dotychczasowych listach oczekujących na przydział lokalu;
- 3) kwalifikacja nowych gospodarstw domowych spełniających kryteria przydziału w kolejnych latach;
- 4) eksmisje z orzeczoną uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu lub bez takiego uprawnienia.

5. Prognoza zapotrzebowania na lokale w najmie socjalnym w latach 2025 - 2030:

Tabela I.21

Zapotrzebowanie na lokale w najmie socjalnym	liczba oczekujących w latach					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
osoby/rodziny oczekujące na najem socjalny lokalu (listy socjalne)	196	150	140	130	100	80
nowe wnioski rozpatrzone pozytywnie w danym roku	214	214	220	230	230	230
Razem na koniec roku:	410	364	360	360	330	310
dynamika do 2025	-	0,89	0,88	0,88	0,80	0,76
wyroki sądowe o eksmisję z zasobu gminy	1 850	1 860	1 870	1 880	1 890	1 900
wyroki sądowe o eksmisję z zasobów innych podmiotów	190	200	210	220	230	240
Ogółem na koniec roku:	2 450	2 424	2 440	2 460	2 450	2 450
dynamika do 2025	-	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00

6. Prognoza zapotrzebowania na lokale zamienne w latach 2025 - 2030:

Tabela I.22

Zapotrzebowanie na lokale z tytułu wykwaterowania	liczba oczekujących w latach					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
z budynków o złym stanie technicznym	410	380	350	320	290	260
z budynków użyteczności publicznej	9	7	5	4	3	2

z terenów przeznaczonych pod inwestycje	160	130	110	80	70	60
z lokali i budynków przeznaczonych do remontu lub modernizacji z uwzględnieniem ustaleń zawartych w obowiązującym gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Gdańska	80	80	80	40	40	0
Razem na koniec roku:	659	597	545	444	403	322
dynamika do 2025	-	0,91	0,83	0,67	0,61	0,49

7. Prognoza zapotrzebowania na lokale z tytułu niskich dochodów (lista komunalna) w latach 2025 - 2030:

Tabela I.23

Zapotrzebowanie na lokale	liczba oczekujących w latach					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
osoby/rodziny oczekujące na najem lokalu na czas nieoznaczony (listy komunalne)	393	400	410	415	420	430
dynamika do 2025	-	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09

8. Prognoza zapotrzebowania na tymczasowe pomieszczenia w latach 2025 - 2030:

Tabela I.24

Zapotrzebowanie na tymczasowe pomieszczenia	liczba oczekujących w latach					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
wyroki sądowe o eksmisję z zasobu gminy	850	860	870	880	890	900
wyroki sądowe o eksmisję z zasobu innych podmiotów	370	380	390	400	410	420
Razem na koniec roku:	1 220	1 240	1 260	1 280	1 300	1 320
dynamika do 2025	-	1,02	1,03	1,05	1,07	1,08

9. Prognoza zbiorczego zapotrzebowania na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2025 - 2030:

Tabela I.25

Wyszczególnienie zapotrzebowania	liczba oczekujących w latach					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
na najem socjalny lokalu	2 450	2 424	2 440	2 460	2 450	2 450
na lokale zamienne	659	597	545	444	403	322
na lokale z tytułu niskich dochodów (lista komunalna)	393	400	410	415	420	430
na tymczasowe pomieszczenia	1 220	1 240	1 260	1 280	1 300	1 320
Razem na koniec roku:	4 722	4 661	4 655	4 599	4 573	4 522
dynamika do 2025	-	0,99	0,99	0,97	0,97	0,96

10. Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2025 - 2030:

Tabela I.26

Wyszczególnienie		2025	2026	2027	2028	2029	2030
wielkość zasobu na początku roku		15 792	15 792	16 022	16 191	16 446	16 616
zmniejszenia	sprzedaż	40	30	30	30	30	30
	ubytki ¹⁾	31	30	30	29	29	28
zwiększenia	budowa przez GIS	58	6	83	53		
	budowa przez TBS ²⁾ na potrzeby Miasta		271	126	238	205	51
	zakup, zamiana	10	10	17	20	21	10
	inne ³⁾	3	3	3	3	3	4
wielkość zasobu na koniec roku		15 792	16 022	16 191	16 446	16 616	16 624

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 2

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 w latach 2019 - 2024:

Tabela II.1

Standard wyposażenia lokali	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Lokale mieszkalne	Udział (%)	Lokale mieszkalne	Udział (%)	Lokale mieszkalne	Udział (%)	Lokale mieszkalne	Udział (%)	Lokale mieszkalne	Udział (%)	Lokale mieszkalne	Udział (%)
liczba lokali	16 834	100	16 611	100	16 245	100	16 041	100	15 865	100	15 795	100
Wyposażenie lokali:												
w instalację wodociągową	16 735	99,4	16 611	100,0	16 245	100,0	16 041	100,0	15 865	100,0	15 794	100,0
w kanalizację	16281	96,7	16 320	98,2	15 865	97,7	15 669	97,7	15 498	97,7	15 489	98,1
w łazienkę	14 416	85,6	14 535	87,5	14 207	87,5	14 053	87,6	13 943	87,9	13 925	88,2
w instalację c.w.u	5 617	33,4	5 692	34,3	5 606	34,5	5 643	35,2	5 834	36,8	6 008	38,0
w instalację c.o	5 586	33,2	5 655	34,0	5 571	34,3	5 608	35,0	5 799	36,6	5 973	37,8
w instalację gazową	9 474	56,3	9 072	54,6	8 795	54,1	8 586	53,5	8 502	53,6	8 409	53,2
w ogrzewanie węglowe	5 831	34,6	5 524	33,3	5 408	33,3	5 275	32,9	5 075	32,0	4 973	31,5

źródło: Gdańskie Nieruchomości/ Gdańska Infrastruktura Społeczna sp. z o.o.

2. Kwalifikacja stanu technicznego budynków gminnych na dzień 31.12.2024 r.:

Tabela II.2

Wyszczególnienie	Budynki		Lokale mieszkalne	
	Liczba	Udział %	Liczba	Udział %
budynki z nakazami PINB o natychmiastowym opróżnieniu	34	2,46	166	3,0
budynki, w których wykonanie remontu jest ekonomicznie nieuzasadnione	219	15,88	512	9,2

budynki w dostatecznym stanie technicznym	1 029	74,61	3 654	65,8
budynki w dobrym stanie technicznym	97	7,03	1 221	22,0
Razem:	1 379	100	5 553	100

źródło: Gdańskie Nieruchomości

§ 6. 1. Zdiagnozowane potrzeby remontowe i modernizacyjne dotyczące lokali i budynków gminnych na dzień 31.12.2024 r.:

Tabela II.3

Wyszczególnienie	Nakłady (tys. zł)	Liczba zadań
remonty dachów wraz z remontem przewodów kominowych i obróbkami blacharskimi	123 300	411
izolacja przeciwwilgociowa (pozioma, pionowa) wraz z opaską wokół budynku	150 900	503
docieplenie budynków wraz z remontem elewacji i wymianą stolarki okiennej	160 500	321
odgrzybienia lokali/likwidacji związków toksycznych, wymiana stolarki	24 950	499
wymiana stolarki	43 561	6 223
roboty zduńskie	23 448	3 908
remont podłóg wraz z remontem stropu	42 500	17 000 m ²
remonty balkonów	2 835	189
remonty klatek schodowych	36 090	802
remont i dobudowa przewodów kominowych	17 416	622
wymiana WLZ	6 630	780
remont instalacji gazowych w lokalach	3 000	400
remont instalacji elektrycznej w lokalach	7 254	806
remont instalacji c.o. w lokalach	2 310	110
remont węzłów c.o.	693	33
remont instalacji wod.- kan. w lokalach	25 284	1 204
remonty piwnic	1 600	1 600 m ²
Razem:	672 271	-

źródło: Gdańskie Nieruchomości

2. Potrzeby remontowe i modernizacyjne w gminnych lokalach mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miasta Gdańska posiada swoje udziały na dzień 31.12.2024 r.:

Tabela II.4

Wyszczególnienie	Nakłady (tys. zł)	Liczba (szt.)
remont lub modernizacja instalacji grzewczej	5 706	634
odgrzybienia lokali, usuwanie związków toksycznych, wymiana podłóg	2 260	452
wymiana stolarki	10 242	1 707
roboty zduńskie	1 805	361
Razem:	20 013	3 154

źródło: Gdańskie Nieruchomości

3. Szczególne potrzeby remontowe i modernizacyjne w gminnych lokalach mieszkalnych w budynkach gminnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych na dzień 31.12.2024 r.:

Tabela II.5

Wyszczególnienie	Potrzeby remontowe i modernizacyjne	
	Nakłady (tys. zł)	Liczba (szt.)
zmiana sposobu ogrzewania	206 360	4 973
wyodrębnienie łazienek	22 500	250
Razem:	228 860	5 223

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 wskutek 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 z niepełnosprawnościami.

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 konserwacyjnych w lokalach komunalnych w latach 2025 – 2030 (w tys. zł):

Tabela II.6

Kategoria wydatków	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Razem
roboty remontowe w lokalach komunalnych	7 850	8 600	9 000	9 500	10 000	10 000	54 950
rozbiórki budynków	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	9 000
roboty konserwacyjne, remonty bieżące	12 900	10 500	11 025	11 550	12 150	12 750	70 875
pogotowie lokatorskie, usuwanie awarii	1 150	1 170	1 230	1 290	1 355	1 425	7 620
orzeczenia, dokumentacja techniczna	850	850	850	850	850	850	5 100
pozostałe remonty	60	60	70	70	80	80	420
Ogółem:	24 310	22 680	23 675	24 760	25 935	26 605	147 965

źródło: Gdańskie Nieruchomości

2. Prognoza udziału Gminy Miasta Gdańska w nakładach remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2025 – 2030 (w tys. zł):

Tabela II.7

Kategoria wydatków	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Razem
fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	19 731,4	20 915,3	22 170,2	23 500,4	24 910,4	26 405,1	137 632,7

źródło: Gdańskie Nieruchomości

3. Prognoza potrzeb finansowych na prace modernizacyjne w budynkach komunalnych w latach 2025 – 2030 (w tys. zł):

Tabela II.8

Kategoria wydatków	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Razem
modernizacja budynków komunalnych	27 213	29 159	27 232	31 185	37 151	45 930	197 870

źródło: Gdańskie Nieruchomości

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych oraz przekształcenia własnościowe mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska

§ 9. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, 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 lub remontowanych w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji;
- 4) lokali remontowanych z udziałem środków zewnętrznych zgodnie z zasadami obowiązującymi przy dofinansowaniu;

- 5) usytuowania w miejscach, gdzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje funkcji mieszkaniowej;
- 6) usytuowania w budynkach liczących powyżej 3 lokali, które na dzień 4 stycznia 2020 r. 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;
- 7) zalegania przez najemcę lokalu z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu;
- 8) przeznaczenia lokalu na pracownię służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 9) 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 - 4 zatwierdza Prezydent Miasta Gdańska w drodze 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;
- 4) nabycie lokali w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego;
- 5) nabycie lokali na wolnym rynku;
- 6) pozyskanie lokalu w ramach postępowania spadkowego.

2. Przekształcenia własnościowe zasobu mieszkaniowego będą dotyczyć lokali mieszkalnych, niebędących 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 2019-2024:

Tabela III.1

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Razem
sprzedaż lokali w roku (szt.)	308	294	283	210	109	75	1279
(%) udział sprzedaży do ogólnej liczby lokali w zasobie w 2019 r. – 16 834 szt.	1,83	1,75	1,68	1,25	0,65	0,45	7,60
dochód (tys. zł)	8 343	10 693	15 191	14 697	12 398	11 547	72 869

2. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2025-2030:

Tabela III.2

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Razem
sprzedaż lokali w roku (szt.)	40	30	30	30	30	30	190
(%) udział sprzedaży do ogólnej liczby lokali w zasobie w 2024 r. - 15 792 szt.	0,25	0,19	0,19	0,19	0,19	0,19	1,20
dochód (tys. zł)	9 500	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	54 500

Rozdział 4

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 w formie zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

2. Stawka bazowa czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska w lokalach, których wynajmującym jest Gmina Miasta Gdańska, nie może przekroczyć w stosunku rocznym 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 § 17 ust. 1 zwane dalej „obniżkami techniczno-użytkowymi”;
- 2) warunki obniżania czynszu, o których mowa w § 18 zwane dalej „obniżkami dochodowymi”;
- 3) czynniki podwyższające czynsz, o których mowa w § 21.

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. Bazowa stawka czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska podlega corocznej waloryzacji. Zwaloryzowana stawka czynszu wymaga ogłoszenia przez Prezydenta Miasta Gdańska w formie zarządzenia, o którym mowa w § 13 ust. 1.

2. Waloryzacja stawki, o której mowa w ust. 1, dokonywana jest w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, pod warunkiem wzrostu minimalnego wynagrodzenia za pracę ogłaszanego w trybie art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

3. Wysokość waloryzacji nie może przekroczyć 5% dotychczasowej stawki bazowej.

4. Niezależnie od postanowień ust. 2–3, Prezydent Miasta Gdańska może – na podstawie analizy przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska – podwyższyć bazową stawkę czynszu ponad poziom waloryzacji określony w ust. 3, jeżeli jest to niezbędne dla zapewnienia stabilności finansowej gospodarki zasobem mieszkaniowym.

5. Prezydent Miasta Gdańska może odstąpić od waloryzacji bazowej stawki czynszu w danym roku kalendarzowym.

§ 15. 1. Czynsz naliczany jest poprzez obniżenie bazowej stawki czynszu o należne obniżki techniczno-użytkowe z zastrzeżeniem ust. 2.

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 (zwanej dalej ustawą)

wprowadza się stawkę czynszu, o której mowa w § 13 po upływie pełnego miesiąca obowiązywania umowy najmu.

3. W przypadku wskazania do zasiedlenia lokalu przeznaczonego do remontu, którego wykonania w całości lub w części podejmuje się najemca, na podstawie porozumienia zawartego zgodnie z § 7 ust. 5, nie nalicza się czynszu najmu za okres wykonywania remontu określony w porozumieniu, nie dłuższy jednak niż 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu. W tym czasie najemca obowiązany jest do ponoszenia wyłącznie opłat niezależnych od Gminy Miasta Gdańska, związanych z korzystaniem z lokalu.

4. W lokalach stanowiących własność Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku i niebędących 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 § 30 ust. 3.

5. W lokalach wydzierżawionych społecznej agencji najmu miesięczna stawka czynszu nie może przekroczyć w stosunku rocznym 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Gdańska.

§ 16. 1. 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.

2. Prawo do zwrotu nakładów, o którym mowa w ust. 1 przyznaje się do czasu zwrotu kwoty uznanych, uzasadnionych nakładów, jednak nie dłużej niż na czas trwania stosunku najmu.

3. Wprowadzenie przez najemcę ulepszeń w lokalu dopuszczalne jest tylko i wyłącznie za zgodą Wynajmującego, na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 17. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska uwzględnia się obniżki techniczno-użytkowe:

Tabela IV.1

Lp.	Obniżki techniczno-użytkowe	% obniżki
I	Położenie budynku:	
a	w odległości większej niż 500 m od najbliższego przystanku autobusowego, tramwajowego lub kolejowego mierzonej wzdłuż dostępnych ciągów pieszych najkrótszą drogą dojścia	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 liście budynków przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny	25%
b	budynek nieprzeznaczony do wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny, 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. Listę budynków, o których mowa w ust. 1 w tabeli IV.I. Lp. IV lit. a przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny, zatwierdza Prezydent Miasta Gdańska.

3. Łączna suma obniżek techniczno - użytkowych nie może być wyższa niż 60%.

4. Obniżki techniczno - użytkowe nie dotyczą lokali przeznaczonych na najem socjalny i tymczasowych pomieszczeń.

§ 18. 1. Na wniosek najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomów określonych w ust. 8 Tabeli IV.2 stosuje się odpowiednią obniżkę dochodową.

2. Obniżkę dochodową przyznaje się również osobom zajmującym lokal bez tytułu prawnego, które nie mogą uzyskać tego tytułu z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego potwierdzonych przez Prezydenta Miasta Gdańska z wyłączeniem osób, o których mowa § 19 pkt 8.

3. Obniżki dochodowej udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku, z zastrzeżeniem ust. 10 oraz § 20 ust. 4.

4. Obniżki dochodowej udziela się do powierzchni użytkowej lokalu nie większej niż:

- 1) 45,50 m² - dla 1 osoby;
- 2) 52,00 m² - dla 2 osób;
- 3) 58,50 m² - dla 3 osób;
- 4) 71,50 m² - dla 4 osób;
- 5) 84,50 m² - dla 5 osób.

5. Powierzchnię użytkową wskazaną w ust. 4 powiększa się o 15 m² jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje jedna lub więcej osób z niepełnosprawnością 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.

6. Dla gospodarstw domowych liczących 6 i więcej osób obniżkę dochodową stosuje się niezależnie od wielkości powierzchni użytkowej lokalu.

7. Ograniczeń powierzchniowych, o których mowa w ust. 4 nie stosuje się do lokalu:

- 1) położonego w suterenie;
- 2) znajdującego się w budynku, o którym mowa w § 17 ust. 2.

8. Wysokość obniżki dochodowej, z zastrzeżeniem § 20 ust. 3:

Tabela IV.2

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka w %
Do 25%	Do 17 %	60%

przeciętnego wynagrodzenia*	przeciętnego wynagrodzenia*	
Powyżej 25% do 30% przeciętnego wynagrodzenia*	Powyżej 17% do 21% przeciętnego wynagrodzenia*	50%
Powyżej 30% do 40% przeciętnego wynagrodzenia*	Powyżej 21% do 30% przeciętnego wynagrodzenia*	30 %

* *Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej obowiązujące w dniu złożenia wniosku ostatnio ogłoszone przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych*

9. Przez dochód rozumie się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

10. Odstępuje się od stosowania udzielonych obniżek czynszu w przypadku, gdy:

- 1) najemca utracił tytuł prawny do zajmowania lokalu - począwszy od miesiąca następującego po utracie tego tytułu;
- 2) najemca nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal mieszkalny przez okres co najmniej dwóch kolejnych miesięcy pomimo wezwania i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności - począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym bezskutecznie upłynął termin do zapłaty zaległości;
- 3) najemca nie wywiązuje się z umowy w sprawie spłaty zadłużenia przez okres co najmniej dwóch kolejnych miesięcy - począwszy od miesiąca następującego po drugim miesiącu niewywiązywania się z umowy.

§ 19. Obniżki dochodowej nie stosuje się do:

- 1) najemcy, który podnajmuje lokal lub oddał go w bezpłatne używanie za zgodą Gminy Miasta Gdańska w całości;
- 2) najemcy, który na dzień złożenia wniosku posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu, tj. czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela, z wyłączeniem zaległości wynikających z zawartej i realizowanej umowy w sprawie spłaty zadłużenia;
- 3) powierzchni użytkowej lokalu przekraczającej normy określone w § 18 ust. 4 i 5;
- 4) najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni większej niż określona w § 18 ust. 4 i 5 i nie wyraził zgody na zmianę lokalu z inicjatywy wynajmującego na lokal spełniający warunki lokalu zamiennego, a w przypadku wyrażenia zgody nie przyjął dwóch propozycji wskazanego przez wynajmującego lokalu;
- 5) najmu lokali będących pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki w przypadku niezamieszkiwania przez twórcę w tym lokalu;
- 6) najmu lokalu, w którym wysokość czynszu została podwyższona z uwagi na przekroczenie przez gospodarstwo domowe najemcy dochodu kwalifikującego do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 7) w przypadkach, o których mowa w § 27 ust. 1 i 2;
- 8) najmu socjalnego lokalu oraz osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku zobowiązanych do opłacania odszkodowania w wysokości czynszu najmu socjalnego lokalu;
- 9) tymczasowych pomieszczeń.

§ 20. 1. Łączna suma obniżek techniczno-użytkowych i obniżek dochodowych nie może przekroczyć 60%, a w przypadku przekroczenia wysokość obniżki dochodowej ogranicza się do tego limitu.

2. W przypadku przyznania dodatku mieszkaniowego z uwzględnieniem obniżki dochodowej, która wygasa w trakcie obowiązywania decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, a nowa obniżka jest wyższa od dotychczasowej, każdorazowo w czasie obowiązywania decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego obniżka dochodowa zostanie ograniczona do wysokości uwzględnionej przy przyznawaniu dodatku mieszkaniowego.

3. W przypadku przyznania dodatku mieszkaniowego bez uwzględnienia obniżki dochodowej, przyznana obniżkę dochodową ogranicza się do wartości 10% w całym okresie obowiązywania decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego.

4. W przypadku złożenia w tym samym miesiącu wniosku o dodatek mieszkaniowy i wniosku o obniżkę dochodową, wniosek o obniżkę dochodową może zostać rozpatrzony po otrzymaniu informacji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, wówczas obniżka dochodowa zostanie przyznana od pierwszego

dnia następnego miesiąca, od którego obowiązuje decyzja o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, a jej wysokość określona zostanie na zasadach wskazanych odpowiednio w ust. 2 lub ust. 3.

§ 21. 1. Stawkę bazową czynszu w lokalu mieszkalnym podwyższa się o 50%, gdy najemca podnajmą 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 4 stycznia 2020 r.,
 - 2) kompleksowo wyremontowanych lub zmodernizowanych po dniu 4 stycznia 2020 r.,
 - 3) kompleksowo wyremontowanych lub zmodernizowanych po dniu 4 stycznia 2020 r. w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Gdańska - po upływie pięciu lat licząc od dnia zakończenia remontu budynku, przez który rozumie się dzień podpisania bez zastrzeżeń protokołu odbioru końcowego robót budowlanych
- z 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. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

§ 22. 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.

§ 23. 1. Wysokość stawki czynszu za mieszkanie ze wsparciem, niebędące 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, niebędących najmem socjalnym lokalu, stosuje się obniżki techniczno-użytkowe i obniżki dochodowe na zasadach określonych w § 17 i § 18.

3. Wysokość stawki czynszu za mieszkania treningowe lub wspomagane oraz za lokale przeznaczone na realizację zadań pomocy społecznej oraz zadań związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej, przekazywane jednostkom organizacyjnym pomocy społecznej niebędącym jednostkami organizacyjnymi Gminy Miasta Gdańska, rodzinom zastępczym, rodzinnym domom dziecka 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.

§ 24. 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.

§ 25. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego przez osoby, które uzyskały prawo najmu do lokalu w trybie określonym w rozdziale 5 uchwały Rady Miasta Gdańska w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego i osiągają dochód wyższy niż dochód dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony określony w powyższej uchwale, ustala się według wzoru i zasad określonych w art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stosowanym odpowiednio.

§ 26. Czynsz najmu lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia w drodze przetargu publicznego nieograniczonego lub ustnej licytacji stawki czynszu najmu ustala się zgodnie z wynikami tych postępowań.

§ 27. 1. 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. 21c ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podwyższa się czynsz do 8% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Gdańska.

2. W przypadku nieudostępnienia żądanych przez gminę dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wskazanych w deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego, o których mowa w art. 21c ust. 2a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podwyższa się czynsz do 8% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Gdańska.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się do umów zawieranych po dniu 21 kwietnia 2019 r.

Rozdział 5

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

§ 28. 1. Mieszkaniowym 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. Gdańskie Nieruchomości wykonują zadania, o których mowa w ust. 1, zgodnie ze statutem określonym odrębną uchwałą Rady Miasta Gdańska.

3. Struktura zasobu zarządzanego przez Gdańskie Nieruchomości nie może wpłynąć na utratę zdolności do bieżącego regulowania zobowiązań związanych z zarządzaniem zasobem.

4. Budynkami lub lokalami wynajętymi przez Gminę Miasta Gdańska od innych właścicieli w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej administrują Gdańskie Nieruchomości.

§ 29. 1. Dopuszcza się możliwość przekształcenia Gdańskich Nieruchomości w spółkę kapitałową.

2. W przypadku, gdy Gdańskie Nieruchomości nie będą osiągały przychodów w wysokości 50% kosztów działalności, zostaną przekształcone w jednostkę budżetową.

§ 30. 1. Gdańska Infrastruktura Społeczna zarządza lokalami mieszkalnymi stanowiącymi jej własność wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska. Działalność Gdańskiej Infrastruktury Społecznej powinna zwiększać podaż lokali mieszkalnych poprzez ich budowę, zakup, zamianę lub przyjmowanie aportów rzeczowych i oddawanie tych lokali do dyspozycji Gminy Miasta Gdańska, w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej członków wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Gdańska, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.

2. Prezydent Miasta Gdańska może, na wniosek Gdańskiej Infrastruktury Społecznej, wyłączyć część lokali mieszkalnych stanowiących własność Gdańskiej Infrastruktury Społecznej z obowiązku przekazania ich do dyspozycji Gminy Miasta Gdańska, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Wyłączenie lokali, o którym mowa w ust. 2, jest możliwe w przypadku planowanego przez Gdańską Infrastrukturę Społeczną gospodarczego ich wykorzystania w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych i ich przeznaczenia na realizację celów statutowych Gdańskiej Infrastruktury Społecznej, 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.

4. 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. 2 w całości lub w części na czas niezbędny do usunięcia skutków zdarzenia losowego.

§ 31. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańska, innym niż określony w § 28 i § 30, prowadzą dysponenci tych lokali.

§ 32. Dopuszcza się wydzielanie samodzielnych lokali mieszkalnych oraz całych budynków stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska i wnoszenie ich aportem do Gdańskiej Infrastruktury Społecznej.

§ 33. 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 przepisów § 30 ust. 2 - 4.

2. Przy zasiedlaniu nowo wybudowanych, zmodernizowanych oraz zakupionych przez Gminę Miasta Gdańska lokali będą preferowane osoby niestwarzające zagrożenia dewastacji lokalu lub budynku oraz rokujące regularne uiszczanie opłat za najem.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 34. 1. Realizacja zadań ujętych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańska na lata 2026–2030 będzie finansowana ze środków własnych Gminy oraz z pozyskanych źródeł zewnętrznych. Struktura finansowania opiera się na zasadzie zrównoważonego wykorzystania środków budżetowych, dochodów własnych oraz dostępnych instrumentów wsparcia krajowego i unijnego, umożliwiających realizację zarówno bieżących zadań związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy jak i inwestycji w rozwój i modernizację zasobu.

2. Podstawę finansowania gospodarki mieszkaniowej stanowią środki własne Gminy Miasta Gdańska, w tym:

- 1) dochody z gospodarki lokalami komunalnymi oraz wpływy z różnych dochodów - w szczególności wpływy z czynszów i opłat eksploatacyjnych, przeznaczane głównie na bieżące utrzymanie, konserwację i remonty budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) środki budżetu Gminy, przeznaczane corocznie na zadania inwestycyjne, remontowe i modernizacyjne, zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową Miasta Gdańska oraz uchwałami budżetowymi;
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i innych nieruchomości stanowiących własność Gminy, zbywanych na rzecz najemców lub w drodze przetargów, które zasilają budżet przeznaczony na powiększanie i odtwarzanie zasobu mieszkaniowego;
- 4) pożyczki na remont części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych.

3. Uzupełnieniem środków własnych są źródła finansowania zewnętrznego, pozyskiwane w ramach krajowych i unijnych mechanizmów wsparcia. Do najważniejszych zewnętrznych źródeł finansowania zalicza się:

- 1) Fundusz Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego – bezzwrotne wsparcie finansowe przeznaczone na budowę lokali komunalnych, a także na realizację projektów modernizacyjnych i rewitalizacyjnych;
- 2) środki z budżetu państwa i programów rządowych, w tym, na działania rewitalizacyjne oraz inwestycje w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków;
- 3) środki pochodzące z funduszy Unii Europejskiej - wspierających przedsięwzięcia infrastrukturalne i społeczne związane z poprawą warunków mieszkaniowych;
- 4) inne źródła zewnętrzne, w tym środki pochodzące z grantów, funduszy celowych.

4. Wskazuje się potencjalne zewnętrzne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na pozyskiwanie nowych lokali komunalnych oraz na modernizację lokali komunalnych w szczególności w latach 2025–2030:

Tabela VI.1

Cele i źródła finansowania:	Prognoza wysokości zewnętrznych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej [tys. zł]						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Razem:
Fundusz Dopłat Miasto	33 780	46 319	221 800	55 680	48 528	0	406 107
Fundusz Dopłat GIS	6 380	3 264	54 912	14 400	20160	0	99 116
Fundusz Dopłat Miasto-modernizacja	15 360	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	87 360
OGÓLEM:	55 520	63 983	291 112	84 480	83 088	14 400	592 583

5. Polityka finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026–2030 zakłada racjonalne planowanie wydatków, przy zachowaniu równowagi pomiędzy środkami własnymi a zewnętrznymi. Priorytetem Gminy Miasta Gdańska jest zapewnienie stabilnego i przewidywalnego poziomu finansowania, umożliwiającego realizację planowanych zadań w zakresie utrzymania, remontów, modernizacji oraz rozwoju zasobu mieszkaniowego. W nadchodzącej perspektywie finansowej szczególny nacisk zostanie położony na:

- 1) utrzymanie i poprawę stanu technicznego istniejących budynków;
- 2) pozyskiwanie środków wspierających rewitalizację i inwestycje w budownictwo społeczne;
- 3) zwiększenie efektywności energetycznej zasobu;
- 4) racjonalizację kosztów eksploatacyjnych.

Rozdział 7

Wysokość kosztów na utrzymanie i rozwój mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska

§ 35. 1. Prognoza kosztów Gdańskich Nieruchomości na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy:

Tabela VII.1

Wyszczególnienie	Prognozowane koszty gospodarki mieszkaniowej (tys. zł)					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
koszty bieżącej eksploatacji	29 704	30 833	31 758	32 647	33 463	34 300
koszty remontów i konserwacji	27 748	23 780	24 825	25 960	27 135	27 905
koszty zarządu Gdańskich Nieruchomości	36 762	38 159	39 304	40 405	41 415	42 450
koszty zarządu nieruchom. wspólną, w tym:	25 125	26 195	27 255	28 372	29 548	30 787
- bieżąca eksploatacja	8 067	8 334	8 542	8 755	8 974	9 199
- fundusz remontowy	13 394	14 198	15 050	15 953	16 910	17 924
- wynagrodzenie zarządcy	3 664	3 664	3 664	3 664	3 664	3 664
najem w innych budynkach	10 846	11 258	11 596	11 921	12 219	12 524
pozostałe koszty operacyjne i finansowe	12 804	12 943	12 974	12 970	12 918	12 854
Razem (tys. zł):	142 990	143 169	147 713	152 274	156 697	160 820
średnia powierzchnia zasobu mieszkaniowego						

(tys. m ²)	694	692	692	692	692	692
------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

2. Prognoza średnich kosztów utrzymania 1m² powierzchni użytkowej w komunalnych lokalach mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Gdańska w latach 2025 – 2030 w zestawieniu z szacowaną średnią stawką czynszu najmu:

Tabela VII.2

Wyszczególnienie	Średnie jednostkowe koszty (zł/m ²)					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
koszty bieżącej eksploatacji	3,57	3,71	3,83	3,93	4,03	4,13
koszty zarządu zakładu budżetowego	4,41	4,60	4,73	4,87	4,99	5,11
koszty zarządu nieruchomością wspólną	3,02	3,16	3,28	3,42	3,56	3,71
koszty remontów i konserwacji	3,33	2,86	2,99	3,13	3,27	3,36
najem w innych budynkach	1,30	1,36	1,40	1,44	1,47	1,51
pozostałe koszty operacyjne i finansowe	1,54	1,56	1,56	1,56	1,56	1,55
Razem koszty (zł/m²):	17,17	17,24	17,79	18,34	18,87	19,37
średnia stawka czynszu	10,88	11,20	11,54	11,89	12,24	12,61
Różnica: średnia stawka - razem koszty	-6,29	-6,04	-6,25	-6,46	-6,63	-6,76
pokrycie w dochodach	63,4%	65,0%	64,9%	64,8%	64,9%	65,1%

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańska i zasobem tymczasowych pomieszczeń

§ 36. Wskazuje się następujące sposoby pozyskiwania wolnych lokali mieszkalnych, w szczególności:

- 1) z istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku naturalnego ruchu ludności, w tym w wyniku zwolnienia lokali przez najemców lub inne osoby zajmujące lokal, które pozostawią do dyspozycji Gminy Miasta Gdańska dotychczas zajmowany lokal mieszkalny;
- 2) najem lokali mieszkalnych od spółek Gminy Miasta Gdańska oraz w uzasadnionych przypadkach od innych podmiotów;
- 3) wykorzystanie mieszkaniowych zasobów spółek Gminy Miasta Gdańska;
- 4) adaptacja i modernizacja istniejących budynków typu hotelowego i innych obiektów stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska;
- 5) zakup nieruchomości mieszkalnych na rynku pierwotnym lub wtórnym;
- 6) partnerstwo publiczno-prywatne;
- 7) zamiany nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska na lokale mieszkalne;
- 8) dzierżawa od innych podmiotów na potrzeby społecznej agencji najmu.

§ 37. 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) zły stan techniczny,
 - b) inwestycje miejskie,
 - c) użyteczność publiczną,
 - d) niespełnianie warunków na stały pobyt ludzi w świetle przepisów prawa budowlanego, jeśli nie ma możliwości dostosowania lokalu przez Gminę Miasta Gdańska do warunków, jakie powinien spełniać lokal mieszkalny;

- 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;
- 8) dla najemców lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska, z którymi najem został nawiązany na podstawie decyzji o przydziale wydanej w okresie obowiązywania w Gminie Miasta Gdańska 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;
- 9) dla osób zamieszkujących w lokalach niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska, które utraciły dotychczas zajmowany lokal na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych, po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta Gdańska. Umowa najmu lokalu zamiennego może być w tym przypadku zawarta wyłącznie na czas oznaczony, nie dłuższy niż 1 rok. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po upływie tego okresu, Prezydent Miasta Gdańska może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony, jeżeli osoby te spełniają kryteria do udzielenia pomocy mieszkaniowej z mieszkaniowego zasobu gminy;
- 10) na realizację wyroków sądowych nakazujących opuszczenie i opróżnienie lokalu;
- 11) 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;
- 12) dla osób ubiegających się o najem lokalu na czas trwania stosunku pracy, o których mowa w § 39 ust 2;
- 13) dla innych osób uprawnionych do najmu lokalu zgodnie z zasadami ustalonymi przez Gminę Miasta Gdańska;
- 14) na wydzierżawianie lokali dla społecznej agencji najmu.

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 przede wszystkim potrzeby osób, które znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej, rodzinnej, zdrowotnej lub uczestniczą w różnych formach aktywizacji społecznej i zawodowej.

3. 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.

4. Lokale mieszkalne przeznaczone do najmu socjalnego lokalu wymagające wykonania remontu mogą być udostępniane wierzycielom, na rzecz których sąd wydał wyrok eksmisyjny z lokalu mieszkalnego z prawem do najmu socjalnego lokalu, o ile w ramach porozumień z Gminą Miasta Gdańska złożą rezygnację z przysługującego im prawa do odszkodowania za niedostarczenie lokalu i wykonają remont wskazanego przez Gminę Miasta Gdańska lokalu bez prawa do zwrotu nakładów, z przeznaczeniem wyremontowanego lokalu na realizację wyroku.

5. Zakłada się, że liczba lokali mieszkalnych objętych umową najmu socjalnego lokalu w danym budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej nie powinna przekraczać 25% ogółu lokali w tym budynku.

6. 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) 45,50 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,
 - f) bez ograniczenia powierzchni lokalu – dla gospodarstw domowych liczących 6 i więcej osób.

7. 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 lub treningowe, jak również na realizację innych zadań pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej, mogą być:

- 1) przekwalifikowane na lokale użytkowe;
- 2) przeznaczone na najem dla osób zobowiązanych do opuszczenia lokalu w związku z koniecznym remontem na czas wykonania naprawy;
- 3) przeznaczone na tymczasowe pomieszczenia oraz pomieszczenia z przeznaczeniem dla osób pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, w tym budowlanej, pożaru, zalania lub innego zdarzenia losowego;
- 4) przekazane aportem do spółki mieszkaniowej;
- 5) przeznaczone do sprzedaży;
- 6) przeznaczone na najem w drodze przetargu publicznego nieograniczonego lub ustnej licytacji stawki czynszu - zgodnie z kryteriami, o których mowa w uchwale Rady Miasta Gdańska w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego.

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

9. 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.

10. Zakłada się kontynuowanie działań zmierzających do likwidacji niesamodzielnych lokali mieszkalnych lub ich części, w tym położonych w suterrenach 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 lub pomieszczenia przeznaczone dla osób pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, w tym budowlanej, pożaru, zalania lub innego zdarzenia losowego.

11. Dopuszcza się najem wolnego lokalu niesamodzielnego posiadającego wspólne pomieszczenia z innym lokalem, jeżeli lokal zostanie przeznaczony do najmu na czas oznaczony jako:

- 1) najem socjalny lokalu;
- 2) najem mieszkania ze wsparciem;
- 3) lokal zamienny na czas remontu lub lokal dla osób pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

§ 38. 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 uregulować stanu prawnego lokalu ze względu na przekroczenie powierzchni użytkowej lokalu określonej w § 37 ust. 6, o ile w ramach zamiany zostanie z nimi zawarta umowa najmu na lokal o powierzchni odpowiadającej wielkości ich gospodarstwa domowego.

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 gminnych poprzez dopasowanie wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemcy oraz wsparcie dla realizacji wyroków sądu orzekających 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 gminnych 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 uregulować stanu prawnego lokalu ze względu na przekroczenie powierzchni użytkowej lokalu określonej w § 37 ust. 6 i w ramach zamiany zostanie z nimi zawarta umowa najmu lokalu o powierzchni odpowiadającej wielkości ich gospodarstwa domowego.

6. Wielopłaszczyznowy system zamiany lokali realizowany jest przez Prezydenta Miasta Gdańska za pośrednictwem właściwego wydziału Urzędu Miejskiego w Gdańsku na podstawie złożonych wniosków o zamianę lokalu.

§ 39. 1. Wolne lokale mieszkalne położone na terenie gminnych obiektów użyteczności publicznej mogą być przeznaczane na wniosek ich dyrektorów na potrzeby własne tych obiektów.

2. 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, posiadającym specjalistyczne kwalifikacje niezbędne do wykonywania zadań gminy – na czas trwania stosunku pracy, w liczbie nie większej niż 10 lokali mieszkalnych.

3. Zakłada się wydzielenie w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdańska:

- 1) lokali w tym lokali niesamodzielnych posiadających wspólne pomieszczenia z innym lokalem, przeznaczonych do wynajmowania osobom zajmującym lokale mieszkalne administrowane przez Gdańskie Nieruchomości wymagające koniecznej naprawy uzasadniającej ich opróżnienie – na czas wykonywania naprawy,
- 2) pomieszczeń z przeznaczeniem dla osób pozbawionych mieszkań administrowanych przez Gdańskie Nieruchomości w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, w tym budowlanej, pożaru, zalania lub innego

zdarzenia losowego

- na zasadach określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych.

4. W celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu najmu zakłada się kontynuację współpracy Gdańskich Nieruchomości z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie w Gdańsku w zakresie określenia sposobów udzielania pomocy dłużnikowi, na podstawie diagnozy społecznej środowiska przeprowadzonej przez pracowników socjalnych (wywiady środowiskowe wraz z planem pomocy).

5. 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 osób eksmitowanych z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska.

6. Zakłada się likwidowanie ogrzewania na paliwo stałe, a w jego miejsce podłączanie budynków i lokali do miejskiej sieci ciepłowniczej albo instalowanie w nich innych alternatywnych niskoemisyjnych źródeł ogrzewania.

7. W celu podniesienia standardu zamieszkiwania, we wszystkich wolnych mieszkaniach gminnych przed ich zasiedleniem wydzielane będą łazienki, o ile pozwolą na to uwarunkowania techniczne poszczególnych lokali.

§ 40. 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.

§ 41. 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 Miasta Gdańska podmiotów, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych budynków.

2. Wskazuje się dodatkowe sposoby pozyskiwania wolnych tymczasowych pomieszczeń poprzez:

- 1) adaptację i modernizację istniejących budynków lub ich części będących w zasobie Gminy Miasta Gdańska;
- 2) najem od innych podmiotów;
- 3) budowę i 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 w trybie interwencyjnym na podstawie dyspozycji wydanej również drogą elektroniczną przez odpowiednie organy lub służby działające na terenie Gminy Miasta Gdańska, na czasowe zakwaterowanie osób wskazanych przez te organy lub służby, w tym w szczególności osób poszkodowanych w wyniku zdarzeń losowych.

6. Pomieszczenia, o których mowa w ust. 1 tworzą zasób tymczasowych pomieszczeń Gminy Miasta Gdańska.