

**UCHWAŁA NR XVIII/230/2020
RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI**

z dnia 30 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na lata 2020 - 2025”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miasta uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na lata 2020 - 2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pruszcza Gdańskiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

**Małgorzata Czarnecka -
Szafrńska**

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ PRUSZCZ GDAŃSKI NA LATA 2020 - 2025

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański (zwana dalej Gminą) na lata 2020 – 2025 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej i finansowej mieszkańców Gminy, poprawę warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy, a także racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

ROZDZIAŁ I

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIEJSKIEJ PRUSZCZ GDAŃSKI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

Wielkość i charakterystyka zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2019 r.

Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na dzień 31 grudnia 2019 r. obejmuje 619 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 24 559 m², w tym: 40 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego o powierzchni użytkowej 1 307,75 m² oraz 7 pomieszczeń tymczasowych o pow. użytkowej 229,68 m². Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 39,67 m². Lokale komunalne usytuowane są w 102 budynkach, z czego 55 stanowi w całości własność Gminy, a 47 budynków tworzy wspólnoty mieszkaniowe.

Lokale przeznaczone do najmu socjalnego znajdują się w budynkach przy ulicy: Powstańców Warszawy (18 lokali), 10 Lutego (4 lokale), Przy Torze (8 lokali), Zastawnej (2 lokale), Grunwaldzkiej (6 lokali) i po jednym lokalu w budynkach przy ulicy Wojska Polskiego i Polskich Kolejarzy.

Wygospodarowane z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański pomieszczenia tymczasowe, dla osób, które na skutek wyroku o eksmisję nie są uprawnione do najmu lokalu socjalnego, znajdują się w budynkach położonych przy ul. Powstańców Warszawy 2, ul. Powstańców Warszawy 30, ul. Przy Torze 18, ul. Powstańców Warszawy 17, ul. Dworcowej 4.

W okresie od 2014 r. do 2019 r. nastąpił ubytek lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański spowodowany: sprzedażą lokali na rzecz dotychczasowych najemców (34 lokale mieszkalne), przeznaczeniem budynków do rozbiórki

z powodu: złego stanu technicznego, nieopłacalności remontu, rewitalizacji czy planowanych inwestycji oraz zmianą sposobu użytkowania lokalu.

W latach 2014 – 2019 przeznaczono do rozbiórki łącznie 6 budynków położonych przy: ul. Powstańców Warszawy 1, ul. Powstańców Warszawy 20A, ul. Krótkiej 10A, ul. Grunwaldzkiej 9, ul. Gdańskiej 4, ul. Powstańców Warszawy 20. Do końca 2019 roku udało się wyburzyć 4 budynki. Obecnie pozostały 2 budynki przeznaczone do wyburzenia (przy ul. Gdańskiej 4 i ul. Grunwaldzkiej 9), w których pozostało łącznie 6 rodzin uprawnionych do lokali zamiennych.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański

Stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański jest ściśle związany z okresem ich wybudowania. W większości są to budynki z lat 1919 - 1944 oraz z lat 1945 – 1960, wybudowane w starych technologiach, o złym lub średnim stanie technicznym. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wybudowanych w ostatnich 15 latach, to lokale o dosyć wysokim standardzie i dobrym stanie technicznym.

Najczęstszymi przyczynami degradacji budynków są niżej wymienione czynniki:

- brak izolacji poziomych i pionowych powodujący zawilgocenie fundamentów, ścian, podłóg, co prowadzi do zagrzybienia mieszkań, a przede wszystkim osłabienia konstrukcji, niszczenia fundamentów, ścian,
- stropy o konstrukcji drewnianej w wielu budynkach, porażone przez szkodniki biologiczne drewna (grzyby i owady) wykazują odkształcenia, ugięcia lub wykrzywienia,
- samowole budowlane - zmiany i modernizacje dokonywane przez lokatorów w latach wcześniejszych, np. wykonywanie pomieszczeń sanitarnych bez właściwej izolacji i wentylacji,
- zniszczone elewacje - poza aspektem estetycznym powodujące wypłukiwanie i wykruszenie zaprawy, zawilgocenie i przemarzanie przegród budowlanych,
- nieszczelne pokrycia dachowe - będące przyczyną niszczenia konstrukcji dachów, stropodachów, a w konsekwencji całego budynku,
- niezadowolający stan techniczny instalacji gazowych, elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych,
- stolarka okienna i drzwiowa porażona przez biologiczne szkodniki drewna, odkształcona, zawilgocona - kwalifikuje się do naprawy lub wymiany.

Budynki wymagają bieżącej konserwacji, a także w wielu przypadkach szeroko zakrojonych prac remontowych. W przypadkach, gdy wysokie koszty prac remontowych nie znajdują uzasadnienia ekonomicznego, Gmina Miejska Pruszcz Gdański podejmuje decyzję o zbyciu lub likwidacji budynku mieszkalnego.

Budynki przeznaczone do wyburzenia w latach 2020 – 2025:

Położenie budynku	Ilość mieszkań
ul. Gdańska 4	3
ul. Grunwaldzka 9	5
ul. Powstańców Warszawy 14	4
ul. Powstańców Warszawy 16	4

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański

Prognoza wielkości zasobu Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Stan zasobu na początku roku	Sprzedaż lokali na rzecz najemców	Ubytki ¹⁾	Inne ²⁾	Stan zasobu na koniec roku
2020	619	-7	-2	+1	611
2021	611	-5	-4	+2	604
2022	604	-5	-4	-	595
2023	595	-5	-2	-	588
2024	588	-3	-1	-	584
2025	584	-5	-6	-	573

1) ubytki obejmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, łączenie lokali komunalnych w celu uzyskania pełnowartościowego lokalu mieszkalnego, adaptacje lokali,

2) lokale uzyskane m.in. poprzez nabycie spadku, zakup modułów mieszkaniowych.

W latach 2020 - 2025 będzie następowało zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański. Przyczyną ubytku zasobu będzie m.in. sprzedaż mieszkań na rzecz najemców, szczególnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych gdzie Gmina posiada 1-2 mieszkania w budynku. W okresie objętym niniejszą prognozą planuje się sprzedać 30 lokali mieszkalnych. Zmniejszenie ilości lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym będzie spowodowane również kontynuacją (tak jak w zeszłych latach) łączenia sąsiednich lokali (o pow. ok. 22,40 m²) w budynku przy ul. Obrońców Westerplatte 5A oraz na skutek planowanej rozbiórki budynków.

Potrzeby mieszkaniowe Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański są bardzo duże. Na dzień 31 grudnia 2019 roku do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański uprawnionych było łącznie 189 rodzin, w tym:

- do najmu lokalu mieszkalnego 112 rodzin,
- do najmu socjalnego na zasadach ogólnych 32 rodziny,
- do lokalu socjalnego na skutek wyroków eksmisyjnych 45 rodzin.

Z analizy ostatnich 5 lat wynika, że rocznie o lokal mieszkalny ubiega się średnio 50 rodzin. Zatem, można przyjąć, że w latach 2020 - 2025 zapotrzebowanie na lokale mieszkalne z zasobu Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański utrzyma się na poziomie z lat ubiegłych. Ilość lokali, którymi dysponuje obecnie Gmina jest niewystarczająca do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Biorąc pod uwagę fakt, że substancja mieszkaniowa corocznie ulega zmniejszeniu należy przyjąć, że czas oczekiwania na lokal mieszkalny zostanie znacznie wydłużony.

W latach 2014-2019 średnio 25 gospodarstw domowych rocznie oczekiwało na mieszkanie socjalne na zasadach ogólnych. Zatem, można przyjąć, iż w kolejnych latach ww. liczba nie ulegnie zmniejszeniu. Oznacza to, iż w latach 2020 - 2025 aby zaspokoić najpilniejsze potrzeby Gmina musiałaby dysponować około 125 lokalami przeznaczonymi na najem socjalny. Nastąpiłoby wówczas zaspokojenie potrzeb osób (rodzin), które ze względu na swoją trudną sytuację materialną (dochodową) uprawnione są do najmu socjalnego lokalu.

Dodatkowo dochodzą jeszcze osoby (rodziny), które uprawnione są do lokalu socjalnego na mocy wyroku Sądu (eksmisja). Na dzień 31 grudnia 2019 roku rodzin takich było 45. Osoby te mają pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu socjalnego, ale ze względu na ich brak również muszą czekać kilka lat. Brak możliwości przenoszenia rodzin z wyrokami uprawniającymi do lokalu socjalnego powoduje, że nie są zwalniane lokale mieszkalne, które można by przydzielić osobom (rodzinom) oczekującym na mieszkania.

Zapotrzebowanie na lokale zamienne jest związane z przekwaterowaniem najemców mieszkań z budynków m.in. przeznaczonych do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego, nieopłacalności remontu, rewitalizacji czy inwestycji. Zakłada się, że w latach 2020 – 2025 zapotrzebowanie na lokale zamienne łącznie może wzrosnąć do 15.

Budynki, które przeznaczone są do rozbiórki (stan na koniec 2019 r.) oraz każdy dodatkowy budynek przeznaczony do rozbiórki, wpisywane są w „Wykaz budynków do rozbiórki na lata 2020 – 2025”.

W związku z wyrokami sądowymi o eksmisję z zasobu gminy jak i z zasobu innych podmiotów, zapotrzebowanie Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na tymczasowe pomieszczenia na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosi – 14. Analizując lata 2014 – 2019 należy przyjąć, że zapotrzebowanie na tymczasowe pomieszczenia będzie w dalszym ciągu wzrastało średnio o 2 pomieszczenia rocznie.

Jak wynika z powyższego, sytuacja w okresie kolejnych 5 lat będzie zbliżona do tej z lat 2014 – 2019. Nie jest też możliwe całkowite zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych do końca 2025 r.

Pozyskiwanie lokali mieszkalnych (w tym socjalnych i zamiennych) oraz pomieszczeń tymczasowych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

W latach 2014 – 2019 Gmina Miejska Pruszcz Gdański miała do dyspozycji 118 lokali, w tym 17 lokali nowych, uzyskanych w drodze zamiany nieruchomości gruntowych na lokale mieszkalne. Ponadto 17 lokali uzyskano w wyniku przeniesienia się najemców lokali komunalnych do mieszkań w budynkach Towarzystwa Budownictwa Społecznego i przekazania zajmowanych przez nich lokali na potrzeby Gminy. Pozostałe lokale uzyskano na skutek ruchu ludności (tj. po zgonie najemcy lub po opuszczeniu przez najemcę lokalu). Część z tych lokali nie została ponownie zasiedlona ponieważ znajdowała się w budynkach do rozbiórki lub rewitalizacji.

Gmina Miejska Pruszcz Gdański w dalszym ciągu będzie starała się pozyskiwać lokale mieszkalne poprzez:

- zamianę nieruchomości gruntowych na lokale mieszkalne,
- zamianę lokali mieszkalnych na mieszkania w budynkach Towarzystwa Budownictwa Społecznego, w wyniku której Gmina odzyskuje lokal komunalny.

W 2021 r. planowane jest ukończenie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego TBS przy ul. Aliny w Pruszczu Gdańskim, w którym to Gmina Miejska Pruszcz Gdański będzie miała do dyspozycji 17 lokali mieszkalnych.

Z uwagi na zmniejszający się zasób mieszkań komunalnych należy również rozważyć możliwość:

- wybudowania nowych budynków mieszkalnych,
- adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
- zakupu lub wynajmu lokali mieszkalnych.

Pozyskanie lokali przeznaczonych do najmu socjalnego jak w poprzednich latach może nastąpić poprzez:

- przeznaczenie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na najem socjalny dla oczekujących na liście gospodarstw domowych (po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców),
- odzyskiwanie lokali socjalnych w wyniku nie przedłużenia umów najmu dotychczasowym najemcom,
- adaptację na lokale socjalne pomieszczeń niemieszkalnych stanowiących własność komunalną lub pozyskiwanych (kupno, wynajem) od innych podmiotów,
- budowę budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na najem socjalny.

Pozyskiwanie tymczasowych pomieszczeń może nastąpić poprzez:

- przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie,
- adaptację pomieszczeń niemieszkalnych stanowiących własność komunalną.

ROZDZIAŁ II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Od 2004 roku mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański gospodaruje, zarządza i administruje Zakład Nieruchomości Komunalnych - samorządowy zakład budżetowy, z siedzibą w Pruszczu Gdańskim przy ul. Grunwaldzkiej 71A. Zakład wykonuje zadania wynikające z jego statutu.

Przeprowadzane są między innymi:

- roboty remontowe wynikające ze stanu technicznego komunalnych budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych (w tym socjalnych i zamiennych) oraz pomieszczeń tymczasowych,
- remonty lokali po ich odzyskaniu (m.in. po wykonaniu eksmisji czy zgonie najemcy),
- roboty dekarско-blacharskie wraz z remontami kominów,
- wymiana stolarki budowlanej,
- konserwacja i naprawa instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej,
- wykonywanie przeglądów instalacji gazowych, kominowych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnej, stanu technicznego budynków oraz realizowanie zaleceń ujętych w protokołach pokontrolnych.

W ramach napraw głównych i modernizacji przewiduje się kontynuację działań podjętych w latach wcześniejszych m. in.:

- remonty części wspólnych budynków – malowanie, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty dachów,
- wykonywanie izolacji pionowych i poziomych, ocieplanie budynków, remonty elewacji,
- modernizację systemów grzewczych, przemurowywanie i przestawianie pieców,
- wymianę instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej,
- łączenie małych lokali w większe, nadbudowy, przebudowy, adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania.

Termomodernizacja

Gmina Miejska Pruszcz Gdański w dalszym ciągu kontynuuje podjęte w latach wcześniejszych działania mające na celu zmniejszenie zużycia ciepła. Działania te obejmują m.in.: ocieplanie budynków mieszkalnych, likwidację pieców kaflowych czy instalowanie nowych systemów grzewczych.

Zmiana źródła ogrzewania na gazowe w latach 2014 - 2019:

Położenie budynku	Liczba lokali
ul. Przy Torze 18	1
ul. Przy Torze 20C	3
ul. Grunwaldzka 5	2
ul. Grunwaldzka 13	1
ul. Grunwaldzka 54	2
ul. Powstańców Warszawy 18	2
ul. Powstańców Warszawy 30	11
ul. Gdańska 1	1
ul. Kopernika 5	1
ul. Dąbrowskiego 4	2
ul. 10 Lutego 5	1
ul. Plac Wyzwolenia 1	1

Pomimo przeprowadzonych w analizowanym okresie zmian ogrzewania na gazowe w wybranych lokalach komunalnych, ilość budynków w których są jeszcze piece na paliwo stałe nadal przekracza 25. Przekładając to na lokale komunalne jest to ponad 50 mieszkań z piecem na paliwo stałe.

Plany przeprowadzenia termomodernizacji w latach 2020-2025:

Położenie budynku	Rok
-	2020
ul. Przy Torze 16	2021
ul. Polskich Kolejarzy 4	2022
ul. Przy Torze 18	2023
ul. Przy Torze 20C*	2024
ul. Przy Torze 20A*	2025

*Budynek poł. przy ul. Przy Torze 20C oraz przy ul. Przy Torze 20A obejmuje termomodernizację stropu/przestrzeni dachowej.

Plan remontów i modernizacji lokali i budynków w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Rodzaj remontu/modernizacji	Ilość w sztukach						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	RAZEM
1	Wymiana źródła ogrzewania (dostosowanie do polityki antysmogowej)	12	10	10	10	0	0	42

2	Roboty remontowe instalacyjne	7	10	10	10	10	10	57
3	Remonty dachów	0	1	2	2	2	2	9
4	Wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, montaż wywietrzników okiennych	32	35	35	35	35	35	207
5	Remonty ogólnobudowlane	42	45	45	45	45	45	267

Rewitalizacja

Rada Miasta Pruszcza Gdańskiego przyjęła w 2017 roku uchwałę przyjmującą „Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miejskiej Pruszcza Gdańskiego na lata 2016 - 2025”. Program ten stanowi podstawę m. in. do podjęcia działań mających na celu wykonanie rewitalizacji budynków mieszkalnych o charakterze zabytkowym, podlegających ochronie konserwatorskiej, w celu zachowania lub odtworzenia ich walorów architektonicznych, historycznych i kulturowych.

Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Pruszcza Gdańskiego

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Gmina posiadała 35 % zasobu w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych - razem 218 lokali mieszkalnych. Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków, w których Gmina Miejska Pruszcza Gdańskiego posiada udział, wynikają z planów gospodarczych oraz przeglądów technicznych budynków przeprowadzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Koszty remontów wspólnot mieszkaniowych pokrywane będą ze środków zgromadzonych przez wspólnoty mieszkaniowe, w szczególności z:

- 1) comiesięcznych wpłat właścicieli lokali w ramach funduszu remontowego,
- 2) jednorazowych wpłat w przypadkach, gdy remont jest niezbędny i uzasadniony, a jego koszt przekracza środki zgromadzone na funduszu remontowym,
- 3) kredytów.

Gmina z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej przekazuje w ramach posiadanych udziałów, co miesiąc opłatę z tytułu funduszu remontowego.

W latach 2014 - 2019 w Pruszczu Gdańskim udzielana była pomoc finansowa na remonty elewacji budynków mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Pruszcza Gdańskiego. Jest to refundacja części kosztów w wysokości 70 % - wspólnotom mieszkaniowym, których budynki wpisane są do rejestru zabytków województwa pomorskiego i 50 % - wszystkim pozostałym wspólnotom mieszkaniowym z udziałem Gminy. Zasady udzielanej pomocy określała corocznie podejmowana w tym celu uchwała Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego w sprawie zasad udzielania pomocy finansowej w remontach elewacji budynków mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych w Pruszczu Gdańskim.

ROZDZIAŁ III PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie dokonywana:

- na rzecz ich najemców,
- w drodze przetargu.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na rzecz najemców oraz warunki udzielania i wysokość stawek procentowych bonifikat zawarte są w odrębnej uchwale Rady Miasta Pruszcz Gdański.

Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański jest:

- zrationalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności poprzez sprzedaż lokali w budynkach, w których Gmina Miejska Pruszcz Gdański posiada niewielki udział (1 lub 2 lokale),
- obniżenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy,
- pozyskiwanie środków finansowych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy,
- pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe.

W latach 2014 – 2019 zostały wykupione na własność 34 lokale mieszkalne, w tym:

- 23 rodziny skorzystały przy wykupie lokalu z 70% bonifikaty,
- 10 rodzin skorzystało z bonifikaty 90 %,
- 1 rodzina skorzystała z 50 % bonifikaty.

Lata	Liczba lokali wykupionych w latach 2014 - 2019
2014	2
2015	2
2016	5
2017	14
2018	0
2019	11
Razem	34

Analizując lata 2014 -2019 zakłada się, że planowana sprzedaż w latach objętych programem będzie wynosiła średnio 5 mieszkań rocznie.

Lata	Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2020 - 2025
2020	7
2021	5
2022	5
2023	5
2024	3
2025	5
Razem	30

ROZDZIAŁ IV ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Polityka czynszowa Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański zmierzać będzie w kierunku ustalania stawek czynszu na poziomie pozwalającym na pokrycie w stopniu maksymalnie możliwym kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Uwzględnić należy fakt, iż wpływy z opłat czynszowych nigdy nie zbilansują wydatków

związanych z utrzymaniem zasobu. Mają na to wpływ stawki czynszu najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych oraz zaległości we wnoszeniu opłat za wynajem lokali powstające na skutek uchylania się od tego obowiązku przez znaczną grupę osób.

Wysokość bazowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański od dnia 1 maja 2019 r. wynosi 9,85 zł (w okresie od 1 lipca 2015 r. do 30 kwietnia 2019 r. obowiązywała stawka czynszu 8,55 zł).

Wysokość czynszu w lokalu mieszkalnym nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej tego lokalu. W latach 2020 – 2025 wysokość podwyżki będzie każdorazowo obliczana na zasadzie art. 8a wyżej cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z uwzględnieniem wysokości wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Pomorskiego. Na okres 01.04.2020 r. – 30.09.2020 r. wartość odtworzeniowa 1 m² wynosi 5 254 zł zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Pomorskiego z dnia 26 marca 2020 r. (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2020 r. poz. 1645). Obecnie 3% tej wartości to stawka 13,14 zł za 1m² miesięcznie.

Zakłada się możliwość wzrostu stawki czynszowej w skali każdego roku począwszy od 2020 r. w sposób następujący:

Lata	Wysokość stawki czynszu
2020 r.	9,85 zł/m ²
2021 r.	10,19 zł/m ²
2022 r.	10,55 zł/m ²
2023 r.	10,92 zł/m ²
2024 r.	11,30 zł/m ²
2025 r.	11,69 zł/m ²

Stawka czynszu za 1 m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego w przypadku najmu socjalnego będzie ustalana w wysokości 50 % najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Obecnie stawka czynszu lokalu przeznaczonego na najem socjalny wynosi 2,37 zł za 1 m². Przedmiotowa stawka będzie się zmieniać automatycznie razem ze zmianą najniższej stawki czynszu za 1 m² lokalu mieszkalnego.

Wysokość stawki czynszu za tymczasowe pomieszczenie ustala się na poziomie 50 % najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Wprowadza się podział terytorialny Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na strefy dla potrzeb zróżnicowania stawki czynszu:

- I strefa (centralna) – ul. Grunwaldzka, ul. Krótka, ul. Niepodległości, ul. Fryderyka Chopina, ul. Adama Mickiewicza, ul. 1 Maja, ul. Wojska Polskiego, ul. Plac Wyzwolenia, ul. Wita Stwosza, ul. Gdańska, ul. 10 Lutego, ul. Ogrodowa.

- II strefa (miejska) – ul. Mikołaja Kopernika, ul. Bolesława Prusa, ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Juliusza Słowackiego, ul. Jana Kochanowskiego, ul. Żwirki i Wigury, ul. Jarosława Dąbrowskiego, ul. Powstańców Warszawy, ul. Polskich Kolejarzy, ul. Zwycięstwa, ul. Obrońców Westerplatte, ul. Dworcowa, ul. Feliksa Nowowiejskiego, ul. Zastawna, ul. Gen. Władysława Sikorskiego.

- III strefa (peryferyjna) – pozostałe ulice w mieście nie wchodzące w skład strefy I i II.

Wprowadza się w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański następujące rodzaje i wielkość czynników obniżających stawkę czynszu:

Wyposażenie mieszkania	brak centralnego ogrzewania	5 % od stawki czynszu
	brak gazu	7 % od stawki czynszu
	brak łazienki lub kuchni	5 % od stawki czynszu
	brak wc	5 % od stawki czynszu
	brak kanalizacji splawnej	30 % od stawki czynszu
Strefa czynszowa	strefa I	100 % stawki czynszu
	strefa II	5 % od stawki czynszu
	strefa III	10 % od stawki czynszu
Położenie lokalu w budynku	poddasze i suterena	5 % od stawki czynszu
	całe mieszkanie od strony północnej	3% od stawki czynszu
Stan techniczny – wiek budynku	do 20 lat	100 % stawki czynszu
	od 21 lat do 50 lat	5 % od stawki czynszu
	powyżej 50 lat	10 % od stawki czynszu

Maksymalna obniżka stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 60 % jej wartości.

Rodzaje i wielkość ww. czynników obniżających stawkę czynszu nie obejmują lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wybudowanych po 2007 r. – stawka czynszu wynosi w nich 100 %.

Zasady ustalania czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Gminy określa wcześniej cytowana ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dodatkowo § 9 ust. 1 uchwały Nr XI/138/2019 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański wskazuje wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżki czynszu najmu za lokale mieszkalne.

ROZDZIAŁ V ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 – 2025 będą czynsze z najmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański. Źródłem uzupełniającym będą m.in.: wpływy z reklam oraz czynsze z najmu lokali użytkowych. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dotacje z budżetu Gminy.

Ponadto dopuszcza się finansowanie gospodarki mieszkaniowej z innych dostępnych źródeł m.in.: kredyty preferencyjne, kredyty komercyjne i hipoteczne, dokapitalizowanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego – ABK Sp. z o. o., dotacje celowe z budżetu państwa, refundacje dla wspólnot (budynki z udziałem Gminy).

ROZDZIAŁ VI

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

Z dniem 1 stycznia 2004 r., uchwałą Nr XIV/137/2003 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 listopada 2003 r. został utworzony samorządowy zakład budżetowy pod nazwą „Zakład Nieruchomości Komunalnych w Pruszczu Gdańskim”. Przedmiotowy Zakład przejął obowiązki związane z administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański. Zakres działania Zakładu określa jego statut.

Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miejska Pruszcz Gdański posiada swoje udziały, zarządzane są m.in. przez:

- Towarzystwo Budownictwa Społecznego – ABK Spółka z o.o. z siedzibą w Pruszczu Gdańskim,
- Licencjonowane Biuro Zarządzania Nieruchomościami „ADMINIS” z siedzibą w Gdańsku,
- Administrator Halina Zięba z siedzibą w Pruszczu Gdańskim,
- PRESTIŻ Zarządzanie Nieruchomościami z siedzibą w Gdańsku,
- ADMIKOR s.c. z siedzibą w Gdańsku,
- Zarządca Nieruchomości Amadeusz Gajda z siedzibą w Gdyni,
- Zarządca Nieruchomości Dorota Mozer z siedzibą w Gdańsku,
- „IMPRESJA” Dariusz Dzitkowski z siedzibą w Błotni,
- PGZN Pomorska Grupa Zarządców Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Żuławy” z siedzibą w Cedrach Wielkich.

Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy polega na:

- zapewnieniu właściwej gospodarki finansowo – ekonomicznej nieruchomości,
- bieżącym administrowaniu nieruchomościami
- zapewnieniu bezpiecznego użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.

W latach 2020 – 2025 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański.

ROZDZIAŁ VII

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W LATACH 2020 – 2025, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW, KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE

Na lata 2020 – 2025 Zakład Nieruchomości Komunalnych jako administrator zakłada wzrost stawek kosztowych o wskaźnik na poziomie 3% w stosunku do roku poprzedniego:

- przybliżone koszty remontów w budynkach będących w 100 % własnością Gminy, mogą kształtować się w sposób następujący:

lata	koszty
2020 r.	około 522 495 zł
2021 r.	około 538 170 zł
2022 r.	około 554 315 zł
2023 r.	około 570 945 zł
2024 r.	około 588 073 zł
2025 r.	około 605 715 zł

- przybliżone całkowite koszty utrzymania zasobów w budynkach będących w 100 % własnością Gminy, mogą kształtować się w sposób następujący:

lata	koszty
2020 r.	około 2 902 275 zł
2021 r.	około 2 989 344 zł
2022 r.	około 3 079 024 zł
2023 r.	około 3 171 395 zł
2024 r.	około 3 266 536 zł
2025 r.	około 3 364 533 zł

- przybliżone koszty remontów, bieżącej konserwacji i eksploatacji zasobów gminnych we Wspólnotach mogą kształtować się w sposób następujący:

lata	koszty
2020 r.	około 346 670 zł
2021 r.	około 357 070 zł
2022 r.	około 367 782 zł
2023 r.	około 378 816 zł
2024 r.	około 390 180 zł
2025 r.	około 401 180 zł

- przybliżone całkowite koszty utrzymania i administrowania zasobów komunalnych w budynkach Wspólnot mogą kształtować się w sposób następujący:

lata	koszty
2020 r.	około 848 799 zł
2021 r.	około 874 263 zł
2022 r.	około 900 491 zł
2023 r.	około 927 506 zł
2024 r.	około 955 331 zł
2025 r.	około 983 991 zł

- przybliżone koszty inwestycyjne z dotacji celowej dla ZNK z Gminy Miejskiej na modernizację budynków i lokali będących w 100 % własnością Gminy Miejskiej Pruszcza Gdański mogą kształtować się w sposób następujący:

lata	koszty
2020 r.	około 750 000 zł
2021 r.	około 400 000 zł
2022 r.	około 400 000 zł
2023 r.	około 400 000 zł
2024 r.	około 400 000 zł
2025 r.	około 400 000 zł

ROZDZIAŁ VIII

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański będą podejmowane działania polegające na:

- systematycznym dbaniu o istniejący zasób mieszkaniowy,
- kontynuowaniu działań mających na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali,
- udzielaniu bonifikat najemcom lokali mieszkalnych w momencie ich wykupu,
- zmniejszeniu liczby wspólnot mieszkaniowych z niewielkim udziałem gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w tych budynkach,
- weryfikowaniu sposobu użytkowania lokali poprzez monitorowanie zamieszkiwania najemców w lokalach, sytuacji podnajęcia lub przekazania do bezpłatnego użytkowania bez zgody wynajmującego,
- kontynuowaniu działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych poprzez: windykację należności, udzielanie dłużnikom pomocy poprzez rozkładanie należności na raty czy umorzenie należności, kontynuowanie możliwości odpracowania należności czynszowych,
- regulowaniu tytułów prawnych (po zgonach, wyprowadzeniu się najemców, po spłacie zaległości czynszowych),
- kontynuowaniu działań mających na celu eksmisję zadłużonych najemców.

Zakłada się, że planowana sprzedaż lokali komunalnych w latach objętych niniejszym programem będzie wynosiła średnio 5 mieszkań rocznie.

W przypadku lokali, w których planuje się przeprowadzenie remontu kapitalnego Gmina Miejska Pruszcz Gdański zapewni lokatorom lokale zamienne stosując w tym celu zwolnione lokale przez dotychczasowych najemców. Kwestia zamiany mieszkań przez najemców lokali komunalnych określona jest w uchwale Nr XI/138/2019 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański.

UZASADNIENIE

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

W opracowanym dokumencie przedstawione zostały m.in.:

- wielkość zasobu mieszkaniowego oraz prognoza na kolejne lata, uwzględniająca sprzedaż lokali, jak i ubytek związany z prowadzonymi wykwaterowaniami spowodowanymi m.in. złym stanem technicznym budynków,
- analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- zasady prowadzenia racjonalnej polityki czynszowej, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym oraz warunki obniżania czynszu,
- wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na lata 2020 - 2025 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy, poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy oraz określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na Gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.

Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-1715383702

Imię: Małgorzata

Nazwisko: Czarniecka-Szafrańska

Instytucja: Urząd Miasta Pruszcz Gdański

Miejscowość:

Województwo:

Kraj: PL

Data podpisu: 30 września 2020 r.

Zakres podpisu: Cały dokument