

Rada Miasta

Starogard Gdański

**INFORMACJA O REALIZACJI POLITYKI MIESZKANIOWEJ  
W MIEŚCIE STAROGARD GDAŃSKI za rok 2023**

Podstawowym celem racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Starogard Gdański jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali zamiennych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń. Cele i metody działań w tym zakresie ujęte są w Uchwale Rady Miasta Starogard Gdański, w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. Do zakresu gospodarowania posiadanym zasobem zalicza się: wynajem mieszkań wchodzących w skład zasobu komunalnego, utrzymanie zasobu, sprzedaż mieszkań komunalnych, udział w tworzeniu i zarządzaniu wspólnotami mieszkaniowymi.

Zasady przydziału lokali z zasobu mieszkaniowego gminy uregulowano w Uchwale Nr XLIV/542/2022 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 2 marca 2022 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański.

Zadania z zakresu zarządzania miejskim zasobem mieszkaniowym, na podstawie zawartych z Gminą Miejską Starogard Gdański umów realizuje Towarzystwo Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej Spółka z o. o.

Dodatkowo TBS ZK Sp. z o. o w granicach zawartych umów na rzecz Gminy Miejskiej realizuje zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami, w tym w szczególności gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi stanowiącymi własność Gminy oraz znajdującymi się w jej posiadaniu oraz wykonuje zadania z zakresu gminnego budownictwa mieszkaniowego.

**Stan zasobów na dzień 31.12.2023 r.:**

- Budynki wspólnot mieszkaniowych, budynki mieszkalno - usługowe z udziałem Gminy Miejskiej Starogard Gdański – 89 budynków z 326 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 12.518,76 m<sup>2</sup> oraz 6 lokalami użytkowymi o powierzchni użytkowej 446,98 m<sup>2</sup>, z tego 5 budynków w zarządzie innych podmiotów, w których 7 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 321,85 m<sup>2</sup> i 2 lokale użytkowe o powierzchni użytkowej 304,63 m<sup>2</sup> są w posiadaniu Spółki.
- Budynki mieszkalne, mieszkalno – użytkowe, będące w posiadaniu Spółki – 59 budynków z 432 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 18.806,44 m<sup>2</sup> i z 1 lokalem użytkowym o powierzchni 26,60 m<sup>2</sup>.
- Budynki mieszkalne, mieszkalno – użytkowe będące w zarządzie i administrowaniu Spółki, stanowiące własność osób trzecich, a będące w posiadaniu Gminy Miejskiej Starogard Gdański- 10 budynków z 58 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 2550,16 m<sup>2</sup> i 3 lokalami użytkowymi o powierzchni użytkowej 90,47m<sup>2</sup>.
- Łączna ilość lokali mieszkalnych, będących w posiadaniu Spółki, stanowiących własność Gminy Miejskiej Starogard Gdański położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i budynkach stanowiących własność gminną – 758 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 31.325,20 m<sup>2</sup>.
- Ilość lokali socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej i budynkach osób trzecich będących w posiadaniu gminnym - 155 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 6.090,00 m<sup>2</sup> oraz nawiązanych 31 najmów socjalnych lokali.
- Ilość pomieszczeń tymczasowych w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej – 4 pomieszczeń o powierzchni użytkowej 88,14 m<sup>2</sup>.

**Wykonane prace remontowe i modernizacyjne lokali komunalnych w 2023 roku w zasobach  
będących w posiadaniu i zarządzie TBS Sp. z o. o. :**

W trakcie roku 2023 wykonano modernizację i remonty następujących lokali komunalnych:

- Lokal mieszkalny przy ul. Kanałowej 15a/22 na kwotę 15.391,61 zł
- Lokal mieszkalny przy ul. J. Wybickiego 8/15 na kwotę 7.396,33 zł
- Lokal mieszkalny przy ul. Marsz. J. Piłsudskiego 30/5 na kwotę 13.824,00 zł
- Lokal mieszkalny przy ul. Droga Nowowiejska 7/9 na kwotę 15.033,60 zł
- Lokal mieszkalny przy ul. Kanałowej 15/4 na kwotę 16.156,80 zł
- Lokal mieszkalny przy ul. II Płk. Szwoleżerów 12/14 na kwotę 12.006,47 zł
- Lokal mieszkalny przy ul. Droga Nowowiejska 7/15 na kwotę 39.204,00 zł

- Lokal mieszkalny przy ul. Droga Nowowiejska 9/12 na kwotę 34.808,00 zł
- Lokal mieszkalny przy ul. J. Wybickiego 8/14 na kwotę 10.500, 00 zł,
- Lokal mieszkalny przy ul. Kanałowej 15/1 na kwotę 25.920,00 zł
- Lokal mieszkalny przy ul. Kanałowej 15/15 na kwotę 26.028,00 zł
- Lokal mieszkalny przy ul. Owidzkiej 14/4-5 na kwotę 18.360,00 zł
- Lokal mieszkalny przy ul. Magazynowej 4/4 na kwotę 7.101,48 zł
- Lokal mieszkalny przy ul. W. Jagiełły 12/26 na kwotę 24.500,00 zł
- Lokal mieszkalny przy ul. Wybickiego 6/2 na kwotę 19.150,56 zł
- Budynki mieszkalne przy ul. Pomorskiej 25,27,29 na kwotę 28.290,00 zł.

Ponadto drobne prace remontowe wykonano w następujących lokalizacjach:

- ul. T. Kościuszki 52, Magazynowej 4/4, T. Kościuszki 48, Rynek 22/1 oraz Tczewska 13/1-

Dodatkowo zarządca gminnych nieruchomości TBS ZK Sp. z o. o. w 2023 roku wydatkował na prace i usługi konserwacyjne mieszkaniowego zasobu 144 148, 20 zł.

**Wyegzekwowane należności Gminy Miejskiej Starogard Gdański okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. opiewają na kwotę 111.527,47 zł.**

### **Sprzedaż nieruchomości gminnych prowadzona jest w Wydziale Geodezji, Gospodarki Gruntami i Rolnictwa Urzędu Miasta Starogard Gdański.**

W roku 2023 Wydział Gospodarki Gruntami Geodezji i Rolnictwa sprzedał łącznie: 3 lokale mieszkalny w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, 5 lokali w drodze przetargu nieograniczonego, 1 lokal użytkowy na rzecz jego najemcy.

Pozostałą część zadań z zakresu mieszkalnictwa prowadzi **Referat Lokalowy w Urzędzie Miasta**. Referat Lokalowy nadzoruje zawieranie umów najmu z osobami fizycznymi, prowadzi rozliczenia w zakresie zadań wykonywanych przez TBS ZK Sp. z o. o. w oparciu o obowiązujące umowy.

Realizując obowiązki wynikające z uchwały Nr XLIV/542/2022, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański została sporządzona, przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej, lista przydziałów lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Starogard Gdański. Do przydziału lokali zamiennych na 2024 rok zakwalifikowano 16 rodzin, a do lokali socjalnych 61 rodzin. Zgodnie z uchwałą osoby znajdujące

się na liście zasiedleń z poprzedniego roku, po ponownym zweryfikowaniu wniosku są przepisywane na początek nowej listy, a ich wnioski są realizowane w pierwszej kolejności.

### **W 2023 roku przydziały lokali były realizowane w następujący sposób:**

- 3 lokale mieszkalne/zamienne,
- 1 pomieszczenie tymczasowe na rzecz osób uprawnionych wyrokiem Sądu Rejonowego,
- 1 lokal socjalny na rzecz pogorzelcy,
- 5 lokali socjalne/mieszkalnych na rzecz osób z listy zasiedleń,
- 9 lokali socjalnych na rzecz uprawnionych wyrokiem Sądu Rejonowego z prawem do lokalu socjalnego.

W 2023 roku do Referatu Lokalowego w Urzędzie Miasta wpłynęło 26 nowych wniosków o przydział mieszkania socjalnego. Ze złożonych wniosków 22 rodziny zakwalifikowano do wykazu potrzeb mieszkaniowych, natomiast 4 rodziny nie spełniły warunków uchwalonych Uchwałą Rady Miasta Starogard Gdański.

Poza listą zasiedleń na 2024 rok, 171 rodzin spełniających kryteria Uchwały Rady Miasta oczekuje w wykazie potrzeb mieszkaniowych na przydział lokali socjalnych. Okres oczekiwania na lokal socjalny od momentu zakwalifikowania do czasu przydziału mieszkania wynosi obecnie około 8 lat. Na posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej, planowej na pierwszą połowę listopada 2024 r., podjęte zostaną prace zmierzające do ustalenia Listy Zasiedleń na rok 2025. Spotkanie to zazwyczaj trwa kilka dni i w tym czasie Komisja zostaje podzielona na zespoły w celu odwiedzenia wszystkich rodzin z danego rocznika, ubiegających się o wejście na Listę Zasiedleń w celu zweryfikowania ich sytuacji mieszkaniowej i rodzinnej. Po pozytywnym zweryfikowaniu określonej liczby rodzin SKM opracuje i przedłoży Prezydentowi Miasta listę osób wskazanych do zasiedlenia w najbliższym roku. Mieszkania socjalne to mieszkania przyznawane wyłącznie osobom bez praw do innego lokalu tj. spółdzielczego, własnościowego czy komunalnego.

### **Eksmisja i odszkodowania za brak dostarczenia lokalu socjalnego**

Powtarzającym problemem Gminy Miejskiej jest brak lokali socjalnych na rzecz osób uprawnionych do takich lokali wyrokiem sądu rejonowego.

W roku sprawozdawczym wpłynęły do Referatu Lokalowego łącznie 4 nowe wyroki, gdzie sąd nałożył na Gminę Miejską obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego. Na dzień 30 września 2024 roku, liczba wyroków eksmisyjnych oczekujących na realizację ( z zasobów gminnych, Spółdzielni Mieszkaniowej i innych podmiotów oraz osób prywatnych) wynosi 47.

Zgodnie z art 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Gmina Miejska wypłaca odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom uprawnionym do jego otrzymania na podstawie wyroku. Odszkodowania powyższe przekazywane jest właścicielowi mieszkania, który przedłożył do gminy prawomocne orzeczenie. W 2023 roku gmina wypłaciła z tego tytułu łącznie 28.082,55 zł.

### **Czynsze**

Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Starogard Gdański Nr XXXIX/477/2021 z dnia 20 października 2021r., „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Starogard Gdański na lata 2021-2028” Prezydent Miasta kształtuje stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy. Wysokość stawki czynszu reguluje Zarządzenie Prezydenta Miasta Starogard Gdański Nr 284/06/2024 z dnia 19 czerwca 2024 roku, w sprawie zmiany wysokości stawek czynszu za lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Starogard Gdański.

Obecna stawka wynosi 11,41 zł za 1 m<sup>2</sup> mieszkania komunalnego i 2,38 zł za 1 m<sup>2</sup> mieszkania socjalnego i pomieszczenia tymczasowego.

Ustalając stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu bierze się pod uwagę także czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową tj. położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, ogólny stan techniczny budynku, gdyż przywołany wyżej Wieloletni program gospodarowania zasobem przewiduje szereg ulg w odniesieniu do stawki bazowej. Natomiast czynsze za lokale socjalne, pomimo tego, że są bardzo niskie jedynie w części są uiszczane przez najemców. Jest to pochodna trudnej sytuacji materialnej lokatorów oraz tego, że znajdują się oni w zasobie socjalnym często w wyniku eksmisji za posiadane zadłużenie.

Osoby bardziej zainteresowane regulowaniem opłat, często korzystają z możliwości uzyskania z MOPS dodatku mieszkaniowego. Zabezpieczenie zobowiązań czynszowych za pośrednictwem dodatku mieszkaniowego, powoduje nienarastanie zadłużenia, nie mniej jest to wydatkowanie funduszy pochodzących z budżetu gminy.

Ponadto najemcy mieszkań z zasobu mieszkaniowego gminy mają możliwości uregulowania zadłużenia czynszowego poprzez rozłożenie zaległości na raty.

#### **Podjęte i planowane inwestycje w zakresie budownictwa komunalnego:**

- W II kwartale 2023 roku rozpoczęto budowę trzykondygnacyjnego bloku mieszkalnego przy ul. Piłsudskiego z 16 lokalami mieszkalnymi. Miasto otrzymało ponad 4. 000. 000 zł dofinansowania z rządowego programu wspierania budownictwa komunalnego i socjalnego. Kwota ta stanowi blisko 85% całkowitej wartości inwestycji. Ponadto w ramach zadania wykonana zostanie droga dojazdowa wewnętrzna do nieruchomości, zagospodarowane zostaną tereny zielone wokół budynku oraz powstaną naziemne miejsca parkingowe dla mieszkańców. Inwestycja została zakończona w II kwartale 2024 roku, 16 mieszkań rozdysponowano na rzecz rodzin z listy zasiedleń.
- W III kwartale 2023 roku rozpoczęto budowę kolejnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na Osiedlu Piastów, z czego powstanie 12 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 593,01 m<sup>2</sup>, w IV kwartale br., zaplanowano zakończenie inwestycji i oddanie do użytkowania 12 lokali mieszkalnych na rzecz osób z listy zasiedleń. W ramach rządowego programu wsparcia budownictwa komunalnego Gmina Miejska otrzymała dofinansowanie w kwocie 2. 766. 582,77 zł, co stanowi 85 % całkowitej wartości inwestycji.
- Za obsługę techniczną i merytoryczną odpowiada Towarzystwo Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej Sp z o. o w Starogardzie Gdańskim, która będzie inwestorem przedsięwzięcia. Wszystkie lokale mieszkalne po zakończeniu inwestycji zwiększą mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Starogard Gdański.

