



Starogard Gdański 2025-09-19





RL. 0004.2.2025

Rada Miasta
Starogard Gdański

INFORMACJA O REALIZACJI POLITYKI MIESZKANIOWEJ W MIEŚCIE STAROGARD GDAŃSKI ZA ROK 2024

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 a także wykonuje zadania z zakresu gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Stan zasobów na dzień 31.12.2024 r.:



- 
- Budynki wspólnot mieszkaniowych, budynki mieszkalno - usługowe z udziałem Gminy Miejskiej Starogard Gdański – 85 budynków z 301 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 11.725,26 m² oraz 6 lokalami użytkowymi o powierzchni użytkowej 446,98 m², z tego 5 budynków w zarządzie innych podmiotów, w których 7 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 321,85 m² i 2 lokale użytkowe o powierzchni użytkowej 304,63 m² są w posiadaniu Spółki.
 - Budynki mieszkalne, mieszkalno – użytkowe, będące w posiadaniu Spółki – 62 budynków z 451 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 19.349,25 m² i z 1 lokalem użytkowym o powierzchni 26,60 m².
 - 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 m² i 3 lokalami użytkowymi o powierzchni użytkowej 90,47m².
 - Łączna ilość lokali mieszkalnych, będących w posiadaniu Spółki, stanowiących własność Gminy Miejskiej Starogard Gdański położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i budynkach stanowiących własność gminną – 752 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 31.074,51 m².
 - Ilość lokali socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej i budynkach osób trzecich będących w posiadaniu gminnym - 141 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 5.604,27 m².
 - Ilość pomieszczeń tymczasowych w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej – 4 pomieszczenia o powierzchni użytkowej 88,14 m².

**Wykonane prace remontowe i modernizacyjne lokali komunalnych w 2024 roku w zasobach
będących w posiadaniu i zarządzie TBS Sp. z o. o. :**

W trakcie roku 2024 wykonano modernizację i remonty następujących lokali komunalnych:

- Komórki lokatorskie przy ul. Kanałowej 15 na kwotę 58.150,85 zł
 - Lokal mieszkalny przy ul. E. Orzeszkowej 9/4 na kwotę 18.695,75 zł
 - Wykonanie pomieszczenia łazienki oraz wymiana drzwi wejściowych do lokalu przy ul. Owidzkiej 14/4 na kwotę 18.358,28 zł
- 

- 
- Remont podłogi przy ul. Orzeszkowej 9/1 na kwotę 6.849,08 zł
 - Wymiana urządzeń gazowych w lokalu mieszkalnym przy ul. Osiedlowej 7/2 na kwotę 4.050,00 zł
 - Remont pustostanu przy ul. Magazynowej 4/4 na kwotę 5.913,18 zł
 - Podłączenie lokalu do kanalizacji sanitarnej przy ul. marsz. J. Piłsudskiego 8/3 na kwotę 6.400,00 zł
 - Remont lokalu komunalnego po pożarze przy ul. marsz. J. Piłsudskiego 22A/11 na kwotę 67.485,00 zł
 - Montaż czujników tlenu węgla w lokalach komunalnych – 2.160,86 zł
 - Wymiana stolarki okiennej w lokalach komunalnych – 23.193,00 zł
 - Wymiana stolarki drzwiowej w lokalach komunalnych – 9.480,00 zł
 - Przystawienie pieców kaflowych w lokalach komunalnych na kwotę 94.775,19 zł
 - Modernizacja lokalu mieszkalnego przy ul. T. Kościuszki 129/4 na kwotę 148.197,66 zł
 - Modernizacja lokalu mieszkalnego przy ul. T. Kościuszki 129/5 na kwotę 144.700,09 zł
 - Modernizacja lokalu mieszkalnego przy ul. Grunwaldzkiej 8/3 na kwotę 214.829,39 zł
 - Modernizacja lokalu mieszkalnego przy ul. Grunwaldzkiej 8/4 na kwotę 108.518,52 zł
 - Modernizacja lokalu mieszkalnego przy ul. Grunwaldzkiej 8/5 na kwotę 128.610,31 zł

Dzięki pozyskanym przez Miasto funduszom z Banku Gospodarstwa Krajowego spółka TBS mogła zlecić modernizację dwóch pustostanów w budynku przy ul. T. Kościuszki 129 oraz trzech pustostanów przy ul. Grunwaldzkiej. W ten sposób powstało pięć lokali komunalnych, w ramach modernizacji mieszkania zostały dostosowane do wymogów ustawowych w zakresie standardów, technologii wykonania i wyposażenia technicznego, a także wyposażono w źródło ciepła z centralnym ogrzewaniem.

Dodatkowo zarządca gminnych nieruchomości TBS ZK Sp. z o. o. w 2024 roku wydatkował na prace i usługi konserwacyjne mieszkaniowego zasobu 147.661,12 zł oraz kwotę 88.967,38 zł na wykonanie niezbędnych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, pomiarów czy ekspertyz.





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

W roku 2024 Wydział Gospodarki Gruntami Geodezji i Rolnictwa sprzedał łącznie: 1 lokal mieszkalny w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy oraz 6 lokali mieszkalnych w drodze przetargu nieograniczonego.

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 2025 rok zakwalifikowano 12 rodzin, a do lokali socjalnych 27 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 2024 roku przydziały lokali były realizowane w następujący sposób:

- 10 lokali mieszkalnych/zamiennych,
- 1 pomieszczenie tymczasowe na rzecz osób uprawnionych wyrokiem Sądu Rejonowego,
- 27 lokali mieszkalnych,
- 6 lokali socjalnych/mieszkalnych na rzecz osób z listy zasiedleń,
- 5 lokali socjalnych na rzecz uprawnionych wyrokiem Sądu Rejonowego z prawem do lokalu socjalnego.

W 2024 roku do Referatu Lokalowego w Urzędzie Miasta wpłynęło 29 nowych wniosków o przydział mieszkania socjalnego. Ze złożonych wniosków 24 rodziny zakwalifikowano do wykazu potrzeb mieszkaniowych, natomiast 5 rodzin nie spełniło warunków uchwalonych Uchwałą Rady Miasta Starogard Gdański.





Poza listą zasiedleń na 2025 rok, 123 rodziny spełniające 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 7 lat. Na posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej, planowej na pierwszą połowę listopada 2025 r., podjęte zostaną prace zmierzające do ustalenia Listy Zasiedleń na rok 2026. 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 wpłynął do Referatu Lokalowego jedynie 1 nowy wyrok, gdzie sąd nałożył na Gminę Miejską obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego. Na dzień 31 sierpnia 2025 roku, liczba wyroków eksmisyjnych oczekujących na realizację (z zasobów gminnych i innych podmiotów oraz osób prywatnych) wynosi 41.

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 2024 roku gmina wypłaciła z tego tytułu łącznie 13.272,00 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 m² mieszkania komunalnego i 2,38 zł za 1 m² mieszkania socjalnego i pomieszczenia tymczasowego.

Ustalając stawkę czynszu za 1 m² 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 2024 przekazano klucze do 16 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym przy ul. marsz. J. Piłsudskiego 7A o łącznej powierzchni 816,00 m². Gmina Miejska Starogard Gdański otrzymała ponad 4.000.000,00 zł dofinansowania z rządowego programu wspierania budownictwa komunalnego i socjalnego. Kwota ta stanowiła 85 % całkowitej wartości inwestycji. Ponadto w ramach zadania wykonano drogę dojazdową wewnętrzną do nieruchomości, zagospodarowanie terenów zielonych wokół budynku oraz powstały
- 



naziemne miejsca parkingowe dla mieszkańców. Wkład własny do projektu zapewniła Gmina Miejska Starogard Gdański.

- W IV kwartale 2024 roku oddano do użytkowania budynek mieszkalny wielorodzinny na Osiedlu Piastów 12. W ramach inwestycji powstało 12 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 593,01 m². W ramach rządowego programu wsparcia budownictwa komunalnego Gmina Miejska otrzymała dofinansowanie w kwocie 2. 935.755,01 zł, co stanowiło 85 % całkowitej wartości inwestycji. Pozostała część kwoty inwestycji tj. 429.522,17zł – wkład własny został zapewniony przez TBS Ziemi Kociewskiej Sp.zo.o. W ramach zadania wykonawca wybudował również wewnętrzną drogę dojazdową do nieruchomości, naziemne miejsca parkingowe dla mieszkańców oraz zagospodarował teren zielony wokół budynku. Inwestorem ww. inwestycji było Towarzystwo Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej Sp. z o. o. w Starogardzie Gdańskim, które odpowiadało za obsługę techniczną i merytoryczną budowy dwóch budynków od momentu złożenia wniosku poprzez realizację aż do rozliczenia finansowego. Wszystkie lokale mieszkalne po zakończeniu inwestycji zwiększyły mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Starogard Gdański.
- Modernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. T. Kościuszki 98
W grudniu 2024 r., Spółka TBS przygotowała i złożyła wniosek o dofinansowanie z Funduszu Dopłat do budownictwa społecznego inwestycji polegającej na kompleksowej modernizacji budynku wraz z wydzieleniem pełnostandardowych mieszkań. W ramach inwestycji budynek przejdzie całościowy proces termomodernizacji wraz z wymianą źródła ciepła. Według nowego układu ma powstać 7 lokali mieszkalnych. Ponadto dokonana zostanie rozbiórka budynku przy ul. Kościuszki 98A. Wniosek został zakwalifikowany pozytywnie i oczekuje na wolne środki z Funduszu Dopłat.

E.N.(881 200 181) 2025-09-19

