

Załącznik nr 1
do uchwały Nr LVIII/ 541 /2014
Rady Miasta Starogard Gdański z dnia
29.10.2014 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MIEJSKIEJ STAROGARD GDAŃSKI
NA LATA 2014-2020**

Słownik pojęć

Wprowadzenie

Rozdział I

Opis obszaru objętego programem. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobów, zasobu pomieszczeń tymczasowych oraz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Rozdział II

Ocena i prognoza potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata obowiązywania programu.

Rozdział IV

Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń.

Rozdział V

Działania wpływające na liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i zasobu pomieszczeń tymczasowych.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.

Rozdział VII

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach.

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania zasobu i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Rozdział IX

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu stanowiącego własność i będącego w posiadaniu Gminy Miejskiej Starogard Gdański.

Rozdział X

Harmonogram działań, wskaźniki monitoringu i ewaluacji programu.

Słownik pojęć:

Gmina – Gmina Miejska Starogard Gdański.

Miasto – Miasto Starogard Gdański.

Urząd Miasta - Urząd Miasta Starogard Gdański.

Wieloletni program – Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Starogard Gdański na lata 2014-2020.

Ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 150).

Zasób – mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Starogard Gdański oraz zasób pomieszczeń tymczasowych.

Zasób lokali socjalnych – wydzielone z zasobu mieszkaniowego Gminy lokale, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne, oraz mieszkania położone w zasobie nieruchomości niestanowiących własności Gminy a będących w jej posiadaniu.

Lokal socjalny -lokal socjalny w rozumieniu ustawy.

Zasób tymczasowych pomieszczeń – tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy.

Nieruchomości niestanowiące własność Gminy Miejskiej Starogard Gdański - nieruchomości niestanowiące własności Gminy a będące w jej posiadaniu, których stan prawny pozostał nieuregulowany, a Gmina zarządza nimi jak właściciel (dalej zasób nieuregulowany prawnie lub zasób stanowiący własność osób trzecich).

Prezydent Miasta – Prezydent Miasta Starogard Gdański.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej Sp. z o. o. - dalej TBS - obecny zarządca/posiadacz, gminnego zasobu nieruchomości mieszkaniowych i pomieszczeń tymczasowych oraz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (spółka ze 100% kapitałem gminnym).

Zarząd Budynkami Mieszkalnymi w Starogardzie Gdańskim– ZBM – zlikwidowany w 2011 r., zakład budżetowy Gminy, zarządzający gminnym zasobem mieszkaniowym.

Referat Lokalowy- komórka organizacyjna Urzędu Miasta, zajmująca się zasiedleniami w gminnym zasobie mieszkaniowym, zasobie nieuregulowanym prawnie oraz zasobie pomieszczeń tymczasowych (dalej zwany RL).

Wydział Techniczno - Inwestycyjny - komórka organizacyjna Urzędu Miasta, zajmująca się remontami/modernizacją, mieszkań zwolnionych przez najemców lub odzyskanych w postępowaniu eksmisyjnym (dalej zwany WTI).

Wprowadzenie

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy Miejskiej. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie, jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia Gminę Miejską przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Należy bowiem podkreślić, iż zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) wszyscy mieszkańcy Gminy Miejskiej tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, jednakże z przepisu art. 4 ustawy wynika, że gmina zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne i tymczasowe pomieszczenia, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, jedynie gospodarstw domowych o niskich dochodach, a nie wszystkich gospodarstw domowych.

Przepis ten określa zatem granice gospodarowania przez Gminę Miejską lokalami wchodzącymi w skład zasobu.

Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.).

Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowywanie jej w stanie niepogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i równocześnie są racjonalne.

W myśl Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Starogard Gdański przyjęto zasadę, iż mieszkanie z zasobu nie jest mieszkaniem docelowym, a jedynie forma pomocy udzielanej na czas pozostawania w sytuacji uniemożliwiającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, w tym podczas usamodzielniania się związanego z zakładaniem nowego, odrębnego gospodarstwa domowego.

Ze względów społecznych celowym byłoby dysponowanie zasobem w sposób umożliwiający

zapewnienie integracji społecznej poprzez kierowanie do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości budynkowej lub osiedla, mieszkańców ubiegających się o pomoc mieszkaniową z różnych tytułów oraz zróżnicowanych pod względem szeroko rozumianego statusu społecznego i majątkowego.

Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Starogard Gdański pozwoli ograniczyć liczbę osób oczekujących na lokal z zasobu i doprowadzić do celowego stanu, iż to mieszkanie będzie „oczekiwało” w stanie wolnym i nadającym się do zasiedlenia przez zgłaszającą się osobę zainteresowaną pomocą mieszkaniową ze strony gminy.

1. Kryteria racjonalności spełniają działania, które umożliwiają w szczególności:

- 1) bieżące realizowanie zadań spoczywających na gminie w zakresie pomocy mieszkaniowej;
- 2) stopniowe ograniczanie, a w efekcie zlikwidowanie obciążenia Gminy Miejskiej roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niewywiązywania się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia.

2. W ramach priorytetów gospodarowania zasobem przewidziano następujące działania:

- 1) powiększanie zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń;
- 2) utrzymywanie zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń na dobrym poziomie technicznym;
- 3) zaspokajanie przez Gminę Miejską niezbędnych potrzeb mieszkaniowych;
- 4) urynkowienie wysokości stawek czynszowych w zasobie;
- 5) reprezentowanie Gminy Miejskiej we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem;
- 6) zarządzanie zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń.

3. Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia Wieloletniego programu zawartego w art. 21 ust. 2 ustawy wymaga, by był on opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmował w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowana sprzedaż w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miejskiej, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;

b) planowana sprzedaż lokali.

4. Art. 21 ust. 2 ustawy stosuje się odpowiednio do zasobu tymczasowych pomieszczeń i Nieruchomości niestanowiących własności Gminy Miejskiej Starogard Gdański a będących w jej posiadaniu których stan prawny nie został uregulowany a Gmina Miejska zarządza nimi jak właściciel.

5. Niniejszy Wieloletni program zawiera powyżej wymienione obligatoryjne elementy ustawowe. Oprócz zagadnień enumeratywnie wymienionych w ustawie wprowadzono do niego także opis innych działań, których realizacja powinna prowadzić do racjonalnego gospodarowania zasobem.

Rozdział I

Opis obszaru objętego programem. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu, zasobu pomieszczeń tymczasowych oraz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

§1

Wielkość zasobu.

1. Wielkość, struktura wiekowa, wyposażenie techniczne zasobu gminnego, wielkość nieruchomości niestanowiących własności Gminy Miejskiej Starogard Gdański, a będących w jej posiadaniu według stanu na dzień 31 sierpnia 2014 roku, prognoza dotycząca wielkości zasobu gminnego: lokali komunalnych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz nieruchomości niestanowiących własności Gminy Miejskiej, a będących w jej posiadaniu.

Według stanu na 31 sierpnia 2014 roku, TBS Ziemi Kociewskiej Sp. z o. o. pełni rolę wynajmującego w stosunku do:

- 1) **472** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **19 666,86 m²** położonych w **64** budynkach stanowiących własność Gminy;
- 2) **504** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **20 743,85 m²** położonych w **111** budynkach wspólnot mieszkaniowych, z tego **105** budynków z **490** lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej **20 077,56 m²** znajduje się w zarządzie TBS Ziemi Kociewskiej Sp. z o.o.;
- 3) **70** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **3 046,69 m²** położonych w **12** budynkach niestanowiących własności Gminy Miejskiej Starogard Gdański, a będących w jej posiadaniu.

§2

Struktura wiekowa zasobu stanowiącego własność i współwłasność Gminy Miejskiej Starogard Gdański.

1. Wybudowane w latach od 1800 – 1850 : 7 budynków.
2. Wybudowane w latach od 1851 – 1900 : 50 budynków.
3. Wybudowane w latach od 1901 - 1945 : 46 budynków.
4. Wybudowane w latach od 1946 - 1970 : 56 budynków.
5. Wybudowane w latach od 1971 - 2000 : 11 budynków.
6. Modernizacja budynków przed 2000 roku : 3 budynków:
 - 1) Uzyskane w wyniku modernizacji lokale czynszowe : 41 lokali.

7. Modernizacja budynków po 2000 roku : 2 budynki, przy wsparciu z funduszu dopłat z Ministerstwa Infrastruktury:

- 1) Uzyskane w wyniku modernizacji lokale czynszowe : 4 lokale;
- 2) Uzyskane w wyniku modernizacji lokale socjalne : 30 lokali.

§3

Wypożażenie techniczne lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

1. Instalacja wodociągowa – 100 %.
2. Instalacja kanalizacyjna – 100 %.
3. Instalacja elektryczna – 100 %.
4. WC w lokalu – 90,09 %.
5. WC poza lokalem – 9,91 % w tym 1,74 % suche.
6. Łazienka w lokalu – 80,00 %.
7. Łazienka poza lokalem – 0,52 %.
8. Instalacja gazowa – 91,13 %.
9. Etażowe ogrzewanie lokalu – 9,04 %.
10. Ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej – 41,22 %.
11. Podgrzew wody z miejskiej sieci ciepłowniczej – 6,26 % .
12. Ogrzewanie piecowe – 49,74 %.

§4

Wypożażenie techniczne lokali w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Starogard Gdański.

- 1.Instalacja wodociągowa – 99,21 %.
- 2.Instalacja kanalizacyjna – 92,52 %.
- 3.Instalacja elektryczna – 100 %.
- 4.WC w lokalu – 47,24 %.
- 5.WC poza lokalem – 52,56 % w tym 19,49 % suche.

- 6.Łazienka w lokalu – 35,24 %.
- 7.Łazienka poza lokalem – 8,07 %.
- 8.Instalacja gazowa – 47,44%.
- 9.Etażowe ogrzewanie lokalu – 6,30 %.
- 10.Ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej – 13,78%.
- 11.Podgrzew wody z miejskiej sieci ciepłowniczej – 5,51 %.
- 12.Ogrzewanie piecowe – 79,92 % .

Tabela nr 1. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2014-2020 ¹ i ² zasobu o nieuregulowanm stanie prawnym

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu, przy stałym maksymalnym wskaźniku sprzedaż	1046 ¹	1022 ³	1002	982	962	942	922
w tym lokali socjalnych	233 ²	236	239	242	260	263	266

Źródło: dane własne TBS ZK Sp. z o. o. w Starogardzie Gdańskim

Założenia:

–stan wyjściowy: liczba lokali wchodzących w skład zasobu na dzień 31 sierpnia 2014 r. – **1046**

–¹ z uwzględnieniem planowanej sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych tabela 22;

– ² liczba pozyskiwanych lokali zgodnie z tabelą nr 20;

– ³liczba lokali pomniejszona o planowane zbycie 20 lokali oraz wyłączenia z użytkowania budynków ul. Chojnicka 43, ul. Kościuszki 52B- 4 lokale.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca liczby tymczasowych pomieszczeń w zasobie Gminy Miejskiej na lata 2014-2020

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba tymczasowych pomieszczeń	4	5	6	7	8	9	10

Źródło: dane własne TBS ZK Sp. z o. o. w Starogardzie Gdańskim

Założenia:

- stan wyjściowy: tymczasowych pomieszczeń na 31 sierpnia 2014 r. - 4
- corocznie planuje się pozyskanie 1 tymczasowego pomieszczenia (o ile z wykazu wyroków zgłoszonych do realizacji będzie wynikała taka potrzeba- wzrośnie liczba wyroków eksmisyjnych bez uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego).

§5

Ocena i prognoza stanu technicznego zasobu.

1. Większość budynków stanowiących zasób Gminy Miejskiej Starogard Gdański została wybudowana przed 1945 rokiem – 59%. Wiek powyżej 100 lat ma 33% budynków. Budynki wybudowane i zmodernizowane po wojnie stanowią 41%, w tym zaledwie 9 % stanowią budynki 40 letnie.
2. Budynki stanowiące współwłasność Gminy Miejskiej Starogard Gdański są w większości w dostatecznym i dobrym stanie technicznym, nie zachodzi w nich pilna potrzeba przeprowadzenia remontu eliminującego zagrożenie mienia, zdrowia i życia mieszkańców . Działania współwłaścicieli budynków ukierunkowane są na prace termo modernizacyjne, instalacyjne oraz estetyczne.
3. Budynki stanowiące w całości własność gminną wykazują znaczne zużycie techniczne. Ze względu na okres eksploatacji, niedokapitalizowanie, zużycie fizyczne, funkcjonalne.
4. Najczęściej występujące zużycia elementów konstrukcyjnych i wyposażenia technicznego w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Starogard Gdański:
 - 1) ściany zewnętrzne budynków posiadają pęknięcia i zarysowania, zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych;

- 2) stropy i więźby dachowe wykazują ugięcia, świadczące o przeciążeniu stropów, elementy drewnianych klatek schodowych są w znacznym stopniu zniszczone i uszkodzone, na elementach konstrukcyjnych drewnianych występuje zarażenie grzybem domowym;
- 3) pokrycia dachów wymagają remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich;
- 4) izolacje pionowe i poziome ścian są uszkodzone lub w ogóle nie występują, co prowadzi do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenia części wspólnych budynku i mieszkań;
- 5) instalacje elektryczne części wspólnych do wymiany z uwagi na długoletnią eksploatację i obecnie obowiązujące parametry techniczne;
- 6) przewody wentylacyjne, spalinowe i dymowe spękane;
- 7) stolarka okienna i drzwiowa w częściach wspólnych w większości do wymiany;
- 8) pomieszczenia gospodarcze wolnostojące wymagają remontu elementów konstrukcyjnych(ścian, dachów.

Wymienione powyżej zużycie elementów konstrukcyjnych i wyposażenia technicznego występuje w różnym nasileniu w poszczególnych budynkach

Instalacje gazowe w budynkach stanowiących własność gminną są w bardzo dobrym stanie technicznym – wymienione na spawane, nie ma zagrożenia niekontrolowanego wycieku gazu.

5. Najczęściej występujące nieprawidłowości w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Starogard Gdański, które są wyeksploatowane i charakteryzują się niskim standardem wyposażenia:

- 1) tynki wewnętrzne są spękane i częściowo zmurszałe na skutek występowania pleśni i wilgoci;
- 2) piece kaflowe do przestawienia lub postawienia;
- 3) stolarka okienna i drzwiowa do wymiany;
- 4) podłogi i okładziny podłóg do wymiany;
- 5) aluminiowe instalacje elektryczne, przewidziane do znacznie mniejszych obciążeń nie odpowiadają stawianym parametrom technicznym, ich przeciążenie stwarza zagrożenie pożarowe;
- 6) przewody łączące podgrzewacze gazowe z przewodami spalinowymi nie spełniają obecnych norm technicznych;
- 7) instalacje wodociągowo – kanalizacyjne po długoletniej eksploatacji wykazują dużą awaryjność, są skorodowane , wiąże się to z ponoszeniem dużych nakładów na usuwanie skutków awarii, przewody kanalizacyjne wykonane z żeliwa charakteryzują się mniejszą drożnością , co przekłada się bezpośrednio na wysoką awaryjność.

§6

Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w czterech grupach klasyfikacyjnych:

1. Stan techniczny określany jako **bardzo dobry** oznacza budynki nie wymagające nakładów remontowych.
2. Stan techniczny określany jako **dobry** oznacza budynki, wymagające remontów w czasie odroczonym, głównie polegających na pracach termo modernizacyjnych i estetycznych.
3. Stan techniczny określany jako **dostateczny** oznacza budynki wymagające w najbliższym czasie wykonania prac remontowych, których obecny stan techniczny nie zagraża bezpośrednio bezpieczeństwu mienia, życia i zdrowia mieszkańców.
4. Stan techniczny określony jako **zły** oznacza budynki zagrażające bezpieczeństwu mienia, zdrowia i życia mieszkańców, które powinny być wyłączone z użytkowania. Dotyczy to obecnie dwóch budynków ul. Chojnicka 43 (cztery lokale mieszkalne, w tym trzy zamieszkałe) i ul. Kościuszki 52B (jeden lokal zamieszkały).

Tabela nr 3. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Starogard Gdański będących w zarządzie TBS ZK Sp. z o. o. według stanu na dzień 31 sierpnia 2014 r. (w %)

Ocena stanu technicznego			
Zły	Dostateczny	Dobry	Bardzo dobry
3,12	54,69	37,50	4,69

Źródło: dane własne TBS ZK Sp. z o. o.

5. W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do wyłączenia z użytkowania budynków w złym stanie technicznym oraz utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w dostatecznym stanie technicznym, a w następnej kolejności – w dobrym stanie technicznym.

Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu będących w zarządzie TBS ZK Sp. z o. o. na lata 2014-2020(w %)

	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok
zły	3,12	3,12	1,56	1,56	1,56	1,56	0,00
dostateczny	54,69	51,56	48,44	45,31	42,19	39,06	35,94
dobry	37,50	40,62	43,75	46,88	50,00	53,13	56,25
bardzo dobry	4,69	4,69	4,69	4,69	4,69	4,69	4,69

Źródło: dane własne TBS ZK Sp. z o. o

Rozdział II

Ocena i prognoza potrzeb mieszkaniowych

§1

1. Gmina jest zobowiązana przede wszystkim do realizacji zadań wynikających wprost z ustawy, tj. do zapewnienia lokali socjalnych, zamiennych i tymczasowych pomieszczeń.

Według stanu na dzień 31 sierpnia 2014 roku, aby zrealizować pomoc obligatoryjną związana z koniecznością wykonania prawomocnych orzeczeń sądowych, Gmina powinna zapewnić **85** lokali socjalnych (w tym 17 na skutek eksmisji orzeczonej z zasobu prywatnego, 20 z zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej Kociewie, 1 z zasobu Prywatnej Spółki Spożywców Sp. z o.o., 1 z zasobu Polskich Kolei Państwowych S.A., 46 z zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański, oraz 7 pomieszczeń tymczasowych dla osób eksmitowanych z zasobu Gminy Miejskiej Starogard Gdański).

Tabela nr 5. Rzeczywista i prognozowana liczba wyroków sądowych zobowiązujących Gminę Miejską Starogard Gdański do zapewnienia lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego osobom eksmitowanym

Rok	Łączna liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego	Liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego o zasób Gminy	Liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego o – zasób Spółdzielni Mieszkaniowej	Liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego o - pozostałe	Prognozowana liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego	Łączna liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego	Liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego o -zasób	Liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego o- zasób Spółdzielni Mieszkaniowej i TBS	Liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego o – pozostałe	Prognozowana liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego
2008	14	11	1	2	-	2	2	-	-	-
2009	19	15	-	4	-	4	4	-	-	-
2010	19	10	5	4	-	-	-	-	-	-
2011	17	8	4	5	-	3	2	1	-	-
2012	10	8	1	1	-	1	1	-	-	-
2013	10	7	1	2	-	2	2	-	-	-
2014	14	13	1	-	-	4	4	-	-	-
2015	-	-	-	-	15	-	-	-	-	10
2016	-	-	-	-	15	-	-	-	-	10
2017	-	-	-	-	15	-	-	-	-	10
2018	-	-	-	-	10	-	-	-	-	7
2019	-	-	-	-	10	-	-	-	-	7
2020	-	-	-	-	10	-	-	-	-	7

Źródło: dane własne Referatu Lokalowego w Urzędzie Miasta Starogard Gdański

2. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy. Z uwagi na zmieniające się w tej kwestii orzecznictwo w znacznym stopniu wzrosła liczba spraw kierowanych na drogę postępowania sądowego.

3. Powyższe okoliczności wpływały na konieczność zwiększania środków finansowych na realizację roszczeń odszkodowawczych w poprzednich latach i powodują potrzebę zabezpieczania środków finansowych na ten cel na coraz wyższym poziomie na lata obowiązywania Wieloletniego

programu.

Tabela nr 6. Rzeczywiste wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań.

Rok	Rzeczywiste wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań
2008	9.254,00
2009	178.028,00
2010	113.500,00
2011	148.000,00
2012	157.000,00
2013	168.000,00

Źródło: dane własne Referatu Lokalowego oraz archiwa po ZBM

Tabela nr 7. Na kolejne lata prognozuje się wydatki w wysokości:

Rok	Prognozowane wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań
2014	240.000,00
2015	290.000,00
2016	340.000,00
2017	390.000,00
2018	440.000,00
2019	490.000,00
2020	540.000,00

Źródło: dane własne Referatu Lokalowego

4.Gmina zamierza kontynuować dotychczasowe działania mające na celu ograniczenie wydatkowania środków finansowych na ten cel, w szczególności poprzez analizę stawek czynszu wolnorynkowego i negocjowanie stawek odszkodowawczych z właścicielami, zawieranie porozumień w sprawie wykonywania remontów lokali socjalnych.

Tabela nr 8. Liczba wszystkich wniosków o pomoc mieszkaniową w latach 2008 – 2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Liczba	44	27	44	40	65	43

Źródło: dane własne RL i archiwa po ZBM

Tabela nr 9. Liczba wniosków o pomoc mieszkaniową wstępnie pozytywnie zweryfikowanych w latach 2008- 2013.

Stan na dzień	31 grudnia 2008	31 grudnia 2009	31 grudnia 2010	31 grudnia 2011	31 grudnia 2012	31 grudnia 2013
Liczba wniosków pozytywnie zweryfikowanych	19	13	23	15	27	24

Źródło: dane własne RL i archiwa ZBM.

Tabela nr 10. Stan realizacji list mieszkaniowych w latach 2008 – 2013

Stan na dzień	31 grudnia 2008	31 grudnia 2009	31 grudnia 2010	31 grudnia 2011	31 grudnia 2012	31 grudnia 2013
Liczba osób/rodzin objętych listami mieszkaniowymi	133	139	144	157	158	158
Liczba osób/rodzin objętych listami mieszkaniowymi, które zostały zrealizowane	33	34	29	23	20	23
Liczba osób/rodzin objętych listami mieszkaniowymi, których wnioski oczekują na realizację	100	105	115	134	138	135

Źródło : dane własne RL i ZBM

5. Powyższe dane wskazują na tendencję wzrostową liczby osób spełniających kryteria które oczekują na pomoc mieszkaniową Gminy Miejskiej Starogard Gdański. Częstotliwość sporządzania list mieszkaniowych będzie uzależniona od liczby wolnych lokali wchodzących w skład zasobu

będącego w dyspozycji Gminy.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata obowiązywania programu.

§1

1. Według założeń prawidłowego zarządzania zasobem nieruchomości w celu utrzymania go na dobrym poziomie technicznym, konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Potrzeby w zakresie remontów zasobu, określone zostały na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. , poz. 1409 z późn. zm.), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli, dokonywanej przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia

Tabela nr 11. Potrzeby remontowe budynków gminnych i towarzyszącej infrastruktury technicznej, będących w posiadaniu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością:

L.p.	Rodzaj remontu	Ilość budynków	Przewidywany koszt w zł
1	Remonty dachów i obróbek blacharskich	33	1 690 000,00
2	Remonty elewacji z dociepleniem	40	2 620 000,00
3	Roboty ogólnobudowlane	26	615 000,00
4	Remonty instalacji wod-kan.	7	32 500,00
5	Remonty instalacji elektrycznych	2	16 000,00
6	Roboty stolarskie (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty schodów i podłóg)	17	115 000,00
7	Malowanie klatek schodowych	22	180 000,00
8	Remont i rozbiórka pomieszczeń wolnostojących (gospodarcze itp.)	14	200 000,00
9	Prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi	17	223 000,00
10	Zabezpieczenia budynków wyłączonych z użytkowania	2	15 000,00
11	Zlecenie opracowania dokumentacji, opinii itp.	---	200 000,00
12	Realizacje decyzji PINB	---	92 000,00
13	Rezerwa na nieprzewidziane roboty (zdarzenia losowe)	---	400 000,00
RAZEM			5 783 500,00

Źródło: dane własne TBS

Tabela nr 12.Potrzeby remontowe lokali gminnych, będących w posiadaniu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w stosunku do których posiadacz pełni rolę wynajmującego według stanu istniejącego na czas wejścia w życie Programu:

L.p.	Rodzaj remontu	Ilość lokali	Przewidywany koszt w zł
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	90 (220 sztuk)	230 000,00
2.	Roboty ogólnobudowlane	35	355 000,00
3.	Przestawienie i postawienie pieców i inne ogrzewanie lokali	230	892 000,00
4.	Remonty podłóg	20	100 000,00
5.	Remonty instalacji	30	95 500,00
6.	Opracowanie niezbędnej dokumentacji, sporządzanie ekspertyz i opinii	---	35 000,00
7.	Remonty pustostanów i adaptacje na cele mieszkaniowe (WTI)		2.100.000,00
RAZEM			3.807.500,00

Źródło: dane własne TBS i WTI

Tabela nr 13.Potrzeby remontowe infrastruktury towarzyszącej i budynków niestanowiących własności Gminy Miejskiej Starogard Gdański, a będących w jej posiadaniu przekazanych w zarządzanie Towarzystwu Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością:

L.p.	Rodzaj remontu	Ilość budynków	Przewidywany koszt w zł
1.	Remonty dachów i obróbek blacharskich	5	87 000,00
2.	Remonty elewacji z dociepleniem	7	300 000,00
3.	Roboty ogólnobudowlane	1	60 000,00
4.	Remonty instalacji wod-kan.	1	10 000,00
5.	Remonty instalacji elektrycznych	2	17 000,00
6.	Roboty stolarskie (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty schodów i podłóg)	8	58 000,00
7.	Malowanie klatek schodowych	7	50 000,00
8.	Remont i rozbiórka pomieszczeń wolnostojących (gospodarcze itp.)	3	48 000,00
9.	Prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi	4	22 000,00
10.	Zlecenie opracowania dokumentacji, opinii itp.	---	10 000,00
11.	Realizacje decyzji PINB	---	25 000,00
12.	Rezerwa na nieprzewidziane roboty (zdarzenia losowe)	---	80 000,00
RAZEM			767 000,00

Źródło: dane własne TBS

Tabela nr 14.Potrzeby remontowe zamieszkałych lokali niestanowiących własności Gminy Miejskiej Starogard Gdański ,a będących w jej posiadaniu, przekazanych w administrowanie Towarzystwu Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w stosunku do których administrator pełni rolę wynajmującego:

L.p.	Rodzaj remontu	Ilość lokali	Przewidywany koszt
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	8 (25 sztuk)	30 000,00
2.	Roboty ogólnobudowlane	7	49 000,00
3.	Przestawienie i postawienie pieców i inne ogrzewanie lokali	35	105 000,00
4.	Remonty podłóg	10	50 000,00
5.	Remonty instalacji	14	18 000,00
6.	Opracowanie niezbędnej dokumentacji, sporządzanie ekspertyz i opinii	5	7 500,00
7.	Rezerwa na nieprzewidziane roboty	---	28 000,00
RAZEM			287 500,00

Źródło: dane własne TBS

3.Potrzeby remontowe w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych ustalane są na podstawie przeprowadzanych przez zarządców nieruchomości przeglądów technicznych oraz decyzji współwłaścicieli podjętych w formie uchwał.

§2

1. Zgodnie z treścią zawartych umów z dnia 31 października 2011 roku pomiędzy Gminą Miejską Starogard Gdański a Towarzystwem Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, o zarządzanie i administrowanie zasobem gminnych nieruchomości oraz umowy użyczenia, Spółka corocznie opracowuje, do wysokości przewidywanych wpływów z opłat czynszowych, plany remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Starogard Gdański oraz nieruchomości niestanowiących jej własności, a będących w jej posiadaniu.

Tabela nr 15.Plan remontów (do potrzeb z tabeli nr 11) budynków gminnych i towarzyszącej infrastruktury technicznej, będących w posiadaniu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na lata 2014 - 2020:

L.p.	Rodzaj remontu	2014 rok [zł]	2015 rok [zł]	2016 rok [zł]	2017 rok [zł]	2018 rok [zł]	2019 rok [zł]	2020 rok [zł]
1.	Remonty dachów i obróbek blacharskich	75000	145000	220000	65000	90000	270000	80000
2.	Remonty elewacji z dociepleniem	130000	100000	60000	270000	260000	80000	380000
3.	Roboty ogólnobudowlane	50000	55000	20000	30000	65000	140000	-
4.	Remonty instalacji wod-kan.	5000	-	-	32500	-	-	-
5.	Remonty instalacji elektrycznych	16000	10000	6000	-	-	-	-
6.	Roboty stolarskie (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty schodów i podłóg)	12000	15000	10000	20000	5000	-	-
7.	Malowanie klatek schodowych	10000	28000	28000	23000	-	-	24000
8.	Remont i rozbiórka pomieszczeń wolnostojących (gospodarcze itp.)	49000	32000	10000	-	36000	-	80000
9.	Prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi	30000	15000	115000	15500	15000	-	-
10.	Zabezpieczenia budynków wyłączonych z użytkowania	5000	5000	-	-	-	-	5000
11.	Zlecenie opracowania dokumentacji, opinii itp.	20000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
12.	Realizacje decyzji PINB	12000	13000	6000	15000	16000	17000	13000
13.	Rezerwa na nieprzewidziane roboty (zdarzenia losowe)	100000	81000	40000	60000	61000	58000	-
RAZEM		514000	529000	545000	561000	578000	595000	612000

Tabela nr 16. Plan remontów (do potrzeb z tabeli nr 12) lokali gminnych, będących w posiadaniu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w stosunku do których posiadacz pełni rolę wynajmującego na lata 2014 - 2020:

L.p	Rodzaj remontu	2014 rok [zł]	2015 rok [zł]	2016 rok [zł]	2017 rok [zł]	2018 rok [zł]	2019 rok [zł]	2020 rok [zł]
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	30000	31000	32000	33000	34000	35000	35000
2.	Roboty ogólnobudowlane	40000	45000	50000	50000	55000	55000	60000
3.	Przestawienie i postawienie pieców i inne ogrzewanie lokali	100000	123000	128000	130000	137000	134000	140000
4.	Remonty podłóg	23500	10000	8000	15000	10000	20000	13500
5.	Remonty instalacji	24000	16000	14000	11000	10000	9000	11500
6.	Opracowanie niezbędnej dokumentacji, sporządzanie ekspertyz i opinii	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
7.	Remonty pustostanów i adaptacja na cele mieszkaniowe (WTI)	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
RAZEM		522.500	530.000	537.000	544.000	551.000	558.000	565.000

Źródło: dane własne TBS i WTI

Tabela nr 17. Plan remontów (do potrzeb z tabeli nr 13)infrastruktury towarzyszącej i budynków niestanowiących własności Gminy Miejskiej Starogard Gdański, a będących w jej posiadaniu, przekazanych w zarządzanie Towarzystwu Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na lata 2014 - 2020:

L.p.	Rodzaj remontu	2014 rok [zł]	2015 rok [zł]	2016 rok [zł]	2017 rok [zł]	2018 rok [zł]	2019 rok [zł]	2020 rok [zł]
1.	Remonty dachów i obróbek blacharskich	35000	-	-	-	-	-	37000
2.	Remonty elewacji z dociepleniem	30000	-	-	-	-	-	
3.	Roboty ogólnobudowlane	30000	36500	-	-	9000	-	
4.	Remonty instalacji wod-kan.	10000	-	-	-	-	-	
5.	Remonty instalacji elektrycznych	11000	-	-	-	-	-	
6.	Roboty stolarskie (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty schodów i podłóg)	28000	-	5000	5000	-	-	5000
7.	Malowanie klatek schodowych	-	-	8000	-	7000	-	-
8.	Remont i rozbiórka pomieszczeń wolnostojących (gospodarcze itp.)	15000	-	-	-	-	-	-
9.	Prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi	10000	-	-	-	-	5000	-
10.	Zlecenie opracowania dokumentacji, opinii itp.	4000	-	-	-	-	-	-
11.	Realizacje decyzji PINB	-	-	5000	10000	-	10000	-
12.	Rezerwa na nieprzewidziane roboty (zdarzenia losowe)	-	-	19000	23000	10000	28000	-
RAZEM		173000	36500	37000	38000	26000	43000	42000

Źródło: dane własne TBS

Tabela nr 18. Plan remontów (do potrzeb z tabeli nr 14) zamieszkałych lokali niestanowiących własności Gminy Miejskiej Starogard Gdański, a będących w jej posiadaniu, przekazanych w administrowanie Towarzystwu Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w stosunku do których administrator pełni rolę wynajmującego na lata 2014 - 2020:

L.p.	Rodzaj remontu	2014 rok [zł]	2015 rok [zł]	2016 rok [zł]	2017 rok [zł]	2018 rok [zł]	2019 rok [zł]	2020 rok [zł]
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	-	6500	-	4000	4000	7000	4000
2.	Roboty ogólnobudowlane	-	-	-	-	9000	-	-
3.	Przestawienie i postawienie pieców i inne ogrzewanie lokali	-	-	6000	21000	-	-	-
4.	Remonty podłóg	-	-	-	5000	5000	-	7500
5.	Remonty instalacji	6000	-	-	-	6000	3500	-
6.	Opracowanie niezbędnej dokumentacji, sporządzanie ekspertyz i opinii	1500	1500	1500	-	-	1500	1500
7.	Rezerwa na nieprzewidziane roboty	5500	4000	5000	2000	2000	5000	4500
RAZEM		13000	12000	12500	32000	26000	10000	14000

Źródło: dane własne TBS

2. Plany remontów budynków stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych ustalają współwłaściciele w formie uchwał w ramach posiadanych przez nich środków własnych, oraz środków z zaciągniętych kredytów.

3. Podsumowując analizę potrzeb i plany remontów lokali i budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Starogard Gdański na lata 2014 – 2020 oraz będących w jej posiadaniu należy stwierdzić:

1) potrzeby ustalone zostały na kwotę : **12.041.000, 00 zł;**

2) plany w oparciu o przewidywane wpływy posiadacza ustalone zostały na kwotę:
8 091 500,00 zł.

4. Zgodnie z zapisami umów o zarządzanie i administrowanie oraz umowy użyczenia, zawartych w dniu 31 października 2011 roku pomiędzy Gminą Miejską Starogard Gdański a Towarzystwem Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gmina Miejska ponosi obciążenia z tytułu remontów pustostanów - lokali niezamieszkałych oraz pustych pomieszczeń tymczasowych.

Tabela nr 19. Plany remontowe/modernizacyjne obejmujące swym zakresem remonty pustostanów

Wyszczególnienie	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
Remonty pustostanów i koszty utrzymania lokali niezamieszkałych	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
SUMA							2.100.000

Źródło: dane własne Wydziału Techniczno - Inwestycyjnego w Urzędzie Miasta Starogard Gdański.

5. Potrzeby remontowe obejmujące swym zakresem remonty pustostanów - lokali niezamieszkałych i pomieszczeń tymczasowych w latach 2014 - 2020 określono w wysokości **2.100.000 zł**

6. W przypadku budynków i lokali niestanowiących własności Gminy Miejskiej Starogard Gdański, a będących w jej posiadaniu, przekazanych w zarząd i administrację Spółki TBS potrzeby remontowe w lokalach i budynkach na lata 2014 – 2020 ustalone zostały na kwotę 1 054 500,00 zł. Plany remontowe na lata 2014 – 2020 ustalone zostały do wysokości przewidywanych wpływów t.j. kwoty 515 000,00 zł.

Rozdział IV

Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń

§1

1. W istniejącym zasobie pozyskuje się do ponownego zasiedlenia lokale mieszkalne uzyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności.

2. W dalszym ciągu będą podejmowane działania w celu odzyskania jak największej liczby lokali mieszkalnych polegające w szczególności na :

- 1) kontroli tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców poprzez wizje w lokalach oraz gromadzenie stosownej dokumentacji;
- 2) zintensyfikowaniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych.

Zakłada się, iż w latach 2014-2020 w ramach naturalnego ruchu ludności Gmina Miejska będzie odzyskiwała ok 30 lokali mieszkalnych rocznie oraz 3 pomieszczenia tymczasowe w skali roku.

§2

1.W przypadku posiadania wystarczających środków finansowych przeprowadzane remonty lokali wchodzących w skład zasobu będą uwzględniać istniejące potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

2.W przypadku złożenia przez właściciela, który jest wierzycielem wyroku eksmisyjnego, propozycji wykonania za własne środki remontu lokalu wchodzącego w skład zasobu z jednoczesną rezygnacją z przysługującego mu roszczenia odszkodowawczego za niedostarczenie lokalu socjalnego, dopuszcza się możliwość zawarcia z nim porozumienia na wykonanie przez niego remontu co najmniej jednego lokalu wskazanego przez Gminę Miejską, z których jeden będzie przeznaczony dla osoby uprawnionej lub osób uprawnionych z tego wyroku do lokalu socjalnego, z pominięciem kolejności.

§3

1.Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu, pod warunkiem złożenia przez te osoby oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

Zgodę na dokonanie zamiany wydaje Prezydent Miasta po uzyskaniu opinii podmiotu zarządzającego mieniem gminnych nieruchomości mieszkaniowych (obecnie TBS).

Rozdział V

Działania wpływające na liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i zasobu pomieszczeń tymczasowych.

§1

1.Zgodnie z założeniami Wieloletniego programu, w celu powiększenia zasobu przewiduje się podejmowanie następujących działań:

- 1) realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy;
- 2) pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów;
- 3) pozyskiwanie na rynku wtórnym lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od właścicieli mieszkań lub spółdzielni mieszkaniowych;
- 4) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne;
- 5) adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne;
- 6) realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z partnerami prywatnymi;
- 7) pozyskiwanie własności lokali mieszkalnych w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości, w których Gmina Miejska posiada ułamkowe udziały we własności;
- 8) podejmowanie czynności wyjaśniających, które umożliwiają uregulowanie stanu prawnego nieruchomości o niejasnym stosunku;
- 9) pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez zamianę nieruchomości.

Tabela Nr 20. Planowana liczba pozyskanych lokali mieszkalnych w latach 2014-2020

Program pozyskiwania mieszkań		Planowana liczba pozyskanych lokali mieszkalnych						
		2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok
1	Modernizacja budynku ul. Parkowa 8, adaptacja innych powierzchni na lokale socjalne.		2	2	2	17	2	2
2	Pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych - zakup	0	1	1	1	1	1	1
Łącznie			3	3	3	18	3	3

Źródła: dane własne RL

2. Biorąc pod uwagę fakt, iż środki przeznaczone na realizację zadań z zakresu mieszkalnictwa są niewystarczające, aby zrealizować wszystkie potrzeby w tym zakresie, należy położyć szczególny nacisk na podjęcie działań związanych z realizacją budownictwa mieszkaniowego na gruntach gminnych w formule dofinansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego. Pozwoliłoby to na uzyskanie większej substancji mieszkaniowej niż możliwa do osiągnięcia w tradycyjnej formie. Sukcesywne adaptowanie powierzchni niemieszkalnych na mieszkania gminne, z udziałem funduszu z BGK pozwoli na powiększanie zasobu mieszkań przy jednoczesnym odciążeniu budżetu przez znaczne dofinansowania z programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego gmin.

§2

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Starogard Gdański odbywa się na podstawie stosownej uchwały Rady Miasta Starogard Gdański regulującej zasady zbywania tych lokali.
2. Celem sprzedaży tych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej jest racjonalne gospodarowanie zasobem.
3. Przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych na poziomie 15 zbyć rocznie.
4. W myśl Zarządzenia Prezydenta Miasta Starogard Gdański numer 297/09/2014 z dnia 16 września w sprawie wydzielenia, lokali socjalnych, komunalnych - czynszowych, pomieszczeń tymczasowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Starogard Gdański oraz lokali mieszkalnych będących w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej stanowiących własność osób trzecich, przewiduje się zbywanie lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w celu pomniejszania udziału Gminy w kosztach utrzymania części wspólnych tych nieruchomości.

Tabela Nr 21. Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu sprzedane w latach 2008- 2013

	2008 rok	2009 rok	2010 rok	2011 rok	2012 rok	2013 rok
Liczba sprzedanych lokali tryb bezprzetargowy	93	86	69	36	46	45
Liczba sprzedanych lokali tryb przetargowy	7	7	5	3	2	1

Źródła: dane własne Wydziału Gospodarki Gruntami, Geodezji i Rolnictwa w Urzędzie Miasta Starogard Gdański

Tabela nr 22. Prognozowana sprzedaż lokali w latach 2014- 2020.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba sprzedanych lokali tryb bezprzetargowy	105	20	20	15	15	10	10
Liczba sprzedanych lokali tryb przetargowy	5	----	----	----	----	----	----

Źródło: Wydziału Gospodarki Gruntami, Geodezji i Rolnictwa w Urzędzie Miasta Starogard

5. Zbycie dotyczy prognozowanej sprzedaży lokali w latach 2014-2020:

1) tryb bezprzetargowy

sprzedaż na poziomie 10-20 lokali mieszkalnych rocznie jest pewnym minimum do uzyskania, biorąc pod uwagę zmniejszającą się liczbę lokali mieszkalnych nadających się do zbycia i brak przyrostu liczby nowych mieszkań komunalnych nadających się do sprzedaży. Ewentualne zmiany wysokości bonifikat stosowanych przy sprzedaży mieszkań na rzecz najemców, co jest kompetencją Rady Miasta, mają bardzo duży wpływ na wielkość sprzedaży, która odbywa się na wniosek uprawnionych najemców;

2) Liczba lokali mieszkalnych zbywanych w drodze przetargu w latach 2015-2020 nie jest do przewidzenia, gdyż wiąże się ze zwalnianiem/opróźnianiem lokali przez najemców i stosowną opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz decyzją Prezydenta Miasta, co nie jest znane na dzień dzisiejszy.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

§1

1. Stawki czynszu lokali mieszkalnych/ komunalnych, socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych, określa każdorazowo Zarządzenie Prezydenta Miasta.

2. W związku z położeniem lokalu mieszkalnego w budynku, wyposażeniem lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ogólny stan techniczny lokalu, ustala się czynniki podwyższające i obniżające.

3. Czynniki podwyższające:

1) za zamieszkiwanie na I lub II piętrze w budynkach pełnostandardowych powyżej 3 kondygnacji - 3 %.

4. Czynniki obniżające:

- 1) za brak centralnego ogrzewania - 25 %;
- 2) za brak łazienki - 10 %;
- 3) za brak WC - 10 %;
- 4) za zły stan techniczny lokalu, orzeczonej decyzją organu nadzoru budowlanego - 10 %;
- 5) z tytułu zamieszkiwania w mieszkaniu wspólnym - 5 %;
- 6) za posiadaną kuchnię bez oświetlenia naturalnego - 5 %;
- 7) za brak gazu przewodowego - 5 %;

- 8) za brak instalacji wodociągowej - 5 %;
- 9) za brak instalacji kanalizacyjnej - 5 %;
- 10) z tytułu zamieszkiwania na parterze lub ostatnim piętrze w budynkach pełnostandardowych powyżej trzech kondygnacji- 3 %.

Suma zniżek nie może przekroczyć 50 % stawki czynszu.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym.

6. Czynsz za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe nie podlega czynnikom obniżającym ani czynnikowi podwyższającemu stawkę opłaty za m² wynajmowanego pomieszczenia w zasobie Gminy i zasobie mieszkań osób trzecich, którymi Gmina Miejska zarządza jak właściciel.

Rozdział VII

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach.

§1

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym oraz pomieszczeniami tymczasowymi a także nieruchomościami o nieuregulowanym stanie prawnym zarządza Towarzystwo Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej Sp. z o.o. w oparciu o zawarte z Gminą Miejską Starogard Gdański, umowy o zarządzanie i administrowanie zasobem gminnych nieruchomości, zasobem osób trzecich oraz umową użyczenia, a także Uchwałę Rady Miasta Nr XXV/221/2012 z dnia 30 maja 2012 r., w sprawie powierzenia Spółce Towarzystwo Budownictwa Społecznego Ziemi Kociewskiej Sp. z o.o. w Starogardzie Gdańskim wykonania zadań własnych gminy.

2. W uzasadnionej sytuacji społeczno- ekonomicznej Gmina rozważy powierzenie czynności zarządzania i administrowania zasobem i zasobem nieuregulowanym prawnie, podmiotom gospodarczym niezależnym od Gminy, w szczególności podmiotom zarządzającym nieruchomościami, pozostając w zgodzie z przepisami regulującymi udzielanie zamówień publicznych.

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§1

Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem

1. Zasady postępowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, określają:

- 1) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r., o własności lokali (tekst jednolity:Dz.U. z 2000 r, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).
- 2) Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014,poz. 121).

2. Zgodnie z art. 4 ustawy o własności lokali, Gminie przysługują w stosunku do niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Odnosi się to także do jej obowiązków. Gmina nie ma żadnych dodatkowych uprawnień kontrolnych ani nadzorczych w stosunku do pozostałych właścicieli.

3. Decyzje przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną podejmowane są przez członków wspólnot mieszkaniowych w formie uchwał. Pełnomocnik Gminy w głosowaniu nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych będzie opowiadał się za większością właścicieli wyodrębnionych lokali, pod warunkiem *racjonalności i ekonomicznego uzasadnienia wniosku przy zachowaniu zasady* , że treść uchwały nie będzie sprzeczna z przepisami prawa.

Wpływ Gminy na decyzje wspólnot mieszkaniowych jest zatem ograniczony, zwłaszcza w tych wspólnotach, w których Gmina ma niewielki udział we własności nieruchomości.

4. Zasady reprezentowania Gminy w podejmowaniu czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością, zostaną określone w stosownym pełnomocnictwie wydanym przez Prezydenta Miasta.

5. Przedstawiciele Gminy poprzez swoje działania we wspólnotach mieszkaniowych powinni dążyć do *racjonalizacji* kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W tym celu badaniu będzie podlegać zasadność podnoszenia zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, zasadność i koszty wykonania remontów , jak również zasadność *obciążania* Gminy dodatkową opłatą z tytułu uciążliwości związanych z gminnymi lokalami użytkowymi.

6.Gmina kontroluje rozliczanie jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, dokonywane przez poszczególne wspólnoty. W sytuacji, gdy wspólnota mieszkaniowa nie przekaże Gminie bilansu danej nieruchomości za dany rok, przedstawiciele Gminy podejmą stosowne działania w celu wyegzekwowania od wspólnoty rozliczenia.

7.W celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych, w przypadku gdy działki, na których posadowione są budynki wspólnot mieszkaniowych nie spełniają wymogów przewidzianych przepisami prawa dla działki budowlanej, Gmina rozważy możliwość zwracania się do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań zmierzających w szczególności do nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy, które przylegają do budynków wspólnot mieszkaniowych.

8.Do chwili zbycia ww. nieruchomości gruntowych Gmina będzie podejmowała działania w celu uregulowania zasad korzystania z tych nieruchomości tak, aby nie ponosiła z tego tytułu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości nie znajdujących pokrycia w użytku czynionym z nich przez Gminę.

§2

Gospodarowanie lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

Lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², o ile nie zostaną wydzielone (zarządzeniem Prezydenta Miasta Starogard Gdański) **z zasobu z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne**, mogą być przeznaczane na realizację innych zadań Gminy niż zadania własne polegające na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w szczególności do zbycia.

Zasób gminnych nieruchomości mieszkaniowych Prezydent Miasta wydziela stosownym zarządzeniem.

§3

Inne zasady gospodarowania

W odniesieniu do budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, będące w stanie technicznym wskazującym na nieopłacalność ich remontu lub w innych przypadkach uzasadnionych względami racjonalnego gospodarowania zasobem, dopuszcza się możliwość wykwaterowania lokatorów i wyburzenia, sprzedaży lub przekwalifikowania.

1. Wykwaterowania są dopuszczalne także w przypadku:

- 1) uzasadnionym potrzebą realizacji przez Gminę szczególnego celu w dziedzinie mieszkalnictwa lub też innych zadań;
- 2) wydzielenia z zasobu budynków lub lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
- 3) uzasadnionym względami racjonalnego gospodarowania zasobem.

2. Decyzję w przedmiocie wykwaterowania i wyburzenia, sprzedaży lub przeznaczenia na realizację innego celu oraz przyznania uprawnienia do lokalu zamiennego podejmuje Prezydent.

3. Lokale wchodzące w skład zasobu mogą zostać również przeznaczone na realizację wykwaterowań najemców lokali w szkołach, placówkach oświatowych, ochrony zdrowia i innych gminnych budynkach o podstawowym przeznaczeniu innym niż mieszkalne, którzy posiadają umowy najmu na czas nieoznaczony. Dostarczenie lokalu zamiennego uzależnione będzie m.in. od zagwarantowania środków w budżecie Miasta na dane zadanie inwestycyjne.

4. Na podstawie ustaleń Wieloletniego Programu w zakresie planowanej sprzedaży lokali Gmina może wypowiadać umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym powinna uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

5. W przypadku, gdy najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład zasobu, warunkiem koniecznym skorzystania z powyższej możliwości jest uprzednie zaoferowanie temu najemcy nabycia lokalu objętego wypowiedzeniem i nieskorzystanie przez niego z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

§2

1. Zamiany

Dopuszcza się zamiany z urzędu lub zamiany dobrowolne w celu dopasowania istniejącej sytuacji rodzinnej i finansowej danego gospodarstwa domowego do sytuacji mieszkaniowej po uprzednim uregulowaniu kwestii ewentualnych należności.

2. Przedmiotem zamiany dobrowolnej mogą być zarówno lokale wchodzące w skład zasobu, oraz zasobu stanowiącego własność osób trzecich jak i tzw. zasobów prywatnych, przy czym przed dokonaniem zamiany konieczne jest uregulowanie ewentualnych należności w stosunku do lokalu wchodzącego w skład zasobu Gminy. Spłata zadłużenia może zostać dokonana przez kontrahenta zamiany

3. Najemcy wyodrębnionych lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta mogą dokonać zamiany lokalu, z najemcą lokalu położonego w budynku innego właściciela, pod warunkiem uzyskania zgody, właściciela na tą zamianę.

Rozdział IX

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu stanowiącego własność i będącego w posiadaniu Gminy Miejskiej Starogard Gdański.

§1

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 – 2020 są następujące:

- 1) przychody z czynszów;
- 2) budżet Miasta Starogard Gdański;
- 3) środki zewnętrzne.

Tabela nr 23. Prognoza środków zabezpieczanych w budżecie Gminy na wydatki mieszkaniowe w latach obowiązywania programu(wartości w tys zł) .

Środki na	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
remonty/modernizacje pustostanów zabezpieczane przez Gminę (Wydział Techniczno - Inwestycyjny UM)	300	300	300	300	1300	300	300
Prognozowany budżet wydatków mieszkaniowych Referatu Lokalowego UM z podziałem : Odszkodowania	240	290	340	390	440	490	540
Zaliczka do WM (tzw. fundusz remontowy)	600	595	590	585	580	575	570
Koszty wykonania umów z TBS	494	320	320	320	320	320	320
Pozostałe opłaty i składki	10	40	42	44	46	48	50
Razem	1644	1545	1592	1639	2686	1733	1780

Źródła: dane własne Referatu Lokalowego i Wydziału Techniczno - Inwestycyjnego Urzędu Miasta.

Tabela nr 24. Prognoza przychodów z czynszów w zasobie mieszkaniowym Gminy i zasobie nieuregulowanym prawnie (zasobie osób trzecich).

	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
Prognozowane przychody z czynszów	2.942.911 zł	2.874.175 zł	2.889.600 zł	2.903.366 zł	2.915.375 zł	2.925.456 zł	2.933.537 zł

Źródła: dane własne TBS

Tabela nr 25. Prognoza kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2014-2020 w zł

Wyszczególnienie	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
Fundusz remontowy	550.000,00	540.000,00	530.000,00	520.000,00	510.000,00	500.000,00	490.000,00
Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i eksploatacji	391.000	381.400	371.800	362.200	352.600	343.000	333.400
Razem	941.000	921.400	901.800	883.200	862.600	843.000	823.400

Źródła: dane własne TBS

Tabela nr 26. Prognoza utrzymania budynków i lokali gminnych oraz budynków i lokali będących w jej posiadaniu (bez kosztów w częściach wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych) w latach 2014-2020 w zł

Wyszczególnienie	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
Remonty ogółem	922.500	807.500	831.500	875.000	881.000	906.000	933.000
Remonty pustostanów i koszty utrzymania lokali niezamieszkałych	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i eksploatacji	1.229.411	1.285.275	1.286.300	1.266.166	1.281.757	1.276.456	1.267.137
Razem	2.351.911	2.342.775	2.417.800	2.491.166	2.562.757	2.632.456	2.700.137

Źródła własne TBS ZK Sp. Z o.o. i Gminy Miejskiej Starogard Gdański

2.Czynniki mające wpływ na wysokość planowanych kosztów:

- 1) przewidywane wpływy,
- 2) potrzeby w zakresie bieżącej eksploatacji zasobu;

- 3) plany remontowe;
- 4) inflacja (założenie na poziomie średnio 3%);
- 5) zmieniająca się wielkość zasobu.

Rozdział X

Harmonogram działań, wskaźniki monitoringu i ewaluacji programu

§1

1. Prognozowanie liczby pozyskiwanych lokali do zasobu i tymczasowych pomieszczeń w poszczególnych latach obowiązywania Wieloletniego programu ze wskazaniem form ich pozyskania (tabela 27 i 28).

Tabela nr 27 . Prognoza pozyskiwania lokali mieszkalnych do zasiedlenia.

Forma pozyskania lokali mieszkalnych/pomieszczeń tymczasowych do zasiedlenia	Lata						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Adaptacja na cele mieszkaniowe powierzchni o dotychczas innym przeznaczeniu		2	2	2	20 ¹	2	2
Pozyskiwanie lokali przez zakup			1	1	1	1	1
Remonty/modernizacje pustostanów w zasobie odzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności	20	20	20	20	20	20	20
Wynajmowanie od innych podmiotów lokali mieszkalnych			20 ²				
Suma pozyskanych lokali		2	23	3	23	3	3

Źródła : dane własne RL i TBS ZK Sp. Z o.o.

¹ - adaptacja budynku Parkowa 8

² - przewidywany najem mieszkań na rynku wtórnym na okres min. 10 lat.

Tabela nr 28.Prognoza pozyskiwania tymczasowych pomieszczeń do zasiedlenia.

Forma pozyskiwania tymczasowych pomieszczeń	Lata						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tymczasowe pomieszczenia odzyskane w wyniku naturalnego ruchu w zasobie		1	1	1	1	1	1
Nowo pozyskane pomieszczenia tymczasowe ¹			1		1		1

Źródło: dane własne RL i TBS ZK Sp. Z o.o .

¹ Pozyskiwanie nowych pomieszczeń tymczasowych będzie zależne od ilości nowych wyroków eksmisyjnych bez uprawnienia do lokalu socjalnego. (W prognozie tabela nr 1, nie uwzględniono pozyskiwania nowych pomieszczeń tymczasowych do zasobu gminnego, gdyż obecny stan 4 pomieszczeń tymczasowych wystarcza do realizacji wyroków eksmisyjnych w Gminie).

2.W celu zwiększenia stopnia zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gmina będzie racjonalnie wykorzystywać pustostany z zasobu i zasobu pomieszczeń tymczasowych poprzez odpowiedni dobór liczby osób kierowanych do zawarcia umowy najmu w stosunku do powierzchni lokalu.

3.Przewidywane rezultaty planowanych działań:

- 1) pozyskanie przez adaptację bądź zakupienie 35 mieszkań/ pomieszczeń tymczasowych, do zasobu nieruchomości gminnych , do dnia 31.12.2020 r;
- 2) zmniejszanie liczby budynków w złym stanie technicznym do poziomu 0% całości zasobu, do dnia 31.12. 2020 roku;
- 3) realizacja 4 wyroków eksmisyjnych w skali roku;
- 4) Zaspokajanie istniejących potrzeb mieszkaniowych na poziomie 10 % w skali roku (tj. około 10 % liczby wniosków wstępnie pozytywnie zakwalifikowanych).

4.Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Wieloletniego programu:

- 1) liczba lokali mieszkalnych pozyskanych do zasobu na dany rok;
- 2) liczba tymczasowych pomieszczeń pozyskanych do zasobu na dany rok (o ile będzie realne zapotrzebowanie na takie pomieszczenie);
- 3) liczba wyroków eksmisyjnych zrealizowanych w danym roku;
- 4) wskaźnik procentowy budynków w złym stanie technicznym.

5.W przypadku zmiany ustawy w odniesieniu do zakresu zadań własnych Gminy, w szczególności o

charakterze obligatoryjnym, w trakcie realizacji Wieloletniego programu, konieczna jest weryfikacja założeń działań i ich realizacji pod kątem wymogów wynikających z ewentualnych zmian ustawodawczych.

6.Sprawozdanie roczne będzie sporządzał podmiot koordynujący Wieloletni program w formie raportu z jego realizacji.

7.Prezydent będzie przedstawiał Radzie Miasta Starogard Gdański, roczne raporty z realizacji Wieloletniego programu, co roku do 31 października.

8.Raportu nie czyni się przedmiotem obrad.

9.Raport będzie obejmował według stanu na koniec poprzedniego roku kalendarzowego co najmniej:

- 1) wielkość i stan techniczny zasobu i zasobu pomieszczeń tymczasowych;
- 2) opis przeprowadzonych działań remontowych i modernizacyjnych;
- 3) zmiany w stanie wielkości zasobu (liczba lokali, które zostały wyłączone z zasobu pod jakimkolwiek tytułem oraz liczba lokali pozyskanych do zasobu z wyszczególnieniem podstaw tych zmian);
- 4) zmiany w stanie wielkości zasobu tymczasowych pomieszczeń (liczba pomieszczeń,które zostały wyłączone z zasobu pod jakimkolwiek tytułem oraz liczba pomieszczeń pozyskanych do zasobu z wyszczególnieniem podstaw tych zmian);
- 5) liczbę lokali pozyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności;
- 6) liczbę tymczasowych pomieszczeń pozyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności;
- 7) liczbę lokali przyznanych w ramach pomocy mieszkaniowej z wyszczególnieniem tytułów udzielonej pomocy;
- 8) liczbę przyznanych pomieszczeń tymczasowych;
- 9) wysokość przychodu z czynszów i kosztów utrzymania zasobu i zasobu pomieszczeń tymczasowych;
- 10) poziom ściągłości czynszów;
- 11) łączną kwotę wypłaconych odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

10. Podmiotem koordynującym realizację Wieloletniego programu będzie właściwy do spraw mieszkalnictwa wydział / referat Urzędu Miasta Starogard Gdański.

Jednostkami realizującymi będą:

- 1) właściwy do spraw zasiedleń wydział Urzędu Miasta Starogard Gdański (na dzień tworzenia programu Referat Lokalowy);
- 2) właściwy do spraw skarbu wydział Urzędu Miasta Starogard Gdański (na dzień tworzenia programu WGGGiR);
- 3) zarządca gminnych nieruchomości mieszkaniowych i pomieszczeń tymczasowych (na dzień tworzenia programu TBS ZK Sp. z o.o., w Starogardzie Gdańskim);
- 4) inne podmioty, komórki lub jednostki w których zarządzie lub dyspozycji pozostają lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu.

11. Do obowiązków jednostek realizujących Program należy w szczególności:

- 1) wykonanie powierzonych zadań zgodnie z założeniami Wieloletniego programu .
- 2) prowadzenie dokumentacji w sposób umożliwiający prawidłowe sprawozdawanie z realizacji Wieloletniego programu.