

Urząd Miasta Malborka



**Wieloletni program
gospodarowania zasobem
mieszkaniowym Gminy
Miejskiej Malbork na lata
2013-2017**

Malbork, 2012 rok

SPIS TREŚCI

- I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
 - 1. Lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe
 - 2. Pozostałe lokale mieszkalne
 - 2.1 Budynki przeznaczone do rozbiórki
 - 2.2 Budynki stanowiące 100% własność gminy
 - 2.3 Budynki do rozbiórki – uwolnienie terenów
 - 2.4 Lokale mieszkalne gminy znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych
- II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali
- III Planowana sprzedaż lokali w latach 2013 – 2017
- IV Zasady polityki czynszowej
- V Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy
- VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 – 2017
- VII Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
- VIII Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
 - 1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

WSTĘP

Wieloletni Program Gospodarowania (WPG) zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Malborka stanowi średniookresowy (5-letni) dokument planistyczny wspierający Gminę w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz 266 z p. zm.), w skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokali pozostających w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Wymóg posiadania wieloletniego programu gospodarowania został nałożony na gminy przez art. 21 ustawy.

Natomiast art. 8 ustawy stanowi, że to właśnie Wieloletni Program Gospodarowania jest podstawą do wprowadzania podwyżek stawek czynszowych. Czynsz z majątku komunalnego stanowi główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy, jak również (optymalne) źródło finansowania działań inwestycyjnych (remontowych i modernizacyjnych).

Kolejnym kluczowym aspektem WPG jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkania.

Program ten dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań własnych gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i lokali zamiennych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 4 ustawy).

Obok ustawowego wymogu WPG może przynieść gminie szereg korzyści, szczególnie wobec braku wystarczającej ilości środków budżetowych na samodzielne finansowanie przez władze samorządowe nowego budownictwa komunalnego. W takich warunkach trzeba jak najwięcej uwagi poświęcić na sposób i jakość gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

WYKAZ ZAŁACZNIKÓW

Załącznik Nr 1: Tabela Nr 1 - Budynki do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny.

Załącznik Nr 2: Tabela Nr 2 - Budynki do rozbiórki ze względu na uwolnienie terenów pod inwestycje.

Załącznik Nr 3: Tabela Nr 3 - Budynki przeznaczone na funkcje mieszkań socjalnych, pomieszczeń tymczasowych.

Załącznik Nr 4: Budynki przeznaczone do zwrotu do zwrotu pierwotnym właścicielom.

Załącznik Nr 5: Mieszkanie gminne objęte sporem sądowym.

Załącznik Nr 6a: Mieszkania stanowiące własność Gminy Miasta Malbork w zasobach obcych.

Załącznik Nr 6b: Budynki Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada powyżej 50% udziałów.

Załącznik Nr 6c: Budynki Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada 50% i poniżej 50% udziałów.

Załącznik Nr 6d: Budynki Wspólnot Mieszkaniowych posiadające do 7-miu lokali.

Załącznik Nr 6e: Budynki stanowiące własność Gminy.

Załącznik Nr 7: Plan kosztów działalności zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Malborka w 2013 r.

Załącznik Nr 8: Plan remontów na rok 2013.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Ilość budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy oraz budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały wynosi – 404.

Ilość mieszkań w zarządzie ZGKiM w Malborku Sp. z o.o. wynosi ogółem 3763, w tym lokale Gminy 1906, lokale własnościowe 1857. Mieszkania Gminy stanowią zatem 50,7%. Ze względu na znaczną dynamikę sprzedaży mieszkań udział Gminy już na początku 2013 r. będzie mniejszy niż właścicielski.

Większość omawianych budynków wybudowana została w okresie przedwojennym. Po roku 1945 oddano do użytku 57 budynków, tj. 11 % zasobu

Wyposażenie techniczne budynków charakteryzują następujące wielkości:

- Centralne ogrzewanie posiada 57 budynków
- Ciepłą wodę z miejskiej sieci ciepłowniczej posiada 11 budynków;
1 budynek gminy (ul. Sadowa 57) posiada jedynie instalację elektryczną i wodną
- 6 budynków gminnych nie posiada kanalizacji sieciowej,
- 5 budynków gminnych nie posiada instalacji gazowej.

Wiek budynków jak i wieloletnie zaniedbania remontowe, często wynikające z braku środków określają konieczność rozbiórek oraz wielkość potrzeb remontowych w budynkach nadających się do eksploatacji.

Wykaz budynków do rozbiórki z uwagi na stan techniczny (TABELA NR 1) określa potrzebę rozebrania 17 budynków, w których znajdują się 24 lokale. Wykaz (TABELA Nr 2) wymienia budynki do rozbiórki z uwagi na uwolnienie terenów pod inwestycje, tj. 24 obiekty, w których jest 77 lokali mieszkalnych. W omawianych budynkach nie są przewidywane istotne nakłady remontowe. W budynkach nadających się do eksploatacji (bez rozbiórek) określono potrzebę remontów na lata 2013 – 2017. Przyjęto zasadę, iż szczegółowe plany roczne zawarte będą w corocznych zamierzeniach uwzględniających potrzeby wynikające z umowy użyczenia. Pozostały zakres remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych określany jest w odpowiednich uchwałach wspólnot i nie są one objęte treścią niniejszego programu.

1. Lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe

Aktualnie wydzielono 54 lokale socjalne. Zwiększa się ilość tych lokali poprzez realizację budowy budownictwa socjalnego. Wybudowano dwa budynki socjalne przy ul. Rolniczej 1F i 1G. Zważywszy na zakres potrzeb oraz kurczenie się zasobu, zasadnym byłoby realizować dalsze obiekty socjalne. W pojedynczych przypadkach lokale o niskim standardzie i wyposażeniu technicznym będą przekwalifikowane na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe z pozostałych kategorii budynków.

Na podstawie nowelizacji Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733), która weszła w życie 16 listopada 2011 r., zgodnie z art. 25a Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń z przeznaczeniem na wynajem. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego. Lokale te rozpocznie się adaptować w budynkach przy ul. Słowackiego 62A-63 i Pasteura 11

2. Pozostałe lokale mieszkalne

2.1 Budynki przeznaczone do rozbiórki

Potrzeby remontowe określają bardzo zły stan techniczny budynków przeznaczonych do rozbiórki, których ilość aktualnie wynosi 17. Jakikolwiek istotny nakład remontowy w tych zasobach jest działaniem nieracjonalnym pod względem ekonomicznym i odbywać się będzie na zasadzie bieżącej konserwacji wykonywanej w trybie awaryjnym.

2.2 Budynki stanowiące 100% własność Gminy

Gmina Miasto Malbork dysponuje obecnie 103 budynkami, których jest wyłącznym właścicielem. Znajduje się w nich blisko 400 lokali mieszkalnych. 47 z tych budynków powstało ponad 100 lat temu, w drugiej połowie XIX w. lub na początku XX w. Widać więc że prawie połowa zasobu jest wzniesiona przed ponad stu laty i ich właściwe utrzymania i adaptacja do współczesnych wymagań absorbuje znaczne

środki. Prócz dwóch bloków komunalnych przy ul. Sprzymierzonych, jednego budynku socjalnego przy ul. Słowackiego 62A-63 oraz dwóch budynków socjalnych przy ul. Rolniczej wszystkie pozostałe były wybudowane przed II wojną światową.

Stan techniczny związany z wiekiem tej części zasobu powoduje, że nakłady na zatrzymanie degradacji są wysokie, nie wspominając o potrzebach remontów kapitałnych związanych z wymianą i modernizacją poszczególnych części budynków. Dodatkowe koszty tworzy również fakt, że duża część z nich znajduje się w rejestrach zabytków.

2.3 Budynki przeznaczone do rozbiórki – uwolnienie terenów pod inwestycje.

Ilość budynków do rozbiórki z uwagi na planowane inwestycje zawiera załącznik nr 2 (TABELA Nr 2) wynosi 24 w których znajduje się 77 mieszkań. Do rozbiórki zostały one wskazane odpowiednimi zapisami planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego. Stan techniczny tych obiektów nie odbiega od stanu pozostałych budynków, niemniej jednak ich rozbiórkę wymusza poszukiwanie nowych rozwiązań w zakresie polityki mieszkaniowej gminy. Obiekty te w większości powinny być rozebrane przez przyszłych właścicieli sprzedawanych gruntów, co nie naraża Gminy na poniesienie dodatkowych nakładów finansowych na ich rozbiórkę.

W przypadku gdy celu tego nie uda się osiągnąć, wówczas należy liczyć się z poniesieniem tych kosztów przez Gminę.

3.3 Lokale mieszkalne Gminy znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych

Ilość mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych obrazują załączniki

- 6a - lokale gminne w zasobach obcych
- 6b - wspólnoty w których gmina posiada powyżej 50% udziałów
- 6c - wspólnoty w których gmina posiada 50% i poniżej 50% udziałów
- 6d - budynki wspólnot posiadających do 7-miu lokali
- 6e - budynki stanowiące własność gminy

W przypadku budynków wspólnot, w których lokale są przeznaczone do dalszej sprzedaży przewiduje się zmianę uchwały o zasadach sprzedaży mieszkań komunalnych poprzez zastosowanie niższych stawek upustu do ceny, co pozwoli na ograniczenie sprzedaży celem zachowania niezbędnego zasobu do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych wynikających z obowiązków ustawowych.

II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Potrzeby remontowe oraz plan remontów na lata 2013-2017 będą przedstawione w corocznych planach remontów budynków stanowiących 100% własności Gminy wg niezbędnych potrzeb. Taką zasadę przyjęto ze względu na możliwości finansowe zdeterminowane wpływami z czynszów oraz niedającymi się przewidzieć w odległej perspektywie czasowej faktycznymi potrzebami.

Potrzeby remontowe zredukowane zostały maksymalnie do wysokości uzyskania niezbędnego minimum umożliwiającego zatrzymanie degradacji zasobu.

III Planowana sprzedaż lokali w latach 2013–2017

Prowadzenie prywatyzacji zasobu komunalnego pogłębia problemy w polityce mieszkaniowej. W rezultacie powstają bowiem budynki będące wspólną własnością publiczno-prywatną.

W celu usprawnienia zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy konieczne jest wprowadzenie pewnych ograniczeń przy sprzedaży lokali komunalnych. Sprzedaż mieszkań powoduje kurczenie się zasobu i sprawia, iż w zasobie coraz większy udział mają lokale socjalne o niskim standardzie, generujące niskie wpływy, a wymagające znacznych nakładów. Powoduje to istotne ograniczenie możliwości w zakresie prowadzenia efektywnej polityki mieszkaniowej. Proponuje się więc przyjęcie następujących założeń porządkujących dotychczasowe zasady sprzedaży mieszkań:

- wprowadzenie nowej uchwały w zakresie sprzedaży mieszkań
- sprzedaż w całości małych budynków
- wyłączenie ze sprzedaży budynków gdzie Gmina poniosła znaczne nakłady na remonty kapitalne i naprawy główne.

Sprzedaż mieszkań na lata 2008-2012

Lp	Lata	Plan	Wykonane
1	2008	75 mieszkań	143 mieszkania
2	2009	100 mieszkań	166 mieszkań
3	2010	60 mieszkań	88 mieszkań
4	2011	50 mieszkań	51 mieszkań
5	2012	50 mieszkań	70 (na dzień

		30.11.2012)
--	--	-------------

Plan sprzedaży mieszkań na lata 2013-2017

Lp	Lata	Plan
1	2013	100 mieszkań
2	2014	30 mieszkań
3	2015	20 mieszkań
4	2016	20 mieszkań
5	2017	20 mieszkań

W przypadku zbywania lokali mieszkalnych oraz własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu stosowane będą następujące kryteria:

1. Sprzedaży mogą podlegać wszystkie lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miasta Malborka oraz własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu za wyjątkiem:

- lokali znajdujących się w budynkach położonych niezgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego miasta,
- lokali znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- lokale w budynkach przeznaczonych na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe,
- każda zmiana wykazu wymagać będzie uzyskania pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

2. Lokale mieszkalne w domach przeznaczonych do napraw głównych i remontów kapitalnych mogą być sprzedane pod warunkiem zgodności lokalizacji budynków z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego miasta, a w wypadku ich braku wymagać będzie pozytywnej opinii Architekta Miasta oraz wykupienia lokali mieszkalnych przez wszystkich najemców.

3. Burmistrz Miasta może dokonać za zgodą Rady Miasta sprzedaży budynku mieszkalnego w drodze przetargu, jeżeli stanowi on wyłączną własność gminy, po uprzednim zaoferowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych jego najemcom.

4. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu najemcom domów jednorodzinnych.

5. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu najemcom lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego Gminie Miasta Malborka.

6. Cenę sprzedaży lokalu określa rzeczoznawca majątkowy powołany przez Urząd Miasta i nie może ona być niższa niż ustalona przez niego. Cena wiąże

gminę przez okres 3 miesięcy od dnia uzgodnienia warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego.

7. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych wprowadza się bonifikaty w zależności od:

- rodzaju zabudowy (jednorodzinna, wielomieszkaniowa),
- wieku budynku,
- realizowanych w budynku remontów.

8. Bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatą z tego tytułu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie składniki w jednakowej wysokości.

9. Bonifikata ulega pomniejszeniu o wartości kaucji mieszkaniowej podlegającej zwrotowi na rzecz najemcy.

10. Jeżeli w budynku wielorodzinnym o liczbie mieszkań 2-4 nie rozpoczęto sprzedaży lokali, to może być realizowana w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich mieszkań na rzecz jego najemców.

11. Jeżeli w budynku o liczbie mieszkań większej niż 4 pozostał do sprzedaży jeden lokal, Burmistrz Miasta może zaoferować najemcy wykup lokalu. Jeżeli najemca nie skorzysta z oferty, lokal można sprzedać w drodze przetargu.

Skorzystanie z prawa pierwszeństwa ograniczone zostaje w czasie do 1 roku od dnia złożenia oferty i zabezpieczone będzie umową przyrzeczenia kupna – sprzedaży.

12. Cena nieruchomości gruntowej (grunt + lokal) podlega zapłacie nie później niż w dniu poprzedzającym dzień zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, a w przypadku zapłaty ceny ze środków zgromadzonych na książeczce mieszkaniowej najpóźniej w terminie 45 dni od dnia zawarcia umowy notarialnej.

13. W przypadku oddania nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w użytkowanie wieczyste ustala się pierwszą opłatę w wysokości 25% wartości gruntu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

14. Jeżeli nabywca – najemca lokalu mieszkaniowego lub budynku mieszkalnego przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia zbył go lub wykorzystał na inny cel niż mieszkaniowy, udzielona bonifikata po jej waloryzacji podlega zwrotowi na rzecz Gminy Miasta Malborka. Zwrot następuje na żądanie Burmistrza Miasta Malborka.

14a. Przepis pkt.14 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała lokal mieszkalny na cele inne niż mieszkaniowe przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

15. Bonifikata udzielona przy zakupie lokalu nie podlega zwrotowi w przypadku:

- a) zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej
- b) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystaną na cele mieszkaniowe
- c) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe

16. Burmistrz Miasta Malborka może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w 15 a-c, za zgodą Rady Miasta Malborka.

17. Jeżeli w budynkach został sprzedany chociażby jeden lokal wraz z udziałem we współwłasności gruntu, sprzedaż pozostałych lokali następuje w tej samej formie.

18. Powyższe dotyczy budynków, w których na wniosek właścicieli lokali prawo użytkowania wieczystego gruntu przekształcone zostało w prawo własności w trybie ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. Nr123 poz. 781 z 1997 r. ze zm.) oraz ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175 poz. 1459 z 2005r.)

19. Jeżeli w budynku został sprzedany jeden lokal wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego, sprzedaż pozostałych lokali następuje w tej samej formie.

20. Koszt wyceny lokalu mieszkalnego i gruntu dolicza się do do ceny mieszkania.

IV Zasady polityki czynszowej

Zasady polityki aktualnie zdeterminowane są zapisami art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U z 2005 r. Nr 31, poz. 266z póź. zm.).

Podniesienie wysokości czynszu regulowanego, powinno pozwolić nie tylko na bieżące utrzymanie zasobu, ale także na istotne inwestycje remontowe przywracające właściwy stan zaniedbywanym budynkom.

Skuteczna reforma polityki czynszowej jest krokiem o kluczowym znaczeniu w procesie stopniowego urealniania opłat za użytkowanie mieszkania i wyłaniania się prywatnego sektora mieszkań czynszowych. Bez podniesienia czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali, Gmina Malbork będzie narażona na drenaż finansowy w zasobach komunalnych. Nadal więc utrzymywać się będzie niewłaściwe dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych lokali mieszkalnych (zajmowanie dużych powierzchni mieszkalnych przez małą liczbę osób lub osoby o niskich dochodach).

Sugerowane jest by w miarę możliwości podnosić stawkę czynszową. Szybszy wzrost czynszów spowoduje, że Gmina przestanie dotować gospodarstwa domowe, które nie wymagają wsparcia, a zwolnione w ten sposób środki mogą być wykorzystane do pokrycia kosztów napraw i remontów. Czynsze za lokale mieszkalne są stosunkowo niskie, w porównaniu ze stawkami innych gmin z naszego regionu. Najczęściej i najmocniej artykułowanym argumentem by je podnosić tylko nieznacznie jest fakt, że w zasobach komunalnych mieszka dużo ludzi biednych. To oczywiście prawda, ale wiadomo też, że tych którzy mogą płacić za swoje mieszkanie jest więcej. Dlatego właśnie brak długofalowego programu podwyżek czynszu w stopniu dozwolonym przepisami prawa oznaczałby zupełnie niepotrzebne subsydiowanie kosztów mieszkania dla grupy ludzi nieźle czy nawet dobrze sytuowanych. Środki te warto zaoszczędzić i przeznaczyć na inne cele. Głównym celem strategicznym realizowanym przez właściwie prowadzony program czynszowy w zasobach komunalnych będzie:

- ulepszenie stanu i standardu w istniejących zasobach mieszkaniowych oraz procedur zarządzania nimi, zapewniających ich efektywne utrzymanie,
- zreformowanie lokalnej polityki mieszkaniowej, w której Gmina pełnić będzie rolę jednostki ułatwiającej i umożliwiającej zaspokajanie lokalnych potrzeb mieszkaniowych przy pomocy funduszy lokalnych i centralnych.

Wdrożenie programu czynszowego umożliwiłoby:

- stworzenie polityki czynszowej stymulującej rozwój mieszkalnictwa w Gminie,
- zwiększenie dochodów poprzez wzrost wpływów z czynszów, zwiększenie nakładów na remonty kapitalne i modernizację,
- lepsze wykorzystanie majątku Gminy,
- lepsze dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali (uwzględniając wielkość, możliwości finansowe oraz preferencje),
- oddziaływanie na małe gospodarstwa domowe zajmujące zbyt duże mieszkania do ich zamiany na mniejsze, stymulowanie procesu zamiany mieszkań,
- polepszenie standardu mieszkań, w których czynsz regulowany zbliża się do czynszu wolnego,
- stopniowe likwidowanie nieuzasadnionych ze względów społecznych przywilejów (dotowania gospodarstw domowych, które stać na pokrycie pełnych kosztów wynajmu mieszkania),
- poprawa stanu zabudowy czyli wizerunku gminy,
- stopniowe ograniczanie postaw roszczeniowych wśród mieszkańców tych zasobów oraz oczekujących na przydział.

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

Restrukturyzacja zarządzania nieruchomościami komunalnymi doprowadziła do realizacji określonych przez Gminę (właściciela zasobów) celów.

Kluczowe z nich to:

- wyższa jakość usług zarządzania nieruchomościami komunalnymi i wspólnymi przy zachowaniu racjonalnego obciążenia budżetu Gminy oraz osób fizycznych,
- niższe koszty związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości oraz przeznaczenie uzyskanych oszczędności na poprawę stanu technicznego.

Nadzór właścicielski w imieniu Gminy pełni ZGKiM w Malborku Sp. z o.o. (jednoosobowa spółka gminna), wstępując w rolę klienta zamawiającego usługi oraz monitorującego działania wykonawców.

Wśród najważniejszych funkcji pełnionych przez jednostkę nadzoru występują:

- weryfikacja, zatwierdzanie i koordynacja dochodów związanych z lokalami,
- weryfikacja oraz zatwierdzenie i koordynacja realizacji remontów, modernizacji, wyburzeń oraz remontów kapitałnych budynków,
- weryfikacja i zatwierdzanie remontów nieruchomości lub jej części, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli w porozumieniu z zarządem bądź z zarządcą nieruchomości wspólnej oraz wspólnotą mieszkaniową,
- uczestnictwo w sporządzaniu i realizacji planów rewaloryzacji zasobów mieszkaniowych,
- reprezentowanie interesów Gminy - jako jednego ze współwłaścicieli we wspólnotach mieszkaniowych,
- nadzorowanie wykonania i rozliczanie remontów zlecanych innym wykonawcom,
- nadzór i koordynacja obsługi użytkowników nieruchomości wynajem lokali komunalnych - kwalifikacja lokali oraz realizacja skierowań dla osób oczekujących na lokal, podpisywanie oraz wypowiedzanie umów najmu.

Wśród kroków mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy widzi się potrzebę następujących działań biorących po uwagę aspekt techniczny i wysoki standard usługi takich jak:

- utrzymanie czystości (klatka schodowa, otoczenie budynku itp),
- remonty i modernizacja (obejmujące części wspólne budynku - instalacje ciepłej i zimnej wody, gazową, elektryczną, ogrzewania, kanalizacji, urządzenia ciepłne i hydrofornię),
- konserwacja i bieżące naprawy,
- likwidacja awarii (terminowość i sposób usuwania skutków i przyczyn awarii instalacji w budynku),
- dostawy mediów (energia elektryczna, ciepłna, gaz, kanalizacja, wywóz śmieci i inne),
- rozliczenia finansowe (budżetu, wyliczenie oraz rozliczenie wpłacanych zaliczek w poczet kosztów), oznakowania wewnątrz budynku (tablica ogłoszeń, telefony alarmowe i do administracji),
- korespondencja (rzetelność, czytelność i terminowość otrzymywanych z administracji pism),
- organizacja zebrań właścicieli (terminowość, wcześniejsze przekazanie

- projektów budżetów i uchwał, sposób prowadzenia i działania po zebraniu),
- niezawodność (solidność) - administrator codziennie utrzymuje standard usług, dotrzymuje obietnic i wykonuje rzetelnie swoje zadania,
 - odpowiedzialność (terminowość) - administrator przestrzega umówionych z mieszkańcami terminów działań,
 - kompetencja - administrator jest fachowo przygotowany oraz posiada niezbędną wiedzę do świadczenia usług,
 - dostępność - administrator jest przystępny i łatwo nawiązać z nim kontakt,
 - uprzejmość - administrator jest uprzejmy, okazuje zainteresowanie i szacunek dla mieszkańca,
 - komunikatywność - administrator zawsze wysłuchuje mieszkańca i udziela mu informacji przystępnym językiem,
 - wiarygodność - mieszkańcy oceniają że administrator jest prawdomówny i troszczy się o nich i ich budynek,
 - bezpieczeństwo - mieszkaniec czuje się fizycznie i psychicznie bezpiecznie, administrator wzbudza jego zaufanie,
 - zrozumienie - administrator stara się zrozumieć indywidualne potrzeby mieszkańców; podejmuje działania by je zaspokajać.

VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów. Założono wzrost czynszów za lokale mieszkalne w ramach ustawy o ochronie praw lokatorów w poszczególnych latach i tak: z 4,22 zł do 4,64 zł w 2013 r. i w latach następnych co najmniej o roczny wskaźnik inflacji. Przewidziano również, iż Gmina jako właściciel ponosi obciążenia związane z wpłatami na pokrycie kosztów remontów części wspólnych nieruchomości.

Należy podkreślić, że ze środków tych są również finansowane adaptacje, remonty pustostanów oraz rozbiórki.

Zagrożeniem dla planu jest lawinowa sprzedaż lokali mieszkalnych, w wyniku której pomniejsza się zasób gminy oraz wpływy z czynszów. Sprzedawane są lokale w budynkach o najwyższym standardzie, dające najwyższe wpływy.

Poszczególne najważniejsze zadania powinny być finansowane z następujących źródeł:

Rozbiórki - przede wszystkim z budżetu gminy oraz z wpływów uzyskanych z czynszów, w przypadku rozbiórek celem uzyskania terenów pod inwestycje ze środków ze sprzedaży terenu.

Pustostany - przede wszystkim z budżetu gminy oraz z wpływów uzyskanych z czynszów.

Remonty - z wpływów uzyskanych z czynszów.

VII Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Przeciętna osiągnięta wysokość czynszu wynosi aktualnie 3,71zł /m²

Przeciętny koszt eksploatacji na m² powierzchni eksploatacyjnej w roku 2011 wynosi 1,65 zł/m², z tego:

Lp.	Rodzaj kosztu	Koszt na m ²
1	Koszty zarządzania	0,50 zł/m ²
2	Energia elekt. klatki schod.	0,11 zł/m ²
3	Deratyzacja	0,03 zł/m ²
4	Ubezpieczenie budynku	0,05 zł/m ²
5	Oczyszczanie posesji	0,28 zł/m ²
6	Konserwacja	0,42 zł/m ²
7	Pozostałe koszty	0,26 zł/m ²

oraz koszty remontów – 2,21zł /m².

VIII Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

Utworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych pozwoli na rozpoczęcie odblokowywania mieszkań w zasobie komunalnym, których użytkownicy otrzymali wyrok eksmisyjny bez prawa do lokalu socjalnego. Do chwili obecnej eksmisje te nie były przeprowadzone albowiem nie funkcjonuje eksmisja na „bruk” poza przypadkami dotyczącymi osób z wyrokami w których uzasadnieniem jest znęcanie się nad rodziną (osoby te trafiają do schronisk).

Przewidywane potrzeby w zasobie gminnym do obsługi bieżących wyroków to **ok. 30 pomieszczeń tymczasowych i ok. 80 lokali socjalnych**. W potrzebach tych w pełni nie uwzględniono wyroków dotyczących innych zarządców np.: MSM, WAM, PKP.

Należy podjąć w perspektywie pięciu lat decyzję o budowie nowej komunalnej substancji mieszkaniowej umożliwiającej rotację mieszkańców jak również wprowadzenie efektywnego programu budownictwa socjalnego. Pozwoli to na przeprowadzanie remontów odzyskanych lokali oraz stopniowe przekwaterowywanie lokatorów zamożniejszych do nowej i standardowo lepszej substancji. W ich miejsce można, po przeprowadzeniu remontów kwaterować osoby oczekujące na mieszkania socjalne czy docelowe komunalne. W 2010 roku zasiedlono dwa budynki przy Al. Sprzymierzonych 130A-B (24lok.) i 131ABC (34lok). Polityka zamian z urzędu oraz przeprowadzenie doboru najemców w zasobie komunalnym, posiadających odpowiedni status finansowy umożliwi objęcie w najem nowych lokali. W ten sposób zostanie częściowo rozwiązany problem oczekujących na mieszkania docelowe, a zwolnione przez nich lokale, z zastosowaniem obowiązujących prawem zasad, będą mogły być przekazywane dla osób oczekujących na lokale socjalne.

Należy podjąć działania w kierunku ograniczenia sprzedaży zasobu mieszkaniowego celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskim statusie finansowym. W związku z powyższym nie ma więc racjonalnych podstaw, aby powyższe lokale sprzedawane były z tak dużą zniżką.

Czynsze z zasobów wyższego standardu umożliwiają utrzymanie zasobów istotnie zdekapitalizowanych.

Ponadto należy pamiętać, że głównym źródłem finansowania polityki mieszkaniowej gminy są wpływy z czynszów, dlatego postępująca wyprzedaż jest niekorzystna i może powodować konieczność coraz wyższego subsydiowania zasobu. Z reguły sprzedawane lokale to te najbardziej wartościowe, w wyniku czego dodatkowo obniża się standard zasobu gminnego, a gorszy zasób generuje niższe przychody.

TABELA NR 1

**BUDYNKI PRZEZNACZONE DO ROZBIÓRKI Z UWAGI NA STAN
TECHNICZNY**

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali miesz- kalnych
1.	2.	3.
1	Armii Krajowej 11-12	wysiedlony
2	Armii Krajowej 92	wysiedlony
3	Armii Krajowej 35	5
4	Armii Krajowej 35A	1
5	Armii Krajowej 56	3
6	Armii Krajowej 79A	4
7	Bażyńskiego 22	4/ 2lokale do wysiedlenia
8	Poczty Gdańskiej 20A	2
9	500-lecia 16	4/ 1lokal do wysiedlenia
10	Sienkiewicza 16 A	2
11	Tczewska 5	3 / 1lokal do wysiedlenia
12	Wejhera 5	Wysiedlony
13	Zapolskiej 4A	1
14	Zapolskiej 5	4/ 2 lokale do wysiedlenia
15	Zapolskiej 6	wysiedlony
16	Orzeszkowej 4A	Wysiedlony
17	Stare Miasto 23	Wysiedlony
OGÓŁEM :		27 lokali do wysiedlenia

TABELA NR 2

**BUDYNKI PRZEZNACZONE DO ROZBIÓRKI
- UWOLNIENIE TERENÓW POD INWESTYCJĘ**

L.p	Adres budynku	Rok budowy	Pow. eksploat. m ²	Ilość lokali mieszkalnych	w tym lokale socjalne
1	2.	3.	4.	5.	6.
1	Al. Armii Krajowej 50	1890	151	2	--
2	Al. Armii Krajowej 57	1900	290	9	1
3	Al. Armii Krajowej 76 A	1870	150	3	--
4	Al. Armii Krajowej 77	1860	51	1	--
5	Al. Armii Krajowej 79	1900	124	2	--
6	Al. Armii Krajowej 84	1900	155	4	--
7	Al. Armii Krajowej 107	1913	65	1	--
8	Gen. Grota Roweckiego 2	1920	378	10	
9	Główna 19	1962	117	2	--
10	Główna 19 A	1960	245	6	--
11	Orzeszkowej 10A	1910	54	1	--
12	Orzeszkowej 11	1910	115	3	--
13	Sikorskiego 28	1909	368	3	1
14	Słowackiego 7	1890	132	3	--
15	Targowa 24	przed 1945	130	1 użytkowy	--
16	Toruńska 59	1935	67	2	--
17	Konopnickiej 26B	1922	265	1	-
18	Grunwaldzka 9	1910	84	1 użytkowy	-
19	Koszykowa 12	1910	285	7	-
21	Prądyńskiego 5	1850	256	7	-
23	Wałowa 14	przed 1945	236	4	-
24	Sprzymierzonych 1-2	1910	285	6	-
OGÓŁEM :			4003	77/2	2

TABELA NR 3

**BUDYNKI PRZEZNACZONE NA LOKALE SOCJALE I
POMIESZCZENIA TYMCZASOWE**

<i>L.p.</i>	<i>Adres budynku</i>	<i>Rok budowy</i>	<i>Pow. eksploa- t. ogółem m²</i>	<i>Ilość lokali mieszk- alnych</i>	<i>Ilość lokali socjalnych</i>	<i>ilość lokali aktywnych</i>	<i>Pomieszczenia tymczasowe</i>
1.	2.	3.	4.	5.	6	7	8
1	Jagiellońska 99 ABC	1870	588	20	5	20	
2	Gen. Grot- Roweckiego 13	1900	275	8	2	8	
3	Kaczynos 30	p. 1945	54	2	2	1	
4	Koszykowa 8	1910	141	5	5	5	
5	Myszewo 26	p. 1945	60	1	1	1	
6	Pasteura 10	1910	226	5	1	5	
7	Pasteura 15	1900	152	3	1	3	
8	Rolnicza 1F	2006	437	10	2	10	
9	Rolnicza 1 G	2008	350	8	6	8	
10	Słowackiego 48	1890	255	8	5	7	
11	Słowackiego 62A-63	1968	980	47	22	21	25
12	Armii Krajowej 76A	p.1945	150	3	-	2	1
13	500 Lecia 89	p.1945	250	5	-	4	1
14	Mickiewicza 50A	p.1945	72	2	2	2	-
OGÓŁEM :			3992	123	54	97	27

TABELA NR 4

**BUDYNKI PRZEZNACZONE DO PRZEKAZANIA PIERWOTNYM
WŁAŚCICIELOM**

L.p.	<i>Adres budynku</i>	<i>Rok budowy</i>	<i>Pow. eksploat. ogółem m²</i>	<i>Ilość lokali mieszkalnych</i>	<i>w tym lokale socjalne</i>
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	Al. Wojska Polskiego 506	1890	223	-	--

TABELA NR 5

SPÓR SĄDOWY O WŁASNOŚĆ

L.p.	Adres budynku	Rok budowy	Pow. eksploat. m ²	Ilość lokali mieszkalnych
1.	2.	3.	4.	5.
1	Zamkowa 14		75	1
OGÓŁEM :			75	1

Załącznik 6a

MIESZKANIA STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY MALBORK W ZASOBACH OBCYCH

L.p.	Adres budynku	Pow. eksploat. m ²	Ilość lokali mieszkalnych
1.	2.	3	4.
1	Al. Wojska Polskiego 491 A	116	2
2	Dworcowa 1	39	1
3	Grota Roweckiego 5	44	1
4	Grota Roweckiego 6	102	2
5	Gen. Maczka 15-16	597	9
6	Grunwaldzka 24	338	5
7	Grudziądzka 27	491	12
8	Grudziądzka 27B	394	9
9	Jasna 4/81	32	1
10	Jasna 8/60	30	1
11	Jagiellońska 101	131	2
12	Konopnickiej 2	46	1
13	Kościuszki 44	161	4
14	Kotarbińskiego 2E/10	70	1
15	Kotarbińskiego 4/C/9	67	1
16	Kaczynos 30	54	2
17	Orzeszkowej 19	432	7
18	Mickiewicza 6	59	1
19	Nowowiejskiego 12-13	138	2
20	Prusa 14	56	1
21	Sienkiewicza 28/12	44	1
22	Sienkiewicza 30/57	40	1
23	Sikorskiego 30	36	1
24	Stare Miasto 7	25	1
25	Stare Miasto 9	85	2
26	Sucharskiego 27/3	56	1
27	Sucharskiego 13/3	65	1
28	Solskiego 2	30	1
29	Słowackiego 81C/2	61	1
30	Toruńska 55	35	1
31	Żelazna 4	39	1
OGÓŁEM		3797	77

Załącznik 6b

BUDYNKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH, W KTÓRYCH GMINA POSIADA POWYŻEJ 50 % UDZIAŁÓW

L.p.	Adres budynku	Rok budowy	Pow. eksploat. m ²	Ilość lokali ogółem	w tym				udział %-owy gminy
					Lok. gminy	lokal e socja lne	lokale włas- nościo- we	Lok. użytk owe	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1	17 Marca 21	1910	1723	33	27	--	3	3	90,30
2	17 Marca 23	1935	754	12	9	--	3	--	63,10
3	17 Marca 25	1890	691	9	7	--	2	--	75,60
4	Al. Armii Krajowej 18-18A	1900	763	13	10	--	3		77,90
5	Al. Armii Krajowej 27- 28	1900	600	12	6	--	6		57,60
6	Al. Armii Krajowej 30-31	p. 1945	412	6	4	--	2		80,90
7	Al. Armii Krajowej 43	1830	507	11	7	1	3		69,48
8	Al. Armii Krajowej 44-44A	1890	476	10	8	--	2		82,50
9	Al. Armii Krajowej 108	1900	432	8	5	--	3		59,30
10	500-lecia 3	1900	268	7	6	--	1		87,8
11	500-lecia 18	p. 1945	173	4	3	--	1		58,10
12	500-lecia 20	p. 1945	268	6	5	1	1		86,40
13	500-lecia 92	p. 1945	199	5	3	--	2		71,50
14	Brukowa 3	1910	312	6	3	--	3		50,52
15	Ceglana 22	p. 1945	184	4	2	--	2		69,50
16	Chopina 57	1910	294	8	7		1		87,05
17	Ciepła 10	1900	178	5	4		1		72,20
18	Gen. Maczka 2	1930	350	6	3		3		53,26
19	Główna 10	1926	348	8	6	--	2		80,50
20	Główna 12	p. 1945	282	6	3	--	3		50,20
21	Grunwaldzka 5	1910	814	10	7	--	3	--	68,26
22	Grunwaldzka 12	1910	582	11	9	--	2	--	79,28
23	Grunwaldzka 19	1910	742	12	8	--	4	--	68,80
24	Grunwaldzka 22	1904	1616	22	19	1	3	--	82,59
25	Grunwaldzka 25	1900	646	9	5	--	3	1	61,33
26	Grunwaldzka 26-27	1900	1334	16	11	--	5	--	61,10
27	Jagiellońska 6	1910	457	8	5	--	3		64,96
28	Jagiellońska 7	1910	372	8	5	--	3		60,70
29	Jagiellońska 8	1910	441	8	7	--	1		87,70

30	Jagiellońska 13	1912	659	8	5	--	3		57,40
31	Jagiellońska 74	p. 1945	280	5	3	--	2		87,80
32	Jagiellońska 75-76	przed 1945	330	5	3	--	2		62,55
33	Jagiellońska 78	p. 1945	196	3	2	--	1		58,00
34	Jagiellońska 106	1910	814	10	6	--	4		59,90
35	Jagiellońska 107	przed 1945	414	7	4	--	3		56,18
36	Kochanowskiego 121-124	1930	262	8	6	--	2		74,84
37	Konopnickiej 5	1925	507	10	8	--	2		77,10
38	Konopnickiej 19	p.1945	151	3	2		1		55,47
39	Kopernika 8	1890	168	4	3	-	1	-	87,00
40	Koszykowa 28	1920	241	5	4		1		81,60
41	Kościuszki 9	p.1945	307	5	3		2		51,20
42	Kościuszki 10	p.1945	307	3	1		1	1	76,49
43	Kościuszki 15	1950	367	7	3		4		52,10
44	Kościuszki 17	1959	419	7	4	1	1	1	70,60
45	Krakowska 3	1910	462	9	6	--	3		61,3
46	Krakowska 5	1900	444	12	9	1	2		83,34
47	Krakowska 6	1900	345	10	5	1	4		59,39
48	Krakowska 7	1930	406	11	9	--	2		83
49	Kraszewskiego 4	1930	110	3	2		1		78,00
50	Kraszewskiego 11	1917	207	5	2	-	2	1	62,7
51	Kraszewskiego 20	1905	819	13	8	2	3	-	76,71
52	Kraszewskiego 26	1929	496	8	5	1	2	-	64,44
53	Mickiewicza 20	1900	268	5	2		2	1	51,06
54	Mickiewicza 36	1935	1 105	17	9		6	2	56,17
55	Mickiewicza 69	1880	397	9	7		2		84,9
56	Mickiewicza 70,70A	1900	867	14	11		3		81,93
57	Mickiewicza 82	1910	693	10	7		3		67,29
58	Mickiewicza 32	1935	639	10	8		2		82,80
59	Nogatowa 94	1969	184	4	3		1		87,77
60	Norwida 21 - 25	1920	964	24	13	--	11		58,30
61	Nowowiejskiego 8 - 9	1920	763	20	12	--	8		51,2
62	Orzeszkowej 2	1900	975	13	11	--	2	--	74,90
63	Orzeszkowej 5	1910	530	13	9	--	4	--	66,10
64	Orzeszkowej 9	1910	520	9	5	--	4	--	54,38
65	Orzeszkowej 21-21A	1930	337	9	5	1	4	--	53,30
66	Orzeszkowej 28	1910	562	7	5	--	2	--	71,11
67	P. Gdańskiej 2	1910	429	8	5	--	2	1	81,70
68	P. Gdańskiej 5-6	1890	490	12	11	--	1	--	89,78
69	Pl. Słowiański 7	p. 1945	410	6	2	--	4		50,50
70	Pl. Wolności 3	1930	593	9	6	--	3		69,04
71	Reymonta 2	1910	500	11	8	--	3		67,11

72	Reymonta 4 - 6	1890	592	14	7	--	7		54,94
73	Reymonta 10	1910	614	7	5		2		69,50
74	Reymonta 20	1900	350	7	5		2		68,40
75	Reymonta 21	1900	356	7	5		2		67,30
76	Reymonta 22	1912	534	8	6	--	2		74,66
77	Reymonta 23	1912	522	8	5		3		59,55
78	Sienkiewicza 40	1900	175	4	3	-	1	-	89,40
79	Sienkiewicza 42	p.1945	447	7	4		3		57,23
80	Sienkiewicza 44	1920	564	8	7	--	1		90,03
81	Sienkiewicza 18	p.1945	321	6	3		3		65,40
82	Sienkiewicza 49 - 50	1910	592	11	7	--	4		58,68
83	Sienkiewicza 54	1930	511	8	5	--	3		55,15
84	Sienkiewicza 59	1930	493	8	5	--	3		53,16
85	Sikorskiego 28	1909	185	4		1	1		81,60
86	Sikorskiego 40	1925	304	4	3		1		59,99
87	Słowackiego 70	1930	271	5	4	--	1		83,71
88	Słowackiego 74	p.1945	203	5	3	--	2		91,05
89	Słowackiego 84-85	p.1945	284	5	4		1		95,90
90	Toruńska 5 - 7	1925	501	12	7		5		53,09
91	Toruńska 8	1925	226	4	3		1		75,40
92	Toruńska 56	1935	107	2	1		1		80,58
93	Westerplatte 20 - 22	1937	1078	20	12	--	8		63,26
94	Wiślana 16	1935	284	5	4		1		79,70
95	Wyspiańskiego 2	p.1945	356	5	4	-	1	-	78,20
96	Zapolskiej 1	1900	344	7	4	--	3		60,40
97	Żeromskiego 1	1902	183	4	3	--	1		77,37
98	Żeromskiego 5	p.1945	360	5	4	--	1		66,90
OGÓŁEM :			46107	763	492	11	254	11	

Załącznik 6c

BUDYNKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH, W KTÓRYCH GMINA POSIADA 50% I PONIŻEJ 50 % UDZIAŁÓW

L.p.	Adres budynku	Rok budowy	Pow. ekspl. oat. m ²	Ilość lokali ogółem	w tym			Lokale użytkowe	udział %owy gminy
					lokal e gmin y	loka le socj alne	lokale własnościo - we		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	17 Marca 22	1890	1127	23	5	--	18	--	37,44
2.	17 Marca 40A-B	przed 1945	1112	16	4	--	12	--	22,00
3.	500-lecia 21	1914	282	6	2	--	4	--	33,69
4.	Al. Rodła 1	1930	401	7	2		5	--	43,88
5.	Al. Woj. Polsk. 477	1976	2439	41	17	--	24	--	43,05
6.	Andersa 3	1973	1834	45	19	--	26	--	41,55
7.	Andersa 4	1974	1846	45	15	--	30	--	34,25
8.	Armii Krajowej 42	1830	334	10	2	--	8	--	34,83
9.	Ceglana 10 A - C	1928	603	14	3	--	11	--	16,70
10	Ciepła 7	1910	384	6	1	-	5	--	16,10
11	Ciepła 8	1910	378	6	3	-	3	--	46,6
12	Gen. de Gaulle'a 93-94	1930	763	14	7	-	7	--	0,22
13	Gen. de Gaulle'a 95-96	1901	766	14	3	-	11	--	21,60
14	Gen.Maczka 3-5	1930	785	12	5	-	7	--	42,25
15	Gen.Maczka 9-10	1930	688	12	2	-	10	--	16,73
16	Gen.Maczka 17-18	1930	566	12	5	-	7	--	42,29
17	Gen.Maczka 19-21	1987	1229	21	4	-	13	4	27,7
18	Gen.Maczka 22	1880	331	6	2	-	4	--	32,8
19	Główna 14		185	4	2	--	2	--	25,20
20	Grudziądzka 31	1968	2766	72	33	--	39	--	47,63
21	Jagiellońska 12	1910	519	10	4	--	6	-	41,23
22	Jagiellońska 97	1910	739	10	5	--	5	--	36,89
23	Konopnickiej 3	1890	509	10	3	--	7	--	24,35
24	Kopernika 14	1905	318	4	1	-	3	--	16,5
25	Koszykowa 32	1945	207	5	2	-	3	-	36,9
26	Kościuszki 6	1900	722	8	4	-	4	--	33,90

27	Kościuszki 7-8	1960	806	14	4	-	10	--	24,00
28	Kościuszki 11	p.19 45	311	5	2	-	3	--	39,41
29	Kościuszki 16	1950	598	10	4	-	6	--	42,70
30	Kościuszki 18	1959	665	12	3	-	9	--	9,62
31	Kościuszki 19	1959	551	12	2	-	10	--	25,10
32	Kościuszki 21	1900	426	10	1	-	8	1	7,80
33	Krakowska1- Orzeszkowej 6	1910	693	16	5	-	11	-	29,60
34	Kraszewskiego 4A	1930	117	3	1	-	2	--	23,23
35	Kraszewskiego 22	1924	421	6	1	-	5	--	9,20
36	Małachowskiego 1 - 2	1930	433	8	1	--	7	--	12,59
37	Małachowskiego 5 - 6	1930	432	8	3	--	5	--	37,30
38	Małachowskiego 7		241	4	2	--	2	--	46,80
39	Mickiewicza 3-4	1960	1165	28	5	-	23	--	20,38
40	Mickiewicza 21	1880	164	5	2	-	3	--	41,4
41	Mickiewicza 49	1920	299	4	1	-	3	--	24,93
42	Mickiewicza 75	1880	257	5	2	-	3	--	41,76
43	Nogatowa 95	1969	952	17	7	-	10	--	41,10
44	Nowowiejskiego 2 - 3	1920	842	12	2	--	10	--	34,56
45	Nowowiejskiego 4 - 5	1920	783	20	6	--	14	--	27,88
46	Nowowiejskiego 6 - 7	1920	766	20	4	--	16	--	19,2
47	Nowowiejskiego 10 - 11	1928	991	14	4	--	10	--	27,5
48	Nowowiejskiego 15	p.19 20	434	7	3		4	--	42,79
49	Ogrodowa 15		164	3	1	--	2	--	14,10
50	Orzeszkowej 3-3A	1900	612	9	2	--	7	--	14,00
51	Orzeszkowej 4	1910	595	13	6	--	7	--	49,81
52	Orzeszkowej 10	1900	326	8	3		5		29,90
53	Orzeszkowej 15	1900	573	9	2	--	7	--	24,74
54	Orzeszkowej 17	1900	533	8	3	--	5	--	27,00
55	Orzeszkowej 20	1900	651	8	3	--	5	--	30,00
56	Piłsudskiego 9-12	1961	1829	32	2	-	30	--	1,28
57	Piłsudskiego 23	1900	454	7	1	-	6	---	16,11
58	Pl. Narutowicza 3	1970	1844	45	14	--	31	--	33,92
59	Pl. Narutowicza 4	1970	1836	45	10	--	35	--	23,74
60	Pl. Narutowicza 10	1970	1086	24	3	--	21	--	12,6
61	Pl. Narutowicza 12	1963	1643	42	9	--	33	--	20,39
62	Pl. Narutowicza 13	1963	1846	45	8	--	37	--	16,6
63	Pl. Słowiański 8		307	6	2	--	4	--	39,00
64	P. Gdańskiej 3	1910	901	18	3	--	15	--	37,42
65	P. Gdańskiej 17-18	1959	884	20	3	--	17	--	1,33?
66	P. Gdańskiej 22	1910	664	10	5	--	5	--	44,60

67	Pułaskiego 1-4		1118	29	13	--	16	--	44,26
68	Pstrowskiego 8		40	1	1	--	--	--	50,00
69	Pstrowskiego 15		38	1	1	--	--	--	50,00
70	Pstrowskiego 16		40	1	1	--	--	--	50,00
71	Pstrowskiego 20		41	1	1	--	--	--	50,00
72	Pstrowskiego 30		41	1	1	--	--	-	50,00
73	Pstrowskiego 32		79	2	1	--	1	--	50,00
74	Pstrowskiego 34		118	2	1	--	1	-	50,00
75	Pstrowskiego 44		115	2	1	--	1	-	49,90
76	Reymonta 8	1900	872	10	4		6	---	38,16
77	Reymonta 9	1900	592	15	6	--	9	-	38,66
78	Reymonta 25	p.19 45	552	7	3		4	-	41,2
79	Reymonta 27	1928	741	9	4	--	5	-	31,54
80	Rodziewiczówny 8-9		584	10	2	--	8	-	21,91
81	Rodziewiczówny 10		295	4	1	--	3	-	23,00
82	Sienkiewicza 16	p.19 45	430	9	4		4	1	47,80
83	Sienkiewicza 41	1994	1537	27	7	--	20	-	26,87
84	Sienkiewicza 46-47	1920	511	9	4	--	5	-	48,47
85	Sienkiewicza 51	1910	481	12	2	--	10	-	12,61
86	Sikorskiego 19	1930	572	7	2	-	5	-	20,40
87	Sikorskiego 21	1915	581	7	2	-	5	-	19,70
88	Skłodowskiej 1 - 5	1914	1665	35	12	--	23	-	32,96
89	Skłodowskiej 6 - 10	1914	1668	35	12	--	23	-	32,8
90	Słowackiego 36 - 42	1930	1583	36	18	--	18	-	49,78
91	Słowackiego 42 C-D	1930	395	10	3	--	7	-	30,70
92	Słowackiego 84 A - B	1984	984	19	4	--	15	-	19,50
93	Stare Miasto 1	1964	1185	30	6		24	-	20,88
94	Stare Miasto 2	1964	1184	30	6	--	24	-	27,08
95	Stare Miasto 3	1964	1179	30	7	--	23	-	24,02
96	Stare Miasto 4	1965	1771	44	8	--	36	-	22,47
97	Stare Miasto 5	1964	2182	55	16	--	39	-	28,05
98	Stare Miasto 6	1964	2189	55	11	--	44	-	23,47
99	Stare Miasto 8	1965	979	25	4	--	21	-	14,83
100	Stare Miasto 10	1965	981	25	2	--	23	-	11,72
101	Stare Miasto 11	1965	979	25	6	--	19	-	22,64
102	Stare Miasto 14	1966	1453	38	3	--	35	-	7,83
103	Stare Miasto 16	1966	1922	50	3	--	47	-	6,18
104	Szopena 7-7A	1905	446	8	2	-	6	-	20,34
105	Szopena 58	1910	302	7	1	-	6	-	17,36
106	Szopena 112-115	1961	526	10	4	-	6	-	42,90
107	Szopena 120-121	1900	755	10	4	-	6	-	39,08
108	Szopena 122-123	1900	695	13	1	-	12	-	1,93

109	Szymanowskiego 4	1975	881	20	7	--	13	--	40,06
110	Szymanowskiego 7	1975	871	20	5	--	15	--	23,08
111	Tczewska 6		155	4	2	--	2	-	49,90
112	Toruńska 57	1935	275	5	2		3	-	35,70
113	Warszawska 9-11	1930	634	10	1	--	9	--	9,41
114	Westerplatte 15	1928	251	2	1		1	-	33,33
115	Westerplatte 16	1936	207	4	1	1	2	-	40,69
116	Westerplatte 25 - 26	1910	781	20	6	--	14	-	29,44
117	Westerplatte 27 - 28	1930	792	20	6	--	14	-	30,80
118	Westerplatte 29 - 30	1930	791	20	10	--	10	-	45,30
119	Westerplatte 31 - 32	1930	570	14	4	--	10	-	31,20
120	Wiślana 2	1935	294	5	1	-	4	-	16,33
121	Wiślana 3	1935	279	5	2	-	3	-	43
122	Wiślana 5	1935	278	5	1	-	4	-	14,61
123	Wiślana 17	1935	274	5	1	-	4	-	13,5
124	Wiślana 18	1935	277	5	2	-	3	-	35,4
125	Witosa 6	1930	940	25	11	-	14	-	49,76
126	Zakopiańska 4 - 7	1890	1087	28	11	--	17	-	38,36
127	Zakopiańska 8		239	6	1	--	5	-	16,90
128								-	
129	Żeromskiego 2 - 4 A	1962	1809	45	9	--	36	-	19,39
130	Żeromskiego 23	1890	431	8	3	--	5	-	38,15
131	Żeromskiego 35	1890	281	6	2	--	4	-	27,53
132	Ogrodowa 15	p.194 5	164	4	1	-	3	-	
OGÓŁEM			9 3967	2055	573	1	1455	6	

Załącznik 6d

BUDYNKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH POSIADAJĄCE DO 7-MIU LOKALI

L. p.	Adres budynku	Rok budow y	Pow. eksploat. m ²	Ilość lokali	w tym			Lokale użytko we	udzia ł %- owy gmin y
					lokale gminy mieszk	tego lokale socjaln e	lokale włas- nościow e		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9	10
1	17 Marca 11	1930	509	7	5	--	2	--	83,27
2	17 Marca 14	1910	158	4	3	1	1	--	83,50
3	17 Marca 15	1930	482	7	3	--	4	--	25,00
4	17 Marca 24	1935	447	4	2	--	2	--	43,00
5	Al. Rodła 1	1930	401	7	2		5		43,88
6	Al. Woj. Polsk. 50	1938	224	5	3	--	2	--	57,80
7	Al. Woj. Polsk. 63	1900	423	4	2	--	2		56,68
8	Al. Woj. Polsk. 491	1870	282	7	4	--	3	--	45,10
9	Andersa 2	1890	288	7	5	--	2	--	71,34
10	Al. Armii Krajowej 30-31	p.1945	412	6	4	--	2	-	80,90
11	500-lecia 3	1900	268	7	6	--	1	-	87,80
12	500-lecia 18	p. 1945	173	4	3	--	1	-	58,10
13	500-lecia 20	p. 1945	268	6	5	1	1	-	86,40
14	500-lecia 92	p. 1945	199	5	3	--	2	-	71,50
15	Brukowa 3	1910	312	6	3	--	3	-	50,52
16	Ceglana 22	p. 1945	184	4	2	--	2	--	69,50
17	Ciepła 7	1910	384	6	1		5	--	16,10
18	Ciepła 8	1910	378	6	3		3	--	46,6
19	Ciepła 10	1900	179	5	4		1	--	53,9
20	Gen.Maczka 22	1880	331	6	2		4	--	32,8
21	Gen. Maczka 2	1930	350	6	3		3	--	53,26
22	Główna 12	p. 1945	282	6	3	--	3	--	50,20
23	Grunwaldzka 6	1900	248	5	4	--	1	--	84,84
24	Grunwaldzka 7-8	1900	307	7	2	--	5	--	32,40
25	Grunwaldzka 20	1912	431	7	4	--	3	--	60,90
26	Nogatowa 94	1969	184	4	3		1	--	87,77
27	Jagiellońska 74	p. 1945	280	5	3	--	2	--	87,80
28	Jagiellońska 75-76	p. 1945	330	5	3	--	2	--	62,55

29	Jagiellońska 78	p. 1945	196	3	2	--	1	--	58,00
30	Jagiellońska 107	p. 1945	414	7	4	--	3	--	56,18
31	Kopernika 8	1890	168	4	3	-	1	---	87
32	Konopnickiej 19	1920	151	3	2	--	1	--	55,47
33	Kopernika 14	1905	318	4	1	--	3	--	16,5
34	Koszykowa 28	1920	241	5	4		1	--	81,60
35	Koszykowa 32	p. 1945	207	5	2		3	--	36,9
36	Kościuszki 17	1959	419	7	4	1	1	1	70,60
37	Kościuszki 9	p. 1945	307	5	3		2	--	51,20
38	Kościuszki 10	p. 1945	307	3	1		1	1	76,49
39	Kościuszki 15	1950	367	7	3		4	--	52,10
40	Kościuszki 11	p. 1945	311	5	2		3	--	39,41
41	Kraszewskiego 4	1930	109	3	2	--	1	--	78,00
42	Kraszewskiego 4A	1930	117	3	1	--	2	--	23,23
43	Kraszewskiego 11	1917	207	5	2	--	2	1	62,70
44	Kraszewskiego 22	1924	421	6	1	--	5	--	9,20
45	Mickiewicza 21	1880	164	5	2		3	--	41,4
46	Mickiewicza 49	1920	299	4	1		3	--	24,93
47	Mickiewicza 75	1880	257	5	2		3	--	41,76
48	Nowowiejskiego 15	1920	434	7	3	--	4	--	42,79
49	Orzeszkowej 12	1900	422	7	4	--	3	--	60,47
50	Orzeszkowej 18	1910	633	7	3	--	4	--	35,22
51	Orzeszkowej 22	1910	379	7	4	--	3	--	57,60
52	Orzeszkowej 25	1910	350	6	5	--	1	--	84,52
53	Orzeszkowej 26	1910	338	7	3	--	4	--	33,98
54	Orzeszkowej 27	1910	331	6	2	--	4	--	33,50
55	Piłsudskiego 23	1900	454	7	1		6	--	16,11
56	Pl. Słowiański 7	p.1945	410	6	2	--	4	--	50,50
57	Pl. Zamenhofs 1-3	1914	335	6	4	--	2	---	66,80
58	Pl. Zamenhofs 4-6	1914	329	6	2	--	4	--	31,60
59	Pl. Zamenhofs 7-9	1914	335	6	3	--	3	--	50,80
60	P. Gdańskiej 20	1880	482	5	3	--	2	--	52,70
61	Reymonta 10	1910	614	7	5		2	--	69,5
62	Reymonta 20	1900	350	7	5	--	2	--	68,40
63	Reymonta 21	1925	356	7	5	--	2	--	67,3
64	Reymonta 25	1900	552	7	3	--	4	--	41,2
65	Sienkiewicza 18	1910	321	6	3	--	3	--	65,40
66	Sienkiewicza 40	1900	175	4	3	-	1	--	89,4
67	Sienkiewicza 42	1890	447	7	4	--	3	--	57,23
68	Sikorskiego 19	1930	572	7	2		5	--	20,40
69	Sikorskiego 21	1915	581	7	2		5	--	19,70
70	Sikorskiego 28	1909	185	4	3		1	--	88,20
71	Sikorskiego 40	1925	304	4	3		1	--	59,99
72	Słowackiego 70	1930	271	5	4	--	1	--	83,71

73	Słowackiego 74	p.1945	203	5	3	--	2	--	91,05
74	Słowackiego 84-85	p.1945	284	5	4		1	---	95,90
75	Szopena 58	1910	302	7	1		6	--	17,36
76	Toruńska 57	1935	275	5	2		3	--	35,70
77	Westerplatte 15	1928	251	2	1	--	1	--	33,33
78	Westerplatte 16	1936	207	4	1	1	2	--	40,69
79	Wiosenna 31	p.1945	86	2	1	- -	1	- -	68,74
80	Wiślana 2	1935	294	5	1		4	--	16,33
81	Wiślana 3	1935	279	5	2		3	--	43
82	Wiślana 5	1935	278	5	1		4	--	14,61
83	Wiślana 16	1935	284	5	4		1	--	79,70
84	Wiślana 17	1935	274	5	1		4	--	13,5
85	Wiślana 18	1935	277	5	2		3	--	35,4
86	Wołyńska 1	1900	226	5	2	- -	3	- - -	38,80
87	Wołyńska 21	1930	286	4	2	- -	2	- -	57,17
88	Wyspiańskiego 2	1936	356	5	4	--	1	--	78,2
89	Zapolskiej 1	1900	344	7	4	--	3	--	60,40
90	Żeromskiego 1	1902	183	4	3	--	1	--	77,37
91	Żeromskiego 5	p.1945	360	5	4	--	1	--	66,90
OGÓŁEM			28703	492	256	4	231	3	

Załącznik 6e

BUDYNKI STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY

L.p.	Adres budynku	Rok budowy	Pow. eksploata. ogółem m ²	Ilość lokali mieszk.	w tym lokale socjalne/ty mczasowe
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	Al. Armii Krajowej 83	1900	143	3	--
2	Al. Armii Krajowej 100	1900	195	4	--
3	Al. Armii Krajowej 102	1900	311	6	--
4	Al. Armii Krajowej 76A	p.1945	150	3	--/1
5	Al. Sprzymierzonych 25 - 26	1930	215	4	--
6	Al. Sprzymierzonych 29	1930	220	4	--
7	Al. Sprzymierzonych 30	1910	160	3	--
8	Al. Sprzymierzonych 101	1910	159	3	--
9	Al. Sprzymierzonych 106	1895	88	1	1
10	Al. Sprzymierzonych 130	2010	962	24	--
11	Al. Sprzymierzonych 131	2010	1627	34	--
12	Al. Sprzymierzonych 1-2	1910	285	6	-
13	Al. Wojska Polskiego 51	1910	270	5	--
14	Al. Wojska Polskiego 51A	1910	81	2	--
15	Al. Wojska Polskiego 52	p.1945	559	1	--
16	Al. Wojska Polskiego 505	1905	136	4	--
17	Al. Wojska Polskiego 510	1905	139	4	--
18	Brukowa 12	1890	144	2	--
19	Ceglana 3	1889	260	4	--
20	Chodkiewicza 3A	1940	92	2	--
21	Chodkiewicza 4	1940	93	2	--
22	Chodkiewicza 4A	1940	93	2	--
23	Chodkiewicza 49	przed 1945	67	1	--
24	Dębowa 5	przed 1945	180	6	--
25	Dębowa 8	Przed 1945	402	6	--
26	Gen. Hallera 1	1900	98	2	--
27	Gen. Hallera 2	1910	85	1	--
28	Głowackiego 17	1880	133	3	--
29	500-lecia 12	1885	122	3	--
30	500-lecia 22	1890	123	3	--
31	500-lecia 39	1860	106	2	--
32	500-lecia 73	p.1945	77	1	--
33	500-lecia 89	1850	250	5	--/1

34	500-lecia 93	1880	199	4	--
35	Dąbrowskiego 73	1900	165	4	--
36	Grota Roweckiego 2	1920	378	10	---
37	Grota Roweckiego13	p.1945	275	8	2
38	Grunwaldzka 28	1900	811	9	--
39	Jagiellońska 9	1902	486	7	--
40	Jagiellońska 77	1930	215	3	--
41	Jagiellońska 78A	p.1945	285	2	--
42	Jagiellońska 99	1956	246	7	--
43	Jagiellońska 99ABC	1870	588	20	5
44	Jagiellońska 100	1880	361	7	2
45	Kaczynos 30	p.1945	54	2	2
46	Kochanowskiego 15	p.1945	80	1	--
47	Konopnickiej 8	1920	118	2	--
48	Kopernika 33	1900	500	10	--
49	Koszykowa 8	p.1945	141	5	5
50	Koszykowa 12	1910	285	7	--
51	Koszykowa 14	1930	274	8	2
52	Koszykowa 26	1920	136	2	--
53	Koszykowa 37	1910	139	2	--
54	Kraszewskiego 11 A	1919	81	1	--
55	Lubelska 6	p.1945	80	1	--
56	Mickiewicza 27	1880	224	6	1
57	Mickiewicza 50 A	p.1945	72	2	2
58	Mickiewicza 50	1890	155	3	--
59	Mickiewicza 62	1910	326	5	--
60	Mickiewicza 63	1890	173	3	1
61	Mała 3	p.1945	268	7	1
62	Nogatowa 87	1929	52	1	--
63	Nogatowa 90 i 92	1929	105	2	--
64	Okopowa 58	p.1945	61	1	--
65	Orzeszkowej 5A	1910	442	14	--
66	Orzeszkowej 10A	1910	54	1	--
67	Orzeszkowej 11	1910	115	3	--
68	Orzeszkowej 23	1910	379	7	--
69	Pasteura 10	p.1945	226	5	1
70	Pasteura 11	p.1945	91	2	--
71	Pasteura 15	1900	152	3	1
72	Pl. Słowiański 10	1890	150	3	--
73	Poczty Gdańskiej 7	1890	206	5	1
74	Poznańska 23	p.1945	43	1	-
75	Pstrowskiego 4	1933	78	2	-
76	Pstrowskiego 7	1933	78	2	--
77	Pstrowskiego 14	1933	78	2	--

78	Pstrowskiego 18	1933	78	2	--
79	Pstrowskiego 19	1933	78	2	--
80	Pstrowskiego 21	1933	80	2	--
81	Pstrowskiego 22	1933	80	2	--
82	Pstrowskiego 26	1933	80	2	--
83	Pstrowskiego 28	p.1945	80	2	--
84	Pstrowskiego 31	1933	80	2	--
85	Rolnicza 1F	2006	437	10	2
86	Rolnicza 1G	2008	350	8	6
87	Sienkiewicza 17	1900	310	6	--
88	Sienkiewicza 39-39A	1910	250	5	--
89	Sienkiewicza 39B	1920	36	1	--
90	Sienkiewicza 40A	1920	92	3	--
91	Sienkiewicza 43	1920	323	5	--
92	Słowackiego 28	1860	159	4	--
93	Słowackiego 80	1930	322	6	--
94	Słowackiego 48	1890	255	8	5
95	Słowackiego 62A-63	1968	980	47	22/25
96	Staffa 2	1910	70	2	--
97	Struga 28	1983	141	2	-
98	Szopena 49	1910	100	2	--
99	Szopena 86	1910	47	1	--
100	Szopena 89	1905	197	5	--
101	Targowa 24	p. 1945	81	-	--
102	Targowa 12	1977	118	2	--
103	Tczewska 5	1925	153	3	
OGÓŁEM			1 8881	385	61/27