

Uchwała Nr XI / 100 / 2015
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 25 czerwca 2015 r.

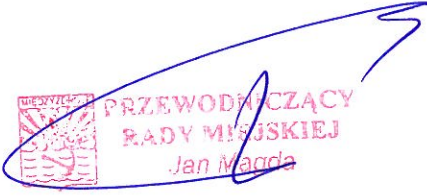
w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy Międzyzdroje w latach 2015 - 2019

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Międzyzdroje w latach 2015 - 2019”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

 PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Jan Magda

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MIĘDZYDROJE W LATACH 2015-2019.**

Rozdział 1

Stan obecny i prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Wyszczególnienie	Stany na dzień 1 marca 2015 r.	
	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
Zasoby w budynkach gminnych	140	23
Zasoby w budynkach wspólnot mieszkaniowych	138	10
RAZEM	278	33

Wyszczególnienie	Prognoza na dzień			
	1 stycznia 2016 r.		1 stycznia 2017 r.	
	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
Zasoby w budynkach gminnych	138	23	136	23
Zasoby w budynkach wspólnot mieszkaniowych	136	10	134	10
RAZEM	274	33	270	33

Wyszczególnienie	Prognoza na dzień			
	1 stycznia 2018 r.		1 stycznia 2019 r.	
	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
Zasoby w budynkach gminnych	136	23	136	23
Zasoby w budynkach wspólnot mieszkaniowych	130	10	126	10
Zasób lokali wynajętych od innych właścicieli	10	-	10	-
RAZEM	276	33	272	33

§ 2. Większość lokali mieszkalnych w zasobie gminy znajduje się w budynkach wybudowanych przed 1945 r., a ich stan techniczny jest adekwatny do wieku. Sukcesywnie prowadzi się i planuje prace remontowe lokali wchodzących w skład zasobu i budynków będących w całości własnością gminy.

§ 3.1. Gmina Międzyzdroje jest wyłącznym właścicielem 16 budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, w których usytuowanych jest łącznie 163 lokali.

Spośród wszystkich budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, będących wyłączną własnością gminy 12 wybudowanych zostało przed rokiem 1945 r.:

- ul. Główna 14, Lubin - 14 lokali, w tym 2 socjalne,
- ul. Główna 15, Lubin - 5 lokali
- ul. Gryfa Pomorskiego 27, Międzyzdroje - 5 lokali
- ul. Książąt Pomorskich 9, Międzyzdroje - 10 lokali, w tym 7 socjalnych,
- ul. Książąt Pomorskich 17, Międzyzdroje - 10 lokali – wszystkie socjalne,
- ul. Ludowa 2a, Międzyzdroje - 4 lokale, w tym 1 socjalny,
- ul. Niepodległości 14, Międzyzdroje - 2 lokale
- ul. Norwida 2, Międzyzdroje - 3 lokale, w tym 1 socjalny,
- ul. Emilii Plater 25, Międzyzdroje - 2 lokale
- ul. Traugutta 5, Międzyzdroje - 4 lokale
- ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 15, Międzyzdroje - 9 lokali
- ul. Zwycięstwa 3, Międzyzdroje - 4 lokale

Pozostałe 4 budynki będące wyłączną własnością gminy wybudowane zostały po 1945 r.:

- ul. Marii Skłodowskiej-Curie 14, Międzyzdroje - 32 lokale
- ul. Marii Skłodowskiej-Curie 43, Międzyzdroje - 43 lokale
- ul. Emilii Plater 11-13, Międzyzdroje - 8 lokali, w tym 1 socjalny,
- ul. Słowiańska 7-9, Międzyzdroje - 8 lokali, w tym 1 socjalny.

2. Poza nieruchomościami wymienionymi w ust. 1 w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 148 lokali mieszkalnych w 55 budynkach stanowiących współwłasność Gminy Międzyzdroje, w tym w 48 budynkach wybudowanych przed 1945 r.:

- ul. Marii Dąbrowskiej 9, Międzyzdroje - 4 lokale
- ul. Główna 12, Lubin - 1 lokal
- ul. Główna 13, Lubin - 1 lokal
- ul. Gryfa Pomorskiego 5, Międzyzdroje - 2 lokale, w tym 1 socjalny,
- ul. Kolejowa 1, Międzyzdroje - 1 lokal
- ul. Kolejowa 5a, Międzyzdroje - 2 lokale
- ul. Kolejowa 6, Międzyzdroje - 2 lokale
- ul. Kolejowa 15, Międzyzdroje - 6 lokali, w tym 1 socjalny,
- ul. Kolejowa 44, Międzyzdroje - 1 lokal
- ul. Kolejowa 60, Międzyzdroje - 1 lokal
- ul. Ignacego Krasickiego 2, Międzyzdroje - 1 lokal
- ul. Krótka 2, Międzyzdroje - 1 lokal
- ul. Książąt Pomorskich 15, Międzyzdroje - 1 lokal
- ul. Książąt Pomorskich 23 i 23a, Międzyzdroje - 3 lokale
- ul. Książąt Pomorskich 26, Międzyzdroje - 1 lokal
- ul. Książąt Pomorskich 27, Międzyzdroje - 5 lokal, w tym 1 socjalny,
- ul. Książąt Pomorskich 28, Międzyzdroje - 1 lokal
- ul. Leśna 22, Międzyzdroje - 2 lokale
- ul. Ludowa 2, Międzyzdroje - 6 lokali
- ul. Ludowa 4, Międzyzdroje - 2 lokale
- ul. Ludowa 5, Międzyzdroje - 1 lokal
- ul. Ludowa 6, Międzyzdroje - 4 lokale
- ul. Mickiewicza 1, Międzyzdroje - 4 lokale, w tym 1 socjalny,
- ul. Mickiewicza 7 i 7a, Międzyzdroje - 3 lokale
- ul. Mieszka I 2, Międzyzdroje - 2 lokale
- ul. Niepodległości 22, Międzyzdroje - 2 lokale
- ul. Norwida 6, Międzyzdroje - 2 lokale

- ul. Pomorska 4, Międzyzdroje - 2 lokale
 - ul. Pomorska 6, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Rybacka 2, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Światowida 4, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Światowida 12, Międzyzdroje - 3 lokale
 - ul. Światowida 16, Międzyzdroje - 5 lokali
 - ul. Turkusowa 1, Wapnica – 13 lokali, w tym 4 socjalne,
 - ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 9, Międzyzdroje - 2 lokale
 - ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 11a, Międzyzdroje - 2 lokale
 - ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 16a, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 21, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 23, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Zwycięstwa 19, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Zwycięstwa 22, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Zwycięstwa 27 i 27a, Międzyzdroje - 5 lokali, w tym 1 socjalny,
 - ul. Zwycięstwa 29, Międzyzdroje - 2 lokale
 - ul. Zwycięstwa 31a, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Zwycięstwa 35, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Zwycięstwa 37, Międzyzdroje - 2 lokale
 - ul. Zwycięstwa 38, Międzyzdroje - 1 lokal socjalny,
 - ul. Zwycięstwa 41, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Zwycięstwa 50 i 50a, Międzyzdroje - 7 lokali
- oraz w 7 budynkach wybudowanych po 1945 r.:
- ul. Marii Dąbrowskiej 5, Międzyzdroje - 3 lokale
 - ul. Góra Filaretów 1, Międzyzdroje - 7 lokali
 - ul. Piastowska 4, Międzyzdroje - 4 lokale
 - ul. Plac Neptuna 4, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Marii Skłodowskiej-Curie 39a, Międzyzdroje - 12 lokali
 - ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 20, Międzyzdroje - 3 lokale
 - ul. Zwycięstwa 17, Międzyzdroje - 1 lokal.

§ 4. Planowane zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2015 - 2019:

- a) przewiduje się prowadzenie sukcesywnej sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, z którymi zawarte były uprzednio umowy adaptacyjne na przedmiotowy lokal,
- b) przewiduje się prowadzenie sukcesywnej sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach, w których gmina posiada mniejszość udziałów, z wyłączeniem lokali w budynkach położonych przy ulicach: ul. Marii Skłodowskiej-Curie 39, ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 20, ul. Zwycięstwa 17 i Placu Neptuna 4,
- c) przewiduje się prowadzenie sukcesywnej sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wybudowanych przed 1945 r., na rzecz najemców, którzy ponieśli na najmowany lokal za zgodą gminy nakłady w wysokości przekraczającej 50 % wartości odtworzeniowej lokalu; sprzedaż lokalu następuje na rzecz jego dotychczasowego najemcy, który udokumentuje poczynione nakłady i pokryje koszty oszacowania wartości tych nakładów,
- d) przewiduje się wyłączenie z mieszkaniowego zasobu gminy i przeznaczenie ich do zbycia w trybie przetargu nieograniczonego tych lokali, które zostały zwolnione przez najemców, a ich stan techniczny wskazuje na konieczność poniesienia znacznych nakładów finansowych na ich przygotowanie do kolejnego przydziału,
- e) przewiduje się zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy Międzyzdroje o ok. 10 lokali, które przewiduje się wynająć od Międzyzdrojskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego przy ulicy Marii Skłodowskiej-Curie 41.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 5.1. Większość lokali w zasobie gminy stanowiąca 60 % (190 z 312 lokali) usytuowanych jest w budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem i wymaga przeprowadzenia remontów i modernizacji.

2. Duże potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego nie mogą być w pełni zaspokojone ze względu na ograniczone możliwości finansowe gminy. Przewiduje się jednak sukcesywne poprawianie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy i ograniczenie wyzbywania się lokali z zasobu poprzez preferencyjną sprzedaż na rzecz najemców.

3. Ustala się następujące priorytety w przeprowadzaniu remontów i modernizacji budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy:

- remonty wskazywane do wykonania przez organy nadzoru budowlanego,
- remonty bieżące i usuwanie awarii,
- remonty pokryć dachowych,
- wymiana wyeksploatowanych i uszkodzonych kotłów,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- remonty podłóg,
- remonty klatek schodowych,
- wymiana wyeksploatowanych instalacji elektrycznych,
- ocieplenie ścian budynków,
- likwidacja ogrzewania piecowego,
- wyposażenie lokali mieszkalnych w łazienki i WC,
- adaptacja wolnych pomieszczeń użytkowych na mieszkalne
- bieżące remonty lokali zwolnionych.
- zmiana ogrzewania w lokalach, z piecowego na gazowe

§ 6.1. Rzeczowy zakres prac remontowych i modernizacyjnych w zasobie mieszkaniowym gminy sporządzany będzie corocznie w postaci planu remontów zatwierdzanego zarządzeniem Burmistrza, w oparciu o niniejszą uchwałę oraz propozycje i potrzeby zgłaszane przez zarządcę nieruchomości wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Podstawowym celem przy sporządzaniu rocznych planów remontów jest utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym, a następnie inwestowanie w celu poprawy warunków mieszkaniowych i zwiększanie wartości zasobu.

3. Przewidywany plan wydatków na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego Gminy Międzyzdroje:

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Wydatki na remonty i modernizacje w budynkach gminy	220.000 zł	250.000 zł	250.000 zł	250.000 zł	250.000 zł
Udział gminy w wydatkach na remonty w nieruch. będących współwłasnością gminy	110.000 zł	110.000 zł	110.000 zł	110.000 zł	110.000 zł
Remonty awaryjne	240.000 zł	240.000 zł	240.000 zł	240.000 zł	240.000 zł
ŁĄCZNIE	570.000 zł	600.000 zł	600.000 zł	600.000 zł	600.000 zł

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 7. 1. Sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy na rzecz najemców dokonuje się na ich wniosek w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz uchwałę w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych przy uwzględnieniu zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. W kolejnych latach przewiduje się sprzedaż wyłącznie lokali wskazanych w § 4. uchwały.

3. Ze względu na prowadzoną gospodarkę remontową w zasobie mieszkaniowym gminy, możliwość pozyskiwania lokali od dotychczasowych najemców zwalnających lokale z zasobu oraz większe możliwości rotacji w ramach posiadanego zasobu przewiduje się nie wyzbywanie się lokali poprzez ich sprzedaż na rzecz najemców, z wyłączeniem lokali wskazanych w ust. 2 oraz ewentualną sprzedaż lokali wyłączanych z zasobu mieszkaniowego gminy ze względu na bardzo zły stan techniczny i przeznaczanych do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8.1. Stawki czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Nie przewiduje się zmiany wysokości opłat czynszowych w kolejnych latach objętych niniejszym programem.

3. Wysokość czynszu ustala się dla jednostki powierzchni użytkowej najmowanego lokalu, przy uwzględnieniu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

- a) ogólny stan techniczny budynku,
- b) wyposażenie lokalu w instalacje techniczne,
- c) atrakcyjność użytkową lokalu - układ i wielkość lokalu, położenie budynku, ilość lokali w budynku, usytuowanie lokalu w budynku,
- d) sposób utrzymania czystości w częściach wspólnych budynku i na posesji.

§ 9. Przewiduje się pozostawienie stawek czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach 2015-2019 na poziomie roku 2014 – wartość jednostkowa jednego punktu określającego wpływ czynników podwyższających oraz obniżających wartość użytkową lokalu wyniesie 0,12 zł/pkt.

§ 10. Stawkę czynszu za najem lokali socjalnych ustala się w wysokości równej połowie stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 11.1. Warunkiem ubiegania się o obniżenie czynszu jest:

- a) niski dochód gospodarstwa domowego określone w uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Międzyzdroje
- b) nie zaleganie z opłacaniem czynszu i opłat związanych z wynajmowaniem lokalu lub podpisanie stosownej umowy dotyczącej spłaty należności w ratach i wywiązywanie się z warunków tej umowy
- c) nie pobieranie dodatku mieszkaniowego.

2. Burmistrz może odmówić zastosowania obniżki jeżeli najemca zajmuje mieszkanie o znacznej powierzchni użytkowej, przekraczającej potrzeby mieszkaniowe osób zamieszkujących i najemca nie wyraża zgody na zamianę na mieszkanie mniejsze o analogicznym bądź wyższym standardzie.

Rozdział 5

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

§ 13.1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy Międzyzdroje powierzone zostało zgodnie z umową o zarządzanie z dnia 3 marca 2006 r. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością „Międzyzdrojskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego”.

2. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy Międzyzdroje oraz przynależnymi terenami i pomieszczeniami gospodarczymi polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości w oparciu o zapisy wynikające z zawartej umowy.

§ 14. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy Międzyzdroje.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. Podstawowym źródłem utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w latach kolejnych winny stanowić wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Dodatkowe źródła finansowania stanowić mogą: dochody z reklam, dofinansowanie z budżetu gminy.

Źródła finansowania	Przewidywana wysokość wpływów				
	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
Wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych	734.000 zł	734.000 zł	734.000 zł	754.000 zł	754.000 zł
Wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych	120.000 zł	130.000 zł	130.000 zł	130.000 zł	130.000 zł
RAZEM	854.000 zł	864.000 zł	864.000 zł	884.000 zł	884.000 zł

Rozdział 7

Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach

§ 16. Wysokość wydatków w kolejnych latach:

Źródła finansowania	Przewidywana wysokość wydatków				
	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	460.000 zł	460.000 zł	460.000 zł	460.000 zł	460.000 zł

Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	310.000 zł	310.000 zł	310.000 zł	310.000 zł	310.000 zł
Koszty zarządu nieruchomościami – zasobem mieszkaniowym gminy	230.000 zł	230.000 zł	230.000 zł	230.000 zł	230.000 zł
Wydatki inwestycyjne	150.000 zł	180.000 zł	180.000 zł	180.000 zł	180.000 zł
RAZEM	1.150.000 zł	1.180.000 zł	1.180.000 zł	1.180.000 zł	1.180.000 zł

Rozdział 8

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

§ 17. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się:

- bieżące ujawnianie i odzyskiwanie do ponownego przydziału lokali opuszczonych i nie zamieszkiwanych,
- przeprowadzanie eksmisji najemców notorycznie zalegających z opłatami za korzystanie z najmowanego lokalu i nie wywiązujących się z zawartych ugód na ratalną spłatę zaległych należności,
- eliminowanie podnajmu lokali przez osoby do tego nieuprawnione,
- bieżąca analiza zabezpieczeń przeciwpożarowych w budynkach i lokalach zasobu mieszkaniowego gminy.

UZASADNIENIE

Proponuje się podjęcie przedłożonego projektu uchwały wprowadzającego wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Międzyzdroje w latach 2015 – 2019 który obejmuje:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.



