

**UCHWAŁA NR XII/115/19
RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ**

z dnia 18 września 2019 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miasta Krynica Morska na lata 2019 – 2024”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) Rada Miejska w Krynicy Morskiej uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Krynica Morska na lata 2019-2024”, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Krynica Morska.

§ 3.

Traci moc Uchwała Nr XXXVI/343/18 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 15 marca 2018 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Krynica Morska na lata 2018-2023”

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Anna Jaworska

Załącznik do uchwały Nr XII/115/19
Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej
z dnia 18 września 2019 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Krynica Morska na lata
2019-2024
Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Krynica Morska na lata 2019 – 2024 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Krynica Morska tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb wspólnoty samorządowej.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.);
 - 2) Programie -należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Krynica Morska na lata 2019-2024;
 - 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasta Krynica Morska;
 - 4) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Krynica Morska.
 - 5) Najemcy – należy przez to rozumieć osobę używającą lokal na podstawie umowy najmu.
3. Do głównych celów Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Krynica Morska opracowanego na lata 2019-2024 należą:
 - a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących mieszkańców,
 - b) poprawa jakości i warunków zamieszkania w mieszkaniowym zasobie Gminy,
 - c) sukcesywna poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - d) racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

§ 2.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego budynków i lokali mieszkalnych wg stanu na 31.08.2019 r.:

Rodzaj własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali komunalnych w m ²
<u>Własność Gminy 100%:</u>	<u>4</u>	<u>23</u>	<u>1.081,49</u>
-ul. Gdańska 6A i 6B,	1	20	937,18
-ul. Gdańska 33,	1	1	95,43
-ul. Turystyczna 2,	1	1	22,88
-ul. Zalewowa 16	1	1	26,00
<u>Lokale w budynkach stanowiących</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>44,24</u>
<u>współwłasność z udziałem Gminy:</u>	1	1	30,00

-ul. Cicha 10 B, -ul. Zalewowa 10 C	1	1	14,24
<u>Lokale mieszkalne przeznaczone na czas trwania stosunku pracy lub umowy zlecenia:</u>	<u>2</u>	<u>6</u>	<u>278,82</u>
-ul. Gdańska 55 i 55A	2	6	278,82

2. Zestawienie ilościowe gminnego zasobu mieszkaniowego, wg stanu na dzień 31.08.2019 r.:

Lokale mieszkalne			
L.p.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia
1	Krynica Morska, ul. Zalewowa 10 C	1	14,24 m ²
2	Krynica Morska, ul. Zalewowa 16	1	26,00 m ²
3	Krynica Morska, ul. Gdańska 33	1	95,43 m ²
4	Krynica Morska, ul. Cicha 10 B	1	30,00 m ²
5	Krynica Morska, ul. Turystyczna 2	1	22,88 m ²
6	Krynica Morska, ul. Gdańska 6A/1	1	45,90 m ²
7	Krynica Morska, ul. Gdańska 6B/2	1	45,20 m ²
8	Krynica Morska, ul. Gdańska 6A/3	1	47,90 m ²
9	Krynica Morska, ul. Gdańska 6A/4	1	35,70 m ²
10	Krynica Morska, ul. Gdańska 6A/5	1	45,90 m ²
11	Krynica Morska, ul. Gdańska 6A/6	1	45,20 m ²
12	Krynica Morska, ul. Gdańska 6A/7	1	47,90 m ²
13	Krynica Morska, ul. Gdańska 6A/8	1	78,18 m ²
14	Krynica Morska, ul. Gdańska 6A/9	1	45,60 m ²
15	Krynica Morska, ul. Gdańska 6A/10	1	42,40 m ²
16	Krynica Morska, ul. Gdańska 6B/1	1	45,90 m ²
17	Krynica Morska, ul. Gdańska 6B/2	1	45,20 m ²
18	Krynica Morska, ul. Gdańska 6B/3	1	47,90 m ²
19	Krynica Morska, ul. Gdańska 6B/4	1	35,80 m ²
20	Krynica Morska, ul. Gdańska 6B/5	1	45,90 m ²
21	Krynica Morska, ul. Gdańska 6B/6	1	45,20 m ²
22	Krynica Morska, ul. Gdańska 6B/7	1	47,90 m ²
23	Krynica Morska, ul. Gdańska 6B/8	1	55,50 m ²
24	Krynica Morska, ul. Gdańska 6B/9	1	45,60 m ²
25	Krynica Morska, ul. Gdańska 6B/10	1	42,40 m ²
Lokale mieszkalne przeznaczone na czas trwania stosunku pracy			
	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia
1	Krynica Morska, ul. Gdańska 55 „a” (parter, strona wschodnia)	1	43,50 m ²
2	Krynica Morska, ul. Gdańska 55 „b” (parter, strona zachodnia)	1	43,10 m ²
3	Krynica Morska, ul. Gdańska 55 „c” (I piętro, strona zachodnia)	1	21,00 m ²
4	Krynica Morska, ul. Gdańska 55 „d” (I piętro, strona wschodnia)	1	47,00 m ²
5	Krynica Morska, ul. Gdańska 55A „a” (parter)	1	59,22 m ²
6	Krynica Morska, ul. Gdańska 55A „b” (I piętro)	1	65,00 m ²

Lokale mieszkalne przy ul. Gdańskiej 55 i 55 A przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy oddane w trwały zarząd Szkole Podstawowej im. Janusza Korczaka z siedzibą w Krynicy Morskiej, wobec której ustanowiono trwały zarząd.

3. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego w latach 2019 – 2024:

	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
Liczba lokali ogółem	31	29	29	29	29	29
Lokale mieszkalne	25	23	23	23	23	23
Lokale mieszkalne przeznaczone na czas trwania stosunku pracy	6	6	6	6	6	6

4. Prognozowana powierzchnia lokali:

	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
Powierzchnia lokali ogółem	1.404,55 m ²	1.360,31 m ²	1.360,31m ²	1.360,31m ²	1.360,31m ²	1.360,31m ²
Powierzchnia lokali mieszkalnych	1.125,73m ²	1.081,49m ²	1.081,49m ²	1.081,49m ²	1.081,49m ²	1.081,49m ²
Lokale mieszkalne przeznaczone na czas trwania stosunku pracy	278,82m ²	278,82m ²	278,82m ²	278,82m ²	278,82m ²	278,82m ²

5. W sierpniu 2019 został zwiększony zasób mieszkaniowy Gminy o 20 mieszkań poprzez przejęcie budynku przy ul. Gdańskiej 6A i 6B w Krynicy Morskiej od Żuławskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o w likwidacji.

6. Wszystkie lokale stanowiące własność Gminy, współwłasność Gminy oraz lokale mieszkalne przeznaczone do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy lub umowy zlecenia przyłączone są do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

7. Stan techniczny lokali mieszkalnych jest zadowalający.

Rozdział 2.

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

§ 3.

1. W latach 2019 – 2024 zakłada się stopniową realizację remontów i modernizacji, w każdym roku zależną od posiadanych środków finansowych.

2. Na podstawie przeglądów stanu technicznego budynków priorytetem przy realizacji remontów budynków i lokali będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców, ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku.

3. Planuje się bieżące naprawy i remonty mające na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym poprzez wykonanie:

a) w roku 2019: usuwania awarii oraz bieżących napraw,

b) w roku 2020: bieżących napraw/remontów instalacji elektrycznych, c.o., c.w., wodno-kanalizacyjnych, naprawy dachów, kominów,

c) w roku 2021: bieżących napraw/remontów instalacji elektrycznych, c.o., c.w., wodno-kanalizacyjnych, sukcesywnej wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, naprawy/uzupełnienia elewacji,

d) w roku 2022: bieżącej naprawy/remontów instalacji elektrycznych, c.o., c.w., wodno-kanalizacyjnych, naprawy dachów, kominów, malowania klatek schodowych,

e) w roku 2023: bieżących napraw/remontów instalacji elektrycznych, c.o., c.w., wodno-kanalizacyjnych, wymiany stolarki okiennej,

f) w roku 2024: bieżących napraw/remontów instalacji elektrycznych, c.o., c.w., wodno-kanalizacyjnych.

4. Głównym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

Rozdział 3.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej.
3. Burmistrz może odmówić sprzedaży lokali w uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy.

Rozdział 4.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.

1. Podstawową zasadą polityki czynszowej winno być założenie samofinansowania się gminnych zasobów mieszkaniowych, tzn. czynsze powinny być na takim poziomie, który zapewniłby pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów.
2. Burmistrz ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu z 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Stawka bazowa czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
3. Najemca oprócz czynszu, jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu związanych z eksploatacją mieszkań, tj. opłaty za dostawę energii, wody, gazu, odbiór nieczystości płynnych i stałych, usługi kominiarskie w wypadkach, gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - 1) stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego ulega obniżeniu ze względu na następujące czynniki:
 - a) brak instalacji centralnego ogrzewania z centralnego źródła – 20%
 - b) brak instalacji ciepłej wody z centralnego źródła – 20%
 - c) brak łazienki -20%
 - d) obniżenie czynszu może nastąpić na wniosek najemcy jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 - w gospodarstwie jednoosobowym do 40% najniższej emerytury – obniżka 10%,
 - w gospodarstwie wieloosobowym do 50% najniższej emerytury – obniżka 10%.
5. Burmistrz może obniżyć czynsz na okres 12 miesięcy.
6. W przypadku wystąpienia kilku czynników obniżających stawkę podstawową czynszu wymienionych wyżej podlegają one zsumowaniu. Maksymalna obniżka stawki bazowej nie może przekroczyć 70% jej wartości.
7. Nie przewiduje się uwzględnienia innych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

Rozdział 5.
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

§ 6.

1. Organem właściwym do podejmowania decyzji w sprawach najmu lub zamiany lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest Burmistrz.
2. W przypadku najmu lub zamiany lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na czas trwania stosunku pracy lub umowy zlecenia organem właściwym do podejmowania decyzji jest Szkoła Podstawowa im. Janusza Korczaka z siedzibą w Krynicy Morskiej wobec której ustanowiono trwałe zarząd.
3. Zawarcie umów najmu lub zamiany lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na czas trwania stosunku pracy lub umowy zlecenia wymaga zgody Burmistrza.
4. Przewiduje się możliwość zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez firmę zewnętrzną wyłonioną zgodnie z przepisami o zamówieniach publicznych.

Rozdział 6.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 – 2024 będą przede wszystkim środki uzyskane z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych.
2. Wysokość opłat za czynsze powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania mieszkań i budynków oraz zapewnić zgromadzenie środków na remonty.
3. Ponadto źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będzie:
 - 1) . Regularne wnoszenie opłat z tytułu czynszu przez najemców.
 - 2) . Prowadzenie na bieżąco windykacji.
 - 3) . Egzekwowanie należności czynszowych powiązane ze stosowaniem dodatków mieszkaniowych oraz rozkładaniem zaległości na raty, odraczaniem spłaty lub możliwości świadczenia rzeczowego na rzecz Gminy.

Rozdział 7.
Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 8.

1. Planowana wysokość wydatków na eksploatację, remonty oraz modernizację lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne w kolejnych latach przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	20.000 zł	60.000 zł	61.000 zł	61.000 zł	62.000 zł	62.000 zł
Koszty remontów	2.000 zł	20.000 zł	20.000 zł	21.000 zł	21.000 zł	25.000 zł
Koszty modernizacji	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest	150 zł	700 zł	600 zł	600 zł	600 zł	600 zł

jednym ze współwłaścicieli						
Koszty inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Razem	22.150 zł	80.700 zł	81.600 zł	82.600 zł	83.600 zł	87.600 zł

2. Podane w ust. 1 wartości są wartościami szacunkowymi.

Rozdział 8.

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

§ 9.

1. Mieszkaniowy zasób gminy spełnia istotne funkcje społeczno-ekonomiczne, umożliwiając osobom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych.
2. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy polega na utrzymaniu zadowalającego stanu technicznego lokali i budynków poprzez bieżące remonty i modernizacje.
3. Ponadto poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy odbywać się będzie poprzez:
 - 1) . Zamianę lokali mieszkalnych stosownie do możliwości finansowych najemców.
 - 2) . Udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania oraz dokonywanie sprzedaży mieszkań na raty według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej.
 - 3) . Poprawę ściągalności zaległości czynszowych.
4. W mieszkaniowym zasobie gminy wydzielą się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy lub umowy zlecenia osobom zatrudnionym w placówkach oświatowych i opiekuńczo-wychowawczych, których zatrudnienie ma szczególne znaczenie społeczne dla ogółu mieszkańców Gminy.
5. Najemcom używającym lokal w sposób sprzeczny z umową należy wypowiedzieć umowy najmu zgodnie z przepisami ustawy.

Uzasadnienie do uchwały Nr XII/115/19

Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej

z dnia 18 września 2019 r.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) Rada Miejska w Krynicy Morskiej uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć lat.

Niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy został opracowany z uwzględnieniem: prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, analizy potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach, zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu, sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach, źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, wysokości kosztów 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 koszty inwestycyjne oraz opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy poprzez pozyskanie lokali z innych zasobów. Poprzez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy. Opracowanie planu wieloletniego pozwoli w dużej mierze na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa poprzez podjęcie działań w celu utrzymania budynków w należytym stanie technicznym oraz dokonywanie w nich remontów.

W związku z powiększeniem mieszkaniowego zasobu gminy poprzez przejęcie od Żuławskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego budynku przy ul. Gdańskiej 6A i 6B należało zmienić wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, tak, aby różnicować wysokość czynszu dla najemców zajmujących lokale o niższym standardzie od najemców zajmujących lokale o wyższym standardzie.

Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego uzasadniają wzrost stawek czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu, zapewniający osiągnięcie stanu zrównoważenia wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu.

Wobec powyższego zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.