

**UCHWAŁA NR XXXVI/343/18
RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ**

z dnia 15 marca 2018 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miasta Krynica Morska na lata 2018 – 2023”.**

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 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) w związku 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 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) Rada Miejska w Krynicy Morskiej uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Krynica Morska na lata 2018-2023”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Krynica Morska.

§ 3.

Traci moc Uchwała Nr XLI/314/02 Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej z dnia 26 kwietnia 2002 roku w sprawie ustalenia polityki czynszowej.

§ 4.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Teresa Pawłowska

Załącznik do Uchwały Nr XXXVI/343/18
Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej
z dnia 15 marca 2018 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasta Krynica Morska na lata 2018-2023
Postanowienia ogólne**

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Krynica Morska wynika z obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.).

Do głównych celów programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Krynica Morska opracowanego na lata 2018-2023 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, z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne**

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Krynica Morska tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy oraz lokale mieszkalne przeznaczone do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy lub umowy zlecenia.

1. Zestawienie ilościowe gminnego zasobu mieszkaniowego:

| Lokale mieszkalne | | | |
|--------------------------|-----------------------------------|---------------|----------------------|
| L.p. | Lokalizacja | Liczba lokali | Powierzchnia |
| 1 | Krynica Morska, ul. Zalewowa 10 C | 1 | 13,00 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 |

| 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 |
| 2 | Krynica Morska, ul. Gdańska 55 „c” (I piętro, strona zachodnia) | 1 | 21,00 m ² |
| 3 | Krynica Morska, ul. Gdańska 55 „d” (I piętro, strona wschodnia) | 1 | 47,00 m ² |
| 4 | Krynica Morska, ul. Gdańska 55A „a” (parter) | 1 | 59,22 m ² |
| 5 | Krynica Morska, ul. Gdańska 55A „b” (I piętro) | 1 | 65,00 m ² |

2. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego w latach 2018 – 2023:

| | 2018 r. | 2019 r. | 2020 r. | 2021 r. | 2022 r. | 2023 r. |
|---------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Liczba lokali ogółem | 11 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Lokale mieszkalne | 5 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Lokale mieszkalne przeznaczone na czas trwania stosunku pracy | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |

3. Prognozowana powierzchnia lokali:

| | 2018 r. | 2019 r. | 2020 r. | 2021 r. | 2022 r. | 2023 r. |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Powierzchnia lokali ogółem | 466,13m ² | 436,13m ² | 436,13m ² | 436,13m ² | 436,13m ² | 436,13m ² |
| Powierzchnia lokali mieszkalnych | 187,31m ² | 157,31m ² | 157,31m ² | 157,31m ² | 157,31m ² | 157,31m 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 |

4. Wszystkie lokale stanowiące własność Gminy Miasta Krynica Morska przyłączone są do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
5. Stan techniczny lokali mieszkalnych jest zadowalający.
6. W mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Krynica Morska nie wyodrębnia się lokali socjalnych.

Rozdział 2.

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

1. W latach 2018 – 2023 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 wykonanie bieżących napraw i remontów mających na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.
4. Głównym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Krynica Morska 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 Miasta Krynica Morska może odmówić sprzedaży lokali w uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Miasta.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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 Miasta Krynica Morska 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. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego ulega obniżeniu ze względu na następujące czynniki:
 - a) brak centralnego ogrzewania – 10%
 - b) brak łazienki -5%
 - c) wspólne pomieszczenia z innymi najemcami (kuchnia, WC) – 5%
5. W przypadku wystąpienia kilku czynników obniżających stawkę podstawową czynszu wymienionych wyżej podlegają one zsumowaniu. Maksymalna obniżka stawki bazowej nie może przekroczyć 25% jej wartości.
6. Nie przewiduje się uwzględnienia innych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
7. Burmistrz Miasta Krynica Morska może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż co sześć miesięcy.
8. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

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

1. Organem właściwym do podejmowania decyzji w sprawach najmu lub zamiany lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest Burmistrz Miasta Krynica Morska.
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 Miasta Krynica Morska.
4. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2023 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. Regularne wnoszenie opłat z tytułu czynszu przez najemców.
4. Prowadzona na bieżąco windykacja.

5. Egzekwowanie należności czynszowych powiązane ze stosowaniem dodatków mieszkaniowych oraz rozkładaniem zaległości na raty, odraczaniem spłaty lub możliwości świadczenia rzeczowego na rzecz Gminy Miasta Krynica Morska.

Rozdział 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

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 | 2018 r. | 2019 r. | 2020 r. | 2021 r. | 2022 r. | 2023 r. |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Koszty bieżącej eksploatacji | 10.000 zł | 10.500 zł | 11.000 zł | 11.500 zł | 12.000 zł | 12.500 zł |
| Koszty remontów | 10.000 zł | 10.500 zł | 11.000 zł | 11.500 zł | 12.000 zł | 12.500 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 jednym ze współwłaścicieli | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł |
| Wydatki inwestycyjne | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł |
| Razem | 20.000 zł | 21.000 zł | 22.000 zł | 23.000 zł | 24.000 zł | 25.000 zł |

Podane wartości są wartościami szacunkowymi.

Rozdział 8.

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

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.
3. Udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania oraz dokonywanie sprzedaży mieszkań na raty.
4. Poprawa ściągłości zaległości czynszowych.
5. W mieszkaniowym zasobie gminy wydziela 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 Miasta Krynica Morska.
6. Najemcom używającym lokal w sposób sprzeczny z umową należy wypowiadać umowy najmu zgodnie z zapisami w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.).

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVI/343/18

Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej

z dnia 15 marca 2018 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 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) Rada Miejska w Krynicy Morskiej uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć lat.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy poprzez inwestycje – rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów. Poprzez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy lub gminnych osób prawnych. 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.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.