

Projekt

z dnia 25 maja 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY MORSKIEJ
w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miasta Krynica Morska na lata 2017 – 2022”**

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 2016 r. poz. 446 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 uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Krynica Morska na lata 2017-2022”, 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

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasta Krynica Morska na lata 2017-2022
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 2017-2022 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**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Krynica Morska tworzą:

- a) lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy,
- b) lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów, tj. osób fizycznych,
- c) lokale socjalne oraz lokale mieszkalne przeznaczone na czas trwania stosunku pracy położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, oddanych w trwały zarząd Zespołowi Szkół im. Janusza Korczaka z siedzibą w Krynicy Morskiej

2. Zestawienie ilościowe gminnego zasobu mieszkaniowego:

Lokale mieszkalne			
L.p.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia
1	Krynica Morska, ul. Zalewowa 10/4	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 socjalne			
L.p.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia
1	Krynica Morska, ul. Gdańska 55 „b”	1	43,10 m ²

Lokale mieszkalne przeznaczone na czas trwania stosunku pracy			
	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia

1	Krynica Morska, ul. Gdańska 55 „a”	1	43,50 m ²
2	Krynica Morska, ul. Gdańska 55 „c”	1	21,00 m ²
3	Krynica Morska, ul. Gdańska 55 „d”	1	47,00 m ²
4	Krynica Morska, ul. Gdańska 55A „a”	1	59,22 m ²
5	Krynica Morska, ul. Gdańska 55A „b”	1	65,00 m ²

3. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego w latach 2017 – 2022:

	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Liczba lokali ogółem	11	10	10	10	10	10
Lokale mieszkalne	5	4	4	4	4	4
Lokale socjalne	1	1	1	1	1	1
Lokale mieszkalne przeznaczone na czas trwania stosunku pracy	5	5	5	5	5	5

4. Prognozowana powierzchnia lokali:

	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 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
Powierzchnia lokali socjalnych	43,10 m ²	43,10 m ²	43,10 m ²	43,10 m ²	43,10 m ²	43,10 m ²
Lokale mieszkalne przeznaczone na czas trwania stosunku pracy	235,72m ²	235,72m ²	235,72m ²	235,72m ²	235,72m ²	235,72m ²

5. Wszystkie lokale stanowiące własność Gminy Miasta Krynica Morska przyłączone są do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

6. Stan techniczny lokali mieszkalnych i socjalnych jest zadowalający.

Rozdział 2.

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

1. W latach 2017 – 2022 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 nie pogorszonym.
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. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.
4. 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.
5. 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%
 - d) mieszkania w suterenie, na strychu, na poddaszu – 5%
6. W przypadku wystąpienia kilku czynników obniżających stawkę podstawową czynszu wymienionych wyżej podlegają one zsumowaniu. Maksymalna obniżka stawki bazowej nie może przekroczyć 25% jej wartości.
7. Nie przewiduje się uwzględnienia innych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
8. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
9. Obniżka czynszu dla najemcy o niskich dochodach może być udzielona na jego wniosek.
10. Burmistrz Miasta Krynica Morska może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż co sześć miesięcy.
11. 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 i lokali socjalnych 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 organem właściwym do podejmowania decyzji jest Zespół Szkół im. Janusza Korczaka z siedzibą w Krynicy Morskiej.
3. Zawarcie umów najmu lub zamiany lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na czas trwania stosunku pracy 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 2017 – 2022 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	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 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 ściągalności zaległości czynszowych.

5. W mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy osobom zatrudnionym w Urzędzie Miasta Krynica Morska oraz w jednostkach podległych, tj. Zespole Szkół w Krynicy Morskiej, Miejskiej Bibliotece Publicznej lub Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej, których zatrudnienie na terenie gminy ma szczególne znaczenie społeczne.
6. Najemcom używającym lokal w sposób sprzeczny z umową należy wypowiedzieć 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
Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej

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 2016 r. poz. 446 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, zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały.