

UCHWAŁA NR LVII / 589 / 2010
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDROJACH

z dnia 26 sierpnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Międzyzdroje w latach 2010 - 2014

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 2004 r. Nr 281, poz. 2786; z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2010 r. Nr 3, poz. 13) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Międzyzdroje w latach 2010 - 2014”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do Uchwały Nr LVII / 589 / 2010
 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
 z dnia 26 sierpnia 2010 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
 MIĘDZYZDROJE W LATACH 2010-2014.**

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 stycznia 2009 r.		1 stycznia 2010 r.	
	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
Zasoby w budynkach gminnych	158	12	159	18
Zasoby w budynkach wspólnot mieszkaniowych	175	10	165	10
RAZEM	333	22	324	28
Wyszczególnienie	Stan obecny na dzień			
	1 stycznia 2011 r.		1 stycznia 2012 r.	
	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
Zasoby w budynkach gminnych	155	18	191	18
Zasoby w budynkach wspólnot mieszkaniowych	158	10	148	10
RAZEM	313	28	339	28
Wyszczególnienie	Stan obecny na dzień			
	1 stycznia 2013 r.		1 stycznia 2014 r.	
	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
Zasoby w budynkach gminnych	191	18	191	18
Zasoby w budynkach wspólnot mieszkaniowych	138	10	128	10
RAZEM	329	28	319	28

§ 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 24 budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego. Spośród wszystkich budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, będących wyłączną własnością gminy 20 wybudowanych zostało przed rokiem 1945 r.:

- ul. Główna 14, Lubin - 13 lokali
- ul. Główna 15, Lubin - 5 lokali
- ul. Gryfa Pomorskiego 27, Międzyzdroje - 6 lokali
- ul. Gryfa Pomorskiego 41, Międzyzdroje - 3 lokale
- ul. Ignacego Krasickiego 14, Międzyzdroje - 1 lokal
- ul. Książąt Pomorskich 10, Międzyzdroje - 9 lokali

- ul. Książąt Pomorskich 17, Międzyzdroje - 6 lokali
- ul. Ludowa 2, Międzyzdroje - 8 lokali
- ul. Ludowa 2a, Międzyzdroje - 4 lokale
- ul. Ludowa 10a, Międzyzdroje - 1 lokal
- ul. Niepodległości 14, Międzyzdroje - 2 lokale
- ul. Norwida 2, Międzyzdroje - 3 lokale
- ul. Norwida 10, Międzyzdroje - 4 lokale
- ul. Emilii Plater 25, Międzyzdroje - 2 lokale
- ul. Polna 46, Międzyzdroje - 1 lokal
- ul. Polna 69, Międzyzdroje - 2 lokale
- ul. Traugutta 5, Międzyzdroje - 4 lokale
- ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 15, Międzyzdroje - 6 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
- ul. Słowiańska 7-9, Międzyzdroje - 8 lokali.

2. Poza nieruchomościami wymienionymi w ust. 1 w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Międzyzdroje, w tym w 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. Główna 25, Lubin - 1 lokal
- ul. Gryfa Pomorskiego 5, Międzyzdroje - 2 lokale
- ul. Kolejowa 1, Międzyzdroje - 1 lokal
- ul. Kolejowa 3, Międzyzdroje - 1 lokal
- ul. Kolejowa 5a, Międzyzdroje - 2 lokale
- ul. Kolejowa 6, Międzyzdroje - 3 lokale
- ul. Kolejowa 15, Międzyzdroje - 6 lokali
- ul. Kolejowa 44, Międzyzdroje - 2 lokale
- 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 19a, 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

- ul. Książąt Pomorskich 28, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Leśna 22, Międzyzdroje - 2 lokale
 - ul. Ludowa 1, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Ludowa 4, Międzyzdroje - 3 lokale
 - ul. Ludowa 5, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Ludowa 6, Międzyzdroje - 4 lokal
 - ul. Mickiewicza 7 i 7a, Międzyzdroje - 4 lokale
 - ul. Mickiewicza 16, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Mieszka I 2, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Niepodległości 8, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Niepodległości 22, Międzyzdroje - 2 lokale
 - ul. Niepodległości 27, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Norwida 6, Międzyzdroje - 2 lokale
 - ul. Pomorska 4, Międzyzdroje - 4 lokale
 - ul. Pomorska 6, Międzyzdroje - 2 lokale
 - ul. Rybacka 2, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Światowida 4, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Światowida 10, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Światowida 12, Międzyzdroje - 4 lokale
 - ul. Światowida 16, Międzyzdroje - 6 lokali
 - ul. Turkusowa 1, Wapnica – 19 lokali
 - 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. Wczasowa 4, Międzyzdroje - 2 lokale
 - ul. Zwycięstwa 19, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Zwycięstwa 22, Międzyzdroje - 2 lokale
 - ul. Zwycięstwa 27 i 27a, Międzyzdroje - 5 lokali
 - 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
 - ul. Zwycięstwa 41, Międzyzdroje - 1 lokal
 - ul. Zwycięstwa 50 i 50a, Międzyzdroje - 9 lokali
 - ul. Mickiewicza 1, Międzyzdroje - 5 lokali
- oraz w budynkach wybudowanych po 1945 r.:

- ul. Marii Dąbrowskiej 5, Międzyzdroje - 4 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 2010 - 2014:

- a) przewiduje się zakończenie w 2012 r. budowy nowego komunalnego budynku mieszkalnego przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 41 w Międzyzdrojach, w którym planowane są 43 lokale mieszkalne;
- b) w roku 2011 przewiduje się zaadaptowanie wolnych pomieszczeń w budynku usytuowanym przy ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 15 w Międzyzdrojach i pozyskanie 3 lokali mieszkalnych
- c) ze względu na zły stan techniczny przewiduje się przeznaczyć do rozbiórki lub przesiedlenia budynki komunalne: przy ul. C.K. Norwida 10 (4 lokale) – w roku 2011 , przy ul. I. Krasickiego 14 i ul. Gryfa Pomorskiego 27 (łącznie 7 lokali) – w roku 2012, co spowoduje w kolejnych latach łącznie zmniejszenie w zasobie o 11 lokali.
- d) szacuje się corocznie zmniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy o 10 lokali w związku ze sprzedażami lokali na rzecz najemców.

Rozdział 2.

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

§ 5. 1. Większość lokali w zasobie gminy stanowiąca 65 % 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 ograniczonymi możliwościami finansowymi gminy, dlatego też ustala się następujące priorytety w przeprowadzaniu remontów i modernizacji budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy:

- a) remonty bieżące i usuwanie awarii
- b) remonty pokryć dachowych,
- c) wymiana wyeksploatowanych i uszkodzonych kotłów,
- d) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- e) remonty podłóg,
- f) remonty klatek schodowych,
- g) wymiana wyeksploatowanych instalacji elektrycznych,
- h) ocieplenie ścian budynków,
- i) likwidacja ogrzewania piecowego,
- j) wyposażenie lokali mieszkalnych w łazienki i WC,
- k) adaptacja wolnych pomieszczeń użytkowych na mieszkalne
- l) bieżące remonty lokali zwolnionych.
- m) 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	2010	2011	2012	2013	2014
Wydatki na remonty i modernizacje w budynkach gminy	418.000 zł	200.000 zł	200.000 zł	200.000 zł	200.000 zł
Udział gminy w wydatkach na remonty w nieruchomościach będących współwłasnością gminy	90.000 zł	90.000 zł	90.000 zł	90.000 zł	90.000 zł
Remonty awaryjne	132.000 zł	135.000 zł	140.000 zł	145.000 zł	150.000 zł
ŁĄCZNIE	640.000 zł	425.000 zł	430.000 zł	435.000 zł	440.000 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 jak najbardziej racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. W kolejnych latach należy dążyć do sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w budynkach gdzie we własności gminy pozostał wyłącznie jeden lokal. W sytuacji braku zainteresowania najemcy wykupem najmowanego lokalu w budynku wspólnot mieszkaniowych, gmina może proponować najemcy zamianę lokalu i dokonać sprzedaży na rzecz nowego najemcy.

3. Ze względu na ułatwioną gospodarkę remontową i zarządzanie lokalami z zasobu mieszkaniowego gminy usytuowanymi w budynkach stanowiących w całości własność gminy przewiduje się wyłączenie ze sprzedaży lokali w takich budynkach zgodnie z treścią uchwały o zasadach sprzedaży lokali mieszkalnych i utrzymanie w nich 100 % własności gminy.

§ 8. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach:

- w roku 2010 – przewiduje się zbycie 10 lokali – aktualnie zbytych zostało 5 lokali
- w roku 2011 – przewiduje się zbycie 10 lokali
- w roku 2012 – przewiduje się zbycie 10 lokali
- w roku 2013 – przewiduje się zbycie 10 lokali
- w roku 2014 – przewiduje się zbycie 10 lokali

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9. 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. Polityka czynszowa w kolejnych latach winna dążyć do odzwierciedlenia w opłatach czynszowych rosnących kosztów ich utrzymania, zarządzania i eksploatacji. Proces zmiany czynszów należy przeprowadzać sukcesywnie z uwzględnieniem ochrony najuboższych najemców przed skutkami wzrostu opłat i z uwzględnieniem możliwości stosowania obniżek wysokości czynszów.

2. 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 użytkowa lokalu - położenia budynku i lokalu w budynku,
- d) sposób utrzymania czystości w budynku i na posesji.

§ 10. Przewiduje się wzrost stawek czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych z zasobu gminy w kolejnych latach 2011-2014 uwzględniający coroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

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

§ 12. 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 mieszkaniowej 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. W przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały o zmianie zarządcy, dotychczasowy zarządca - Międzyzdrojskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., w terminie jednego miesiąca od dnia podjęcia uchwały dokona rozliczenia swego zarządzania i przekaze stosowną dokumentację nowemu zarządcy.

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 budżetu gminy.

Źródła finansowania	Przewidywana wysokość wpływów										
	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.						
Wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych	573.000 zł	573.000 zł	670.000 zł	660.000 zł	650.000 zł						

Wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych	67.000 zł	69.000 zł	71.000 zł	73.000 zł	75.000 zł
Dofinansowanie z budżetu gminy					
- na remonty i modernizacje	418.000 zł	200.000 zł	200.000 zł	200.000 zł	200.000 zł
- na utrzymanie zasobu					
	91.000 zł	80.000 zł	75.000 zł	70.000 zł	65.000 zł
RAZEM	1.149.000zł	922.000 zł	1.016.000zł	1.003.000zł	990.000 zł

Rozdział 7.

Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach.

§ 16. Wysokość wydatków w kolejnych latach:

Źródła finansowania	Przewidywana wysokość wpływów				
	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	234.000 zł	240.000 zł	255.000 zł	260.000 zł	265.000 zł
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	418.000 zł	200.000 zł	200.000 zł	200.000 zł	200.000 zł
Koszty zarządu nieruchomościami – zasobem mieszkaniowym gminy	246.000 zł	240.000 zł	260.000 zł	255.000 zł	250.000 zł
Wydatki inwestycyjne	132.000 zł	3.550.000zł	3.550.000zł	50.000 zł	50.000 zł
RAZEM	1.030.000zł	4.230.000zł	4.265.000zł	765.000 zł	765.000 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.