



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 09 czerwca 2023 r.

Poz. 3407

UCHWAŁA NR LXV/745/2023 RADY MIEJSKIEJ MIELNA

z dnia 30 maja 2023 r.

zmieniającą Uchwałę Rady Miejskiej Mielna Nr LXIV/724/2023 z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielno w latach 2023 - 2027

Na podstawie: art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), 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 (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr LXIV/724/2023 Rady Miejskiej Mielna z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielno w latach 2023 – 2027 dokonuje się następujących zmian:

1) zmianie ulega treść załączników do uchwały w następujący sposób:

- a) zmienia się treść załącznika Nr 3 do uchwały, który przyjmuje brzmienie zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) zmienia się treść załącznika Nr 4 do uchwały, który przyjmuje brzmienie zgodnie z załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały,
- c) zmienia się treść załącznika Nr 6 do uchwały, który przyjmuje brzmienie zgodnie z załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały,

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mielna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Mielna

Tadeusz Jarząbek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXV/745/2023

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 30 maja 2023 r.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 1. Rada Miejska Mielna podejmuje każdorazowo uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, stanowiących własność Gminy Mielno, ich najemcom.

§ 2. Sprzedaż lokalu mieszkalnego zajmowanego przez najemcę realizowana jest przy założeniu sprzedaży wyłącznie na rzecz tego najemcy. Sprzedaż lokali stanowiących samodzielne lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych wymienionych w załącznikach do uchwał następuje z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokali do powierzchni użytkowej budynku. W razie wyodrębnienia własności lokali grunt oraz wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią ich współwłasność w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokali do powierzchni użytkowej budynku.

§ 3. W przypadku sprzedaży na raty wierzytelność Gminy Mielno w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.

§ 4. Prognozowana sprzedaż na rzecz najemców lokali w budynkach przedstawia się następująco:

- 1) w latach 2023 – 2027 planuje się rozważyć możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych, na korzystnych dla najemców warunkach, w budynkach, w których pozostały mieszkania Gminy w ilości -1, 2 lub 3 lokale, tj:

Lp	Ulica	Numer budynku
budynki, w których pozostał 1 lokal gminy:		
1.	Nadmorska , Sarbinowo	27A
2.	Lechitów , Mielno	12
budynki, w których pozostały 2 lokale gminy:		
1.		
budynki, w których pozostały 3 lokale gminy:		
1.	Lechitów, Mielno	17
2.	Lechitów , Mielno	21

- 2) dokonywać bieżącej sprzedaży zwalnianych lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie koszty związane z utrzymaniem lokalu przekraczają wysokość czynszu - środki uzyskiwane z czynszu są mniejsze niż koszty zarządu nieruchomością wspólną,
- 3) dążyć do wykwaterowania z budynków, w których są wspólnoty mieszkaniowe, lokatorów posiadających umowę najmu na lokal socjalny – dotyczy to budynków wytypowanych do sprzedaży w których choć jeden lokal został zbyty, a zwalniane lokale zasiedlić przez zawarcie umowy na czas nieoznaczony lub zbyć w drodze przetargu,
- 4) katalog budynków, w których dotychczas przeznaczono lokale do sprzedaży na rzecz najemców lub objętych planem może ulec zmianom w przypadku podejmowania decyzji o włączeniu do sprzedaży innych nieruchomości lub gdy gmina wyzbyła się wszystkich lokali w danym budynku,
- 5) planuje się dokonywać w kolejnych latach sukcesywnej sprzedaży około 1 lokalu mieszkalnego rocznie. Przyjmując średnią powierzchnię użytkową lokalu 30 m2, w latach 2023-2027 może nastąpić zmniejszenie powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego o około 150 m2.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV/745/2023

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 30 maja 2023 r.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne oddane w najem na czas nieoznaczony,
- 2) za lokale zamienne,
- 3) za lokale socjalne,
- 4) za lokale mieszkalne oddane w najem po remoncie/przebudowie.

§ 2. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oddanego w najem na czas nieoznaczony, lokalu zamiennego oraz lokalu socjalnego ustala Burmistrz Mielna.

§ 3. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty eksploatacji, koszty konserwacji i drobnych napraw, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania czystości i porządku, energii cieplnej i elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości.

§ 4. Najemca lokalu oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela lokalu, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody oraz za odbiór nieczystości płynnych i stałych, w wypadkach gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, a także pokrywaniu kosztów w przypadku wystąpienia różnic pomiędzy odczytem z licznika głównego wody i zużycia ścieków a sumą odczytów liczników zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach.

§ 5. Ustalono, że czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu będą przedstawiać się następująco:

1.	Położenie budynku w centrum	+ 10%
2.	Lokal wyposażony w 1 element techniczne lub instalacje	+ 2,5%
3.	Lokal wyposażony w 2 element techniczne lub instalacje	+ 5%
4.	Lokal wyposażony w 3 elementy techniczne lub instalacje	+ 7,5%
5.	Lokal wyposażony w 4 elementy techniczne lub instalacje	+ 10%
6.	Lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na stan techniczny - w trakcie wykwaterowania lub w budynku gospodarczym	- 30%
7.	Wspólna klatka schodowa wykorzystywana przez instytucje publiczne	- 5%
8.	Lokal z częścią wspólną (wc, łazienka, przedpokój, kuchnia, itp.)	- 10%
9.	Lokal z kuchnią bez światła dziennego	- 5%
10.	Ogólny stan techniczny budynku (w granicach)	+10%: - 30%

§ 6. Elementy techniczne lub instalacje to:

- 1) poddasze nieużytkowe w części wspólnej – strych,
- 2) oddzielne pomieszczenie w.c. i łazienka w jednym mieszkaniu,
- 3) instalacja centralnego ogrzewania w budynku,
- 4) gaz przewodowy w budynku.

§ 7. Przy zastosowaniu obniżki z tytułu przeznaczenia budynku do rozbiórki nie stosuje się żadnej innej obniżki.

§ 8. Ustala się dwie strefy mające wpływ na wysokość czynszu za lokal oddany w najem na czas nieoznaczony, wg. ulic, dróg:

1) I strefa: + 10% stawki bazowej czynszu

Budynki położone w Mielnie wzdłuż ul. 6 Marca i B. Chrobrego oraz drogi powiatowej Nr 0354Z w m. Gąski,

2) II strefa: 0% stawki bazowej czynszu (bez zwwyżki i zniżki), pozostałe strefy.

§ 9. Zapis § 8 pkt 1 i pkt 2 nie ma zastosowania do lokali socjalnych.

§ 10. Suma wszystkich obniżek stawki czynszu wynikających § 8 pkt 1 i pkt 2 nie może być większa niż 50%.

§ 11. Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na koszt własny ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych ulepszeń.

§ 12. Stawka czynszu za lokal zamienny jest równa stawce czynszu za lokal oddany w najem na czas nieoznaczony z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających tę stawkę określonych w § 8 pkt 1 i pkt 2 niniejszego załącznika.

§ 13. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 14. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50 %, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

§ 15. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z § 8 niniejszego załącznika.

§ 16. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, wynajmujący może zmniejszyć stawkę czynszu zgodnie z § 8 niniejszego załącznika.

§ 17. Dokonane przez wynajmującego ulepszenia lub uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu musi być potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 18. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30 %.

§ 19. W latach 2023-2027 podwyżka czynszu w danym roku kalendarzowym nie może doprowadzić do wysokości czynszu przekraczającego 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 20. W sprawach dotyczących czynszu, nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami.

§ 21. Na szacowanie wielkości dochodów z tytułu czynszów w latach 2023 –2027 wpływ mają następujące zdarzenia:

- 1) intensywność zbywania lokali,
- 2) realizowanie podwyżek czynszów,
- 3) poziom zamożności lokatorów,
- 4) wielkość zmian kategorii lokali mieszkalnych na socjalne,
- 5) skuteczna windykacja należności czynszowych,
- 6) wdrożenie programu odpracowania czynszu.

§ 22. W latach 2023-2027 planuje się dokonać podwyżek czynszu na poziomie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych lub wskaźnik inflacji.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV/745/2023

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 30 maja 2023 r.

Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy jest jawne i podlega kontroli społecznej.

§ 2. Celem poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali powołano komisję mieszkaniową jako organ doradczy i opiniujący.

§ 3. 1. Komisja działa na podstawie regulaminu określającego tryb jej pracy.

2. Do zadań komisji należy w szczególności:

- 1) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych dotychczas przez osoby ubiegające się o przydział lokalu,
- 2) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków osób wyżej wymienionych,
- 3) sporządzenie listy osób zakwalifikowanych do przydzielenia lokalu.

§ 4. Wykaz osób spełniających kryteria, sporządzony przez Komisję Mieszkaniową, zatwierdza Burmistrz.

§ 5. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy (komunalne) mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony wyłącznie osobom o niskich dochodach, których sytuacja finansowa całkowicie uniemożliwia zakup lub wynajęcie własnego mieszkania i osiągających średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, liczony z trzech miesięcy bezpośrednio poprzedzających miesiąc, w którym składany jest wniosek, jednak nie wyższy niż 100 % minimalnego wynagrodzenia powiększonego o :

- 1) 30 % w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80 % w gospodarstwie dwuosobowym,
- 3) 40% na każdego, w gospodarstwie o większej liczbie osób.

§ 6. W pierwszej kolejności do zawarcia umowy najmu czas nieoznaczony lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy mają osoby które:

- 1) dokonały nadbudowy budynku lub przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne ze środków własnych, na podstawie uzyskanego pozwolenia, o ile koszt przebudowy lub remontu nie był niższy niż 800 zł/m² powierzchni lokalu lub
- 2) dokonały na własny koszt remontu lub modernizację zniszczonego lokalu
 - jeżeli dochód miesięczny przypadający na członka gospodarstwa domowego liczony z trzech miesięcy bezpośrednio poprzedzających miesiąc, w którym składany jest wniosek, nie przekracza 100% minimalnego wynagrodzenia powiększonego o :
 - a) 140 % w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 200 % w gospodarstwie dwuosobowym,
 - c) 60 % na każdego, w gospodarstwie o większej liczbie osób.

§ 7. Za dochód, o którym mowa w § 5, 6 i 9 uważa się dochód określony przepisami o dodatkach mieszkaniowych.

§ 8. Przez osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych - należy rozumieć osoby, które nie posiadają żadnego tytułu prawnego do lokalu lub zamieszkują w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, tj. ogólnej powierzchni pokoi, lub w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane.

§ 9. Najemcą lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art.14 ust.1 ustawy, może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto nie przekroczyły, w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie do wynajmu lokalu 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 10. W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.

§ 11. Najemcą lokalu zamiennego może być osoba, uprawniona do takiego lokalu na podstawie ustawy lub orzeczenia sądu, a także osoba, której dotychczasowy lokal znajduje się w budynku do kapitalnego remontu bądź wykwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

§ 12. Przydzielania mieszkań pozostających w zasobach gminy mieszkańcom, ubiegającym się o ich przydział, dokonuje Burmistrz po zapoznaniu się z opinią Komisji, o której mowa w § 3.

§ 13. Burmistrz zatwierdza listę osób oczekujących na przydział mieszkań wg otrzymanej ilości punktów przydzielanej przez komisję mieszkaniową. Maksymalna ilość punktów nie gwarantuje pierwszeństwa w otrzymaniu przydziału. Przy udzielaniu przydziału będzie brana pod uwagę powierzchnia użytkowa pokoi, która w momencie przydziału nie może być mniejsza niż 5m²/mieszkańca dla mieszkań komunalnych i socjalnych. Reguły punktacji określa wzór wniosku mieszkaniowego dostępnego na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Mielna. Pozycja wnioskodawcy na liście oczekujących jest jawna i dostępna do weryfikacji w Urzędzie Miejskim.

§ 14. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz może zawrzeć umowę z innymi osobami, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej np. z osobami niezbędnymi dla gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje.

§ 15. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych:

- 1) załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2018 r. o ochronie danych osobowych. (Dz. U. 2019 poz. 1781). W przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny niniejszy wniosek musi być aktualizowany raz w roku bez wezwania w terminie do 30 września.
- 2) rozpatrywaniem wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zajmuje się Komisja Mieszkaniowa,
- 3) sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu lokalu mieszkalnego są zawierane, wyboru osób, z którymi zawarta zostanie umowa najmu dokonuje Burmistrz po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej.