



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 5 stycznia 2016 r.

Poz. 10

UCHWAŁA NR XVI/104/2015 RADY GMINY GNIEWINO

z dnia 30 października 2015 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniewino na lata 2015 – 2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2015.1515) oraz art. 4 ust.1 i 3 oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. 2014.150 z późn. zm.)¹⁾ uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się pięcioletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015 - 2020.

§ 2. Traci moc uchwała Nr 384/LXII/2006 Rady Gminy Gniewino z dnia 09.06.2006 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Rozwoju Zasobu Mieszkaniowego Gminy Gniewino.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniewino.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Judyta Smulewicz

¹⁾Dz.U.2015.1322

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
GNIEWINO W LATACH 2015-2020**

Załącznik 1

do Uchwały Nr XVI/104/2015 Rady Gminy Gniewino
z dnia 30 października 2015r. w sprawie wieloletniego
programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Gniewino

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GNIEWINO W LATACH 2015-2020

MM

Spis treści:

1. Postanowienia ogólne	str. 1
2. Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniewino	str. 2
3. Zasady tworzenia i gospodarowania zasobem lokali socjalnych	str. 3
4. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gniewino	str. 5
5. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy	str. 5
6. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata	str. 8
7. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	str. 9
8. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 – 2020	str. 10
9. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 – 2020	str. 10
10. Planowane działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gniewino	str. 13

Rozdział 1 **Postanowienia ogólne**

§ 1.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Gniewino;
- 2) gniewińskiej wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców Gminy
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2014.150 z późn. zm.);
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć zasób w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 10 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2014.150 z późn. zm.);
- 5) budynku – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wykorzystywany w całości lub w części do celów mieszkaniowych;
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy ;
- 7) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy
- 8) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy
- 9) lokalu docelowym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony;
- 10) samodzielnym lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, który spełnia wymagania określone w art. 2 ust.2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami);
- 11) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy
- 12) wartości odtworzeniowej lokalu - należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową, o której mowa w art. 9 ust.8 ustawy
- 13) wartości użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć jego stan techniczny, stopień wyposażenia w instalacje i urządzenia oraz położenie lokalu w budynku;
- 14) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę.
- 15) wspólnoty mieszkaniowej – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości;
- 16) nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć nieruchomość wspólną, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami).
- 17) dużej wspólnoty – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali nie wyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela jest większa niż cztery;
- 18) małej wspólnoty – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali nie wyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela nie jest większa niż cztery;
- 19) udziale w nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć udział, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami);
- 20) naprawach bieżących i konserwacji – należy przez to rozumieć naprawy i konserwacje budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych, instalacji służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz elementów jego otoczenia dokonywane w toku bieżącej eksploatacji, a także wymianę zużytych elementów wyposażenia i remonty w lokalach mieszkalnych w zakresie należącym do wynajmującego, w szczególności związane z przygotowaniem uwolnionego lokalu do zasiedlenia;

- 21) remontach częściowych – należy przez to rozumieć remonty poszczególnych elementów budynku oraz instalacji i urządzeń technicznych w zakresie przywracającym je do sprawności technicznej i użytkowej;
- 22) remontach gruntownych albo remontach gruntownych połączonych z modernizacją – należy przez to rozumieć kompleksowy remont budynku polegający na wymianie zużytych elementów instalacji, wykończenia i wyposażenia, w miarę potrzeby połączony z przebudową pomieszczeń i wyposażeniem w nowe instalacje i urządzenia techniczne;

§ 2.

1. Gmina zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy zapewnia lokale socjalne i zamienne na zasadach w niej ustalonych oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach w sposób określony w uchwale Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i pomieszczeń tymczasowych oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy.
2. Zadania, o których mowa w ust. 1 Gmina wykonuje:
 - 1) w zakresie dostarczania lokali socjalnych oraz lokali docelowych osobom uprawnionym – na bazie własnego zasobu mieszkaniowego;
 - 2) w zakresie dostarczania lokali zamiennych – na bazie własnego zasobu mieszkaniowego oraz poprzez wynajem lokali mieszkalnych od innych właścicieli;

Rozdział 2

Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniewino.

§ 3.

1. Celami uchwalenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy są:
 - 1) dążenie do racjonalnego wykorzystania lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy, umożliwiającego zwiększenie skali zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach, także poprzez zamiany lokali większych na mniejsze albo o niższym czynszu pozwalające dostosować lokal do potrzeb mieszkaniowych i kondycji finansowej osób i rodzin, oraz poprawić warunki mieszkaniowe;
 - 2) określenie kierunków poszerzania wielkości mieszkaniowego zasobu w tym pozyskiwanie lokali na wynajem od innych właścicieli;
 - 3) określenie kierunków poszerzania bazy lokali socjalnych;
 - 4) określenie zasad polityki czynszowej umożliwiającej dostosowanie stawek czynszu do wielkości pozwalającej na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem, przy jednoczesnej możliwości ich obniżania w stosunku do osób o niskich dochodach;
 - 5) pozyskiwanie informacji o stanie technicznym budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy;
 - 6) określenie potrzeb remontowych i priorytetów w zakresie remontów budynków i lokali;
 - 7) określenie priorytetów w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu;
 - 8) określenie wielkości nakładów na pokrycie kosztów zarządzania zasobem mieszkaniowym i na remonty budynków oraz lokali pozwalających na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, na inwestycje mieszkaniowe oraz określenie źródeł ich finansowania;
 - 9) określenie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy;
 - 10) określenie innych działań zmierzających do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

2. Zadania wynikające z celów, o których mowa w ust. 1 będą wykonywane:
 - 1) na bazie własnego zasobu mieszkaniowego;
 - 2) poprzez wynajem lokali mieszkalnych w zasobach innych właścicieli, w celu dalszego podnajmu tych lokali osobom uprawnionym – w wypadkach szczególnych (potrzeba pozyskania mieszkania związana z wystąpieniem klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej, wyroku sądowego przyznającego obywatelowi Gminy prawo do lokalu socjalnego);
 - 4) poprzez kierowanie odpowiednich do możliwości finansowych gminy środków na pokrycie nakładów na remonty budynków i lokali oraz na inwestycje mieszkaniowe;
 - 5) poprzez dążenie do osiągnięcia wpływów z czynszów z tytułu najmu i podnajmu lokali mieszkalnych do poziomu zapewniającego samofinansowanie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy;

§ 4.

1. Mieszkaniowy zasób gminy ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków gniewińskiej wspólnoty samorządowej:
 - 1) osób, z którymi przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały zawarte zostały na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu oraz osób, które na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo została z nimi zawarta umowa najmu na podstawie przepisów uchwały Rady Gminy określającej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych;
 - 2) osób, którym Gmina zgodnie z przepisami obowiązana jest dostarczyć lokal zamienny;
 - 3) osób, którym Gmina obowiązana jest dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu orzekającego eksmisję z prawem do lokalu socjalnego;
 - 4) osób, które utraciły lokal wskutek zdarzeń losowych;
 - 5) osób o niskich dochodach, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub przebywają w lokalach nie nadających się do zamieszkania ze względu na stan techniczny;
 - 6) osób, które wyrażą wolę wynajęcia lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² za zapłatą czynszu wolnego ustalonego w wyniku przetargu lub w wyniku negocjacji jeżeli przetarg nie wyłonił najemcy;

Rozdział 3

Zasady tworzenia i gospodarowania zasobem lokali socjalnych.

§ 5.

1. Z mieszkaniowego zasobu gminy położonego w budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność gminy wydzieli się 2 budynki z 14 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej ok. 467,12 m², jako zasób niezbywalny, przeznaczony na mieszkania socjalne.
2. W mieszkaniowym zasobie mogą być również przeznaczane na wynajem jako lokale socjalne, opróżnione lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, nie wydzielone jako zasób niezbywalny.
3. Na lokale socjalne mogą być przeznaczone także inne pomieszczenia w budynkach stanowiących własność Gminy nadające się do zamieszkania, spełniające warunki, jakim powinien odpowiadać lokal socjalny.
4. Zgodę na przeznaczenie lokalu mieszkalnego na wynajem jako lokalu socjalnego wydaje Wójt Gminy Gniewino w formie zarządzenia

§ 6.

- 1 Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się:
 - 1) na okres 1 roku w przypadku przydzielenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądu orzekającego eksmisję z prawem do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy;
 - 2) na okres nie dłuższy niż 2 lata w przypadku przydzielenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym;
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, mogą być przedłużane na następne okresy roczne lub nie dłuższe niż dwuletnie, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy (nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, a dochód gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza wysokości określonej w uchwale nr 410/ LXVI/2006 Rady Gminy Gniewino z dnia 28.08.2006r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowy zasobu gminy Gniewino.)

Rozdział 4.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gniewino****§ 7.**

1. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewino sprawuje Wójt Gminy Gniewino. Wykup lokalu w budynku gminnym powoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej i ustanie zarządu Gminy. Współwłaściciele podejmują uchwałę o sposobie zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną.
2. Dopuszcza się możliwość powierzenia administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy własnej spółce komunalnej.

Rozdział 5.**Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy****§ 8.**

1. Powierzchnia Gminy liczy 176 km² (14 % powierzchni powiatu). Gminę zamieszkuje 7 100 (stan na 31 grudnia 2014r.) mieszkańców. Gmina liczy 12 sołectw i 26 miejscowości z których największą jest wieś Gniewino i dzieli się na 17 obrębów geodezyjnych
2. Zasoby mieszkaniowe Gminy zarządzane są przez Urząd Gminy Gniewino. Na dzień 31.12.2014 r. Urząd Gminy zarządza 87 lokalami docelowymi (komunalnymi) oraz dwoma pomieszczeniami mieszkalnymi, a także 14 lokalami socjalnymi - znajdującymi się łącznie w 47 budynkach. Dziesięć budynków stanowi w 100 % własność Gminy, znajduje się w nich 27 lokali docelowych i 14 socjalnych. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań docelowych wynosi 5244,92 m², socjalnych – 467,12 m². Gminne lokale mieszkalne znajdują się również w 17 budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie Gmina jest członkiem Wspólnoty. W budynkach tych liczba gminnych lokali mieszkalnych wynosi 21 o łącznej powierzchni 989,05 m². Lokale docelowe zajmuje 466 osób – 90 rodzin, socjalne 59 osób – 14 rodzin.

3. Usytuowanie mieszkań w poszczególnych miejscowościach Gminy Gniewino:

- Bychowo – 1
- Chynowie – 11
- Czymanowo – 3 + 1 pomieszczenie
- Gniewino – 22 + 2 lokale użytkowe
- Jęczewo – 2
- Lisewo – 9
- Mierzyno – 4
- Perlino – 6
- Płaczewo – 3
- Rybieńko – 3
- Rybno – 11
- Salinko – 4
- Salino – 1
- Słuszewo – 2
- Strzebielinek – 2
- Strzebielinko – 1
- Tadzino – 2

§ 9.

1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu opracowana została na podstawie:
 - 1) ilości wniosków o wynajem lokali mieszkalnych składanych w latach 2009 – 2014,
 - 2) zobowiązań Gminy do dostarczenia lokali socjalnych osobom, którym sąd w wyroku nakazującym eksmisję orzekł o prawie otrzymania lokalu socjalnego;
 - 3) przewidywanych potrzeb na dostarczenie lokali zamiennych z przyczyn technicznych i urbanistycznych;
 - 4) ilości lokali mieszkalnych pozyskiwanych do zasiedlenia oraz przewidywanej podaży mieszkań do zasiedlenia w okresie obowiązywania niniejszej uchwały;
 - 5) wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy na 31 grudnia 2014 roku oraz zmian jakie nastąpiły w latach uprzednich.
2. Strukturę mieszkaniowego zasobu opracowano uwzględniając wartość użytkową lokali mieszkalnych, z podziałem na lokale położone w budynkach wzniesionych przed 1945 rokiem i po tym roku.
3. Stan techniczny i stopień zużycia budynków i lokali mieszkalnych został przedstawiony w oparciu o wyniki z przeprowadzonych w 2014 roku przeglądów i kontroli okresowych stanu technicznego budynków mieszkalnych opracowane na podstawie przepisów art. 62 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zmianami).

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Gniewino*:

rok	ilość lokali mieszkalnych	ilość lokali socjalnych
2014	87	14
2018	72	21
2020	57	28

* Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości.

5. Struktura wiekowa budynków i stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- 1) Budynki komunalne w których znajdują się mieszkania gminne w przeważającej części są budynkami sprzed 1939 r., a stopień zużycia jest znaczny. Nieco wyższy standard posiadają gminne lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z których 48,5 % to budynki wybudowane po 1970 r. lub lokale po kapitalnym remoncie. Lokale socjalne zostały wybudowane w 2006 roku.
- 2) Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:
 - a) instalacja wodociągowa - 94,25 %
 - b) centralne ogrzewanie - 19,54 %
 - c) w.c. - 97,70 %
 - d) łazienka - 93,10%

6. Przyjmuje się prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewino w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne*:

a) lokale mieszkalne

lata	ilość	stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2015	87	40 %	57 %	3 %
2018	72	60 %	38 %	2%
2020	57	75 %	25%	-

b) lokale socjalne

lata	ilość	stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2015	14	90 %	10 %	-
2018	21	95 %	5 %	-
2020	28	97 %	3 %	-

* Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości.

Rozdział 6.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata****§10.**

1. Stan techniczny zasobu (wiek, stopień zużycia) wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Większość lokali wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych., co podyktowane jest zapewnieniem bezpieczeństwa lokatorom i pozostawienie zasobu w zadowalającym stanie technicznym. Priorytetem są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.
2. Wysokość niezbędnych nakładów finansowych na remonty ustalone będą przy następujących założeniach:
 1. normatywne potrzeby w zakresie nakładów na konserwacje i remonty bieżące,
 2. koszty remontów pośrednich i zabezpieczających,
 3. remontom gruntownym powinny zostać poddane zasoby o umiarkowanym stopniu zużycia nieodwracalnego,
3. Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków (47) i lokali (87 +14):

stan techniczny/liczba budynków	dachy	kominy	elewacje	klatki schodowe	instalacja elektryczna
dobry	8	8	5	2	7
zadowalający	30	27	30	37	36
niezadowalający	9	12	12	8	4

4. Plan remontów z kosztorysami na następny rok kalendarzowy będzie corocznie opracowywany przez właściwy referat i przedkładany Wójtowi Gminy Gniewino w ramach projektu budżetu na kolejny do dnia 1 listopada każdego roku.

Rozdział 7.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.****§ 11.**

1. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwała Rada Gminy Gniewino, natomiast Wójt Gminy Gniewino jako organ wykonawczy tej jednostki w oparciu o uchwałę Rady ustala stawkę bazową czynszu.
2. Stawkę bazową czynszu za najem lokali komunalnych ustala Rada Gminy Gniewino w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gniewino.
3. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
4. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni ustalone są z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenie budynku- korzystne lub niekorzystne usytuowanie budynku wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, stan budynków i lokali

5. Ustalona stawka bazowa podwyższana jest lub obniżana procentowo w zależności od stanu technicznego budynku.
6. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50 % najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki obniżające wartość użytkową lokali.
7. Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszowych, które pozwoliłyby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej tak, aby pokrywały przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków.
8. Czynsze ustalane dla zasobów nie mogą przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej w skali roku z tym, że jej jednorazowy wzrost nie może być wyższy niż 30 % stawki za 1 m² powierzchni obowiązującej w roku poprzedzającym wzrost stawki czynszu
9. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Rozdział 8.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 – 2020.

§ 12.

1. Zasady sprzedaży lokali będących własnością Gminy reguluje Uchwała Rady Gminy Nr 266/XLVII/2005 z dnia 26 lipca 2005r. z późniejszymi zmianami¹. Sprzedaż lokali w trybie bezprzetargowym jest możliwa wyłącznie na rzecz najemców, którzy posiadają tytuł prawny do lokalu i nie zalegają z opłatami na dzień składania wniosku. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego każdorazowo ustalona zostaje przez Wójta Gminy Gniewino na podstawie wyceny danego lokalu sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Efektem postępujących przekształceń własnościowych w gminnych zasobach mieszkaniowych jest stopniowy wzrost liczby wspólnot mieszkaniowych, przez co właściciele lokali mogą mieć decydujący wpływ na sposób rozwiązywania problemów dotyczących ich nieruchomości mieszkaniowych.
2. Argumentem przemawiającym za prywatyzacją jest zwiększenie osobistego zainteresowania utrzymaniem budynku w należytym stanie technicznym oraz większej dbałości o czystość i porządek, a także obniżenie kosztów utrzymania zasobów gminnych. Zakłada się dążenie do zwiększenia sprzedaży mieszkań w granicach od 5% do 10% rocznie. Środki uzyskiwane ze sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych będą wykorzystywane w ramach gminnej gospodarki mieszkaniowej.
3. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

lata	liczba sprzedanych mieszkań
2015	5
2016	5
2017	5
2018	5
2019	5
2020	5

¹ Uchwała Rady Gminy Gniewino Nr 301/LI/2005 z dnia 20 października 2005r. i Uchwała Rady Gminy Gniewino Nr XVI/150/2007 z dnia 25 października 2007r.

§ 13.

1. Kierując się wytycznymi art. 7 ustawy dotyczącymi zasad ustalania stawek czynszu, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy podzielono na 5 kategorii wartości użytkowej:
 - 1) I kategoria wartości użytkowej - lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wzniesionych po roku 1980 (a także w budynkach wzniesionych wcześniej, które w wyniku remontu gruntownego zostały przebudowane i wyposażone w instalacje i urządzenia odpowiadające standardowi wyposażenia lokalu w budynku nowym, oddanym do użytku po roku 1980). Mogą mieć ciemne kuchnie (bez okien). Posiadają łazienki i w.c. w jednym lub w osobnym pomieszczeniu. Są wyposażone w podstawowe instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz w instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej, zasilane z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej;
 - 2) II kategoria wartości użytkowej - lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wznoszonych w latach 1965 – 1980 (a także położone w budynkach wzniesionych wcześniej, które w wyniku remontu gruntownego zostały przebudowane i wyposażone w instalacje i urządzenia odpowiadające standardowi wyposażenia lokalu położonego w budynku oddanym do użytku w latach 1965 – 1980). Mogą mieć ciemne kuchnie (bez okien). Posiadają łazienki i w.c. w jednym lub w osobnych pomieszczeniach. Zostały wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania zasilane z sieci gminnej lub z kotłowni lokalnej. Nie posiadają instalacji ciepłej wody użytkowej zasilanej z sieci, a jedynie elektryczne lub gazowe podgrzewacze wody. Są wyposażone w podstawowe instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową. Mogą posiadać instalacje na gaz z butli;
 - 3) III kategoria wartości użytkowej - lokale mieszkalne samodzielne lub podzielone tytułami prawnymi do lokalu, położone w budynkach wzniesionych w latach 1945 - 1964 roku. Mogą posiadać osobne lub do wspólnego użytku kuchnie, łazienki i w.c. w mieszkaniu, jak też łazienki i w.c. poza mieszkaniem do wyłącznego użytku najemcy. Posiadają przeważnie ogrzewanie piecowe. Mogą być wyposażone w ogrzewanie elektryczne akumulacyjne lub centralne ogrzewanie etażowe. Są wyposażone w elektryczne lub gazowe podgrzewacze wody użytkowej. Posiadają instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Mogą posiadać instalacje na gaz z butli;
 - 4) IV kategoria wartości użytkowej - lokale mieszkalne samodzielne lub podzielone tytułami prawnymi do lokalu, położone w budynkach wzniesionych przed 1945 rokiem , usytuowane przeważnie na peryferiach wsi. Posiadają osobne lub do wspólnego użytku kuchnie. Mogą być jednoizbowe. Są przeważnie bez łazienek w lokalu albo łazienki są poza lokalem do wspólnego użytku. Mają w.c. w mieszkaniu albo poza mieszkaniem do wyłącznego lub wspólnego użytku. Posiadają instalację elektryczną. Posiadają instalację wodociągową i kanalizacyjną w mieszkaniu lub tylko jedną z nich w mieszkaniu albo są bez tych instalacji z możliwością korzystania z wody lub kanalizacji poza mieszkaniem, lub tylko korzystania ze studni albo suchego ustępu.
 - 5) Kategoria E wartości użytkowej - lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wzniesionych po 1995 roku, spełniających wymagania określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zmianami), ze standardem izolacyjności energetycznej (a także lokale mieszkalne położone w budynkach wzniesionych wcześniej, które w wyniku remontu gruntownego zostały przebudowane i wyposażone w instalacje i urządzenia odpowiadające standardowi wyposażenia lokali w budynkach wzniesionych po 1995 roku i spełniają standard izolacyjności energetycznej i zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania jak dla budynków wzniesionych po 1995 roku). Mieszkania mają widną kuchnię, łazienkę i w.c. przeważnie w osobnym pomieszczeniu. Posiadają instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej zasilane z sieci lub z kotłowni lokalnej. Wyposażone są w instalacje; elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, domofon. Mogą posiadać instalację gazową.

2. Do I kategorii wartości użytkowej zaliczono 4 mieszkania, do II kategorii wartości użytkowej zaliczono 15 mieszkań, do III kategorii wartości użytkowej zaliczono 6 mieszkań; do IV kategorii wartości użytkowej zaliczono 52 mieszkania; do kategorii E wartości użytkowej zaliczono 10 mieszkań.

Rozdział 9.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 – 2020

§ 14.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:
 - 1) czynszów za lokale mieszkalne
 - 2) czynszów za lokale użytkowe
 - 3) środków z budżetu gminy (dopłaty).
2. Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie kosztów:
 - 1) eksploatacji
 - 2) remontów budynków gminnych
 - 3) inwestycji
 - 4) zarządu nieruchomościami wspólnymi
 - 5) remontów części wspólnych.

Rozdział 10.

Planowane działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gniewino.

§ 15.

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gniewino podjęte zostaną następujące działania:

1. Intensyfikacja sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego na maksymalnie korzystnych warunkach.
2. Bieżące remonty substancji mieszkaniowej.
3. Tworzenie warunków do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego poprzez wskazywanie lokalizacji pod budownictwo mieszkaniowe w treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
4. Starania o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych (BGK, środki i programy unijne).
5. W ramach możliwości budżetu Gminy oraz w zakresie możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych w formie wsparcia finansowego na zasadach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 833 ze zmianami) przeznaczanie do remontów gruntownych następnych budynków mieszkalnych.
6. Podjęcie działań zmierzających do rozbudowy budownictwa socjalnego w miejscowości Lisewo z wykorzystaniem istniejącej na gruntach gminnych infrastruktury technicznej.