



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 17 marca 2017 r.

Poz. 971

UCHWAŁA NR XXXVI/467/2017 RADY MIEJSKIEJ WŁADYSŁAWOWA

z dnia 1 marca 2017 r.

w sprawie wprowadzenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Władysławowo na lata 2017 - 2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (*tj. Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.*) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (*tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.*)

Rada Miejska Władysławowa uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Władysławowo na lata 2017 – 2021”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXXVIII/361/2013 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 6 marca 2013r. w sprawie: wprowadzenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Władysławowo na lata 2011 – 2015.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Władysławowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Stefan Klein

*Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXVI/467/2017
Rady Miejskiej Władysławowa
z dnia 1 marca 2017r.*

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY WŁADYSŁAWOWO NA LATA 2017 – 2021

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- 4) Zasady polityki czynszowej.
- 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.
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- 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.
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II Słownik

§ 2

Ilekróć w załączniku jest mowa o:

- 1/ mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Władysławowo,
- 2/ lokalu** - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu uchwały lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,
- 3/ lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,

4/ powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć 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 powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Rozdział III

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3

W ciągu najbliższych lat przewiduje się budowę budynku wielorodzinnego z przeznaczeniem pod lokale socjalne na działce nr 714/3, obręb 02 Władysławowo, położonej przy ul. Krasickiego i stanowiącej własność Gminy Władysławowo. Obiekt docelowo ma mieć wydzielone 33 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 1 138,89 m².

§ 4

Wg stanu na dzień 1 lutego 2017r. mieszkaniowy zasób gminy obejmuje **68 lokali** o łącznej powierzchni użytkowej **2.360,48 m²**, w tym:

- 1) 60 lokali o powierzchni użytkowej 2.035,64 m² w 7 budynkach stanowiących własność Gminy Władysławowo, w tym:
 - 45 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1 439,69 m²
 - 14 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 590,95 m²
 - 1 pomieszczenie tymczasowe o powierzchni użytkowej 5 m²
- 2) 2 lokale o powierzchni użytkowej 93,13 m² w 1 budynku małej wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Gminy Władysławowo;
- 3) 1 lokal o powierzchni użytkowej 19,18 m² stanowiący własność Gminy Władysławowo będący w zasobach Spółdzielni;
- 4) 5 lokali mieszkalnych przy 4 budynkach oświaty o powierzchni użytkowej 212,53 m².

Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Władysławowo przedstawia się następująco:

Budynki mieszkalne stanowiące w całości własność Gminy Władysławowo			
Adres nieruchomości	ilość lokali	w tym lokali socjalnych	ilość powierzchni użytkowej w m ²
ul. Bohaterów Kaszubskich 76 Władysławowo	7	6	154,65
ul. Droga Chłapowska 61 Władysławowo	13	13	479,22
ul. Dworcowa 3 Władysławowo	5	1	154,60
ul. Stadionowa 4 Władysławowo	6	0	317,04
ul. Starowiejska 19 Władysławowo	5	4	252,79
ul. Gdańska 68 Władysławowo	3	0	143,70
ul. Drogowców 5 Władysławowo	21	21	533,64
Razem:	60	45	2035,64

Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy będące w zasobach Spółdzielni			
Adres nieruchomości	ilość lokali	w tym lokali socjalnych	ilość powierzchni użytkowej w m2
ul. Abrahama 3/57 Władysławowo	1	1	19,18

Nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych				
Adres nieruchomości	ilość lokali	w tym lokali socjalnych	ilość powierzchni użytkowej w m2	% udział Gminy we wspólnocie
ul. Spokojna 14 Władysławowo	2	1	93,13	31,27

Lokale mieszkalne przy budynkach oświaty		
Adres nieruchomości	ilość lokali	ilość powierzchni użytkowej w m2
ul. 1000-lecia PP 2 Władysławowo	1	43,70
ul. Władysławowska 79 Chłapowo	1	46,00
ul. Słowackiego 4/1 Jastrzębia Góra	1	37,13
ul. Wojska Polskiego 47 Karwia	2	85,70
Razem:	5	212,53

§ 5

Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Władysławowo z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali ogółem	68	66	99	87	86
Lokale socjalne	47	47	79	69	69
Lokale mieszkalne	20	18	19	15	17
Pomieszczenia tymczasowe	1	1	1	0	0
Łączna powierzchnia użytkowa w m2	2 360,48	2 264,63	3 403,52	2 852,38	2 961,67

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto o następujące założenia:

- 1) zmianę statusu lokalu socjalnego w budynku małej wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Spokojnej 14 we Władysławowie z socjalnego na mieszkalny,

- 2) sprzedaż lokali w budynku małej wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Spokojnej 14 we Władysławowie,
- 3) adaptacja lokalu mieszkalnego przy ul. Słowackiego 4/1 w Jastrzębiej Górze pod punkt przedszkolny,
- 4) rozbiórka budynku socjalnego przy ul. Boh. Kaszubskich 76, ze względu na zły stan techniczny obiektu,
- 5) rozbiórka budynku socjalnego przy ul. Starowiejskiej 19, ze względu na zły stan techniczny,
- 6) rozbiórka budynku mieszkalnego przy ul. Gdańskiej 68, ze względu na zły stan techniczny,
- 7) budowa budynku socjalnego na działce nr 714/3, obręb 02 Władysławowo przy ul. Krasickiego.

Rozdział IV

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

§ 6

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność Gminy Władysławowo inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Z uwagi na powyższe, przy planowaniu remontów i modernizacji należy wykorzystać wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne i tymczasowe.
2. Zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Władysławowo określa uchwała Rady Miejskiej Władysławowa nr XV/168/2008 z dnia 30 stycznia 2008r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

§ 8

Istnieje możliwość sprzedaży lokali przy ul. Stadionowej 4 we Władysławowie w przypadku potwierdzenia chęci wykupu lokali jednocześnie przez wszystkich właścicieli w/w nieruchomości oraz lokali przy ul. Spokojnej 14 we Władysławowie, po zmianie statusu jednego z lokali.

Rozdział VI Zasady polityki czynszowej

§ 9

Polityka czynszowa Gminy Władysławowo w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

§ 10

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1/ za lokale mieszkalne,
- 2/ za lokale socjalne o podwyższonym standardzie,
- 3/ za lokale socjalne.

§ 11

1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
2. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

§ 12

Burmistrz Władysławowo ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 13

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
2. Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

§ 14

Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:

1) czynniki obniżające:

- a) lokal bez sieci kanalizacyjnych – obniżka o 10%,
- b) położenie budynku (Chłapowo, Rozewie, Chałupy, Tupadły, Jastrzębia Góra, Ostrowo, Karwia) – obniżka o 5%,

2) czynniki podwyższające:

- a) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 10%,
- b) położenie budynku (Władysławowo) – podwyższenie o 5%.

§ 15

1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
2. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 16

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu (bądź uregulowania stanu prawnego) do uiszczenia comiesięcznego odszkodowania, odpowiadającego wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział VII

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

§ 17

Zasobem mieszkaniowym gminy administruje firma ABRUKO Sp. z o. o., będąca spółką ze 100% udziałem gminy. W latach 2017-2021 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Władysławowo.

§ 18

Zarządzanie budynkiem stanowiącym własność wspólnoty mieszkaniowej wykonywane jest przez zarządcę nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 19

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Miejska uznaje:

- 1/ wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2/ środki budżetowe
- 3/ środki unijne,
- 4/ inne środki.

Rozdział IX**Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy****§ 20**

Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach:

rok	2017	2018	2019	2020	2021
Eksploatacja gminnych budynków mieszkalnych	70 000,00 zł	70 000,00 zł	85 000,00 zł	80 000,00 zł	80 000,00 zł
konserwacja, drobne naprawy i remonty mieszkaniowego zasobu gminy, usuwanie awarii oraz inwestycje remontowe	33 000,00 zł	35 000,00 zł	35 000,00 zł	25 000,00 zł	25 000,00 zł
wynagrodzenie za zarządzanie gminnymi lokalami mieszkalnymi	32 717,12 zł	31 451,90 zł	50 711,18 zł	41 074,32 zł	44 348,54 zł
eksploatacja części wspólnej w budynku małej wspólnoty mieszkaniowej z udziałem gminy	5 034,96 zł	2 600,00 zł	2 600,00 zł	2 600,00 zł	0
fundusz remontowy małej wspólnoty mieszkaniowej z udziałem gminy	1 117,56 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	0
wynagrodzenie za administrowanie częścią wspólną w budynku małej wspólnoty z udziałem gminy	1 508,64 zł	1 500,00 zł	1 500,00 zł	1 500,00 zł	0
środki na inwestycje związane z budową gminnych budynków mieszkalnych	0	1 648 336,01	1 648 336,01	0	0
Razem:	143 378,28 zł	1 789 887,91 zł	1 824 147,19 zł	151 174,32 zł	149 348,54 zł

Rozdział X**Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy****§ 21**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Władysławowo,
- 2) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 4) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- 5) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 6) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

- 7) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
- 8) zapewnianie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali.