



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 12 grudnia 2022 r.

Poz. 5739

UCHWAŁA NR LXVII/678/22 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 21 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wolin w latach 2023 - 2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1, pkt. 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się *"Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wolin w latach 2023 - 2027"*, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XLIII/553/17 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolin w latach 2018-2022, (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2017 r. poz. 5338).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r. i podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Czach

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolin
na lata 2023 - 2027**

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.)

**I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY WOLIN W LATACH 2023 – 2027.**

1. AKTUALNA WIELKOŚĆ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych z udziałem Gminy Wolin administrowanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. w Wolinie wg stanu na 30.09.2022 r.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Wolin tworzą lokal komunalne w budynkach:
 - a) stanowiących 100% własności Gminy Wolin,
 - b) wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez zewnętrznych zarządców,
 - c) tzw.: „Małych wspólnot mieszkaniowych” w których liczba wyodrębnionych lokali nie przekracza 3.
2. Według stanu na dzień 30.09.2022 r. mieszkaniowy zasób Gminy stanowią 84 lokale mieszkalne (w tym 3 lokale socjalne o pow. 62,56 m² i jedno pom tymczasowe o pow. 19,00 m²) o łącznej powierzchni użytkowej 3 379,03 m².
3. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy kształtuje się na:
 - a) 20 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 793,57 m² w 6 budynkach komunalnych stanowiących 100% własności Gminy Wolin.
 - b) 64 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 2 585,46 m² w 33 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały.
4. Gmina Wolin w budynkach mieszkalnych posiada 7 lokali użytkowych, których powierzchnia użytkowa wynosi 1 347,94 m².

Budynki i lokale ze 100% udziałem Gminy Wolin.

Rok budowy	Ilość budynków		Ilość lokali		Ilość w %	
	miasto	wieś	miasto	wieś	Budynków	Lokali
do 1920	1		4		16,67	20,00
1920 - 1945		2		2	33,33	10,00
1945 - 1960					0,00	0,00
1960 - 1970	2	1	12	2	50,00	70,00
po 1970					0,00	0,00
RAZEM	3	3	16	4	100	100

Budynki i lokale z udziałem Gminy Wolin we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz w tzw.: "małych wspólnotach".

Rok budowy	Ilość budynków		Ilość lokali		Ilość w %	
	miasto	wieś	miasto	wieś	Budynków	Lokali
do 1920	8		16		24,24	25,00
1920 - 1945	7	9	19	18	48,49	57,81
1945 - 1960	1	3	1	4	12,12	7,81
1960 - 1970	1	4	1	5	15,15	9,38
po 1970					0,00	0,00
RAZEM	17	16	37	27	100	100

Po powyższej analizie stwierdza się, że zdecydowana większość budynków wybudowana została przed 1945 rokiem co mocno wpływa na potrzeby remontowe tych, że budynków.

2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH NA LATA 2023 - 2027 Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE.

Lp.	Treść	Lata				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem (m ²)	3 379,03	3 379,03	3 309,03	3 239,03	3 169,03
	w tym lokale socjalne i liczba pom. tymczasowych	62,56 19,00	62,56 19,00	62,56 19,00	62,56 19,00	62,56 19,00
	Ilość lokali mieszkalnych ogółem (szt.)	84	84	82	80	78
2.	w tym:					
	Lokale socjalne i Pom. tymczasowe	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1

Prognoza przewiduje zmniejszenie zasobu komunalnego wskutek rozbiórki budynków z powodu ich złego stanu technicznego, oraz sprzedaży lokali w szczególności w związku z realizacją uchwały Rady Miejskiej w Wolinie nr XXXV/322/20 z dnia 27.11.2020 r. w sprawie pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych i użytkowych, zasad ich sprzedaży oraz wyrażenia zgody na stosowanie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.

Ze względu na skromny zasób mieszkaniowy Gminy Wolin prognozuje się utrzymanie zasobu lokali socjalnych i pom. tymczasowych na stałym poziomie.

3. OCENA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO.

Budynki i lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy w przeważającej części mają ponad 70 lat. Wiele z nich wymaga remontów i modernizacji.

Stan techniczny budynków jest bardzo zróżnicowany i zależy w znacznym stopniu od wieku budynku. Większość budynków stanowiących zasoby komunalne zrealizowana została w latach bezpośrednio przedwojennych, więc są to obiekty mocno wyeksploatowane. Konstrukcje

budynków są zróżnicowane wiekowo, a tym samym przedstawiają różnorodny poziom wyeksploatowania. Stanowią zarazem odzwierciedlenie trendów (wymogów i norm) ówczasie obowiązujących. Z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów. Do przykładowych można zaliczyć:

- izolację przeciw wilgociową pionową i poziomą,
- izolację termiczną przegród zewnętrznych i dachów,
- stolarkę drzwiową i okienną,
- pokrycie dachów,
- instalacje,
- fundamenty wraz z drenażami.

Równie ważnym czynnikiem jest wyposażenie w uzbrojenie budynków czy też lokali w:

Kanalizację: budynki w Wolinie podłączone są do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. W budynkach usytuowanych na terenach wiejskich Gminy Wolin część budynków podłączona jest do zbiorników bezodpływowych, część do tzw. osadników Imhoffa.

Wodę: woda w większości budynków dostępna jest z sieci wodociągowej.

Energię elektryczną: wewnętrzna instalacja elektryczna w większości lokali jest instalacją aluminiową z koniecznością wymiany. Wymiana najgorszej, zagrażającej życiu i mieniu wymieniana jest tylko w kilku lokalach rocznie, ale jest to zbyt mało jak na potrzeby.

4. PROGNOZA DOTYCZĄCA STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY WOLIN NA LATA 2023 - 2027.

W latach 2023 - 2027 przewiduje się utrzymanie budynków i lokali mieszkalnych w stanie nie pogorszonym oraz stałą poprawę stanu technicznego budynków.

Planuje się również utrzymanie obecnego standardu, wyposażenia i stanu technicznego. Przeprowadzone będą bieżące naprawy, remonty i modernizację celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańcom, oraz konstrukcji nośnej budynków.

W zależności od przeznaczenia budynków realizowany będzie różny zakres prac remontowych wykonywanych w poszczególnych latach, co uzależnione również będzie od posiadanych środków finansowych pozyskiwanych głównie z czynszów.

Charakterystyka budynków pod względem technicznym

Wyszczególnienie:	Liczba budynków	Stan techniczny budynku		
		Dobry	Dostateczny	Zły
Razem budynki komunalne i budynki wspólnot mieszkaniowych w tym:	39	11	21	7
- budynki komunalne z udziałem 100 % Gminy	6	3	2	1
- budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma swoje udziały zarządzanych przez	19	7	10	2

zewewnętrznych zarządców				
- budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma swoje udziały bez zarządów oraz w tzw. „Małych Wspólnotach”	14	1	9	4

Przedstawiona powyżej tabela wynika przede wszystkim z wykonywanych rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Wynika również z wizji lokalnych w lokalach na budynkach, ich standardu w tym polepszenia wskaźnika przenikania ciepła, oraz uzyskanych ekspertyz i opinii w tym zakresie. Stan techniczny określany jako dobry, oznacza, że budynki utrzymane są w należytym stanie i nie wymagają aktualnie pilnych remontów, jednak mogą być one modernizowane w celu podwyższenia ich standardu.

Stan techniczny określany jako dostateczny, oznacza, że elementy budynku wykazują zużycie eksploatacyjne lub ubytki niezagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia. W obiektach tych należałoby w najbliższym czasie przeprowadzić roboty remontowe lub modernizację. Stan techniczny określany jako zły, oznacza, że w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Obiekty te wymagają pilnego przeprowadzenia remontów lub rozbiórki.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINY WOLIN W LATACH 2023 - 2027.

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych, w których znajduje się mieszkaniowy zasób Gminy Wolin, wymaga remontów w celu utrzymania i polepszenia ich stanu technicznego związanego z modernizacją i podniesieniem standardu warunków mieszkaniowych oraz dostosowanie do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

Większość budynków jest znacznie wyeksploatowanych, obciążonych licznymi wadami konstrukcyjnymi oraz wyposażonych w instalacje znajdujące się w złym stanie technicznym. Aby poprawić stan techniczny budynków niezbędne byłoby wykonanie w latach 2023 - 2027 szeregu prac remontowych modernizacyjnych, a w szczególności:

Analiza potrzeb remontowych w komunalnych zasobach mieszkaniowych z udziałem Gminy Wolin

Rodzaj robót	Prognozowane potrzeby remontowe w latach 2023 - 2027				
	2023	2024	2025	2026	2027
Roboty dekarские, blacharskie, stropy, ocieplenia bud., elewacja, podcinka bud.	- Mokrzyca Mała 12 - Wiejkówko 4 - Konopnickiej 13 - Niedamira 3 - Jarzębowo 10	- Siniechowo 3 - Łuskowo 17 - Dargobądz 18 - Gryfitów 4-4b	- Wiejkówko 5 - Sienkiewiczza 8 - Słowiańska 52b	- Zamkowa 20 - Jagniątkowo 1	- Chynowo 21b - Chynowo 22a i b
Kanalizacja, woda, prąd	- Mokrzyca Mała 12 - Wiejkówko 4	- Sierosław 34	-----	-----	-----

	- Konopnickiej 13				
malarskie	Malowanie klatek schodowych: szt. 4	Malowanie klatek schodowych: szt. 4	Malowanie klatek schodowych: szt. 4	Malowanie klatek schodowych: szt. 4	Malowanie klatek schodowych: szt.4
stolarskie	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej szt. 10	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej szt. 10	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej szt. 10	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej szt. 10	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej szt. 10
zduńskie	Regeneracja pieców szt. 5	Regeneracja pieców szt. 5	Regeneracja pieców szt. 5	Regeneracja pieców szt. 5	Regeneracja pieców szt. 5
elektryczne	Kompleksowa wymiana instalacji elektrycznej szt. 5	Kompleksowa wymiana instalacji elektrycznej szt. 5	Kompleksowa wymiana instalacji elektrycznej szt. 5	Kompleksowa wymiana instalacji elektrycznej szt. 5	Kompleksowa wymiana instalacji elektrycznej szt. 5

Przedstawione potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków i lokali obejmują wykonanie tych prac zapewniając utrzymanie ich w należyтым stanie technicznym. Działania takie pozwolą na zapewnienie bezpieczeństwa osobom w nich zamieszkujących, a tym samym przyczynią się do zminimalizowania procesu dalszej degradacji. Konieczne jest również wykonywanie remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina ma swoje udziały. Remonty te wykonywane są ze zgromadzonego funduszu remontowego, który tworzony jest z wpłat dokonywanych przez wszystkich współwłaścicieli według uchwalonych stawek oraz udziałów przypadających na każdego właściciela w nieruchomości wspólnej. Wspólnoty często decydują się na zaciągnięcie kredytów umożliwiających wykonanie m.in. remontów dachów, ocieplenia, przemurowania kominów, malowania klatek schodowych itp.

Nadal zachodzi konieczność dalszego wykonywania przyłączy kanalizacyjnych do kolektorów kanalizacji sanitarnej i naprawa istniejących na terenach wiejskich szamb. Konieczność ze względu na ich stan techniczny m.in.: zakamienienie, małe przekroje, rodzaj materiału wymiany niektórych przyłączy do sieci wodociągowej. Ze względów ekonomicznych - mała ilość odbiorców na terenach wiejskich – firmy gazownicze nie są zainteresowane doprowadzeniem gazu. W mieście Wolin 80% budynków zasobu mieszkaniowego Gminy Wolin posiada przyłącze gazowe oraz instalacje gazowe wewnątrz budynków - piony. Przyłącza te są realizowane jeśli dana sytuacja prawna czy też ekonomiczna na to pozwala.

Instalacja elektryczna niestety nadal wymaga ciągłej wymiany ta nad tynkowa i ta podtynkowa w lokalach komunalnych wraz z dostosowaniem do obecnych uregulowań prawnych oraz obecnych obciążeń urządzeń stosowanych w gospodarstwach domowych.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego niemożliwy jest do sfinansowania z wpływów z tytułu czynszów, a jednocześnie zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy Wolin. Z tego też względu w latach 2023 - 2027 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii - planuje się głównie wykonanie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Biorąc pod uwagę ogólny stan techniczny do realizacji potrzeb remontowych zapewniających poprawę stanu technicznego budynków wymagane byłoby ponoszenie na ten cel, corocznie w latach 2023 - 2027 wydatków rzędu:

2023: 190 000,00 zł

2024: 240 000,00 zł

2025: 260 000,00 zł

2026: 180 000,00 zł

2027: 200 000,00 zł

Podkreślić należy, że w budynkach gdzie gmina jest współwłaścicielem nieruchomości, realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od możliwości finansowych, oraz decyzyjności pozostałych współwłaścicieli.

Przewiduje się również wykorzystanie środków na modernizację, termomodernizację i remonty budynków mieszkalnych z dotacji celowych ze źródeł zewnętrznych.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

Liczba lokali sprzedanych w latach 2018 – 2022 wraz z ich powierzchnią użytkową:

ROK	ILOŚĆ (szt.)	łącna powierzchnia lokali sprzedanych /m ² /
2018	4	215,21
2019	6	294,82
2020	5	208,92
2021	3	122,51
2022	2	112,40
RAZEM:	20	953,86

W roku 2019 i 2020 zostały ze względu na bardzo zły stan techniczny wyburzone dwa budynki stanowiące 100% własności gminy Wolin, których powierzchnia wynosiła: 396,28 m².

Na podstawie danych sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2018 - 2022 planuje się sprzedaż lokali, w latach 2023 - 2027 na poniższym poziomie:

ROK	ILOŚĆ (szt.)	Planowana łączna powierzchnia lokali sprzedanych /m ² /
2023	4	190
2024	4	190
2025	4	190
2026	4	190

2027	4	190
------	---	-----

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie realizowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) oraz na podstawie odrębnych przepisów prawa miejscowego, przy założeniu sprzedaży w trybie bezprzetargowym wyłącznie na rzecz dotychczasowych najemców w przypadku gdy umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony oraz gdy najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszowych za lokal.

Należy dążyć do powołania na wszystkich nieruchomościach zarządów i zarządców w celu utworzenia funduszy remontowych umożliwiających przeprowadzenie niezbędnych remontów.

Należy dążyć do całkowitego sprywatyzowania wszystkich budynków wybudowanych przed 1945 rokiem, aby przy niskim budżecie Gminy ograniczyć kosztowne remonty w tych budynkach.

Mając na celu stworzenie warunków do jak najbardziej racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do sprzedaży tych lokali, które w budynku stanowią ostatnie lokale będące własnością gminy. W tym celu należy:

- a) dokonać w lokalu takiej modernizacji, aby mógł on uzyskać status samodzielnego lokalu, mieszkalnego
- b) proponować najemcy, który nie wyraża chęci kupna zajmowanego lokalu jego zamianę na inny lokal gminny,
- c) w razie wyczerpania powyższych możliwości sprzedaż lokal w drodze przetargu z jednoczesnym obciążeniem lokalu służebnością mieszkania na rzecz dotychczasowego najemcy.

Planując sprzedaż mieszkań komunalnych należałoby uwzględnić zapotrzebowanie na lokale przeznaczone na najem socjalny, są to takie które umożliwiłyby gminie wywiązywanie się z ustawowego obowiązku zapewnienia lokali osobom eksmitowanym prawomocnym wyrokiem sądu. Nie jest zasadnym sprzedaż lokali wyremontowanych w ponad 75% przez gminę jako i nowo wybudowanych.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Ustala się niżej wymienione zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Wolin:

1. Z uwagi na zły stan techniczny i niski standard mieszkaniowego zasobu Gminy oraz konieczność powstrzymania procesu jego dalszej dekapitalizacji, Gmina Wolin będzie kontynuować aktywną politykę czynszową, zmierzającą do ustalenia czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonymi na stopniową likwidację wieloletnich zaniedbań w sferze remontów.
2. Stosowany równolegle system dodatków mieszkaniowych, przewidziany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, będzie stanowić ochronę dla uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych.
3. Podwyższanie wysokości czynszów wynikające z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, powinno być powiązane z niżej wymienionymi działaniami:
 - a) stałym podnoszeniem poziomu usług świadczonych na rzecz najemców,

- b) zamianami lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającymi możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz stan techniczny i standard mieszkań,
 - c) zwiększeniem nakładów na remonty budynków,
 - d) zmianami w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
4. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolin, stawkę wyjściową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych przy zawieraniu nowych umów najmu ustala Burmistrz Wolina w oparciu o ustalone zasady polityki czynszowej, przyjmując że do obliczenia wysokości czynszu początkowa stawka wyjściowa wynosi 0,125 zł/pkt*/m².
5. Przyjmuje się następujące zasady ustalania podwyższania i obniżania stawki wyjściowej określonej w pkt.4 dla danego lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolin opisane w poniższych tabelach naliczania punktów czynszu dla lokalu mieszkalnego:

1) Ogólny stan techniczny budynku

skala pkt. (od 2 do 15)

1. Budynki w złym stanie technicznym	2 pkt.
2. Budynki w dostatecznym stanie technicznym	4 pkt.
3. Baraki	0 pkt.
4. Budynki w dobrym stanie technicznym	15 pkt.
5. Budynki zakwalifikowane do remontu	-2 pkt.

2) Wyposażenie budynku w instalacje techniczne

skala pkt. (od 1 do 6)

1. Instalacja centralnego ogrzewania zasilana z kotłowni miejskich lub lokalnych (z wyłączeniem etażowych)	5 pkt.
2. Instalacja ciepłej wody sieciowej lub lokalnej (z wyłączeniem etażowych)	6 pkt.
3. Instalacja ciepłej wody wytwarzanej z urządzeń grzewczych znajdujących się w lokalu	3 pkt.
4. Instalacja gazu ziemnego	2 pkt.
5. Instalacja wodociągowa	2 pkt.
6. Instalacja kanalizacyjna	2 pkt.
7. Instalacja kanalizacyjna - szambo	-1 pkt.
8. Instalacja centralnego ogrzewania etażowego (ogrzewanie gazowe, elektryczne)	4 pkt.

9. Instalacja centralnego ogrzewania etażowego (ogrzewanie piecowe)	2 pkt.
----------------------------------------------------------------------	--------

3) Atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego

skala pkt. (od -4 do 9)

1. Łazienka z w.c. w lokalu	10 pkt.
2. Łazienka w lokalu	6 pkt.
3. Łazienka poza lokalem	4 pkt.
4. W.c. w lokalu	5 pkt.
5. W.c. poza lokalem	3 pkt.
6. W.c. poza budynkiem lub brak łazienki i w.c.	0 pkt.
7. Pokoje w układzie amfiladowym (ciąg pokoi połączonych otworami drzwiowymi)	-1 pkt.
8. "Ślepa" kuchnia	-1 pkt.
9. Wnęka kuchenna	-2 pkt.
10. Lokal wspólny (dotyczy także mieszkań tzw. rotacyjnych)	-4 pkt.
11. Pojedynka z wejściem z klatki schodowej (pokój o powierzchni mniejszej niż 20 m ² , bez pomieszczeń przynależnych)	1 pkt.
12. 1 pokój + kuchnia (dotyczy także pokój z aneksem kuchennym)	2 pkt.
13. 2 pokoje	2 pkt.
14. 2 pokoje + kuchnia	3 pkt.
15. 3 pokoje	3 pkt.
16. 3 pokoje + kuchnia	5 pkt.
17. 4 pokoje	7 pkt.
18. 4 pokoje + kuchnia	9 pkt.
19. więcej niż 4 pokoje	9 pkt.

Uwaga:

Jeżeli najemca wykonał na własny koszt ulepszenie lokalu polegające na wyposażeniu lokalu w instalację c.w. lokalnej, wydzielone pomieszczenie łazienki, w.c. lub łazienki z w.c. i nie otrzymał refundacji kosztów poniesionych na wykonanie ulepszenia, to brak jest podstaw do naliczania punktów za ww. ulepszenie. W przypadku współudziału gminy w kosztach modernizacji np. w 50% naliczenia punktowego dokonujemy również w 50%.

4) Atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego**skala pkt. (od -3 do 3)**

1. Parter i I piętro	3 pkt.
2. Piętro: II, III	1 pkt.
3. Małe domy mieszkalne (budynek wolnostojący, w którym znajdują się co najwyżej 4 lokale	3 pkt.
4. Lokal na poddaszu	-1 pkt.
5. Lokal w oficynie	-1 pkt.
6. Lokal w baraku	-3 pkt.
7. Lokal usytuowany w budynku szkolnym w bezpośredniej bliskości sal lekcyjnych	-1 pkt.

5) Lokalizacja**skala pkt. (od 3 do 6)**

Lokal zlokalizowany w budynku przy ciągu komunikacyjnym o silnym natężeniu ruchu ulicznego lub w pobliżu torów kolejowych w odległości do 100m	3 pkt.
2. Miasto: położenie budynku w odległości mniejszej niż 5m od ulicy	3 pkt.
3. Miasto: położenie budynku w odległości większej niż 5m od ulicy	6 pkt.
4. Wieś	3 pkt.

Kryteria powyższe uwzględniają czynniki mające wpływ na wysokość czynszu zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dla każdego lokalu mieszkalnego winna być ustalona ogólna ilość punktów z uwzględnieniem kryteriów podanych w tabelach. Obowiązkiem administratora budynku lub właściciela jest wypełnienie formularza określającego ilość punktów dla danego lokalu, który stanowić będzie podstawę do ustalenia wysokości stawki czynszu.

Wyliczenie czynszu dla danego lokalu powinno być dokonane w następujący sposób:

$$\dots\dots\dots \text{zł/m}^2 \times \dots\dots\dots \text{m}^2 = \dots\dots\dots \text{zł/m-c}$$

6. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
7. Stawkę czynszu za lokale objęte najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe ustala się w wysokości połowy minimalnej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Wolin, przy czym za minimalną stawkę czynszu uważa się 50% stawki wyjściowej określonej w pkt 4 rozdziału IV niniejszej uchwały.
8. Podwyższanie czynszu następować powinno nie więcej niż jeden raz do roku.
9. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może odpowiednio podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń albo sfinansował dokonanie przez najemcę ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
11. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, mającego wpływ na wysokość czynszu najmu, z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz powinien ulec odpowiedniemu zmniejszeniu.
12. Najemca może dokonać ulepszeń w zajmowanym lokalu za pisemną zgodą wynajmującego. Ulepszenia dokonane przez najemcę własnym nakładem nie mogą wpłynąć na podwyższenie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
13. W przypadku gdy ustawa uzależnia podnajęcie części lub całości lokalu mieszkalnego od zgody wynajmującego, zgoda ta powinna być udzielona pod warunkiem uzgodnienia przez wynajmującego i najemcę podwyższenia czynszu o 20 % - przez okres trwania podnajmu.

V. 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. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Wolin należy w części zasobu do Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Wolinie, w pozostałej części zasobu lokale Gminy Wolin, które mieszczą się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zarządzane są przez podmioty wybrane przez zarządy poszczególnych wspólnot.
2. Do czynności tych należy m.in.:
 - a. utrzymanie należytego stanu technicznego zasobu, terenów zielonych, instalacji i urządzeń technicznych – w stałej sprawności użytkowej, poprzez :
 - konserwację i naprawy bieżące na podstawie przeglądów i oględzin stanu technicznego obiektów i ich wyposażenia technicznego, umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokali, ciepłej i zimnej wody, gazu i innych urządzeń należących do wyposażenia budynków,
 - usuwanie awarii i ich skutków w budynkach i lokalach;
 - b. utrzymanie w należyłym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku oraz otoczenia budynku wraz z podwórzem, zieleńcami, śmietnikami, chodnikami, drogami pieszymi i dojazdowymi położonymi w granicach zasobów,
 - c. organizowanie i prowadzenie w zasobie, w drodze przetargu (zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych), na podstawie zatwierdzonego przez Zamawiającego planu remontów, nadzór nad wykonaniem zleconych prac i ich końcowy odbiór,
 - d. prowadzenie spraw związanych z najmem lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy poprzez:
 - przekazywanie i odbiór lokali mieszkalnych na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego, zawieranie i dokonywanie zmian umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat za używanie lokalu,
 - uruchomienie trybu wypowiedzenia stosunku prawnego w oparciu o art. 11 ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

- wypowiedanie stosunku prawnego z przyczyn określonych w art. 11 wyżej cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - niezwłoczne podejmowanie działań w stosunku do osób, które samowolnie zajęły lokal;
 - dochodzenie w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym: roszczeń o zapłatę należności z tytułu użytkowania lokalu, opróżnienia i wydania lokalu.
 - sprawowanie dozoru pustostanów, w tym plombowanie lokalu, przechowywania kluczy;
- e. reprezentowanie interesów Gminy jako członka wspólnot mieszkaniowych oraz składanie oświadczeń woli w jej imieniu i na jej rzecz, w zakresie uzgodnionymi z Gminą, udział w zebraniach.

3. Podział, rozbudowa lub modernizacja lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga zgody Burmistrza Wolina.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.

Ustala się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 - 2027:

1. Wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali, oraz lokali użytkowych.
2. Przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali.
3. Dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.
4. Dofinansowania z budżetu gminy.
5. Kredyty na remonty i termomodernizację.
6. Dofinansowania ze źródeł zewnętrznych.

VII. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW 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.

Wysokość kosztów w latach 2023 – 2027

Rok	A	B	C	Razem A+B+C	Planowane koszty inwestycyjne
	Planowane koszty bieżącej eksploatacji	Planowane koszty remontów i modernizacji w tym fundusz remontowy	Planowane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina posiada swoje udziały wraz z mediami		

2023	395 000,00 zł	70 000,00 zł	65 000,00 zł	530 000,00 zł	190 000,00 zł
2024	385 000,00 zł	75 000,00 zł	70 000,00 zł	530 000,00 zł	240 000,00 zł
2025	375 000,00 zł	80 000,00 zł	75 000,00 zł	530 000,00 zł	260 000,00 zł
2026	365 000,00 zł	85 000,00 zł	80 000,00 zł	530 000,00 zł	180 000,00 zł
2027	355 000,00 zł	90 000,00 zł	85 000,00 zł	530 000,00 zł	200 000,00 zł
Razem:	1 875 000,00 zł	400 000,00 zł	375 000,00 zł	2 560 000,00 zł	1 070 000,00 zł

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą takie działania jak:

1. Dalsza sprzedaż lokali, na którą będzie miała wpływ aktualna sytuacja gospodarcza jak i podjęte przez Radę Miejską uchwały w sprawie udzielenia bonifikat przy sprzedaży lokali.
2. Mobilizowanie najemców do wzajemnej zamiany lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia albo stopnia niepełnosprawności.
3. Sprzedaż lokali, które w budynkach stanowią ostatnie lokale komunalne będące własnością gminy.
4. Egzekwowanie regularnych i terminowych płatności a w razie konieczności niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji.
5. Umożliwianie najemcom mającym zadłużenia spłatę w dogodnych ratach na podstawie porozumienia.
6. Rozbiórka budynków zagrażających życiu.
7. Uczestniczenie w remontach budynków w których gmina ma swoje udziały we wspólnotach mieszkaniowych.
8. W sytuacjach koniecznych kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego w celu ustanowienia zarządcy przymusowego.
9. Pozyskiwanie środków finansowych celem sfinansowania potrzeb w zakresie rewitalizacji mieszkaniowego zasobu gminy z kredytów oprocentowanych na zasadach preferencyjnych.