



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 24 grudnia 2020 r.

Poz. 5904

UCHWAŁA NR XXVIII/328/20 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDROJACH

z dnia 26 listopada 2020 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyzdroje w latach 2020-2024

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyzdroje w latach 2020 - 2024”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Węglorz

Załącznik do uchwały Nr XXVIII/328/20
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 26 listopada 2020 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem GMINY MIĘDZYZDROJE
w latach 2020-2024

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	1 października 2020r.			
	Lokale mieszkalne	Najem socjalny, pom tymczasowe		
Zasoby w budynkach gminnych	127	25		
Zasoby w budynkach wspólnot mieszkaniowych	127	9		
RAZEM	254	34		
Wyszczególnienie	Prognoza na dzień			
	1 stycznia 2021 r.		1 stycznia 2022 r.	
	Lokale mieszkalne	Najem socjalny, pom tymczasowe	Lokale mieszkalne	Najem socjalny, pom tymczasowe
Zasoby w budynkach gminnych	127	25	125	25
Zasoby w budynkach wspólnot mieszkaniowych	127	9	125	9
RAZEM	254	34	250	34
Wyszczególnienie	Prognoza na dzień			
	1 stycznia 2023 r.		1 stycznia 2024 r.	
	Lokale mieszkalne	Najem socjalny, pom tymczasowe	Lokale mieszkalne	Najem socjalny, pom tymczasowe
Zasoby w budynkach gminnych	123	25	121	25
Zasoby w budynkach wspólnot mieszkaniowych	123	9	121	9
RAZEM	246	34	246	34

§ 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 a także w obiektach w których gmina posiada udział.

§ 3. 1. Gmina Międzyzdroje jest wyłącznym właścicielem 16 budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, w których usytuowanych jest łącznie 152 lokali.

Spośród wszystkich budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, będących wyłączną własnością gminy 10 wybudowanych zostało **przed rokiem 1945 r.** :

- ul. Główna 14 Lubin – 14 lokali, w tym 4 socjalne
- ul. Główna 15 Lubin – 5 lokali
- ul. Gryfa Pomorskiego 27 Międzyzdroje – 5 lokali
- ul. Książąt Pomorskich 9 Międzyzdroje- 11 lokali, w tym 8 najem socjalny, 1 pom. tymczasowe

- ul. Książąt Pomorskich 17 Międzyzdroje-10 lokali- w tym **9** najem socjalny,
- ul. Ludowa 2a Międzyzdroje- 4 lokale
- ul. Niepodległości 14 Międzyzdroje – 2 lokale
- ul. Emilii Plater 25 Międzyzdroje – 2 lokale
- ul. Traugutta 5 Międzyzdroje – 4 lokale
- ul. Zwycięstwa 3 Międzyzdroje – 4 lokale
- i **6** budynków wybudowanych **po 1945 r.** :

- ul. M. Skłodowskiej-Curie 14 - 32 lokale , w tym **1** najem socjalny
- ul. M. Skłodowskiej-Curie 43 - 43 lokale
- ul. E. Plater 11-13 - 8 lokali, w tym **1** socjalny
- ul. Słowiańska 7-9 - 8 lokali, w tym **1** najem socjalny.

2. Poza nieruchomościami wymienionymi w ust.1 w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi **136** lokali mieszkalnych w **55** budynkach stanowiących współwłasność Gminy Międzyzdroje, w tym **47** budynkach wybudowanych **przed 1945 r.**:

- ul. Marii Dąbrowskiej 9 Międzyzdroje – 3 lokale
- ul. Główna 12 Lubin – 1 lokal
- ul. Główna 13 Lubin – 1 lokal
- ul. Gryfa Pomorskiego 5 Międzyzdroje – 2 lokale, w tym **1** najem socjalny
- ul. Kolejowa 5a Międzyzdroje – 2 lokale
- ul. Kolejowa 6 Międzyzdroje – 2 lokale
- ul. Kolejowa 15 Międzyzdroje – 6 lokali, w tym **1** najem socjalny
- ul. Kolejowa 44 Międzyzdroje – 1 lokal
- ul. Kolejowa 51A Międzyzdroje- 2 lokale
- ul. Kolejowa 60 Międzyzdroje – 1 lokal
- ul. Krasickiego 2 Międzyzdroje – 1 lokal
- ul. Książąt Pomorskich 15 Międzyzdroje – 1 lokal
- ul. Książąt Pomorskich 23 i 23A Międzyzdroje – 3 lokale
- ul. Książąt Pomorskich 27 Międzyzdroje – 4 lokale, w tym **1** pomieszczenie tymczasowe
- ul. Książąt Pomorskich 28 Międzyzdroje – 1 lokal
- ul. Leśna 16 Międzyzdroje – 1 lokal
- ul. Leśna 22 Międzyzdroje – 1 lokal
- ul. Ludowa 2 Międzyzdroje – 6 lokali
- ul. Ludowa 4 Międzyzdroje – 2 lokale
- ul. Ludowa 5 Międzyzdroje – 1 lokal
- ul. Mickiewicza 1 Międzyzdroje – 4 lokale, w tym **1** najem socjalny
- ul. Mickiewicza 7, 7A Międzyzdroje – 2 lokale
- ul. Mieszka I 2 Międzyzdroje – 2 lokale
- ul. Norwida 6 Międzyzdroje – 2 lokale
- ul. Pomorska 4 Międzyzdroje – 2 lokale

- ul. Pomorska 6 Międzyzdroje – 1 lokal
- ul. Rybacka 2 Międzyzdroje – 1 lokal
- ul. Światowida 4 Międzyzdroje – 1 lokal
- ul. Światowida 12 Międzyzdroje – 3 lokale
- ul. Światowida 16 Międzyzdroje – 3 lokale
- ul. Turkusowa 1 Wapnica – 11 lokali, w tym **4** najem socjalny
- ul. Tysiąclecia P.P. 9 Międzyzdroje – 2 lokale
- ul. Tysiąclecia P.P. 11A Międzyzdroje- 1 lokal
- ul. Tysiąclecia P.P. 15 Międzyzdroje- 5 lokali
- ul. Tysiąclecia P.P. 21 Międzyzdroje – 1 lokal
- ul. Zwycięstwa 19 Międzyzdroje – 1 lokal
- ul. Zwycięstwa 27 i 27a Międzyzdroje- 4 lokale
- ul. Zwycięstwa 29 Międzyzdroje – 2 lokale
- ul. Zwycięstwa 31a Międzyzdroje- 1 lokal
- ul. Zwycięstwa 35 Międzyzdroje – 1 lokal
- ul. Zwycięstwa 37 Międzyzdroje – 1 lokal
- ul. Zwycięstwa 38 Międzyzdroje – **1 lokal najem socjalny**
- ul. Zwycięstwa 50A Międzyzdroje – 3 lokale
oraz w **8** budynkach wybudowanych **po 1945r:**
- ul. Marii Dąbrowskiej 5 Międzyzdroje- 3 lokale
- ul. Góra Filaretów 1 Międzyzdroje – 3 lokale
- ul. Ludowa 6 Międzyzdroje – 4 lokale
- ul. Piastowska 4 Międzyzdroje – 3 lokale
- ul. Plac Neptuna Międzyzdroje – 1 lokal
- ul. Marii Skłodowskiej-Curie 41 Międzyzdroje – 10 lokali
- ul. Marii Skłodowskiej-Curie 39a Międzyzdroje– 11 lokali
- ul. Tysiąclecia P.P. 20 Międzyzdroje – 3 lokale
- ul. Zwycięstwa 17 Międzyzdroje – 1 lokal

§ 4. Planowane zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2020 – 2024:

- 1) Przewiduje się sprzedaż następujących lokali mieszkalnych, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Międzyzdroje, na rzecz najemców, którzy zawarli umowy najmu na czas nieokreślony:
 - a) położonych w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945,
 - b) położonych w budynkach wybudowanych po roku 1945, w których Gmina Międzyzdroje nie dysponuje prawem własności do wszystkich lokali w danym budynku, z wyłączeniem:
 - lokali wybudowanych po roku 2000,
 - lokali usytuowanych przy ulicy Marii Skłodowskiej-Curie 41 w Międzyzdrojach,
 - lokali usytuowanych przy ulicy Leśnej 17 w Międzyzdrojach,
 - lokali usytuowanych przy ul. Jodłowej 3 w Wapnicy,
 - lokali usytuowanych przy ul. Niepodległości 14 w Międzyzdrojach,

- lokali usytuowanych przy ul. Książąt Pomorskich 9,17 w Międzyzdrojach,
 - lokali usytuowanych przy ul. Emilii Plater 25 w Międzyzdrojach.
- 2) Przewiduje się przeznaczyć do sprzedaży wolne lokale mieszkalne lub budynki, których stan uzasadnia przeznaczenie ich do rozbiórki lub remontu kapitalnego, po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Miejskiej.
- 3) W uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdyby zamierzenia inwestycyjne Gminy lub konieczność realizacji zadań publicznych przez Gminę stały temu na przeszkodzie, Burmistrz może nie wyrazić zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego, pomimo jego wcześniejszego przeznaczenia do sprzedaży.

Rozdział 2.

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

§ 5. 1. Większość lokali w zasobie gminy stanowiąca około 60% (162 z 288 lokali) 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 ograniczone możliwości finansowe gminy. Przewiduje się jednak sukcesywne poprawienie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w celu ograniczenia wyzbywania się lokali z zasobu poprzez preferencyjną sprzedaż na rzecz ich najemców.

3. Ustala się następujące priorytety w przeprowadzaniu remontów i modernizacji budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy:

- remonty wskazywane do wykonania przez organy nadzoru budowlanego,
- remonty bieżące i usuwanie awarii,
- remonty pokryć dachowych,
- wymiana wyeksploatowanych i uszkodzonych kotłów,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- remonty klatek schodowych,
- wymiana wyeksploatowanych instalacji elektrycznych,
- ocieplenie ścian budynków,
- wyposażenie lokali mieszkalnych w łazienki i wc,
- bieżące remonty lokali zwolnionych.

§ 6. 1. Rzeczowy zakres prac remontowych i modernizacyjnych w zasobie mieszkaniowym gminy sporządzany będzie corocznie w postaci planu remontów zatwierdzonego 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 zwiększenie wartości zasobu.

3. Przewidywany plan wydatków na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego Gminy Międzyzdroje:

Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024
Wydatki na remonty i modernizacje w budynkach	66.000zł	200.000zł	200.000zł	200.000zł	200.000zł
Udział Gminy w wydatkach na remonty w nier. będących współwłasnością gminy	57.000zł	130.000zł	130.000zł	130.000zł	130.000zł
Remonty awaryjne	120.000zł	120.000zł	120.000zł	120.000zł	120.000zł
ŁĄCZNIE	243.000zł	450.000zł	450.000zł	450.000zł	450.000zł

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 zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. W kolejnych latach przewiduje się sprzedaż wyłącznie lokali wskazanych w uchwale, o której mowa w ust. 1.

3. Ze względu na prowadzoną gospodarkę remontową w zasobie mieszkaniowym gminy, możliwość pozyskiwania lokali od dotychczasowych najemców zwalnających lokale z zasobu oraz większe możliwości rotacji w ramach posiadanego zasobu przewiduje się wstrzymanie wyzbywania się lokali poprzez ich sprzedaż na rzecz najemców, z wyłączeniem lokali wskazanych w ust. 2 oraz ewentualną sprzedaż lokali wyłączonych z zasobu mieszkaniowego gminy ze względu na bardzo zły stan techniczny i przeznaczanych do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. 1. Stawki czynszu w lokalach 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.

2. Wysokość czynszu ustala się dla jednostki powierzchni użytkowej najmowanego lokalu, przy uwzględnieniu niżej wymienionych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

- a) ogólny stan techniczny budynku,
- b) wyposażenie lokalu w instalacje techniczne,
- c) atrakcyjność użytkowa lokalu - układ i wielkość lokalu, położenie budynku, ilość lokali w budynku, usytuowanego lokalu w budynku,
- d) sposób utrzymania czystości w częściach wspólnych budynku i na posesji.

§ 9. Przewiduje się podwyższenie stawki czynszu z tytułu najmu lokali z zasobu mieszkaniowego gminy w roku 2022 w ten sposób, że wartość jednostkowa jednego punktu określającego wpływ czynników podwyższających oraz obniżających wartość użytkową lokalu wyniesie 0,18zł/pkt.

§ 10. Stawkę czynszu za najem socjalny ustala się w wysokości równej połowie stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 11. 1. Warunkiem obniżenia czynszu jest:

- a) niski dochód gospodarstwa domowego określony w uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Międzyzdroje
- b) niezaleganie 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) niepobieranie dodatku mieszkaniowego.

2. Burmistrz może odmówić zastosowania obniżki, jeżeli najemca zajmuje mieszkanie o znacznej powierzchni użytkowej, przekraczającej potrzeby mieszkaniowe 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

§ 12. 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 niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości w oparciu o postanowienia wynikające z zawartej umowy.

§ 13. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy Międzyzdroje.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. Podstawowe źródło 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 z budżetu gminy.

Źródła finansowania	Przewidywana wysokość wpływów				
	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
Wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych	1 050 000zł	1 120 000zł	1 450 000zł	1 450 000zł	1 450 000zł
Wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych	30 000zł	30 000zł	30 000zł	30 000zł	30 000zł
RAZEM	1 080 000zł	1 150 000zł	1 480 000zł	1 480 000zł	1 480 000zł

Rozdział 7.

Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach.

§ 15. Wysokość wydatków w kolejnych latach:

Źródła finansowania	Przewidywana wysokość wydatków				
	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	713,000zł	720,000zł	720,000zł	720,000zł	720,000zł
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków, inwestycje	243,000zł	250,000zł	250,000zł	250,000zł	250,000zł
Koszty zarządu nieruchomościami – zasobem mieszkaniowym gminy	210,000zł	210,000zł	210,000zł	210,000zł	210,000zł
Razem	1166.000zł	1 180.000zł	1 180.000zł	1 180.000zł	1 180.000zł

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 16. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przewiduje się:

- bieżące ujawnianie i odzyskiwanie do ponownego przydziału lokali opuszczonych i niezamieszkiwanych,
- przeprowadzenie eksmisji najemców notorycznie zalegających z opłatami za korzystanie z najmowanego lokalu i niewywiązujących się z zawartych ugód na ratalną spłatę zaległych należności,
- eliminowanie podnajmu lokali przez osoby do tego uprawnione,
- bieżąca analiza zabezpieczeń przeciwpożarowych w budynkach i lokalach zasobu mieszkaniowego gminy.