

**UCHWAŁA NR LII/635/2018
RADY MIEJSKIEJ MIELNA**

z dnia 5 października 2018 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielno
w latach 2018 - 2022**

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 2018 r. poz. 1234 z zmianami.)

- 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 2018 r. poz. 994 z zmianami)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Zatwierdza się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielno na lata 2018 - 2022", w skład którego wchodzi:

- 1) prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, jak w Załączniku Nr 1 do uchwały;
- 2) analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, jak w Załączniku Nr 2 do uchwały;
- 3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach, jak w Załączniku Nr 3 do uchwały;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, jak w Załączniku Nr 4 do uchwały;
- 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, jak w Załączniku Nr 5 do uchwały;
- 6) Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania jej zasobem mieszkaniowym. w Załączniku Nr 6 do uchwały;
- 7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, jak w Załączniku Nr 7 do uchwały;
- 8) 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, jak w Załączniku Nr 8 do uchwały;
- 9) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, jak w Załączniku Nr 9 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mielna.

§ 3. Traci moc uchwała: Nr XXIII/263/12 Rady Gminy w Mielnie z dnia 28 maja 2012 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mielno na lata 2012-2016 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Poz. 1524 z dnia 4 lipca 2012 r.)

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Mielna

Tadeusz Jarząbek

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne na okres od 2018 do 2022 roku.

Zasoby mieszkaniowe Gminy Mielno wg. stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>ilość lokali</i>	<i>Pow. użytkowa</i>
Ogółem lokale stanowiące własność Gminy	35	1114,87 m²
Lokale gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	20	486,87 m²

W Gminnym zasobie mieszkaniowym jest:

- lokali socjalnych – 14
- lokali znajdujących się w budynkach przeznaczonych do sprzedaży - 20
- lokali znajdujących się w budynkach nie przeznaczonych do sprzedaży - 15

Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2018-2022 będzie ulegała zmianom zależnym od ilości sprzedanych lokali na rzecz najemców oraz lokali sprzedanych w przetargach. Planuje się, że w latach 2018-2022 Gmina Mielno sprzeda rocznie około 1 lokal mieszkalny przyjmując średnią powierzchnię użytkową lokalu 26 m²,

W latach 2018 – 2022 Gmina Mielno będzie się starała powiększyć swój zasób mieszkaniowy poprzez adaptację dwóch budynków w miejscowości Gąski. Planuje się wybudować 18 lokali socjalnych (w tym jedno chronione/ treningowe), 2 i 3- pokojowych o średniej powierzchni użytkowej około 40 m².

Łączna powierzchnia użytkowa lokali socjalnych wzrośnie o 755 m².

Lokale socjalne w zasobie Gminy Mielno w budynkach stanowiących w 100% własność gminy

	Ulica	Nr budynku	Ilość lokali w budynku	Ilość lokali socjalnych	Łącznie lokale socjalnych
1	Wakacyjna , Mielno	11	8	8	8
Razem w budynku				8 lokale socjalnych	
2	B. Chrobrego , Mielno	9	7	1	1
Razem w budynku				1 lokale socjalnych	

Zasób mieszkaniowy Gminy Mielno w 15 % (dot. ilości lokali) jest zasobem przedwojennym – wybudowany w okresie przed 1945 rokiem, i tak:

Rok budowy	Ilość budynków
Do 1945	4
1961-1980	2
2003-2010	1

W zasobie mieszkaniowym Gminy Mielno jest:

·35 lokali, w 7 budynkach, wyposażonych w 4 elementy mające wpływ na wysokość czynszu tj. c.o. gaz, lokalizacja względem centrum, stan techniczny budynku.

W latach 2018 – 2022 planuje się poprawę stanu technicznego lokali i budynków stanowiących własność gminy poprzez:

- 1 wymianę stolarki okiennej w lokalach,
- 2) wymianę i remont pokryć dachowych na budynkach,
- 4) roboty dociepleniowe ścian budynków,

- 5) roboty dociepleniowe stropodachów budynków,
- 6) wymianę wewnętrznych instalacji elektrycznych lokali i budynków,
- 7) malowanie klatek schodowych,
- 8) malowanie elewacji budynków,
- 10) doprowadzenie do budynków instalacji gazowej,
- 11) wymianę wewnętrznych instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- 12) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej,
- 13) roboty ogólnobudowlane
- 14) wymiana drzwi wejściowych do lokali

Zgodnie z art. 4 w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Miejska Mielna określiła w niniejszej uchwale zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mielno. W miarę pozyskiwanych środków finansowych Gmina będzie starała się zapewnić lokale socjalne osobom w stosunku do których Sąd orzekł eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – art. 14 w/cyt. ustawy. W tym celu będzie starała się pozyskać wsparcie finansowe na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2015r. poz.833 , z późn. zm.), z Funduszu dopłat w wysokości 45% kosztów zadania inwestycyjnego, odkupić lub przejąć budynki o niskim standardzie technicznym, w których po dokonaniu niewielkiego nakładu finansowego będzie można wykonać lokale socjalne.

Zatwierdzając wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, Gmina będzie mogła ubiegać się również o kredyty na warunkach preferencyjnych udzielanych gminie na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu poprzez dotacje celowe z budżetu Państwa dla gmin.

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

W budynkach nadających się do dalszej eksploatacji określono potrzebę remontów w zakresie m.in.:

- 1) wymiana stolarki okiennej,
- 2) wymiana i remont pokryć dachowych,
- 3) roboty dociepleniowe ścian budynków,
- 4) roboty dociepleniowe stropodachów budynków,
- 5) wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych budynków,
- 6) wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego,
- 7) malowanie klatek schodowych,
- 8) malowanie elewacji budynków,
- 9) doprowadzenie do budynków instalacji gazowej,
- 11) wymiana wewnętrznych instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- 12) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej,
- 13) roboty ogólnobudowlane
- 14) wymiana drzwi wejściowych do lokali

Szczegółowy plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy Mielno w latach 2018-2022, odpowiadającym możliwościom finansowym:

lp	nazwa zadania	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
1	wymiana stolarki okiennej - szt.	0	2	1	1	1
2	wymiana i remont pokryć dachowych - budynki	1	0	1	0	0
3	roboty dociepleniowe ścian budynków	-	1	1	-	-
4	roboty dociepleniowe stropodachów budynków	-	1	-	-	1
5	wymiana wewnętrznych elektrycznych instalacji budynków - ilość lokali	-	1	1	2	2
6	wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego w budynkach	-	-	-	-	1
7	malowanie klatek schodowych - sztuk	-	-	1	-	-
8	malowanie elewacji - ilość budynków	-	-	-	-	1
9	doprowadzenie do budynku kanalizacji	-	-	-	-	-
10.	Doprowadzenie do budynku instalacji	-	-	-	-	1

	gazowej					
11.	wymiana wewnętrznych instalacji gazowych	-	-	-	1	1
12.	wymiana wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych	-	-	1	1	1
13.	wykonanie izolacji przeciwwilgociowej	-	-	1	-	-
14.	roboty ogólnie budowlane	4	4	4	4	4
15.	wymiana drzwi wejściowych do lokali	-	-	1	1	1

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/635?2018

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 05 października 2018 r. **Planowana sprzedaż lokali
w kolejnych latach**

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 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.

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. Od rat przeterminowanych nalicza się ustawowe odsetki za zwłokę. Nie uiszczenie chociażby jednej raty w ustalonym terminie skutkuje postawieniem pozostałej kwoty do zapłaty w stan natychmiastowej wymagalności.

Rozłożona na raty nie zapłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

3. Do sprzedaży na rzecz najemców przeznaczono lokale w budynkach:

Lp	Ulica	Numer budynku
1.	Wakacyjna , Mielno	9
2.	Nadmorska , Sarbinowo	27A
3.	Chrobrego , Mielno	2
4.	Lechitów, Mielno	12
5.	Lechitów Mielno	17
6.	Lechitów Mielno	21

4. W latach 2018 – 2022 planuje się:

4.1. rozważyć możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych, na korzystnych dla najemców warunkach, w budynkach w których pozostały mieszkania Gminy w ilości -1, 2 lub lokale, tj:

Lp	Ulica	Numer budynku
budynki, w których pozostał 1 lokal gminy:		
1.	Nadmorska , Sarbinowo	27A
2.	Lechitów , Mielno	17
3.	Lechitów, Mielno	12
4.	B. Chrobrego, Mielno	2
5.	Lechitów Mielno	21
budynki, w których pozostały 2 lokale gminy:		
1.		
budynki, w których pozostało 3 i więcej lokali gminy :		
1.	Wakacyjna , Mielno	9

4.2 dokonywać bieżącej sprzedaży zwalnianych lokali mieszkalnych położonych w wspólnotach mieszkaniowych gdzie koszty związane z utrzymaniem lokalu przekraczają wysokość czynszu - środki uzyskiwane z czynszu są mniejsze niż koszty zarządu nieruchomością wspólną,

4. dążyć do wykwaterowania z budynków, w których są wspólnoty mieszkaniowe, lokatorów zamieszkujących w lokalach socjalnych – 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.

4.4 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 25 m², w latach 2018-2022 może nastąpić zmniejszenie powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego o około 100 m² jedynie w budynkach, których współwłaścicielem jest Gmina Mielno.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a/ za lokale mieszkalne oddane w najem na czas nieoznaczony
- b/ za lokale zamienne
- c/ za lokale socjalne

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. 1. 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.

3. 2. 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.

4. 1. Ustalono w , że czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu to:

1.	Położenie budynku w centrum	+ 10%
2.	Lokal wyposażony w 1 element techniczny lub instalacje	+ 2,5%
3.	Lokal wyposażony w 2 elementy 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%

4.2. Elementy techniczne lub instalacje to:

- 4.2.1. poddasze nieużytkowe w części wspólnej - strych
- 4.2.2. zbiorcza instalacja teletechniczna w budynku (TV, Internet,)
- 4.2.3. dodatkowe pomieszczenia (pralnia, suszarnia, wózkownia)
- 4.2.4. gaz przewodowy w budynku

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

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

I strefa: + 10% stawki bazowej czynszu

Budynki położone wzdłuż drogi powiatowej Nr 3504Z

II strefa: stawka bazowa czynszu (bez zwwyżki i zniżki)

Pozostałe strefy

4. 6. Zapis ust. 4.1. i 4.2. nie ma zastosowania do lokali socjalnych.

4.7. Suma wszystkich obniżek stawki czynszu wynikających z ust. 4.1. i 4.2. nie może być większa niż 50%

4.8. 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.

5.1. 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 ust. 4 ust. 1 i 2 niniejszego załącznika.

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

6. 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.

7.1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z ust. 4.1. niniejszego załącznika.

7.2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, wynajmujący może zmniejszyć stawkę czynszu zgodnie z ust. 4.1. niniejszego załącznika.

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

7.4. Zmiana stawki czynszu wynikająca z zapisu ust. 7.1. i 7.2. nastąpi z chwilą podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

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

8. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

9. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

10. W latach 2018-2022 podwyżka czynszu w danym roku kalendarzowym nie może doprowadzić do wysokości czynszu przekraczającego 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

11. 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.

12. Na szacowanie wielkości dochodów z tytułu czynszów w latach 2018 –2022 wpływ mają następujące zdarzenia:

- intensywność zbywania lokali;
- realizowanie podwyżek czynszów;
- poziom zamożności lokatorów;
- wielkość zmian kategorii lokali mieszkalnych na socjalne;

- skuteczna windykacja należności czynszowych;
- wdrożenie programu odpracowania czynszu.

W latach 2018-2022 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 5 do uchwały Nr LII/635?2018

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 05 października 2018 r.

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 i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane jest przez Referat Inwestycji – Urzędu Miejskiego w Mielnie.

2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym polegać będzie w szczególności na:

2.1 organizowaniu i prowadzeniu konserwacji, remontów bieżących oraz prac zleconych,

2.2 utrzymywaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,

2.3 naliczaniu, pobieraniu czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych,

2.4 prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszów i innych opłat,

2.5 podejmowaniu decyzji w sprawie wykonania w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określeniu sposobu rozliczenia z tego tytułu,

2.6 reprezentowaniu gminy przy podejmowaniu uchwał w wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały w nieruchomości wspólnej, a także współdziałaniu w zarządzie nieruchomością wspólną,

2.7 współpracy z samorządami mieszkańców i wspólnotami mieszkaniowymi,

2.8 świadczeniu innych usług w zakresie gospodarki komunalnej.

3. Dopuszcza się przekazanie powyższych obowiązków Mieleńskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji

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. Komisja działa na podstawie regulaminu określającego tryb jej pracy.
4. Do zadań komisji należy w szczególności:
 - a) uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych dotychczas przez osoby ubiegające się o przydział lokalu,
 - b) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków osób wyżej wymienionych,
 - c) sporządzenie listy osób zakwalifikowanych do przydzielenia lokalu.
5. Wykaz osób spełniających kryteria, sporządzony przez Komisję Mieszkaniową, zatwierdza Burmistrz.
6. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy (komunalne) mogą być wynajmowane na czas nieokreślony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągającym 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 :
 - a) 30 % w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 80 % w gospodarstwie dwuosobowym,
 - c) 40% na każdego, w gospodarstwie o większej liczbie osób
5. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 uważa się dochód określony przepisami o dodatkach mieszkaniowych.
6. 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
7. 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 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 80% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego gdy przekroczenie kryterium dochodu następuje o nie więcej niż 20 %.
8. W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.
9. 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 utracił lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.
10. Przydzielania mieszkań pozostających w zasobach gminy mieszkańcom, ubiegającym się o ich przydział, dokonuje Burmistrz po zapoznaniu się z opinią Komisji, o której mowa w ust. 3.

11. 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 Mielno. Pozycja wnioskodawcy na liście oczekujących jest jawna i dostępna do weryfikacji w Urzędzie Miejskim Mielno.

12. 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.

13. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych

13.1. 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 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 833 ze zm.). W przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny niniejszy wniosek musi być aktualizowany raz w roku bez wezwania w terminie do 30 września.

13.2. Rozpatrywaniem wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zajmuje się Komisja Mieszkaniowa.

13.3. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu lokalu mieszkalnego są zawierane.

13.4. Wyboru osób, z którymi zawarta zostanie umowa najmu dokonuje Burmistrz po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy jest czynsz najmu, który jednak nie w pełni pokrywa kosztów utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

2. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z różnych źródeł

2.1 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie :

- 1) z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) z dochodów ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
- 3) z innych środków budżetowych Gminy.
- 4) W budynkach wielolokalowych, w których część lokali stanowi odrębną własność, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie ze środków budżetowych oraz środków pochodzących od właścicieli lokali, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.
- 5) z kredytów na warunkach preferencyjnych udzielanych gminie na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu – ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
- 6) z dotacji celowych z budżetu Państwa dla gmin na podstawie art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- 7) z dotacji z Funduszu Dopłat tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych

Wielkość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu Gminy, środków Budżetu Państwa, np. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, poziomu cen materiałów budowlanych, poziomu czynszów mieszkalnych i windykacji czynszów i innych należności.

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr LII/635?2018

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 05 października 2018 r.

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.

Wyszczególnienie	Faktyczne wykonanie w 2017 r.	Prognoza				
		Projekt planu na lata 2017-2021				
		2018	2019	2020	2021	2022
Ogółem nakłady w tym:	112,8	98,50	105,0	106,5	111,00	118,5
koszty eksploatacyjne	10,5	11,5	12,5	13,5	17,5	19,5
remonty ogółem	90,4	75	80	80	80	85
w tym:						
remonty refundowane	-	-	-	-	-	-
remont ze środków Gminy	90,4	75	80	80	80	85
odpis na fundusz remontowy	11,9	12,0	12,5	13,0	13,5	14,0
w nakładach ogółem mieszczą się średnie nakłady na miesięczne koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości na 1 m ²	1,31 zł/m ²	1,35zł/m ²	1,45zł/m ²	1,55zł/m ²	1,65 zł/m ²	1,75 zł/m ²

Uwaga: koszty podane w tys. złotych.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności:

1. Dążyć do prywatyzacji komunalnego zasobu mieszkaniowego w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty, szczególnie tam gdzie występuje niekorzystny bilans wpływów z czynszu i wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz samych lokali komunalnych,
2. Lokale, które zostały zwolnione i opróżnione w budynkach, w których gmina posiada 1, 2 lokale, a w budynkach funkcjonują wspólnoty, rozważyć odejście od ponownego zasiedlania i dokonać sprzedaży z zachowaniem trybu przetargowego,
3. Dążyć do ograniczenia tworzenia lokali socjalnych w budynkach w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z uwagi na niekorzystny bilans finansowy,
4. W związku z niskim standardem oraz niewielką powierzchnią użytkową lokali w budynku przy ul. Wakacyjnej 9 w Mielnie należy dążyć do przesiedlenia najemców płacących regularnie czynsz do nowopowstałych zasobów komunalnych, natomiast powstałe po nich pustostany wyremontować dostosowując do obowiązujących warunków technicznych, a następnie zasiedlić wnioskodawcami z listy oczekujących na przydział mieszkalny z gminnego zasobu komunalnego,
5. Z uwagi na niekorzystny czynnik różnicy pomiędzy stawką wynikającą z kosztów zarządu nieruchomością wspólną a stawką czynszu należy unikać zasiedlania lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych najemcami lokali socjalnych,
6. Przy realizacji przydziałów mieszkań socjalnych brać pod uwagę w szczególności nałożony na gminę obowiązek złożenia oferty lokalu socjalnego na podstawie wyroków sądowych oraz możliwość zgłaszania roszczeń odszkodowawczych w przypadku nie wskazania lokalu socjalnego przez gminę,
- 7 Dążyć do zawierania ugody i porozumień z właścicielami.
- 8 Przeznaczać uzbrojone tereny Gminy pod budownictwo mieszkaniowe.
9. Pozyskiwać zewnętrzne środki finansowe na budownictwo komunalne.
10. Adaptować istniejące budynki lub lokale użytkowe należące do zasobu komunalnego Gminy na cele mieszkaniowe.
11. Wspierać rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

UZASADNIENIE

uchwała dotyczy przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielno w latach 2018 - 2022

a/ istniejący stan

Art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. Nr 1236 z późn. zm.) nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Z dniem 31 grudnia 2017 roku przestała obowiązywać uchwała Nr XXIII/263/12 Rady Gminy w Mielnie z dnia 28 maja 2012 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielno w latach 2012-2016.

b/ wyjaśnienie potrzeb i celu podjętej uchwały:

Obowiązek podjęcia uchwały wynika z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Celem podjęcia uchwały jest racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program przedstawia także analizę stanu mieszkalnictwa komunalnego w Mielnie według stanu na dzień 31 grudnia 2017r. oraz kierunki poprawy sytuacji w latach 2018 – 2022 poprzez między innymi:

- 1) stworzenie i realizację aktywnej polityki czynszowej,
- 2) kształtowanie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) określenie potrzeb remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych mieszkaniowego zasobu gminy od strony rzeczowej i finansowej.
- 4) wykonanie określonego sposobu zbycia gminnych lokali przy obowiązywaniu zaproponowanych w Programie zasad sprzedaży lokali.

Podjęcie uchwały umożliwi otrzymanie dotacji dla Gminy od rządowego programu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych

c/ wykazanie różnic między dotychczasowym, a projektowanym stanem prawnym

Wystąpił inny stan własnościowy gminy, inny zakres robót remontowych lokali i budynków, inna wielkość wydatków na remonty lokali i budynków oraz inna wielkość wpływów w kolejnych latach z tytułu czynszów. Obecnie proponowana uchwała ujmuje aktualne i prognozowane potrzeby gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

d/ charakterystyka skutków społecznych i gospodarczych

Przyjęcie uchwały spowoduje:

- 1) możliwość kształtowania wielkości mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) polepszenie stanu utrzymania i funkcjonowania, a tym samym zahamowanie pogarszania się stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 3) selektywną, postępującą prywatyzację zasobów,
- 4) rozwój budownictwa komunalnego.

e/ skutki finansowe

Uchwała daje podstawę do ustalania podwyżek jak i obniżek czynszu. Przewiduje się wpływy z czynszów za lokale, ze sprzedaży lokali na rzecz najemców jak i w przetargach. Prognozuje się wydatki z budżetu gminy na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w formie dotacji. Zakłada się wydatki na budowę/przebudowę budynków komunalnych oraz ewentualną spłatę zaciągniętych kredytów.

f/ źródła finansowania

Podstawowe źródła finansowania, administrowania oraz utrzymania właściwego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy to przede wszystkim czynsz z lokali mieszkalnych oraz dotacje z budżetu gminy.