



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 4 lipca 2012 r.

Poz. 1524

UCHWAŁA NR XXIII/263/12 RADY GMINY MIELNO

z dnia 28 maja 2012 r.

przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielno w latach 2012 - 2016.

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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) uchwala się, co następuje:

§ 1. Zatwierdza się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielno na lata 2012 - 2016”, 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 Wójtowi Gminy Mielno.

§ 3. Traci moc uchwała: Nr V/28/2007 Rady Gminy w Mielnie z dnia 25 stycznia 2007 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mielno na lata 2007-2011 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 32, poz. 467 z dnia 15 marca 2007 r.).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Chadacz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIII/263/12
Rady Gminy Mielno
z dnia 28 maja 2012 r.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne na okres od 2012 do 2016 roku.

Zasoby mieszkaniowe Gminy Mielno wg. stanu na dzień 31 grudnia 2011 r.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>ilość lokali</i>	<i>Pow. użytkowa</i>
Ogółem lokale stanowiące własność Gminy	42	1.233,63 m²

Lokale gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	24	517,38 m²
---	-----------	-----------------------------

W Gminnym zasobie mieszkaniowym jest:

- lokali socjalnych – 9
- lokali znajdujących się w budynkach przeznaczonych do sprzedaży - 12
- lokali znajdujących się w budynkach nie przeznaczonych do sprzedaży - 13

Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2012-2016 będzie ulegała zmianom zależnym od ilości sprzedanych lokali na rzecz najemców oraz lokali sprzedanych w przetargach. Planuje się, że w latach 2012-2016 Gmina Mielno sprzeda rocznie około 3 lokale mieszkalnych przyjmując średnią powierzchnię użytkową lokalu 25 m², tj. łącznie 75 m²

W latach 2012 – 2016 Gmina Mielno będzie się starała powiększyć swój zasób mieszkaniowy poprzez adaptację budynku warsztatowo - garażowego na 12 lokali komunalnych/socjalnych/TBS/mieszkań chronionych . Planuje się zrealizować przebudowę/budowę przynajmniej jednego budynku:

- budynek mieszkalny z około 12 lokalami socjalnym/komunalnymi/TBS/mieszkaniami chronionymi - 2 pokojowymi o powierzchni około 50 m² i 3 pokojowymi o powierzchni użytkowej około 60 m². Łączna powierzchnia użytkowa budynku około 828 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 lokali socjalnych
1	Przemysłowa, Mielno	7	8	8	8
Razem w 1 budynku				8 lokali socjalnych	

Zasób mieszkaniowy Gminy Mielno w 25% (dot. ilości lokali) jest zasobem przedwojennym – wybudowany w okresie przed 1945 rokiem, i tak:

Rok budowy	Ilość budynków
Do 1945	5
1961-1980	1
2003-2010	1

W zasobie mieszkaniowym Gminy Mielno są:

- 42 lokale, w 7 budynkach, wyposażonych w 4 elementy mające wpływ na wysokość czynszu tj. c.o., gaz, lokalizacja względem centrum, stan techniczny budynku

W latach 2012-2016 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,
- 3) remont konstrukcji dachowych na budynkach
- 4) roboty dociepleniowe ścian budynków,
- 5) roboty dociepleniowe stropodachów budynków,
- 6) wymianę wewnętrznych instalacji elektrycznych lokali i budynków,
- 7) wymianę wewnętrznych linii zasilania elektrycznego,
- 8) malowanie klatek schodowych,
- 9) malowanie elewacji budynków,
- 11) doprowadzenie do budynków instalacji gazowej,
- 12) roboty zdruńskie,
- 13) wymianę wewnętrznych instalacji gazowych,
- 14) wymianę wewnętrznych instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- 15) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej,
- 16) roboty ogólnie – budowlane
- 17) wymiana drzwi wejściowych do lokali

Dopuszcza się udział Partnera Prywatnego lub TBS, którzy będą partycypantem w kosztach rozbudowy i przebudowy budynku z 12 lokalami mieszkalnymi. Skierowane do zawarcia umów najmu będą osoby oczekujące na przydział lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Mielno i spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale, a także osoby z listy Towarzystwa Budownictwa Społecznego proporcjonalnie do ilości posiadanych udziałów w budynku.

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 Gminy w Mielnie 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 – kupić, odkupić, 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 - realizacja budownictwa mieszkaniowego w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego - Ustawa z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Z 27.11.1995 r. z późn. zm.) oraz dotacje celowe z budżetu Państwa dla gmin na podstawie art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów co pozwoli na realizację budownictwa komunalnego z zasobem socjalnym - ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wspieraniu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. 2006, Nr 251, poz. 1844).

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/263/12
Rady Gminy Mielno
z dnia 28 maja 2012 r.

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) remont konstrukcji dachowych,
- 4) roboty dociepleniowe ścian budynków,
- 5) roboty dociepleniowe stropodachów budynków,
- 6) wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych budynków,
- 7) wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego,
- 8) malowanie klatek schodowych,
- 9) malowanie elewacji budynków,
- 10) doprowadzenie do budynków kanalizacji,
- 11) doprowadzenie do budynków instalacji gazowej,
- 12) roboty zdruńskie,
- 13) wymiana wewnętrznych instalacji gazowych,
- 14) wymiana wewnętrznych instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- 15) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej,
- 16) roboty ogólnie – budowlane
- 17) wymiana drzwi wejściowych do lokali

**Szczegółowy plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy Mielno w latach 2012-2016,
odpowiadającym możliwościom finansowym:**

lp	nazwa zadania	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
1	wymiana stolarki okiennej - szt.	4	2	2	2	2
2	wymiana i remont pokryć dachowych - budynki	1	1	1	1	1
3	remont konstrukcji dachowych	-	-	-	-	1
4	roboty dociepleniowe ścian budynków	-	1	-	-	-
5	roboty dociepleniowe stropodachów budynków	-	-	-	-	1
6	wymiana wewnętrznych elektrycznych instalacji budynków - ilość lokali	3	2	2	2	2
7	wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego w budynkach	-	-	-	-	1
8	malowanie klatek schodowych - sztuk	-	-	1	1	-
9	malowanie elewacji - ilość budynków	-	-	-	-	1
10	doprowadzenie do budynku kanalizacji	-	-	-	-	-
11.	Doprowadzenie do budynku instalacji gazowej	-	-	-	-	1
12.	roboty zduńskie	-	-	-	-	1
13.	wymiana wewnętrznych instalacji gazowych	-	-	-	1	1
14.	wymiana wewnętrznych	1	1	1	1	1

	instalacji wodno - kanalizacyjnych					
15.	wykonanie izolacji przeciw wilgociowej	-	-	1	-	-
16.	roboty ogólnie budowlane	20	20	20	20	20
17	wymiana drzwi wejściowych do lokali	-	-	1	1	1

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/263/12
Rady Gminy Mielno
z dnia 28 maja 2012 r.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Rada Gminy w Mielnie 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 w użytkowanie 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.	Przemysłowa , Mielno	3
2.	Lechitów , Mielno	47A
3.	Chrobrego , Mielno	2-2a
4.	Lechitów, Mielno	17

4. W latach 2012 – 2016 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 3 lokale, tj:

Lp	Ulica	Numer budynku
budynki, w których pozostał 1 lokal gminy:		
1.	Nadmorska , Sarbinowo	27A
2.	Lechitów , Mielno	12
budynki, w których pozostały 2 lokale gminy:		
1.		
budynki, w których pozostały 3 lokale gminy:		
1.		

- 4.3. dokonywać bieżącej sprzedaży zwalnianych lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych gdzie koszty związane z utrzymaniem lokalu przekraczają wysokość czynszu - środki uzyskiwane z czynszu są mniejsze niż koszty zarządu nieruchomością wspólną,
- 4.4. 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.
- 4.8 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 3 lokali mieszkalnych rocznie. Przyjmując średnią powierzchnię użytkową lokalu 25 m², w latach 2012-2016 może nastąpić zmniejszenie powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego o około 375 m²

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/263/12
Rady Gminy Mielno
z dnia 28 maja 2012 r.

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 Wójt Gminy Mielno.
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 cieplnej, 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 techniczne lub instalacje	+ 2,5%
3.	Lokal wyposażony w 2 element 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. oddzielne pomieszczenie w.c. i łazienka w jednym mieszkaniu
- 4.2.3. instalacja centralnego ogrzewania w budynku
- 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 0354Z

II strefa: 0% stawki bazowej 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 gospodarczym 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 2012-2016 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 2012 –2016 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 2012-2016 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 XXIII/263/12
Rady Gminy Mielno
z dnia 28 maja 2012 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.

Zgodnie z treścią art. 185 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) zarządzanie nieruchomością 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 tę nieruchomość.

1. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane jest przez Referat Infrastruktury Komunalnej – Urząd Gminy 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

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXIII/263/12
Rady Gminy Mielno
z dnia 28 maja 2012 r.

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 Wójt.
6. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy (komunalne) mogą być wynajmowane na czas nieokreślony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiagających 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:
 - a) 140 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
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 100%

najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

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 utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

10. Przydzielania mieszkań pozostających w zasobach gminy mieszkańcom, ubiegającym się o ich przydział, dokonuje Wójt po zapoznaniu się z opinią Komisji, o której mowa w ust. 3.

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

12. W wyjątkowych przypadkach Wójt 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 Wójt po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XXIII/263/12
Rady Gminy Mielno
z dnia 28 maja 2012 r.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy jest czynsz najmu, który jednak nie w pełni wystarcza na utrzymanie 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 sprywatyzowano część lokali, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie ze środków budżetowych oraz środków pochodzących od właścicieli lokali, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w częściach wspólnych budynku.
 - 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 XXIII/263/12
Rady Gminy Mielno
z dnia 28 maja 2012 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	Faktycz ne wykona nie w 2011 r.	Prognoza				
		Projekt planu na lata 2012-2016				
		2012 r.	2013	2014	2015	2016
Ogółem nakłady w tym:	40	55	59	63	66	69
koszty eksploatacyjne	0,7	7	9	11	12	13
remonty ogółem	18	48	50	52	54	56
w tym:						
remonty refundowane	-	-	-	-	-	-
remont ze środków	18	48	50	52	54	56
odpis na fundusz remontowy	0,5	7	10	11	12	13
w nakładach ogółem mieszczą się średnie nakłady na miesięczne koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości na 1 m ²	1,2 zł/m2	1,15 zł/m2	1,30 zł/m2	1,40 zł/m2	1,50 zł/m2	1,60 zł/m2

Uwaga: koszty podane w tys. złotych.

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr XXIII/263/12
Rady Gminy Mielno
z dnia 28 maja 2012 r.

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

1. Przewiduje się wykorzystanie udziału finansowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego lub Partnera Prywatnego w zwiększaniu zasobu mieszkaniowego Gminy Mielno.
- 2.1. 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.
- 2.2. Lokale, które zostały zwolnione i opróżnione w budynkach, w których gmina posiada 1, 2, 3 lokale, a w budynkach funkcjonują wspólnoty, rozważyć odejście od ponownego zasiedlania i dokonać sprzedaży z zachowaniem trybu przetargowego.
- 2.3. Dążyć do ograniczenia tworzenia lokali socjalnych w budynkach w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z uwagi na niekorzystny bilans finansowy.
3. 1. W związku z niskim standardem lokali w budynku przy ul. Przemysłowej 3 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 .
- 3.2. Z uwagi na niekorzystny czynnik różnicy pomiędzy stawką wynikającą z kosztów zarządu nieruchomością wspólną a stawką czynszu należy unikać zasiedlania lokali w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Przemysłowej 3 w Mielnie najemcami lokali socjalnych.
- 4.1. 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.
- 1.2. Dążyć do zawierania ugody i porozumień z właścicielami.
5. Przeznaczanie uzbrojonych terenów Gminy pod budownictwo mieszkaniowe
6. Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne
7. Wspieraniu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.