

**UCHWAŁA NR XXXVI/264/2014  
RADY MIEJSKIEJ W MORYNIU**

z dnia 29 października 2014 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Moryń na lata 2015-2019.**

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 Dz.U.2005, Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626 z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 167 poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342; z 2012 r., poz. 951 oraz z 2013 r. poz. 1304) **Rada Miejska w Moryniu uchwala, co następuje:**

**§ 1. Uchwała „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Moryń na lata 2015-2019”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.**

**§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Morynia.**

**§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2015 r.**

Przewodnicząca Rady Miejskiej

  
**Jadwiga Fragstein-  
Niemsdorff**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MORYŃ NA LATA 2015 – 2019**

### **Rozdział 1**

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

§ 1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Moryń obejmuje 43 lokale mieszkalne znajdujące się w 28 budynkach stanowiących własność Gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

2. Gmina posiada 4 lokale , położone w 3 budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach:

- 1) Klępicz - 1
- 2) Moryń - 1
- 3) Stare Objezierze - 1

3. Na prawach współwłasności Gmina posiada 25 budynków, w których jest właścicielem 39 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach:

- 1) Moryń - 22
- 2) Klępicz - 4
- 3) Stare Objezierze - 2
- 4) Nowe Objezierze - 5
- 5) Witnica - 2
- 6) Wisław - 1
- 7) Niwka - 1
- 8) Bielin - 1
- 9) Mirowo - 1

4. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydzielono 1 lokal na wynajem jako lokal socjalny w budynku przy ul. Chopina 4.

§ 2.1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje:

- 1) 26 budynków wybudowanych przed rokiem 1945
- 2) 2 budynki wybudowane w roku 1975 i 1989

Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Zasób budynków i lokali w m. Moryń wymaga bieżących napraw i remontów natomiast lokale i budynki przejęte od Agencji Nieruchomości Rolnych w większości wymagają remontów o większym rozmiarze

§ 3. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszanie się istniejącego zasobu mieszkaniowego. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco:

Rok	2015	2016	2017	2018	2019
Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup>	2220	1878	1593	1251	966
W tym lokale socjalne w m <sup>2</sup>	40	40	40	40	40
Planowana sprzedaż w m <sup>2</sup>	342	285	342	285	228
Stan zasobu na koniec roku w m <sup>2</sup>	1878	1593	1251	966	738

## Rozdział 2

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

§ 4. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania.

§ 5.1. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2015 – 2019, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio: wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych w budynkach z odprowadzeniem nieczystości ciekłych do zbiorników bezodpływowych lub do sieci kanalizacyjnej, wymiany pokryć dachowych oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.

2. W latach 2015 – 2019 koszty te przedstawiają się następująco:

L.p.	Zakres robót	2015	2016	2017	2018	2019	Razem
1.	Wymiana stolarki okiennej	2.000 zł	2.000 zł	1.500 zł	1.500 zł	1.500 zł	8.500 zł
2.	Wymiana stolarki drzwiowej	2.000 zł	2.000 zł	1.300 zł	1.000 zł	800 zł	7.100 zł
3.	Wymiana oraz remonty dachów i ścian	75.000 zł	40.000 zł	35.000 zł	35.000 zł	35.000zł	220.000zł
4.	Wymiana podłóg	x	x	8.000 zł	x	x	8.000 zł
5.	Naprawa /wymiana/ inst.elektrycznej	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł	1.000 zł	5.000 zł
6.	Malowanie klatek schodowych	13.000 zł	6.000 zł	2.000 zł	8.000 zł	x	29.000 zł
7.	Remont elewacji	25.000 zł	50.000 zł	15.000 zł	15.000 zł	x	105.000zł
8.	Inne naprawy	20.000zł	20.000zł	10.000 zł	10.000 zł	10.000zł	70.000 zł
	<b>Razem</b>	<b>138.000zł</b>	<b>121.000zł</b>	<b>73.800 zł</b>	<b>71.500 zł</b>	<b>48.300 zł</b>	<b>452.600zł</b>

## Rozdział 3

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali:

- w roku 2015 - 6
- w roku 2016 - 5
- w roku 2017 - 6
- w roku 2018 - 5
- w roku 2019 - 4

§ 7. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Miejską w Moryniu odrębną uchwałą.

## Rozdział 4

### Zasady polityki czynszowej

§ 8. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2015 – 2019, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 9.1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Burmistrz może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

3. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685 Kodeksu cywilnego.

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

1) czynniki podwyższające:

- a) lokal wyposażony w c - 20%
- b) lokal wyposażony w łazienkę - 20 %
- c) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem - 10%
- d) lokal wyposażony w ciepłą wodę - 10%
- e) lokale w budynkach jedno i dwurodzinnych - 20%
- f) lokale w budynkach wybudowanych po 1945r. - 20%

2) czynniki obniżające:

- a) lokal bez urządzeń kanalizacyjnych - 5 %
- b) lokal, w którym w c znajduje się poza lokalem - 5 %
- c) lokal usytuowany na poddaszu - 5 %
- d) przeznaczenie budynku do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny - 5%.

2. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.

3. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

## **Rozdział 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**

§ 11.1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Burmistrza, zostały powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Moryniu

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych i ciekłych ze zbiorników bezodpływowych,
- 6) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców,
- 7) dokonywanie przynajmniej raz w roku przeglądu technicznego oraz stanu utrzymania i przedłożenia informacji dotyczących powyższych przeglądów w sprawozdaniu z działalności Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

## **Rozdział 6**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 12. W latach 2015 - 2019 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,

§ 13. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego regulaminem wspólnoty mieszkaniowej.

§ 14. Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej, przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Zakres	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Przewidywane wpływy z czynszów	95.160 zł	97.063 zł	99.004 zł	100.984 zł	103.003 zł
2.	Wpływy z bieżącej eksploatacji	30.050 zł	30.651 zł	31.264 zł	31.889 zł	32.526 zł
	Razem	125.210 zł	127.714 zł	130.268 zł	132.873 zł	135.529 zł

## Rozdział 7 Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 15. Planowane wydatki w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Zakres	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	12.568 zł	12.819 zł	13.076 zł	13.337 zł	13.604 zł
2.	Koszty remontów	138.000 zł	121.000 zł	73.800 zł	71.500 zł	48.300 zł
3.	Pozostałe koszty dział. eksploatacji	100.836 zł	102.853 zł	104.910 zł	107.008 zł	109.148 zł
	Razem	251.404 zł	236.672 zł	191.786 zł	191.845 zł	171.052 zł

## Rozdział 8

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 16. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 17. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie)
- 2) osobą, z którą lokal ma być zamieniony może być inny mieszkaniec Gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika.

§ 18. Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.